

## لایحه پیش فروش ساختمان



مصاحبه با

دکتر سعید بیگدلی

عضو هیئت علمی دانشگاه امام صادق (علیه السلام)  
معاون پژوهشی دانشکده معارف اسلامی و حقوق

**گفتگو:** به نظرمی‌رسد علی‌رغم چند سخنرانی و میزگرد و مصاحبه‌های رادیویی و تلویزیونی در این مورد، هنوز لایحه، آنچنان که باید مورد توجه قرار نگرفته است.

دکتر بیگدلی: همینطور است علت هم، عدم شروع رسیدگی به لایحه است. یقین داشته باشید به محض شروع رسیدگی به لایحه و به ویژه در صورت تصویب، باید منتظر مباحثات فراوان در این مورد بود.

**گفتگو:** در بررسی پیشینه بحث‌های راجع به لایحه، با حرف‌های متناقضی در مورد طراحان این لایحه مواجه شدیم؛ برخی از مقامات سازمان ثبت ادعا کرده‌اند این لایحه توسط آن‌ها تدارک دیده شده، عده‌ای از وزارت مسکن همین امر را ادعا کرده‌اند و ظاهراً واقعیت چیز دیگری است!

دکتر بیگدلی: بله، بنده هم بطور اتفاقی در سایت‌ها و روزنامه‌ها چنین نکاتی را دیده‌ام و البته این جای تأسف بسیار دارد! اینکه اگر امری مشکل ساز شد، همه خود را کنار بکشند و نخواهند مسئولیت خود را

چندی است که «لایحه پیش فروش ساختمان» پس از تصویب توسط قوه قضائیه، از طریق هیأت دولت تحویل مجلس شورای اسلامی شده و در نوبت رسیدگی قرار دارد. از آنجا که تصویب این لایحه هم از جهات حقوقی و هم اقتصادی و اجتماعی و... بسیار حائز اهمیت است. برای اطلاع از کم و کیف این لایحه، با آقای دکتر بیگدلی، از حقوقدانان طراح این لایحه مصاحبه‌ای انجام داده‌ایم که مطالب زیر حاصل آن است.

**گفتگو:** آقای دکتر از اینکه فرصت خود را در اختیار ما گذاشتید، سپاسگزاریم. نخستین نکته‌ای که در برخورد با این لایحه به نظرمان رسید، اهمیت فوق‌العاده اجتماعی این لایحه است و اینکه در صورت تصویب آن توسط مجلس شورای اسلامی می‌توان گفت زلزله‌ای در بخش مسکن اتفاق خواهد افتاد که شاید پس

لرزه‌های شدید آن دامنگیر حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی نیز شود. آیا شما با این دیدگاه موافقت می‌کنید؟

دکتر بیگدلی: با سلام و تشکر از همه دوستان عزیز نشریه. بنده با تعبیر شما کاملاً موافقم. یعنی معتقدم تصویب این لایحه، هم بخش مسکن و هم به تبع، بخش‌های دیگری را شدیداً تحت تأثیر قرار خواهد داد. منتهم بر خلاف زلزله، با آثاری بسیار مثبت که بی‌شک اگر در تصویب آن، از مسیر خود منحرف نشود، بعلاوه به درستی به اجرا درآید، رضایت خاطر و حمایت همه هموطنان، از جمله کسانی را که به دنبال سرپناهی برای زندگی‌اند، فراهم خواهد کرد.

بپذیرند و چنانچه طرحی مورد استقبال قرار گرفت، همه ادعای تولی آن را داشته باشند، باعث افسوس است. این لایحه به پیشنهاد شورای توسعه قضایی، توسط اینجانب و آقایان دکتر ایزانلو و دکتر عباس زاده تهیه شد. البته در بررسی نهایی طرح، نمایندگانی از سازمان ثبت و وزارت مسکن، بعلاوه اساتید ارجمندی همچون دکتر صفایی و دکتر امامی (اسدالله) نیز حضور داشتند، اما نکات بنیادی و اصلی این لایحه، همان است که توسط این سه تن آماده شده بود. البته با توجه به تجربه نمایندگان نهادهای یاد شده و اشراف اساتید معزز مذکور، لایحه دقیق‌تر و پخته‌تر گردید.

