

Examining the developments in the Construction Partnering Contracts and pre-sale contracts in the light of The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions

Vajihe Mohseni¹ • Negar Fooladi² • Hamid Azizipor³

Abstract

The requirement for official registration of real estate transactions is one of the fundamental principles of objective registration systems that have been developed with the aim of stabilization ownership, ensuring legal security, and organizing the real estate market. In Iran, the Real Estate and Documents Registration Law of 1310, despite providing regulations related to the registration of transactions in Articles 46, 47, and 22, faced challenges due to differences in judicial and registration procedures and failed to fully achieve its fundamental goals. Following this gap, the “The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions” was enacted as a fundamental amendment in 1403, one of the central goals of which is to promote transparency, facilitate the registration process, and increase security in real estate transactions, especially properties under construction.

The research findings show that despite the fundamental differences in substance between the pre-sale contract and the construction partnership contract, the legislator has extended the pre-sale regulations to partnership contracts due to the commonality of some legal effects and has established the requirement for official registration for these contracts; on the other hand, some specific pre-sale provisions are related only to sales transactions and a distinction must be made between them and the general regulations applicable to partnerships. Also, by replacing the issuance of a unique identifier instead of the requirement to submit a construction permit, while facilitating the registration process, challenges such as reducing the accuracy of information and administrative ambiguities have arisen. Therefore, it is necessary to observe a precise and detailed distinction between these two contractual entities in the interpretation and implementation of the relevant laws and to formulate clear by-laws in order to create greater legal security and transparency in real estate transactions under construction. The research method of this research is descriptive-analytical and based on desk studies.

Keywords: Requirement for Registration, Pre-sale of Building, Plan Instructions, Construction Partnering

-
1. Assistant Professor, Department of Law, Islamic Azad University, South Tehran Branch, Tehran, Iran.
Corresponding author: drvajihe.mohseni@gmail.com
 2. Master's student, Department of Real Estate and Document Registration Law, Islamic Azad University, South Tehran Branch, Tehran, Iran.
 3. Assistant Professor, Department of Law, Islamic Azad University, South Tehran Branch, Tehran, Iran.

10.22106/rlr.2025.2066797.1115 : شناسه دیجیتال (DOI)

مقاله پژوهشی، دوره سوم، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۴۰۴، صفحات ۵۹ تا ۸۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۰۱ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۱۲



بررسی تحولات قراردادهای مشارکت در ساخت و پیش فروش ساختمان در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

وجیهه محسنی*، نگار فولادی**، حمید عزیزی مرادپور***

چکیده

لزوم ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول از اصول بنیادین نظام‌های ثبت عینی است که با هدف تثبیت مالکیت، تضمین امنیت حقوقی و سامان‌دهی بازار املاک تدوین شده است. در ایران، قانون ثبت املاک و اسناد مصوب ۱۳۱۰، به‌رغم پیش‌بینی مقررات مربوط به ثبت معاملات در مواد ۴۶، ۴۷ و ۲۲، به دلیل تفاوت رویه‌های قضائی و ثبتی با چالش‌هایی مواجه گردید و نتوانست به اهداف بنیادین خود به‌طور کامل دست یابد. به‌دنبال این خلأ، «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» به‌عنوان اصلاحی اساسی در سال ۱۴۰۳ تصویب شد که یکی از اهداف محوری آن، ارتقای شفافیت، تسهیل فرایند ثبت و افزایش امنیت در معاملات غیر منقول، به‌ویژه املاک در حال احداث می‌باشد. دستاوردهای تحقیق نشان می‌دهد که با وجود تفاوت‌های بنیادین ماهوی میان قرارداد پیش‌فروش و قرارداد مشارکت در ساخت، قانونگذار به دلیل اشتراک برخی آثار حقوقی، مقررات پیش‌فروش را به قراردادهای مشارکت تسری داده و الزام به ثبت رسمی را برای این قراردادها برقرار نموده است؛ ازسوی دیگر، برخی احکام خاص پیش‌فروش صرفاً به معاملات فروش مربوط می‌شود و باید میان آن‌ها و مقررات عام قابل اعمال به مشارکت، تمایز قائل

* استادیار، گروه حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

drvajihe.mohseni@gmail.com

** دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب،

تهران، ایران.

*** استادیار، گروه حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب، تهران، ایران.

شد. همچنین، با جایگزینی صدور شناسه یکتا به جای الزام به ارائه پروانه ساختمانی، ضمن تسهیل فرایند ثبت، چالش‌هایی مانند کاهش دقت اطلاعات و ابهامات اجرایی به وجود آمده است. بنابراین، ضرورت دارد که در تفسیر و اجرای قوانین مربوط، تفکیک دقیق و مبسوط میان این دو نهاد قراردادی رعایت شده و آیین‌نامه‌های اجرایی روشنی تدوین گردد تا امنیت حقوقی و شفافیت بیشتری در معاملات املاک در حال ساخت ایجاد شود. روش تحقیق این پژوهش، توصیفی تحلیلی و مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای است.

کلمات کلیدی: الزام به ثبت رسمی، پیش‌فروش ساختمان، دستور نقشه، مشارکت در

ساخت.



مقدمه

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول با دو هدف اصلی «اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت» و «سلب اعتبار از اسناد عادی معاملات املاک» تصویب شد. یکی از چالش‌ها و خلأهایی که این قانون درصدد رفع آن برآمده، ثبت قراردادهای پیش‌فروش و مشارکت در ساخت است. قانون مذکور با پیش‌بینی الزام به ثبت این قراردادها، در پی تضمین امنیت معاملات و حمایت از خریداران با حُسن‌نیت است. با گسترش زندگی شهری و افزایش مشارکتهای مدنی، روبه‌روز بر دامنه و پیچیدگی قراردادهای مشارکت در ساخت و پیش‌فروش ساختمان افزوده شده است. با وجود کاربرد گسترده این قراردادها، فقدان ثبت رسمی آنها تا پیش از تصویب قانون، بستر وقوع دعاوی متعدد، تقلبات و تزلزل حقوق طرفین، به‌ویژه پیش‌خرداران و شرکای فاقد قدرت اجرایی را فراهم آورده بود. از این‌رو، قانونگذار در راستای ارتقای امنیت حقوقی، کاهش دعاوی و پیشگیری از معاملات معارض، در بند ۱ ماده ۱۵ این قانون، آثار حقوقی قراردادهای تعهد به ساخت و مشارکت در ساخت را - نه از حیث ماهوی، بلکه با اتکا به مشابهت در ساختار و پیامدهای حقوقی - همانند قراردادهای پیش‌فروش تلقی کرده است.

اهمیت این تحول زمانی برجسته‌تر می‌شود که در نظر آوریم قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، با وجود تأکید بر لزوم ثبت رسمی، ضمانت اجرای مؤثری برای اعمال قواعد خود نسبت به قراردادهای مشارکت در ساخت پیش‌بینی نکرده بود؛ به‌ویژه آنکه در هر دو نوع قرارداد، مال مورد انتقال (اعم از واحد مستقل یا سهم مشاع از عرصه) در زمان انعقاد قرارداد موجود نیست و تحقق آن به آینده موکول می‌گردد. بنابراین، تنظیم رسمی این قبیل قراردادها می‌تواند در راستای شفافیت حقوقی، اعتباربخشی اسناد و حمایت از خریداران نقش کلیدی ایفا کند.

با این‌وجود، برخی از حقوق‌دانان بر این باورند که الحاق قراردادهای مشارکت در ساخت به چارچوب قانونی پیش‌فروش، موجب اختلال در نظم مفهومی و ماهوی این دو نهاد حقوقی می‌گردد. مشارکت در ساخت، قراردادی معوض مبتنی بر مشارکت مدنی و توافق طرفین بر تقسیم منافع است؛ در حالی که پیش‌فروش، ماهیتاً ناظر به تعهد به انتقال مالی نسبت به عین معین در آینده می‌باشد و تابع مقررات خاص خود است. از این‌رو، سؤال اساسی آن است که آیا الحاق شکلی قراردادهای مشارکت در ساخت و تعهد به ساخت به قالب قانون پیش‌فروش در چارچوب قانون الزام، اقدامی سنجیده و مؤثر محسوب می‌شود یا آنکه نیازمند بازنگری در ابعاد ماهوی و اجرایی است؟

به منظور پاسخ به این پرسش، ضروری است نخست تمایز مفهومی این سه قالب قراردادی تبیین شود. «مشارکت در ساخت» قراردادی است که مبتنی بر تجمیع آورده‌های مالک و سازنده در قالب نوعی شراکت مدنی شکل می‌گیرد و بر تقسیم منافع آتی پروژه دلالت دارد. «پیش‌فروش ساختمان» دربردارنده انتقال تعهدآور عین یا سهمی مشاع از واحد در حال احداث به خریدار است که آثار آن معطوف به آینده و منوط به تکمیل پروژه است. «تعهد به ساخت» نیز ناظر بر رابطه‌ای تعهدی صرف است که در آن، یک طرف ملزم به احداث یا تکمیل بنایی مشخص برای طرف دیگر می‌گردد، بی‌آنکه لزوماً شراکت یا انتقال مالکیت در میان باشد. این تفاوت‌های بنیادین، در کنار برخی شباهت‌های شکلی، ضرورت بررسی تفصیلی در خصوص میزان قابلیت الحاق یا تمایز این نهادها را دوچندان می‌سازد.