**گواه پیش از گفتگو در مورد محتوای لایحه، ممکن است بفرمائید مشکلات ناشی از قراردادهای پیش فروش مسکن چه بوده که باعث پیشنهاد لایحه شد؟**

دکتر بیگدلی: پرسش بسیار به جایی مطرح گردید. بنده پس از بررسی و کنکاش فراوان در این زمینه به جرأت ادعا می‌کنم که کمتر موضوعی را می‌توان یافت که از جهت حقوقی تا این حد مشکل‌زا بوده باشد؛ هم حجم تخلف از انجام تعهدات قراردادی و هم تنوع تخلفات ناشی از قرارداد، در این نوع عقد حیرت‌آور است. اگر خود شما به اطرافتان نگاه کنید، بی‌تردید با از قوم و خویش نزدیک یا از دوستان، کسانی را خواهید دید که در نتیجه پیش خرید مسکن، از جهتی متضرر شده‌اند. باز به جرأت عرض می‌کنم، تقریباً هیچ پیش خریداری را نمی‌توان پیدا کرد که در نهایت معتقد باشد فروشنده به تمامی تعهدات خود عمل کرده است. با این همه، چون پا پس کشیدن خریدار از ادامه قرارداد، در وضعیت اقتصادی جامعه ما در هر صورت به ضرر خریدار می‌انجامد، خریداران مجبورند هر نوع تخلف و سوء استفاده پیش فروشندگان را تحمل نمایند. در هر صورت، این امر باعث تأسف از عدم وجود مقررات لازم تاکنون و باعث خشنودی فراوان از تصویب آن برای آینده است.

**گواه به صورت نمونه، مشکلات این قراردادها در چیست؟**

دکتر بیگدلی: بله، بنا بود به مشکلات اشاره نمائیم. برخی از قابل توجه‌ترین و شایع‌ترین مشکلات، مواردی است که اشاره می‌کنم:

– کلاهبرداری کامل: بدین صورت که پیش خریدار پس از صرف هزینه‌های فراوان، بعداً متوجه می‌شود پیش فروشنده، اصلاً مالک هیچ زمینی نبوده و اقدامات صورت گرفته (اعم از درج آگهی، ثبت نام، نشان دادن پروژه‌های اجرا شده قبلی و...) همه اقدامات متقلبانه و ظاهر سازی برای

کلاهبرداری بوده است.

– فروش واحدهای مشترک به چندین شخص (معامله معارض): به این صورت که پیش خریدار، پس از مدت‌ها انتظار و هزینه و... بعداً متوجه می‌شود واحد واگذار شده به وی، به یک یا چند شخص دیگر نیز همزمان واگذار شده است.

– دریافت مبالغ بسیار بیشتر از مبالغ پیش‌بینی شده در قرارداد اولیه: با توجه به حرفه‌ای بودن پیش فروشندگان و بالعکس، ناآگاهی اکثر پیش خریداران، مفاد قرارداد چنان مورد پیش‌بینی قرار می‌گیرد که نوعاً مشتری موظف می‌شود به بهانه‌های مختلفی همچون افزایش قیمت مصالح ساختمانی و... مبالغی پیش‌بینی نشده را به فروشنده بپردازد.

– عدم پیش‌بینی دقیق امکانات واحدهای مورد معامله و گاه مساحت آن، که در اکثر قریب به اتفاق موارد منتهی به ضرر خریدار و در نتیجه عدم حصول نتیجه مورد نظر طرفین در هنگام انعقاد عقد می‌گردد.

– عدم انطباق امکانات مشترک آپارتمان

**این جای تأسف بسیار دارد! اینکه اگر امری مشکل ساز شد، همه خود را کنار بکشند و نخواهند مسئولیت خود را بپذیرند و چنانچه طرحی مورد استقبال قرار گرفت، همه ادعای تولی آن را داشته باشند، باعث افسوس است.**

با امکانات مشترک متعارف موجود در یک آپارتمان

– عدم انطباق واحدهای تحویلی، با توافق طرفین از حیث سازه‌ی ساختمان.

– تأخیرهای فراوان در انجام به موقع تعهدات قراردادی.

این‌ها تنها برخی از مشکلات این نوع قراردادهاست. نکته جالب و تأسف‌آور هم این است که در اکثر تخلف‌های صورت گرفته، اگر مشتری کوتاه نیاید، قرارداد به فسخ می‌انجامد که باعث ضرر بیشتر مشتری می‌شود، لذا وی مجبور می‌شود علی‌رغم ظالمانه بودن شرایط پیش آمده و تقاضاهای جدید و... به ادامه قرارداد رضایت دهد.

**گواه ممکن است قبل از اشاره به مفاد این لایحه، نوآوری‌های اصلی این لایحه را بیان کنید؟**

دکتر بیگدلی: من برای پاسخ به پرسش شما، چند نکته کلیدی این لایحه را بیان می‌کنم: نخست اینکه، این قانون (به فرض

تصویب)، یک قانون حمایتی است از پیش خریداران، یعنی اینکه قانونگذار با احراز ضعیف‌تر بودن یک قشر در مقابل قشری دیگر، به نفع ایشان امتیازاتی در قرارداد قائل شده است، مثل قانون کار. بنابراین این قانون اصالتاً نو تلقی می‌شود و گفتمان حقوقی جدیدی در این حوزه ایجاد می‌کند.

دوم اینکه، چون این قانون حمایتی است، امری نیز هست. یعنی طرفین اختیار درج شرایطی مخالف با مفاد این قانون را نخواهند داشت. چون در غیر این صورت فلسفه وجودی قانون از بین خواهد رفت. مگر در مواردی که قانون‌گذار به صراحت، توافق مخالف طرفین را تجویز نموده باشد (مثل ماده ۱۷ در مورد پرداخت قسطی از ثمن، بدون تأیید مهندس ناظر با رضایت مشتری).

سوم آنکه، هر قرارداد پیش‌فروشی، در هر قالب و عنوان که منعقد شود، باید تابع این قانون باشد.

چهارم اینکه، این قانون به نحوی پیش‌بینی شده که امکان عدم تحقق هدف اصلی خریدار (رسیدن به مسکن) به هیچ وجه ممکن نیست.

بعلاوه، تلاش کرده است هیچ نوع خسارتی اعم از خسارات قراردادی پیش‌بینی شده در قانون مدنی یا پیش‌بینی نشده در آن و مسئولیت قهری فروشنده به طور کامل جبران گردد. همچنین، وضعیت پیش‌بینی‌ها به گونه‌ای است که در هر صورت، حتی اعسار فروشنده، هدف قانون‌گذار از جبران خسارت مشتری تأمین خواهد شد، چرا که بیمه مسئولیت خسارات احتمالی ناشی از ساخت و فروش، اجباری تلقی شده است.

و نکته آخر اینکه، نه تنها برای اقدامات پیش فروشندگان، بلکه برای متخلفین دیگری که با علم و آگاهی باعث تضرر پیش خریداران گردند، ضمانت اجرای مدنی و کیفری پیش‌بینی شده است!

**گواه نکات یاد شده بسیار قابل توجهند و به نظر می‌رسد، با این ترتیب اهداف اصلی لایحه روشن شده باشد. با این همه برای استفاده بیشتر خوانندگان، اگر ممکن است مواد اصلی این لایحه را به صورت مختصر توضیح دهید. ما هم اگر پرسشی داشتیم در خلال بحث‌ها می‌پرسیم!**

دکتر بیگدلی: فصل اول این لایحه، خود «قرارداد پیش فروش» را توضیح می‌دهد. در ماده اول هر نوع پیش‌فروش ساختمان، با هر توصیفی که طرف‌های عقد از آن نمایند، شامل این قانون معرفی شده است. ماده دوم، ذکر مشخصات فنی و معماری «ساختمان»