فرضیه‌ای که در این نوشتار بررسی می‌شود، آن است که قانونگذار با هدف انتظام بخشی ثبتي و تأمین امنیت حقوقی، دست به الحاق شکلی دو نهاد غیرهم‌ماهیت زده است؛ الحاقی که درعین حال که می‌تواند بستر ثبت رسمی را فراهم سازد، ممکن است در اجرای قواعد ماهوی و تفکیک آثار حقوقی طرفین، چالش‌هایی ایجاد کند. براین اساس، در بخش نخست مقاله، به بررسی مفهومی و تحلیل ماهیت قراردادهای مشارکت در ساخت و پیش‌فروش ساختمان پرداخته خواهد شد. سپس دیدگاه‌های مختلف درباره شمول یا عدم شمول قانون پیش‌فروش ساختمان بر این نوع قراردادها به صورت انتقادی بررسی می‌گردد. در ادامه، به تبیین جایگاه حقوقی طرفین قرارداد در ارتباط با ملک و تحلیل نحوه انتقال حقوق و تعهدات ناشی از این قراردادها و پیامدهای اجرایی ناشی از تغییر فرآیندهای ثبت، از جمله جایگزینی دستور نقشه با پروانه ساخت و صدور شناسه یکتا، و تأثیر این تحولات بر حقوق طرفین و اعتبار اسناد، پرداخته خواهد شد. نهایتاً نیز، با تکیه بر یافته‌های تحلیلی، پیشنهادهایی برای بهبود نظام حقوقی و ثبتي مرتبط با این قراردادها ارائه خواهد شد.

۱. واکاوی ساختارمند مفهوم پیش‌فروش ساختمان در پرتو تحولات تقنینی و سیاست‌های ثبت‌محور

در این فصل، به تبیین مفهوم قراردادی پرداخته می‌شود که قانونگذار در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و اصلاحات پسین آن مورد توجه قرار داده است. همچنین اهمیت

تعیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش و مشکلات ناشی از سکوت قانون در این حوزه مورد مذاقه قرار می‌گیرد.

مطابق ماده یک قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، قرارداد پیش فروش تعریف شده و تصریح گردیده است که هر قراردادی با هر عنوانی که منجر به تعهد مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی شده و واحد مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا، در جریان ساخت یا پس از اتمام آن به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید، از حیث مقررات این قانون، قرارداد پیش فروش شناخته می‌شود. در این ماده، قانونگذار تأکید دارد که عنوان قراردادی موضوعیت ندارد و هدف آن جلوگیری از تغییر ماهیت قراردادی از سوی طرفین به منظور فرار از اجرای مقررات پیش فروش است. بدین معنا که هر قراردادی، خواه با عنوان صلح، بیع، اجاره یا غیره، اگر موجب تعهد پیش فروشنده به احداث یا تکمیل واحد مشخصی باشد، در چارچوب این قانون قرارداد پیش فروش تلقی می‌شود. باین حال، در سال ۱۴۰۳ قانونگذار ضمن تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده یک قانون پیش فروش ساختمان را اصلاح و بازتعریف کرد. این قانون با هدف اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت و سلب اعتبار از اسناد عادی، اصلاحات قابل توجهی را در ماده ۱۵ خود به قانون پیش فروش ساختمان اعمال نمود. اصلاحات مذکور شامل حذف برخی مواد و تغییرات بنیادین در ماده یک بود که به ویژه مواردی مانند شناسنامه فنی، شرط داوری اجباری و سایر الزامات دشوارکننده اجرای قانون پیش فروش را از چارچوب قانونی خارج کرد. در این مقاله، محور اصلی بحث بر اصلاحات صورت گرفته توسط قانونگذار در سال ۱۴۰۳ نسبت به ماده یک قانون پیش فروش ساختمان است. این اصلاحات شامل گسترش دامنه شمول قراردادهایی است که افراد برای مشارکت در ساخت منعقد می‌کنند و همچنین نقل و انتقالات ناشی از این قراردادها را تحت عنوان پیش فروش تلقی می‌نماید. از این رو، پرسشی اساسی مطرح می‌شود که این تغییرات چه پیامدهایی به همراه دارد و آیا به درستی و باتوجه به مقتضیات حقوقی به اجرا درآمده‌اند یا خیر؟

در آغاز لازم است که یادآوری شود که قانونگذار در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، به صراحت به تعیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش نپرداخته است. این در حالی است که تعیین ماهیت حقوقی هر قرارداد، پیش شرط درک صحیح آثار و احکام آن به شمار می‌رود؛ چرا که تحلیل حقوقی و استنباط آثار قانونی هر نهاد، مستلزم شناسایی دقیق ماهیت آن است (جعفری

لنگرودی، ۱۳۸۷: ۷۳؛ شهیدی، ۱۳۸۲: ۱۰۸). قرارداد پیش‌فروش ساختمان نیز از این قاعده مستثنی نیست و بدون تبیین ماهیت آن، نمی‌توان داوری حقوقی روشنی از آثار و احکام مترتب بر آن ارائه داد. هرچند قانونگذار در قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۳۸۹ در این زمینه سکوت اختیار کرده، این رویکرد مورد انتقاد برخی حقوق‌دانان واقع شده و باید به‌عنوان بخشی از چالش‌های ناظر بر تحلیل قراردادهای نوپدید، مورد توجه قرار گیرد. با این حال، باید توجه داشت که وظیفه قانونگذار صرفاً ناظر بر بیان قواعد حقوقی است و تعیین ماهیت قراردادهای، امری تخصصی و در حوزه مسئولیت علم حقوق قرار دارد. از این رو، عدم تصریح به ماهیت قرارداد پیش‌فروش را نمی‌توان به‌منزله نقص قانونی تلقی کرد. «انتظار ارائه تعریفی جامع و دقیق از ماهیت حقوقی، انتظاری ناصواب است؛ زیرا ظرفیت تعاریف قانونی برای تبیین کامل مفاهیم حقوقی کافی نیست» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۱۰۰). از همین رو، شناسایی و تحلیل ماهیات حقوقی، با اتکا بر اصول و مبانی نظری، در زمره وظایف حقوق‌دانان است؛ همان‌گونه که در مواردی مانند جعاله و وصیت تملیکی نیز چنین رویکردی اتخاذ شده است.

۲. تحلیل تطبیقی-نظری ماهیت قرارداد پیش‌فروش؛ از تقنین موضوع محور تا شناسایی نهاد مستقل

در این فصل، ضمن نقل، نقد و تحلیل دیدگاه‌های مطرح درباره ماهیت قرارداد پیش‌فروش، نظر برگزیده با اتکا بر قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ ارائه می‌شود و دلایل ترجیح آن، همراه با ارزیابی انتقادی استدلال‌های دیدگاه‌های رقیب، به‌طور دقیق مورد بررسی قرار می‌گیرد. حقوق‌دانان و قضات در راستای شناسایی ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش، هر یک این قرارداد را در قالب یکی از نهادهای حقوقی چون صلح، شرکت، استصناع، بیع و یا قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی تحلیل کرده‌اند. با این حال، به‌نظر می‌رسد با توجه به بررسی‌های دقیق صورت‌گرفته، سه نظریه اصلی در این زمینه از مقبولیت و استحکام بیشتری برخوردار باشند، با این حال، همان‌گونه که در ادامه خواهد آمد، این دیدگاه‌ها خالی از اشکال نیستند.

- ≠ تحلیل قرارداد پیش‌فروش به‌عنوان یک عقد خصوصی و موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی
- ≠ تحلیل قرارداد پیش‌فروش به‌عنوان عقد بیع
- ≠ تحلیل قرارداد پیش‌فروش به‌عنوان یک عقد معین جدید و مستقل

۲-۱. نظریه قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی

پیش از تصویب قانون پیش فروش ساختمان، برخی حقوق دانان این قرارداد را از مصادیق قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی تلقی می کردند (حاتمی و ذاکری نیا، ۱۳۸۹: ۸۷-۱۰۵؛ دیانی، ۱۳۸۸: ۷۵-۸۶؛ سعادت مصطفوی و رحیمی، ۱۳۸۹: ۱۵۳-۱۷۲). به بیان دیگر، این گروه با انتساب ماهیت «معین و بانام» به قرارداد پیش فروش ساختمان - خواه به عنوان نهادی مستقل و نوپدید، و خواه در قالب یکی از عقود معین سنتی - مخالفت دارند. دلایل این دیدگاه به شرح زیر است:

مهم ترین دلیل این گروه، عدم تطابق ماهوی قرارداد پیش فروش ساختمان با ساختارهای قراردادی سنتی و چارچوب های کلاسیک نظام حقوقی موجود است که ضرورت بازننگری در روش تحلیل و تفسیر این نهاد نوظهور را ایجاب می کند (ایزدی فرد و کاویار، ۱۳۸۸: ۱۰۱). باتوجه به اینکه قرارداد پیش فروش ساختمان در شمار هیچ یک از عقود معین مصرح در قانون مدنی قرار نمی گیرد، می توان آن را از مصادیق قراردادهای خصوصی ماده ۱۰ همان قانون دانست. خلأ قانونی و فقدان نص صریح که ماهیت، آثار و احکام این قرارداد را مشخص کند، از مهم ترین مستندات تقویت کننده این دیدگاه محسوب می شود. از منظر این رویکرد، مانع مقرر در ماده ۳۶۱ قانون مدنی، که در صورت فقدان مبیع، عقد بیع را باطل می داند، دلیل اصلی عدم انطباق قرارداد پیش فروش با عقود تملیکی معین به شمار می رود؛ زیرا اولاً وجود عین معین در زمان انعقاد عقد به عنوان شرط صحت مقرر شده و ثانیاً این قاعده صرفاً به عقد بیع محدود نیست و در سایر عقود تملیکی نیز جاری است (امامی، ۱۳۷۵: ۲۱۵؛ قاسمی حامد، ۱۳۸۹: ۲۱۲) نظر به اینکه در قرارداد پیش فروش ساختمان، اولاً موضوع تعهد، عین معین بوده و ثانیاً در زمان انعقاد عقد، عین مذکور فاقد وجود خارجی است، تبیین این قرارداد در قالب عقود تملیکی معین مندرج در قانون مدنی با موانع جدی مواجه است. با عنایت به اینکه تردیدی در ماهیت تملیکی این قرارداد وجود ندارد، الحاق آن به عقود عهدی نیز فاقد وجاهت حقوقی بوده و در تعارض با قصد مشترک طرفین و آثار مورد انتظار از قرارداد خواهد بود. براین اساس، و به منظور حفظ انسجام و استحکام روابط حقوقی ناشی از قراردادهای پیش فروش، همچنین در راستای اجرای اصل صحت و احترام به اراده طرفین، ناگزیر باید این قرارداد را در زمره عقود خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی تلقی نمود. در پاسخ به ایراد ناظر بر لزوم رعایت مفاد ماده ۳۶۱ قانون مدنی در کلیه عقود تملیکی و به ویژه شرط موجود بودن مبیع در زمان انعقاد عقد، طرفداران این دیدگاه

با استناد به رویه تقنینی و پذیرش موارد استثنایی از سوی قانونگذار، قائل به جواز عدول از شرایط مقرر در عقود معین شده‌اند. به‌عنوان نمونه، قانونگذار در ماده ۶۹ قانون مدنی در باب وقف، و ماده ۸۴۲ همان قانون در خصوص وصیت نسبت به مال ناموجود، وجود برخی از شرایط صحت را لازم ندانسته و بدین‌سان اصل حاکمیت اراده را بر تشریفات قالبی مقدم شمرده است.

به‌نظر می‌رسد نظریه مزبور از استحکام مفهومی و اتقان استدلالی لازم برخوردار نباشد؛ زیرا صرف‌نظر از اینکه حذف شروط اختصاصی ناظر بر عقود معین، به‌تنهایی نمی‌تواند موجبی برای تغییر ماهیت آن‌ها و تلقی‌شان به‌عنوان قرارداد خصوصی مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی تلقی گردد، (شهیدی، ۱۳۸۲: ۱۸۵) زیرا نمی‌توان چنین پنداشت که صرف اقدام مقنن در موارد خاص، موجب اثبات اهلیت اشخاص برای انجام همان اقدامات در روابط خصوصی آنان باشد. افزون‌براین، شرط مقرر در ماده ۳۶۱ قانون مدنی نیز تنها با پذیرش یکی از تفاسیر ارائه‌شده از مفاد آن می‌تواند به‌عنوان مانعی برای صحت قرارداد پیش‌فروش ساختمان و انطباق آن با قالب یکی از عقود معین تملیکی سنتی تلقی گردد؛ چرا که بنا بر تفسیر دیگر (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۱۸۴)، مفاد ماده مذکور هیچ‌گونه منع یا محدودیتی در خصوص انعقاد قراردادهای پیش‌فروش و سایر عقود در فرض فقدان موجودیت موضوع معامله در زمان انعقاد ایجاد نمی‌کند. به ایرادات پیش‌گفته، می‌توان نقدهایی دیگر نیز افزود که از سوی برخی حقوق‌دانان بر شاخه‌ای از این دیدگاه، یعنی نظریه «تعهد به بیع بودن قرارداد پیش‌فروش ساختمان»، وارد شده است (زرنگار، ۱۳۸۹: ۳۴). ازجمله این ایرادات، می‌توان به غفلت از قصد مشترک طرفین در تفسیر قرارداد به‌عنوان توافقی مبتنی بر تملیک مورد معامله اشاره کرد (ایزدی‌فرد و کاویار، ۱۳۸۸: ۱۰۰؛ اصغرزاده، ۱۳۸۹: ۲۱).

۲-۲. نظریه بیع بودن قرارداد پیش‌فروش

برخی دیگر از حقوق‌دانان، قرارداد پیش‌فروش ساختمان را ازجمله مصادیق عقد بیع دانسته‌اند (اصغرزاده، ۱۳۹۲: ۲۹؛ خدارحمی، ۱۳۹۲: ۱۱۰؛ کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۲۷۵؛ ممی‌زاده، ۱۳۸۵: ۱۰۵؛ پیرهادی، ۱۳۹۰: ۱۴۴؛ ولویون، ۱۳۸۵: ۵۳). این دسته از نویسندگان حقوقی معتقدند که صرف‌نظر از این امر که ماده ۳۶۱ قانون مدنی نمی‌تواند مانعی برای صحت بیعی باشد که موضوع آن، ساختمانی است که هنوز احداث نشده است (ممی‌زاده، همان: ۱۰۶)، اصل انتقال مالکیت مورد معامله به پیش‌خریدار، که اثر اصلی این قرارداد محسوب می‌گردد، مؤید آن است که این قرارداد را باید در زمره بیع دانست؛ چراکه تملیک عین به عوض معلوم، به‌موجب قواعد فقهی و

حقوقی، بیع تلقی می‌شود و نمی‌توان قراردادی با این اثر را تحت عنوانی متفاوت از بیع، صحیح و معتبر شمرد (همان). افزون‌براین، استعمال الفاظی همچون «پیش‌فروشنده» و «پیش‌خریدار» در متن قانون پیش‌فروش ساختمان از سوی قانونگذار، خود به نوعی مؤید این برداشت است که مقنن در تحلیل ماهیت قرارداد پیش‌فروش، آن را در چارچوب مفاهیم عقد بیع مورد نظر قرار داده است. به بیان دقیق‌تر، انتخاب چنین اصطلاحاتی از سوی قانونگذار، نشان‌دهنده آن است که قرارداد مزبور واجد خصایص و ویژگی‌های عقد بیع بوده و طرفین آن نیز در قالب فروشنده و خریدار، هرچند با قید «پیش»، معرفی شده‌اند. این امر، خود می‌تواند به‌عنوان قرینه‌ای در تأیید این نظر تلقی گردد که قانونگذار، در تحلیل ماهیت این قرارداد، گرایش به تفسیر آن در قالب عقود معین، به‌ویژه عقد بیع، داشته است. استدلال مزبور صرفاً لفظی است و در منطق حقوقی، چنین استدلال‌هایی اعتبار قوی ندارند (همان: ۲۴۷). افزون‌برآن، نه فقط در قانون پیش‌فروش، بلکه در قانون مدنی و سایر مقررات نیز به‌ندرت می‌توان انسجام اصطلاحات حقوقی را چنان یافت که صرفاً با تکیه بر الفاظ، استنباط معتبر داشت؛ چراکه واژگان عمدتاً فاقد بار معنایی فنی و مبتنی بر منطق تحلیلی منسجم‌اند و به‌تنهایی نمی‌توان آن‌ها را مستند استدلال حقوقی قرار داد (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۷۱). به‌عنوان نمونه، مواد ۱۱ و ۱۲ قانون پیش‌فروش از حیث نگارش و ساختار دچار ابهام‌اند و شفافیت لازم برای استنباط دقیق ندارند. بنابراین، صرف استعمال واژگان «پیش‌فروشنده» و «پیش‌خریدار» دلیل کافی برای بیع دانستن ماهیت قرارداد نیست. از سوی دیگر، دلیل سوم نیز فاقد پشتوانه تحلیلی کافی است؛ زیرا احکام مواد ۱۰ و ۱۷ قانون پیش‌فروش نه مختص بیع‌اند و نه منحصر به تفسیر در قالب آن. حتی اگر این احکام به انتقال مالکیت مربوط باشند، باز هم نمی‌توان نتیجه گرفت که قرارداد پیش‌فروش الزاماً بیع است؛ چراکه انتقال مالکیت می‌تواند در قالب نهادهای گوناگونی مانند صلح، هبه، یا سایر عقود تملیکی صورت گیرد. مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی، مالک از حق تصرف و انتفاع مطلق نسبت به مایملک خود برخوردار است و می‌تواند آن را در رهن گذارد یا مانع از انتقال آن توسط دیگران شود. لذا تا زمانی که سبب تملیک صریحاً احراز نشود، نمی‌توان تنها با استناد به آثار مالکیت، قرارداد را بیع دانست. ازاین‌رو، چون مقدمه استدلال (بیع بودن منشأ انتقال) اثبات نشده، نتیجه نیز پذیرفتنی نیست. در مورد استدلال دیگر طرفداران نظریه بیع که مدعی‌اند به دلیل ناقص بودن قانون پیش‌فروش باید قرارداد را در زمره عقود معین، به‌ویژه بیع، قرار داد، باید گفت چنین استدلالی مبنای حقوقی موجهی ندارد. حتی اگر این قانون

از حیث جامعیت دچار کاستی باشد، لزوماً نمی‌توان به نهادهای سنتی مانند بیع متوسل شد. تجربه قانونگذاری در نهادهایی مانند عقد بیمه نشان می‌دهد که در مواجهه با خلأها، قانونگذار گاه قواعد خاصی تدوین کرده و برای آن نهاد ماهیتی مستقل قائل شده است. افزون‌بر آن، بررسی تطور تاریخی عقد بیع در فقه امامیه و قانون مدنی بیانگر آن است که بسیاری از احکام فصل بیع جنبه عمومی داشته و در سایر عقود نیز به‌کار رفته‌اند، مشروط بر آنکه با ویژگی‌های اختصاصی آن‌ها تعارض نداشته باشند. علت این امر، جایگاه محوری بیع در حقوق سنتی است؛ به‌گونه‌ای که بسیاری از قواعد عمومی معاملات نخست در بستر آن شکل گرفته و سپس به دیگر عقود تعمیم یافته‌اند. برای مثال، جز موارد خاصی چون حق شفعه یا برخی خیارات، سایر مقررات بیع با رعایت اصول تفسیری، قابل تطبیق با قراردادهای دیگر نیز هستند. بنابراین، حتی در صورت وجود خلأ در قانون پیش‌فروش، ضرورتی برای تحلیل ماهوی قرارداد در قالب بیع وجود ندارد؛ بلکه می‌توان از قواعد عمومی بیع، در صورت عدم تعارض با ویژگی‌های پیش‌فروش، بهره گرفت، بی‌آنکه قرارداد را بیع دانست.

۲-۳. نظریه عقد معین جدید و مستقل:

برخی از حقوق‌دانان، بر این باورند که تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان را باید نقطه عطفی در روند تبیین و تحلیل ماهیت حقوقی این قرارداد دانست. در میان دیدگاه‌های ارائه‌شده درباره ماهیت این نهاد حقوقی، نظری وجود دارد که آن را در زمره عقود معین و مستقلاً تلقی می‌نماید که به موجب قانون خاص، ساختار و نظام حقوقی ویژه‌ای برای آن پیش‌بینی شده است. مطابق این تحلیل، قرارداد پیش‌فروش ساختمان به استناد ماده ۱ قانون مزبور، از عنوانی مستقل و شناسنامه‌دار برخوردار است و قانونگذار نیز با وضع مجموعه‌ای منسجم از مقررات در قالب ۲۵ ماده، به صورت خاص و صریح، ارکان، شرایط، آثار و ضمانت‌اجراهای اختصاصی این قرارداد را تدوین و تشریح کرده است؛ امری که مؤید آن است که مقنن، هویت مستقلی برای این قرارداد قائل شده و آن را فراتر از شمول قواعد عام ماده ۱۰ قانون مدنی، در قالب نهادی خاص تنظیم کرده است. افزون‌بر آن، وجود مؤلفه‌هایی همچون تعلق قرارداد به مالی که در زمان انعقاد آن فاقد وجود خارجی است، وابستگی تحقق انتقال مالکیت به انجام تشریفات ثبتی، و نیز مداخله مستقیم نهاد رسمی در تنظیم و اجرای قرارداد، موجب آن گردیده است که تفسیر ماهیت این قرارداد در چارچوب عقود معین سنتی همچون بیع یا اجاره، با چالش‌های بنیادین مواجه گردد.

برهمن اساس، این دیدگاه، قرارداد پیش فروش ساختمان را مصداقی از توسعه ساختارهای معاملاتی توسط قانونگذار در قالب «عقد معین جدید» دانسته است (افتخار جهرمی و عبدالکریمی، ۱۳۹۷: ۳۳). همچنین، در برخی منابع، نظریه الحاق قراردادهای مشارکت در ساخت به چارچوب قانون پیش فروش، نسبت به تحلیل این قراردادها به عنوان توافقی خصوصی، از اولویت برخوردار دانسته شده است. با این حال، تأکید شده که در رویه عملی دادگاهها تمایل چندانی به پذیرش این دیدگاه دیده نمی شود و تاکنون اظهار نظر صریحی در این خصوص صورت نگرفته است؛ هرچند در برخی آراء قضائی می توان نشانه هایی از پذیرش ضمنی این تحلیل را مشاهده کرد (پیری ۱۴۰۳: ۳۲).

۲-۴. ارزیابی نهایی و تفکیک ماهوی قرارداد پیش فروش از قرارداد مشارکت در ساخت

این دیدگاه که قرارداد پیش فروش ساختمان واجد ماهیتی مستقل و مندرج در قالب یک عقد معین جدید است، به مراتب قابل دفاع تر به نظر می رسد و در این نوشتار نیز به عنوان مبنای نظری منتخب مورد تأکید قرار می گیرد. بررسی کلیه نظریات ارائه شده در خصوص ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان، همراه با تحلیل انتقادی هریک، با هدف دستیابی به درکی جامع تر از جایگاه این قرارداد در نظام حقوقی انجام پذیرفته است. این تحلیل ها ما را قادر می سازد تا پاسخی روشن و مبتنی بر مبنای نظری و عملی به این پرسش بنیادین ارائه دهیم که آیا از این پس، قرارداد مشارکت در ساخت باید در قالب قرارداد پیش فروش مورد شناسایی و تحلیل قرار گیرد یا خیر؛ چرا که اتخاذ چنین رویکردی، به طور مستقیم واجد آثار و تبعات حقوقی و عملی متفاوتی در حوزه قراردادهای خصوصی و بازار ساخت و ساز خواهد بود. با این وجود، لازم است با صراحت تأکید گردد که قرارداد مشارکت در ساخت و قرارداد پیش فروش ساختمان، از منظر ماهیت حقوقی، دو نهاد کاملاً متمایز به شمار می روند و نمی توان قائل به وحدت ساختاری و ماهوی میان آنها بود. قرارداد مشارکت در ساخت به طور مشخص، در زمره قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی قرار دارد و این امر مورد اتفاق نظر غالب صاحب نظران حقوقی است؛ به گونه ای که کلیه تحلیل ها و آرای حقوقی موجود، آن را در چارچوب قواعد عمومی قراردادهای مشارکتی قرار داده اند. هرچند می توان دو شباهت بنیادین میان این دو قرارداد برشمرد: نخست، تعهد به احداث و تکمیل واحدهای ساختمانی (چنان که در ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان نیز صراحتاً مقرر شده است که پیش فروشنده متعهد به ساخت، تکمیل و تحویل واحد موضوع قرارداد است) و دوم،

انتقال مالکیت اموال غیرمنقول (که در قرارداد مشارکت در ساخت به سازنده و در قرارداد پیش‌فروش به پیش‌خریدار انتقال می‌یابد)، اما این اشتراکات هرگز نمی‌تواند مبنای وحدت ماهوی میان آن‌ها تلقی شود (همان: ۳۹-۴۰). تفاوت‌های بنیادین در ساختار قراردادی، ارکان، آثار حقوقی و نظام ضمانت‌اجراهای هر یک، مؤید آن است که این دو قرارداد از حیث ماهیت حقوقی، واجد استقلال و تمایز کامل هستند. براین اساس، پذیرش وحدت ماهوی میان قرارداد مشارکت در ساخت و قرارداد پیش‌فروش، نه تنها فاقد پشتوانه استدلالی و مبنای حقوقی معتبر است، بلکه موجبات اختلال در تشخیص قواعد حاکم و ابهام در نهادینه‌سازی عملی این دو قالب قراردادی را فراهم خواهد آورد.

۳. تداخل و تفکیک مالکیت و تعهد در سازوکارهای قراردادی ساخت‌وساز؛ بازخوانی الزامات حقوقی

در این فصل، جایگاه حقوقی طرفین در قراردادهای پیش‌فروش و مشارکت در ساخت، نسبت به ملک موضوع قرارداد مورد واکاوی قرار می‌گیرد. تمرکز اصلی بر تحلیل وضعیت مالکیت پیش‌خریدار و شریک سازنده در مراحل مختلف اجرای پروژه، و همچنین شناسایی حقوق و تعهدات قابل انتقال ناشی از این قراردادها است. افزون بر آن، نحوه انتقال این حقوق و تعهدات به اشخاص ثالث، شرایط صحت و آثار حقوقی آن، و حدود مسئولیت‌های طرفین در قبال یکدیگر و اشخاص ثالث نیز بررسی خواهد شد. هدف از این فصل، تبیین دقیق چارچوب‌های قانونی و قراردادی حاکم بر روابط مالکانه و تعهدی در دو نوع از پرکاربردترین قراردادهای حوزه ساخت‌وساز است؛ به نحوی که امکان تفکیک مفهومی و عملی این روابط در پرتو قواعد حقوقی موجود فراهم گردد.