فضا برای فعالیت اشخاصی که صلاحیت و تخصص لازم را دارند، با آنکه چنین تخصصی را ندارند بطور یکسان باز باشد. به ویژه اگر فعالیت مورد نظر با جان و مال و امنیت اقتصادی مردم و ... نیز در ارتباط باشد. مثلاً این طبیعی است که شما به غیر پزشک اجازه‌ی طبابت ندهید یا شخص غیر صلاحیت‌دار اجازه‌ی وکالت نداشته باشد و ... بعلاوه، هر کار، هزینه‌هایی دارد که صاحبان حرف نباید توقع داشته باشند بدون پرداخت هزینه‌های لازم، سود آن را ببرند. حال، متأسفانه وضعیت ساخت و فروش مسکن در کشور ما تاکنون به گونه‌ای بوده که این دو اصل رعایت نشده و عملاً سازندگان مسکن، بدون داشتن تخصص و پرداخت هزینه‌های این کار، می‌خواهند حداکثر سود را به دست آورند.

پس اینکه می‌فرمایید بخشی از سرمایه‌ها و سرمایه‌گذاران این عرصه را رها خواهند کرد، کاملاً درست است. اما مهم این است که برآیند این وضعیت چیست؟ آیا این امر ضرورتاً اثر منفی دارد؟ به نظر بنده، اصلاً اینگونه نیست، بلکه آثار آن از همه جهات مثبت است؛ به عنوان مثال، آیا شما منطقی می‌دانید کسیکه حاضر نیست مسئولیت عیب بنا یا تجهیزات یا عدم رعایت ضوابط مهندسی را بر عهده بگیرد، در این بخش فعال بماند؟ آیا فعالیت کردن اینگونه افراد در این بخش به نفع خریداران و جامعه است؟ ما در بررسی‌هایمان دیدیم متأسفانه به علت نیاز شدید مردم به مسکن افرادی وارد این حوزه شده‌اند که اولیات مهندسی ساختمان را نمی‌دانند و فقط تمام تلاششان تحویل

تأییدیه دست کم ده درصد پیشرفت عملیاتی ساختمان به معنی شروع و قدرت مالی سازنده، بعلاوه صلاحیت عملی وی برای دریافت وجوهی از پیش خریداران مسکن است. موضوع مهمتر در این ماده، تکلیف گرفتن بیمه نامه مسئولیت است. براساس ماده‌ی ۲۱ این قانون، اولاً پیش‌فروش کنندگان مسکن در مقابل خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی در برابر پیش‌فروش‌داران و اشخاص ثالث مسئولیت مطلق و تضامنی پیدا کرده‌اند و ثانیاً مکلف شده‌اند که این مسئولیت خود را بیمه نیز بنمایند. پس، فروشنده باید در هنگام انعقاد قرارداد، بیمه‌نامه‌ی مربوطه را نیز به عنوان مدارک لازم ارائه نماید. وجود این بیمه‌نامه، مهمترین تضمینی است که به خریدار اطمینان می‌دهد تا هیچ نوع تخلف از مفاد قرارداد و در نتیجه تحمل زیان توسط وی با پیمانکاران بی‌جبران نخواهد ماند.

**سوال: ببخشید، آقای دکتر آیا این مکانیزم، علی‌رغم فایده‌مندی فراوانش نسبت به خریدار، باعث ایجاد تکالیف غیر متعارف بر فروشنده و در نتیجه، کاهش حجم تولید مسکن و رفتن بخشی از سرمایه‌ها و سرمایه‌گذاران و فعالان این بخش نمی‌شود؟**

دکتر بیگدلی: این پرسش، پرسش خوبی است برای پاسخ دادن به آن، من باید چند نکته را توضیح دهم:

اول اینکه، هر کاری تخصصی لازم دارد و در یک جامعه منظم و نظام‌مند، نباید

مورد بحث را، اعم از موقعیت، مساحت، تعداد طبقات، واحدها، نوع مصالح، نمای بنا، سیستم گرمایش و سرمایش و ... را که عرفاً در قیمت واحدها مؤثرند لازم تلقی کرده است. ماده سوم، ذکر اوصاف و امکانات دقیق هر واحد، را همچون شماره‌ی طبقه، شماره‌ی واحد، تعداد اتاق‌ها، نوع مصالح داخل واحد، پارکینگ و ... را که می‌تواند در قیمت واحد اثر داشته باشد، ضروری تلقی می‌کند. همانطور که به راحتی قابل فهم است با وجود ماده ۲ و ۳، راه بسیاری از مشکلات اینگونه قراردادها مسدود خواهد شد.

در ماده‌ی ۳، که جزء تحولات مهم این قانون است، اولین معامله (پیش‌فروش) و تمامی معاملات بعدی ساختمان، باید بطور رسمی منعقد شوند. نتایج مثبت این مسأله روشن است، اما در مواد بعدی تلاش شده تا با وضع مقررات لازم، این امر با ایجاد تشریفات غیر ضرور یا هزینه‌های زیاد، آثار منفی نیز به دنبال نداشته باشد.

ماده‌ی ۴ نیز، ۳ شرط مهم را برای انعقاد قرارداد پیش‌فروش اجباری می‌کند، یعنی بدون تحقق این سه شرط، نمی‌توان قرارداد پیش‌فروش تنظیم کرد: اخذ پروانه ساخت، اخذ بیمه مسئولیت، تأییدیه وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر حداکثر ده درصد پیشرفت عملیات ساختمانی.

در این ماده، سه تکلیف مهم برای پیش‌فروشندگان پیش‌بینی شده است: شرط اخذ پروانه ساخت، باعث تضمین وجود محمل قانونی و عملی ممکن برای ساخت زمین مورد نظر است. همچنین، شرط سوم مبنی بر



به جرأت عرض می‌کنم، تقریباً هیچ پیش‌فروشی را نمی‌توان پیدا کرد که در نهایت معتقد باشد فروشنده به تمامی تعهدات خود عمل کرده است.

براساس ماده‌ی ۲۱ این قانون، اولاً پیش‌فروش کنندگان مسکن در مقابل خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی در برابر پیش‌فروش‌داران و اشخاص ثالث مسئولیت مطلق و تضامنی پیدا کرده‌اند و ثانیاً مکلف شده‌اند که این مسئولیت خود را بیمه نیز بنمایند. پس، فروشنده باید در هنگام انعقاد قرارداد، بیمه‌نامه‌ی مربوطه را نیز به عنوان مدارک لازم ارائه نماید.

**این قانون (به فرض تصویب)، یک قانون حمایتی است از پیش‌فروش‌داران، یعنی اینکه قانونگذار با احراز ضعیف‌تر بودن یک قشر در مقابل قشری دیگر، به نفع ایشان امتیازاتی در قرارداد قائل شده است، مثل قانون کار. بنابراین این قانون اصالتاً نو تلقی می‌شود و گفتمان حقوقی جدیدی در این حوزه ایجاد می‌کند.**

در این قانون برای کسانی که بدون اخذ پروانه، یا بدون تنظیم سند رسمی، یا بدون افتتاح حساب بانکی یا پیش از حداقل ۱۰ درصد پیشرفت ساختمانی اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند، علاوه بر ضمانت اجرای مدنی، ۶ ماه تا ۳ سال حبس در نظر گرفته شده است.

بناهایی است که ظاهری فریبنده داشته باشد و چشم خریداران را بنوازد و باقی، همه خسارت است و خسارت (برای همه).

ثانیاً از آنجا که بیمه‌گر با محاسبه درصد احتمال خسارت و برآورد میزان خسارات، اقدام به تعیین حق بیمه می‌کند، هر چقدر اشخاص متخصص‌تری در این حوزه فعال باشند و خسارات احتمالی به حداقل‌ها کاهش یابد، طبعاً میزان حق بیمه نیز رو به کاهش خواهد گذاشت.

ثالثاً از این جهت نیز نباید نگران بود که بخشی از این هزینه نیز در عمل بر خریداران تحمیل شود، چون با این فرض، خریداران در مقابل آن مقاومتی نخواهند کرد. اگر بنا باشد شما در مقابل مبلغ کلانی که برای مسکن هزینه می‌کنید، اندکی نیز برای تضمین رسیدن به خواسته‌هایتان هزینه نمائید، اصلاً مقاومتی نخواهید کرد، به ویژه آنکه این آرامش بی‌نهایت در سایه مبلغ بسیار جزئی‌تری فراهم می‌شود، در حالیکه بدون این هزینه کرد، شما از رسیدن به حداقل خواسته خود نیز نمی‌توانید اطمینان یابید.

و نکته آخر اینکه، نه تنها با بررسی‌هایی که ما انجام دادیم، وجود چنین تضمینی در کشورهای متمدنی دنیا، بسیار معمول و متعارف است، بلکه در قوانین بسیاری کشورها، تکالیف بسیار بیشتری برای پیش فروشندگان پیش‌بینی شده است که ما با توجه به وضعیت بومی و اقتصادی کشور، همچنین نیاز شدید جامعه به مسکن، به حداقل‌های موجود در دنیا اکتفا کردیم.

## گواه اما ادامه مقررات؟

دکتر بیگدلی: ماده‌ی پنج قانون هم برای سهولت در ثبت رسمی این اسناد، افراد را از پرداخت حق الثبت معاف کرده، همچنین ارائه گواهی مالیتی و عوارض شهرداری را لازم ندانسته است.

در فصل دوم این قانون که به عنوان «تعهدات طرفین» آمده است، حقوق اساسی طرفین، به ویژه مشتری، مورد پیش‌بینی قرار گرفته است. که حاوی نوآوری‌های جالبی است که بنده به برخی از مهم‌ترین آن‌ها اشاره می‌کنم:

- تأخیر باعث پرداخت خسارت است و حتی توافق و تمدید مهلت نیز این حق را از بین نمی‌برد.

- پس از اتمام ساخت، پیش‌فروشنده مکلف است گواهی انطباق بنا با قرارداد فیما بین که به تأیید مهندس ناظر یا کارشناس رسیده باشد ارائه نماید.

- در صورت آشکار شدن عیوب، اعم از مخفی و آشکار، یا نواقص در بنا، علاوه بر

امکان الزام فروشنده به رفع نواقص و عیوب، یا فسخ قرارداد، امکان مطالبه غرامت وجود دارد (توجه داشته باشید که حتی عیوب آشکار، ضمانت اجرا دارد).

- در صورت کم بودن مساحت بنا، خریدار علاوه بر امکان دریافت مازاد، می‌تواند فسخ قرارداد را انتخاب نماید.

- در صورت زیادی مساحت بنا، فروشنده فقط می‌تواند ما به التفاوت بگیرد.

- در صورت‌های پیش‌بینی شده فسخ برای خریدار، وی مبالغ پرداختی را براساس تغییر شاخص قیمت‌های اعلامی توسط بانک مرکزی دریافت خواهد کرد (توجه داشته باشید که تعدیل قرارداد با این مقرر، به نفع خریدار پذیرفته شده است).

- پیش‌فروشنده باید نزد یکی از بانک‌ها حساب بانکی افتتاح نماید و وجوه پیش‌خریداران به همان حساب واریز خواهد شد و بانک مزبور برای دریافت اقساط پیش‌خریداران قبوض اقساطی صادر خواهد کرد. پس، پیش‌فروشنده، حق دریافت مستقیم وجه از پیش‌خریدار ندارد.

- در صورت تعلق وام به پیش‌خریداران، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار به حساب پیش‌فروشنده واریز و در مقابل، سند مالکیت عرصه و اعیانی یا ضمانت‌نامه‌های صادره از سوی بانک، مورد رهن و وثیقه قرار می‌گیرد.