یکی از تمایزات ژرف و بنیادین میان قرارداد پیش‌فروش ساختمان و قرارداد مشارکت در ساخت، در نحوه تبیین جایگاه حقوقی طرفین نسبت به ملک موضوع قرارداد و نیز در ماهیت تعهدات اصلی ناشی از آن‌ها نهفته است. در قالب قرارداد پیش‌فروش، پیش‌فروشنده الزاماً باید از نوعی «علقه حقوقی» نسبت به زمین یا اعیان موضوع قرارداد برخوردار باشد؛ اعم از آنکه مالک رسمی عرصه باشد، یا به موجب قراردادی مجاز به احداث و انتقال اعیان تلقی گردد، و یا اینکه در نتیجه یک رابطه سرمایه‌گذاری، مستحق دریافت بخشی از بنای احداثی به‌عنوان عوض تعهدات

اجرایی خود محسوب شود. در این چارچوب، پیش فروشنده همواره با پروژه ساختمانی پیوندی ماهوی و مستقیم دارد و تعهد او به احداث و انتقال، هسته اصلی قرارداد را تشکیل می‌دهد. در نقطه مقابل، قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای تجمیع آورده‌های مالک و توان اجرایی سازنده شکل می‌گیرد، بدون آنکه سازنده در بدو انعقاد قرارداد از هرگونه رابطه حقوقی مستقل با ملک برخوردار باشد. تعهد اصلی در این قرارداد، انجام عملیات ساخت از سوی سازنده در قبال تملک بخشی از پروژه است؛ تملکی که در اغلب موارد تعلیقی بوده و صرفاً پس از اجرای کامل تعهدات قراردادی محقق می‌گردد. چنین ساختاری، به‌نحو ماهوی با الگوی انتقالی و تملیکی قرارداد پیش فروش تفاوت دارد؛ چراکه در قرارداد پیش فروش، تحقق انتقال مالکیت، از جمله اهداف و آثار مقدم و اولیه قرارداد به‌شمار می‌آید، حال آنکه در قرارداد مشارکت، تملک نتیجه‌ای تبعی، معلق و وابسته به اجرای کامل پروژه تلقی می‌گردد. در همین چارچوب، تحلیل ماهوی قرارداد مشارکت در ساخت در قالب عقد پیش فروش - آن‌گونه که ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مقرر داشته است - با چالش‌های نظری و عملی متعددی مواجه است. مهم‌ترین این چالش‌ها، به امکان انطباق تعاریف قانونی از پیش فروشنده و پیش خریدار با ساختار حقوقی قرارداد مشارکت باز می‌گردد. در قالب قرارداد پیش فروش، فردی که متعهد به احداث بنا است و درعین حال از نوعی تعلق حقوقی نسبت به عرصه یا اعیان برخوردار است، پیش فروشنده محسوب می‌گردد. حال آنکه در ساختار قرارداد مشارکت، این دو ویژگی در دو شخص متمایز نمود می‌یابد: سازنده، گرچه متعهد به احداث ساختمان است، فاقد هرگونه علقه یا رابطه حقوقی مستقل با ملک است، و در مقابل، مالک زمین که صاحب حق عینی بر عرصه تلقی می‌گردد، هیچ تعهدی نسبت به ساخت یا تکمیل بنا برعهده ندارد. این عدم انطباق در اوصاف و نقش‌های طرفین، قرارداد مشارکت را از حیث ساختار و ماهیت از قرارداد پیش فروش متمایز می‌سازد. از این رو، تلقی قرارداد مشارکت در ساخت به‌عنوان مصداقی از قرارداد پیش فروش - چنان‌که در اصلاحیه ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان نیز بازتاب یافته است - نه تنها از حیث مبنای تحلیلی قابل مناقشه است، بلکه در مقام اجرا نیز موجبات تعارض، ابهام و سردرگمی‌های عملی را فراهم می‌آورد. ممکن است در نگاه نخست چنین تصور شود که هدف قانونگذار از توسعه دامنه شمول قانون پیش فروش، صرفاً الزام به رسمی بودن قراردادهای مشارکت در ساخت بوده است؛ با این حال، اگر مقصود قانونگذار صرفاً تأکید بر لزوم تنظیم رسمی این قراردادها بود، اصولاً نیازی به اصلاح ماده ۱ قانون پیش فروش

وجود نداشت، زیرا حتی پیش از آن نیز، بر مبنای قواعد عام حقوق ثبت و تصریح صریح همین ماده قانونی، الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به‌عنوان یک قاعده بنیادین مورد شناسایی قرار گرفته بود. بنابراین، چنین تفسیری که هدف قانونگذار را صرفاً در الزام به ثبت رسمی خلاصه می‌کند، تحلیلی سطحی و ناکافی است که نه تنها از قابلیت رفع تعارضات مفهومی و اجرایی موجود برخوردار نیست، بلکه در عمل نیز به بروز مشکلات عدیده و ناهماهنگی‌های حقوقی منجر خواهد شد. بر همین اساس، ضروری است که قانونگذار در بازنگری‌های تقنینی آتی، با تفکیک مفهومی دقیق میان قرارداد پیش‌فروش ساختمان و قرارداد مشارکت در ساخت، از کلی‌گویی‌های پرابهام پرهیز نموده و با اولیوی بالا در نظام تقنین، به تبیین صریح و روشن حدود و ثغور حقوقی هر یک از این نهادهای قراردادی اقدام نماید؛ اقدامی که می‌تواند از بروز تفاسیر ناسازگار و چالش‌های گسترده در فرایند اجرا جلوگیری کند. از این رو، پس از تبیین ابعاد تحلیلی قسمت نخست ماده و تفسیر آن در چارچوب اصول کلی حقوق قراردادها، اکنون شایسته است بخش دوم ماده ۱۵ مورد واکاوی قرار گیرد؛ بخشی که با گسترش دایره شمول حکم قانونی به قراردادهای مشارکت در ساخت و نظایر آن، سعی در تسری قواعد ناظر بر پیش‌فروش به سایر نهادهای مشابه دارد و از همین منظر، مستلزم تحلیل مضاعف و تأمل در مبانی آن است. مطابق بخش دوم ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مشارکت در ساخت، پیش‌فروش و نظایر آن، در حکم قرارداد پیش‌فروش تلقی می‌شود (قانون الزام، ۱۴۰۰). این توسعه مفهومی، هرچند در ظاهر ناظر بر یکسان‌سازی رویه و تسهیل نظارت بر معاملات ناظر به انتقال حقوق، در عمل با چالش‌های مفهومی و نظری متعددی مواجه است. از جمله این چالش‌ها، خلط میان انتقال حقوق و انتقال تعهدات است؛ تمایزی که در نظام حقوقی ایران واجد آثار ماهوی و شکلی بنیادین است. به‌موجب ماده ۲۱۹ قانون مدنی، مفاد هر قرارداد نسبت به طرفین و قائم‌مقام قانونی آنان لازم‌الاجراست (قانون مدنی، ۱۳۰۷) و قائم‌مقامی ممکن است به‌صورت عام (در قالب جانشینی قهری در کلیه حقوق و تعهدات) یا خاص (از طریق انتقال قراردادی محدود به حدود توافق طرفین) محقق شود (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۳۴۵). اصل بر آن است که انتقال حقوق، مادام که با منع قانونی مواجه نباشد یا ماهیت حق، جنبه شخصی و غیرقابل انتقال نداشته باشد، بلاشکال تلقی می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۸۸). در مقابل، انتقال تعهدات اصولاً نیازمند رضایت متعهدله است و بدون چنین رضایتی، تعهدات

قابل انتقال نخواهند بود. باین وجود، ماده ۱۷ قانون پیش فروش ساختمان، انتقال هرگونه حقوق و تعهدات از سوی پیش فروشنده را منوط به اخذ رضایت پیش خریدار دانسته است؛ حکمی که نه تنها با اصول بنیادین نظام قراردادی و مبانی فقهی و حقوقی حاکم ناسازگار است، بلکه امکان تحقق بسیاری از انتقالات مشروع و متداول در بازار مسکن را نیز با محدودیت مواجه می سازد. در جریان تدوین این قانون، برخی نهادهای کارشناسی پیشنهاد کرده بودند که انتقال تعهدات پیش فروشنده، با حفظ مسئولیت تضامنی منتقل الیه در برابر پیش خریدار، مجاز شمرده شود. این راه حل که نوعی موازنه میان مقتضیات بازار و ضرورت های حمایتی از پیش خریدار به شمار می آمد، در نهایت در فرایند تصویب نهایی قانون مورد پذیرش قرار نگرفت و ماده ۱۷، هرگونه انتقال توأمان حقوق و تعهدات را صرفاً منوط به اخذ رضایت پیش خریدار دانست.

از منظر تحلیل حقوقی، در مواجهه با ماده مورد بحث می توان سه فرض اساسی را مدنظر قرار داد:

۱-۳. انتقال صرف حقوق

باتوجه به اصل قابلیت انتقال حقوق، هرگاه قصد انتقال دهنده صرفاً انتقال حقوق قراردادی باشد، این انتقال نافذ و معتبر بوده و نیازمند رضایت طرف مقابل نیست.

۲-۳. انتقال صرف تعهدات

انتقال تعهدات به سبب ماهیت ذمه ای و الزام آور آن نسبت به متعهدله، بدون رضایت وی غیرنافذ است؛ در این فرض، شخص ثالث بدون رضایت پیش خریدار متعهد به ایفای تعهدات پیش فروشنده نمی شود.

۳-۳. انتقال توأمان حقوق و تعهدات

چنانچه انتقال حقوق و تعهدات به صورت کل واحد و غیرقابل تفکیک باشد، فقدان رضایت پیش خریدار موجب بطلان کل انتقال است. اما در صورت تفکیک انتقال، براساس اصل انحلال عقد به اجزا، انتقال حقوق نافذ و انتقال تعهدات غیرنافذ با باطل خواهد بود. باتوجه به اصول «عدم شرطیت» و «عدم تبعیت»، حقوق و تعهدات لزوماً ملازم یکدیگر نیستند و قابلیت انفکاک و انتقال مستقل دارند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹: ۱۸۱). در این زمینه، ضمانت اجرای عدم اخذ رضایت در انتقال تعهدات، «عدم نفوذ» است؛ زیرا اختیار تأیید یا رد انتقال با متعهدله

(پیش خریدار) باقی می‌ماند. این منطبق در مورد انتقال حقوق و تعهدات توسط پیش خریدار نیز صادق است.

در خصوص پیش خریدار نیز فروض مشابهی قابل طرح است. در مراحل اولیه تدوین قانون، برخی نهادهای مشورتی پیشنهاد کردند انتقال تعهدات توسط پیش خریدار بدون رضایت پیش فروشنده، همراه با مسئولیت تضامنی منتقل‌الیه باشد. این پیشنهاد در تصویب نهایی قانون پذیرفته نشد و ماده ۱۸ قانون پیش فروش تصریح نمود که «نقل و انتقال تعهدات توسط پیش خریدار بدون رضایت پیش فروشنده فاقد اعتبار است» و مسئولیت پرداخت بها همچنان برعهده پیش خریدار خواهد بود (قانون پیش فروش، ۱۳۸۹، ماده ۱۸). تحلیل نهایی این احکام نشان می‌دهد قانونگذار، با وجود تصریح ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات مبنی بر اینکه انتقال حقوق و تعهدات نیز در حکم پیش فروش است، در اجرا با تعارض مفهومی مواجه شده است. اگر انتقال حقوق و تعهدات صرفاً به معنای قائم مقامی قراردادی باشد، نه انتقال‌دهنده «پیش فروشنده» و نه منتقل‌الیه «پیش خریدار» محسوب می‌شوند؛ بلکه صرفاً جانشینی قراردادی صورت گرفته است. این برداشت با منطوق ماده ۱۵ تعارض دارد، زیرا آن ماده انتقال موقعیت قراردادی را نیز نوعی پیش فروش دانسته است، در حالی که نه از حیث ماهوی تعهد جدیدی ایجاد شده و نه از حیث شکلی معامله‌ای نو منعقد گردیده است. بنابراین، تلقی صرف انتقال حقوق و تعهدات به عنوان «پیش فروش» فاقد انسجام حقوقی بوده و نیازمند بازنگری بنیادین در مفاهیم کلیدی است. در قراردادهای مشارکت نیز، چنانچه مالک یا سازنده حقوق و تعهدات خود را به شخص ثالث منتقل کند، نمی‌توان ثالث را پیش فروشنده یا پیش خریدار دانست؛ زیرا صرفاً جانشینی قراردادی صورت گرفته است، نه پیش فروش موضوع ماده ۱ قانون. از این رو، ضرورت اصلاح مفاد این مواد و روشن‌سازی دقیق مفاهیم «انتقال موقعیت قراردادی»، «پیش فروش» و «جانشینی» در نظام حقوقی ایران به شدت احساس می‌شود.

۴. تجسد حقوقی واحدهای ساختمانی پیش از احداث: شناسه یکتا، دستور نقشه و تحول نهاد ثبت

پیش فروش ساختمان مستلزم آن است که واحدهای ساختمانی پیش از احداث، واجد نوعی شناسایی حقوقی شوند. تحقق این امر، نظام ثبت و مقررات شهرسازی را به سوی تجسم حقوقی

اموال ناپیدا سوق داده است. در این میان، ابزارهایی چون شناسه یکتای واحد، دستور نقشه و ثبت در دفاتر املاک، نقشی بنیادین در اعطای هویت حقوقی به این واحدها ایفا می‌کنند. این فصل، با تمرکز بر این مؤلفه‌ها، روند تدریجی تحقق شخصیت حقوقی واحدهای در حال ساخت و ارتباط آن با تحولات نهاد ثبت را مورد بررسی قرار می‌دهد.

۴-۱. تحلیل موانع ثبتی پیش فروش ساختمان در چارچوب قانون پیش فروش مصوب ۱۳۸۹

در سال‌های منتهی به تصویب قانون پیش فروش ساختمان، برخی شرکت‌ها به‌ویژه شرکت‌های تعاونی، سهامی خاص و با مسئولیت محدود در کلان‌شهرها، با انتشار آگهی‌ها و تبلیغات مکرر و گاه غیرواقعی، افراد را به خرید واحدهایی از ساختمان‌هایی که هنوز احداث نشده یا حتی واحدهایی مازاد بر پروانه ساختمانی ترغیب می‌نمودند. این وضعیت موجبات بروز مشکلات متعدد و گسترده‌ای برای پیش خریداران را فراهم ساخت. در واکنش به این معضل، قانونگذار در سال ۱۳۸۹ به منظور جلوگیری از معاملات مبتنی بر اسناد عادی در خصوص ساختمان‌های احداث‌نشده، قانون پیش فروش ساختمان را تصویب کرد. با این حال، این قانون که با الگوبرداری از نظام‌های حقوقی بیگانه و بدون انطباق کامل با ساختار حقوقی و اداری کشور تدوین شده بود، در اجرا با مشکلات و موانع متعددی مواجه گردید. از جمله موارد بارز، ماده ۴ قانون مذکور بود که تنظیم قرارداد پیش فروش را منوط به ارائه مدارکی نظیر پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل هر واحد کرده بود. مراجع ذی‌ربط در صدور این مدارک، به‌ویژه در خصوص بندهای دوم و سوم ماده مزبور، یا همکاری لازم را نداشتند یا با دشواری‌های عملیاتی فراوان مواجه بودند. به‌ویژه، درج مشخصات دقیق نظیر شماره پارکینگ، انباری و جزئیات هر واحد، صدور شناسنامه فنی را با مشکلات جدی مواجه ساخت. در نتیجه، یکی از پیش‌نیازهای اساسی تنظیم قرارداد پیش فروش، یعنی شناسنامه فنی، عملاً تحقق نیافت و قانون پیش فروش مصوب ۱۳۸۹ به تدریج از اثرگذاری ساقط گردید، هرچند ضمانت اجرای کیفری برای آن پیش‌بینی شده بود؛ با این حال، رویه قضائی با استناد به فقدان زیرساخت‌های لازم برای اجرای این قانون، از اعمال مجازات‌های کیفری خودداری می‌کرد (الشریف و صادقی، ۱۴۰۳: ۲۶۰).

۴-۲. تأثیر قانون الزام مصوب ۱۴۰۳ بر شناسایی حقوقی واحدهای در حال احداث

قانونگذار با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تلاش نمود ضمن رفع نواقص قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، نظم حقوقی نوینی در زمینه معاملات

املاک، به‌ویژه پیش‌فروش ساختمان، برقرار سازد. از مهم‌ترین تحولات این قانون، توسعه دامنه شمول قانون پیش‌فروش به قراردادهای مشارکت در ساخت است که در ماده ۱۵ قانون الزام به صراحت مورد تأکید قرار گرفته است. مطابق اصلاحیه مذکور، ماده یک قانون پیش‌فروش ساختمان، دارای تعریف جامع‌تری از قرارداد پیش‌فروش شده است؛ به‌گونه‌ای که قراردادهایی که طی آن مالک رسمی زمین متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین گردد و آن واحد با هر نوع کاربری، اعم از اینکه از ابتدا، در حین احداث یا پس از تکمیل، به مالکیت طرف دیگر منتقل شود، در حکم قرارداد پیش‌فروش محسوب می‌شوند. براین اساس، از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲، قراردادهای مشارکت در ساخت نیز مشمول مقررات قانون پیش‌فروش هستند. از آثار این توسعه، الزام به تنظیم قراردادهای مشارکت در ساخت به صورت سند رسمی، وفق مواد ۳ و ۵ قانون پیش‌فروش است؛ اگرچه تا زمان راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون الزام و سپری شدن یک‌سال از آغاز به کار آن، مقررات مربوط به اسناد عادی همچنان نافذ خواهد بود. همچنین، توسعه دامنه شمول پیش‌فروش به قراردادهای مشارکت در ساخت، این نکته را روشن می‌سازد که الزام به پرداخت وجه نقد از سوی پیش‌خریدار در این قراردادها وجود ندارد؛ زیرا مطابق بند ۵ ماده ۲ قانون پیش‌فروش، عوض قرارداد می‌تواند وجه نقد یا هر نوع خدمت دیگری باشد. بنابراین، انکار هم‌پوشانی میان قرارداد مشارکت در ساخت و پیش‌فروش فاقد پشتوانه حقوقی است. در قراردادهای مشارکت در ساخت معمول، مالک متعهد به انتقال سهم مشاعی از عرصه ملک به سازنده می‌شود؛ لیکن در صورتی که مالک تعهد نماید واحدهای مشخصی را به طرف مقابل منتقل کند، چنین توافقی از منظر قانون پیش‌فروش، مشمول مقررات آن بوده و تابع الزامات، از جمله الزام به تنظیم سند رسمی و اخذ پروانه ساختمان خواهد بود. در این چارچوب، ماده ۱۵ قانون الزام تغییراتی بنیادین در الزامات قانونی ایجاد کرده است. نخست، بند ۲ ماده ۴ قانون پیش‌فروش که بر لزوم ارائه پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل هر واحد تأکید داشت، حذف یا نسخ شده است. دوم، بند ۳ ماده ۲ قانون پیش‌فروش که ناظر به ذکر اوصاف جزئی واحد مورد معامله بود، در قانون الزام اصلاح شده و مقرر گردیده که «متن پروانه صادره از مراجع ذیصلاح، در صورت صدور، به عنوان پیوست قرارداد درج شود.» با این حال، الزام به ذکر مشخصات کلی ساختمان مندرج در بند ۴ ماده ۲ قانون پیش‌فروش همچنان پابرجاست، بنابراین نمی‌توان ادعای حذف کامل ضرورت پروانه ساخت را مطرح کرد. در حقیقت، قانونگذار با حذف