- همچنین برای رعایت کامل حقوق پیش‌خریداران، عرصه و اعیان و مبالغ واریز شده به حساب بانکی، تا میزان ارزش طلب پیش‌خریداران، قبل از انتقال رسمی ساختمان به پیش‌خریداران، به نفع فروشنده و یا طلبکاران او قابل توقیف و تأمین نیست.

- با اینکه نحوه پرداخت اقساط ثمن را طرفین تعیین می‌کنند، اما دست کم ۱۵ درصد از ثمن هم‌زمان با تنظیم سند رسمی قابل وصول است و پیش‌خریدار نمی‌تواند آن را با هیچ‌گونه توافقی، زودتر دریافت دارد.

- برای پرداخت هر بخش از ثمن، تأیید پیشرفت کار لازم است.

- در صورت انجام وظایف پیش‌خریدار و استتکاف پیش‌فروشنده از انتقال، با ارائه اسناد پیش‌بینی شده، پیش‌خریدار می‌تواند به قائم مقامی، سند مزبور را امضا نماید.

- در صورت کوتاهی خریدار از پرداخت ثمن، فسخ فروشنده تنها در صورتی میسر است که ابتدا کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده اعلام نموده و دفترخانه نیز به پیش‌خریدار اخطار نموده و ۵ روز بگذرد.

- هیچ‌کدام از طرفین، پیش از انتقال

رسمی، حق انتقال موقعیت قراردادی خود را به غیر، بدون رضایت دیگری ندارند.

- پیش‌فروشندگان مکلف شده‌اند قبل از هر گونه تبلیغ و آگهی پیش‌فروش در مطبوعات و رسانه‌های گروهی و ...، از مراجع تعیین شده مجوز بگیرند.

## گواه آقای دکتر، بفرمائید ضمانت اجراهای کیفری برای چه کسانی پیش‌بینی شده است؟

دکتر بیگدلی: در این قانون برای کسانی که بدون اخذ پروانه، یا بدون تنظیم سند رسمی، یا بدون افتتاح حساب بانکی یا پیش از حداقل ۱۰ درصد پیشرفت ساختمانی اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند، علاوه بر ضمانت اجراهای مدنی، ۶ ماه تا ۳ سال حبس در نظر گرفته شده است.

همچنین مشاورین املاکی که بر خلاف این قانون به تنظیم قراردادهای پیش‌فروش مسکن اقدام نمایند، برای بار اول یا دوم پروانه کارشان تعلیق و نهایتاً برای همیشه لغو می‌شود.

بعلاوه، اگر پیش‌فروشنده پیش از اتمام ساخت اقدام لازم را برای انتقال قطعی بنا انجام ندهد، جزای نقدی به وی تعلق می‌گیرد.

## گواه با توجه به آنچه فرمودید، به نظر می‌رسد خلاء فراوانی در این زمینه وجود داشته!

دکتر بیگدلی: کاملاً. و این امر بدان علت تأسف آور است که مسأله مسکن نیازی عمومی است که تأمین آن، یا دست کم مقررات حمایتی در آن زمینه، جزء کار ویژه‌های هر دولت محسوب می‌شود.

## گواه نکته‌ی دیگری در زمینه لایحه است که مطرح نشده باشد؟

دکتر بیگدلی: مسأله خاصی به نظر نمی‌رسد، فقط امید بسیار دارم، حال که با تأخیری چند دهه‌ای بنا است قانونی در این زمینه تصویب شود، فقط دیدگاه‌های علمی و فنی و صلاح ملک و ملت در نظر گرفته شود که اگر چنین شود، رضایت خالق و مخلوق تأمین خواهد شد. بنده هم به عنوان کمترین کسی که در پیش‌بینی این لایحه تأثیری داشته‌ام از احساس چنین خدمتی به مردم عزیز کشورم همیشه به خود خواهم بالید.

## گواه از حضور شما در این مصاحبه سپاسگزاریم.