شناسنامه فنی و تعدیل برخی الزامات پیشین، صرفاً شرایط صدور و الحاق پروانه ساخت را تسهیل نموده و نه آنکه ضرورت وجود آن را به کلی منتفی ساخته باشد. از منظر فلسفه قانونگذاری، پیش فروش واحدهایی که مجوز ساخت آن‌ها صادر نشده است، منطقی و معقول نیست؛ زیرا ممکن است مجوز ساخت برای این واحدها صادر نشود. باین حال، قانونگذار در ماده ۱۵ قانون الزام، دو مانع اصلی اجرای قانون پیش فروش، یعنی «الزام به صدور شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد» و نیز «گواهی مهندس ناظر مبنی بر اتمام عملیات پی‌سازی» را حذف کرده است. افزون بر این، تبصره ماده ۴ قانون پیش فروش نیز ملغی شده و براین اساس، تعهد سازنده به احداث فضاهای عمومی و خدماتی و نیز پیشرفت حداقلی تا ۳۰ درصد برای امکان پیش فروش، کنار گذاشته شده است. درعین حال، تصریح شده که مشخصات دقیق فنی و حدود ملک باید به روشنی معین گردد؛ در غیر این صورت، زمینه‌ساز اختلافات آتی و تزلزل در اسناد رسمی خواهد بود. به همین دلیل، قانونگذار نهاد جدیدی تحت عنوان «دستور نقشه» را مطرح کرده و آن را به عنوان حداقل مستندات لازم برای تنظیم سند پیش فروش کافی دانسته است (الشریف و صادقی، همان).

۳-۴. بررسی آثار اجرای ماده ۱۴ و ۱۵ قانون الزام در پیش فروش و قراردادهای مشارکت در ساخت

یکی از چالش‌های بنیادین در معاملات املاک در حال ساخت، فقدان امکان صدور سند رسمی برای واحدهای فاقد هویت ثبتی مستقل است. علت اصلی این مسئله، الزام به ارائه گواهی پایان کار برای صدور صورت مجلس تفکیکی است؛ در حالی که املاک در حال احداث، ذاتاً فاقد پایان کارند و در نتیجه، تنظیم سند رسمی برای آن‌ها ممکن نمی‌شود. در پاسخ به این خلأ، ماده ۱۴ قانون الزام، شهرداری‌ها را مکلف کرده که اطلاعات فنی از قبیل سطح زیربنا، تعداد طبقات، وضعیت پارکینگ و انباری را در دستور نقشه قید کنند تا سازمان ثبت، با استناد به آن، برای هر واحد پیش‌بینی شده، حتی پیش از صدور پروانه، شناسه یکتا صادر کند. بدین ترتیب، مقدمات شناسایی ثبتی هر واحد فراهم شده و بستر ثبت رسمی تعهدات ناشی از پیش فروش شکل می‌گیرد. در ادامه، ماده ۱۵ با اصلاح قانون پیش فروش، الزام به ارائه شناسنامه فنی و پروانه ساخت را حذف کرده، هرچند در صورت وجود، درج آن در قرارداد الزامی است. با وجود الحاق قراردادهای مشارکت در ساخت به تعریف پیش فروش، این توسعه صرفاً ناظر به شمول شکلی است و مستلزم اجرای تمام احکام قانون پیش فروش نیست. بنابراین، شناسایی و اجرای مقررات منطبق با ساختار

مشارکت باید به صورت موردی انجام گیرد. اگرچه تنظیم این قراردادها در قالب رسمی توصیه می‌شود، قالب خصوصی نیز قابل پذیرش است، مشروط بر اعلام مفاد آن به اداره ثبت. از جمله مقرراتی که باید حتی در قرارداد خصوصی رعایت شود، می‌توان به ماده ۲ (تا حدی)، ماده ۵ (معافیت مالیاتی با حفظ هزینه‌های ثبت)، ماده ۱۳ (انتقال تدریجی مالکیت در صورت پرداخت اقساط)، و ماده ۲۳ (ممنوعیت اسناد عادی) اشاره کرد؛ هرچند شمول ماده اخیر درباره مشارکت، محل اختلاف است. از سوی دیگر، ماده ۱۴ مفهوم دستور نقشه را از سندی مقدماتی به سندی دقیق، رسمی و الکترونیکی ارتقاء داده که اطلاعات فنی کامل پروژه را دربر دارد. این سند، مبنای تخصیص شناسه یکتا به هر واحد قرار گرفته و هزینه‌های اخذ پروانه را حذف می‌کند. همچنین، امکان تنظیم تقسیم‌نامه رسمی میان مالکان مشاع یا سازنده، پیش از صدور اسناد تفکیکی و صرفاً برپایه شناسه یکتا فراهم شده و از بروز اختلافات ناشی از تقسیم‌نامه‌های عادی جلوگیری می‌شود. در زمینه صلاحیت‌ها نیز، بسته به موقعیت ملک، مراجع متعددی برای صدور پروانه و تعیین کاربری پیش‌بینی شده‌اند: در محدوده شهری، شهرداری با استناد به مصوبات کمیسیون ماده ۵ اقدام می‌کند؛ در حریم شهرها، جهاد کشاورزی نیز دخیل است؛ در روستاها، دهیاری و بنیاد مسکن؛ و در مناطق خارج از حریم، شورای برنامه‌ریزی استان و سایر نهادها (الشریف و صادقی، همان: ۲۶۲). در نهایت، شناسه یکتا شرط لازم برای ثبت معاملات رسمی شده، اگرچه صدور سند قطعی موکول به اتمام عملیات ساختمانی است. قانون الزام، با بهره‌گیری از شناسه یکتا و اصلاح قیود سابق، مسیر ثبت رسمی معاملات ساختمانی را هموار ساخته و درعین حال، انعطاف‌پذیری لازم برای تطبیق با اراده طرفین را حفظ کرده است.

نتیجه‌گیری

در تحلیل ماهوی پیش‌فروش ساختمان، آنچه با ساختارهای نظام حقوقی ایران انطباق دارد، پذیرش این واقعیت است که پیش‌فروش نه ذیل عقود معین سنتی، بلکه به‌مثابه نهادی مستقل، نوپدید و با ساختار قراردادی خاص خود قابل شناسایی است؛ نهادی که از حیث عناصر تشکیل‌دهنده، مختصات موضوع، ماهیت تعهدات و زمان انتقال مالکیت، تمایزات ماهوی آشکاری با سایر عقود انتقالی، به‌ویژه بیع دارد. همچنین، قرارداد مشارکت در ساخت نیز در جایگاهی مستقل و متفاوت قرار می‌گیرد و اشتراکات شکلی و کارکردی میان آن و پیش‌فروش،

مجوزی برای وحدت احکام یا ادغام مفهومی این دو نهاد محسوب نمی‌شود. با این حال، سیاست تقنینی حاکم بر اصلاح قانون پیش‌فروش در سال ۱۴۰۳، در راستای برقراری نظم حقوقی و افزایش قابلیت استناد رسمی در معاملات ساختمانی، برخی آثار نهاد پیش‌فروش را به قراردادهای مشارکت در ساخت تسری داده است. این تسری که عمدتاً ناظر بر قواعد شکلی و ثبت‌محور است، ضمن آنکه به معنای یکی‌انگاری ماهوی نیست، موجب تحکیم ساختار حقوقی و تسهیل ثبت رسمی تعهدات نیز شده است. در این راستا، حذف الزام به صدور پروانه و جایگزینی دستور نقشه به عنوان مبنای صدور شناسه یکتا، گامی اساسی در تسریع فرایند ثبت، کاهش معاملات غیررسمی و ارتقای شفافیت تلقی می‌شود. به موازات این تحولات، اجرای مؤثر قانون منوط به رفع ابهامات باقیمانده و تدوین آیین‌نامه‌های روشن، منسجم و مبتنی بر تمایزهای ماهوی میان دو نهاد است. در همین راستا، مفاد ماده ۱ قانون الزام نیز حائز تأمل است؛ چراکه در این ماده تصریح شده است که هر نوع پیش‌فروش، اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. این در حالی است که اساساً در پیش‌فروش، انتقال سهم مشاع محل بحث نیست. به نظر می‌رسد قانونگذار در هنگام تنظیم این بند، از منظر تحلیلی و ماهوی، به این نکته توجه نداشته است. از این رو، پیشنهاد می‌شود:

- ≠ تعیین موارد دقیق و محدود قابل تسری از قانون پیش‌فروش به قراردادهای مشارکت، از طریق آیین‌نامه اجرایی، به منظور رفع تعارضات تفسیری و جلوگیری از اطلاق ناصواب مقررات؛
- ≠ گسترش الزامات مندرج در دستور نقشه از طریق درج اوصاف فنی، مساحت دقیق، شماره واحدها و مختصات ثبتی، به منظور تضمین تطابق آن با شناسنامه فنی و تسهیل صدور شناسه یکتا؛
- ≠ تعیین مدت اعتبار مشخص برای شناسه یکتا (مثلاً شش ماه یا تا پیش از ثبت سند رسمی)، برای جلوگیری از سوءاستفاده و تقویت قطعیت ثبتی؛
- ≠ بازنگری در صلاحیت و تکالیف مراجع صادرکننده دستور نقشه و پروانه، به منظور رفع تداخل نهادی و تسریع اتصال سامانه‌ای این مراجع با دفاتر اسناد رسمی؛
- ≠ پیش‌بینی سازوکار اصلاح خودکار شناسه یکتا در صورت تغییر نقشه، بدون نیاز به صدور مجدد مجوز.

در مجموع، اگرچه قانون اصلاحی سال ۱۴۰۳ توانسته است برخی از خلأهای بنیادین قانون ۱۳۸۹ را پوشش دهد، اما موفقیت عملی آن منوط به تدوین چارچوبی روشن، ثبت‌پذیر و دارای ضمانت اجرا برای کلیه قراردادهای ساخت، اعم از پیش‌فروش یا مشارکت، و درعین حال حفظ استقلال مفهومی و کارکردی هر یک از این نهادها خواهد بود.



منابع

فارسی

۱. افتخار جهرمی، گودرز؛ عبدالکریمی، هیوا (۱۳۹۷). «جستاری در نظریات مطرح در باب ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان با تأملی بر قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره ۲۱، ش ۸۱، ص ۳۳-۱۱.
۲. الشریف، محمد مهدی؛ صادقی، سیدوحید (۱۴۰۳). شرح قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (کار بردی - تحلیلی)، چ ۱، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
۳. امامی، سیدحسن (۱۳۷۵). حقوق مدنی، ج ۱، چ ۱۶، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
۴. ایزدی فرد، علی اکبر؛ کاویانی، حسین (۱۳۸۸). «بررسی فقهی-قرارداد پیش فروش آپارتمان»، فصلنامه فقه و حقوق، سال پنجم، ش ۱۸، ص ۱۰۱.
۵. باستانی نامقی، رضا؛ پیری، جواد؛ رحمانی، امیرصادق (۱۳۹۶). تحلیل و آسیب شناسی قانون پیش فروش ساختمان، چ ۱، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
۶. پیرهادی، محمدرضا (۱۳۹۰). انتقال مالکیت در عقد بیع، تهران: انتشارات جنگل.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲). صد مقاله در روش تحقیق علم حقوق، تهران: کتابخانه گنج دانش.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲). فلسفه اعلی در علم حقوق، تهران: کتابخانه گنج دانش.
۹. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۷). فن استدلال - منطق حقوق اسلام، چ ۱، تهران: گنج دانش.
۱۰. حاتمی، علی اصغر؛ ذاکری نیا، حانیه (۱۳۸۹). «ماهیت قرارداد ساخت و ساز (در فرض پیش فروش)»، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، سال دوم، ش ۲، ص ۸۷.
۱۱. خدارحمی، نسرین (۱۳۹۲). مطالعه تطبیقی قرارداد پیش فروش آپارتمان در حقوق ایران و انگلیس، چ ۱، تهران: انتشارات جنگل.

۱۲. دیانی، حسن (۱۳۸۸). «تحلیلی بر ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش ساختمان»، خبرنگارنامه کانون وکلای اصفهان، ش ۳۲، صص ۷۵-۸۶.
۱۳. دیانی، عبدالرسول (۱۳۸۸). «ماهیت حقوقی قراردادهای پیش‌فروش مسکن»، خبرنگارنامه کانون وکلای اصفهان، ش ۳۲، صص ۷۵ به بعد.
۱۴. زرنگار، فرناز (۱۳۸۹). قرارداد پیش‌فروش ساختمان، ج ۱، تهران: انتشارات جنگل.
۱۵. سعادت مصطفوی، سیدمصطفی؛ رحیمی، سیدعلی اصغر (۱۳۸۹). «ماهیت قرارداد پیش‌فروش ساختمان در حقوق ایران و فقه امامیه»، مجله معارف اسلامی و حقوق، سال یازدهم، ش ۱، ص ۱۵۳.
۱۶. قاسمی حامد، عباس (۱۳۸۹). شرایط اساسی شکل‌گیری قراردادهای، ج ۱، تهران: انتشارات دراک.
۱۷. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). حقوق مدنی - ایقاع، تهران: انتشارات میزان.
۱۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). قواعد عمومی قراردادهای، ج ۲، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۱). عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی)، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۰. ممی‌زاده، مهدی (۱۳۸۵). «ماهیت، شرایط و آثار قرارداد پیش‌فروش ساختمان»، ماهنامه کانون، ش ۸۷، ص ۱۰۵.
۲۱. مهدی شهیدی (۱۳۸۲). تشکیل قراردادهای و تعهدات، تهران: انتشارات مجد.
۲۲. ولویون، رضا (۱۳۸۵). «فروش آپارتمان ساخته نشده»، ماهنامه کانون وکلا، سال چهل و هشتم، دوره دوم، ش ۶۰، ص ۵۳.

قوانین:

۱. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب ۱۴۰۳.
۲. قانون پیش‌فروش ساختمان، مصوب ۱۳۸۹.
۳. قانون مدنی، مصوب ۱۳۰۷.

References

1. Al-Sharif, Mohammad Mehdi; Sadeghi, Seyyed Vahid (1403). *Explanation of the Law on the Obligation to Officially Register Real Estate Transactions (Applied-Analytical)*, Vol. 1, Tehran: Judiciary Press and Publications Center. (In Persian)
2. Bastani-Namaghi, Reza; Piri, Javad; Rahmani, Amir Sadeq (2017). *Analysis and Pathology of the Law on the Pre-Sale of Building*, Vol. 1, Tehran: Judiciary Press and Publications Center. (In Persian)
3. Diani, Abdol Rasoul (2009). "The Legal Nature of Housing Pre-Sale Contracts", Newsletter of the Isfahan Bar Association, Vol. 32, pp. 75 ff. (In Persian)
4. Diani, Hassan (2009). "An Analysis of the Legal Nature of the Pre-Sale Contract of a Building", Newsletter of the Isfahan Bar Association, Vol. 32, pp. 75-86. (In Persian)
5. Emami, Seyyed Hassan (1996). *Civil Law*, Vol. 1, Ch. 16, Tehran: Islamieh Bookstore.
6. Ghasemi Hamed, Abbas (2009). *Basic conditions for the formation of contracts*, Vol. 1, Tehran: Drak Publications. (In Persian)
7. Hatami, Ali Asghar; Zakerinia, Hanieh (2009). "The Nature of the Construction Contract (In the Case of Pre-Sale)", Islamic Jurisprudence and Law Studies, Year 2, Vol. 2, p. 87. (In Persian)
8. Iftikhar Jahromi, Goodarzi; Abdolkarimi, Hiva (2018). "A Study of the Proposed Theories on the Nature of the Pre-Sale Contract of a Building with a Reflection on the Pre-Sale Law of 1389", Legal Research Quarterly, Volume 21, No. 81, pp. 11-33. (In Persian)
9. Izadifard, Ali Akbar; Kaviani, Hossein (2009). "Jurisprudential Study - Apartment Pre-Sale Contract", Jurisprudence and Law Quarterly, Year 5, No. 18, p. 101. (In Persian)
10. Jafari Langroodi, Mohammad Jafar (2003). *One Hundred Articles on the Research Methodology of Law*, Tehran: Ganj Danesh Library. (In Persian)
11. Jafari Langroodi, Mohammad Jafar (2003). *Supreme Philosophy in the Science of Law*, Tehran: Ganj Danesh Library. (In Persian)
12. Jafari Langroodi, Mohammad Jafar (2008). *The Art of Reasoning - The Logic of Islamic Law*, Vol. 1, Tehran: Ganj Danesh. (In Persian)
13. Katouzian, Naser (2008). *Civil Law - Ethical*, Tehran: Mizan Publications. (In Persian)
14. Katouzian, Naser (2009). *General rules of contracts*, Vol. 2, Tehran: Publications Joint Stock Company. (In Persian)
15. Katouzian, Naser (2012). *Specific contracts (exchange transactions - acquisition contracts)*, Tehran: Publications Joint Stock Company. (In Persian)
16. Khodarahmi, Nasrin (2013). *A Comparative Study of the Pre-Sale Contract of an Apartment in Iranian and English Law*, Vol. 1, Tehran: Jangal Publications. (In Persian)
17. Mamizadeh, Mehdi (2006). "The Nature, Conditions and Effects of the Pre-Sale of Building Contract", Monthly Magazine of the Association, No. 87, p. 105. (In Persian)

18. Mehdi Shahidi (2003). *Formation of Contracts and Obligations*, Tehran: Majd Publications. (In Persian)
19. Pirhadi, Mohammad Reza (2011). *Transfer of Ownership in a Sale Contract*, Tehran: Jangal Publishing. (In Persian)
20. Saadat Mostafawi, Seyyed Mostafa; Rahimi, Seyyed Ali Asghar (2009). "The nature of the pre-sale contract for a building in Iranian law and Imami jurisprudence", *Islamic Studies and Law Journal*, Year 11, No. 1, p. 153. (In Persian)
21. Veluyon, Reza (2006). "Sale of Unbuilt Apartments", *Monthly Magazine of the Association of Lawyers*, Year 48, Volume 2, No. 60, p. 53. (In Persian)
22. Zarnagar, Farnaz (2009). *Pre-sale contract for a building*, Vol. 1, Tehran: Jangal Publications. (In Persian)

Laws

1. Building Pre-Sale Law, approved in 1389.
2. Civil Code, approved in 1307.
3. The Law on the Obligation to Officially Register Real Estate Transactions, approved in 1403.

