

قرارداد پیش فروش آپارتمان در نظام حقوقی ایران، الزامات و بایسته ها

سمیه داور پناه بردر^۱، حسین رحمانی^۲

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد، واحد تربت حیدریه (نویسنده مسئول)

^۲ استادیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تربت حیدریه

چکیده

با توجه به گسترش شهرنشینی و رشد شدید جمعیت و نیاز شدید افراد به تأمین مسکن مناسب، خریداران به علت فروش غیر نقدی و اقساطی را به نفع خود می‌بینند و از طرف دیگر سازندگان و شرکت‌های ساختمانی نیز با دریافت مبالغی به صورت پیش‌پرداخت و تأمین بخشی از سرمایه از این طریق برای ساخت آپارتمان سبب افزایش این‌گونه معاملات در بین مردم شده است. که تا قبل از سال ۱۳۸۹ و تصویب قانون پیش‌فروش آپارتمان‌ها سعی در این بود که آن را با یکی از عقود معین مقایسه نمایند و احکام یکی از عقود مشابه را بر آن بار کنند، اما پس از تصویب قانون پیش‌فروش آپارتمان در سال ۱۳۸۹ ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش آپارتمان مشخص شد و شرایط و احکام خاص این قانون بر قرارداد مذکور حاکم می‌باشد. که ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش آپارتمان عقدی است معین با شرایط و احکام خاص خود که به محض انعقاد این قرارداد پیش‌خریدار به نسبت سهم و پرداختی از ثمن مالک عرصه و اعیان (پی موجود) می‌شود و مالکیت پیش‌خریدار نسبت به احداث قسمت جدید بنای ساخته‌شده توسط پیش‌فروشنده معلق بر پرداخت اقساط می‌باشد. با مشخص شدن ماهیت قرارداد پیش‌فروش معاملات معارض با این قرارداد آثار این معاملات معارض نیز مشخص می‌شود. یعنی هر معامله با تعهدی که پس از قرارداد پیش‌فروش منعقد شود با توجه به مالک بودن پیش‌خریدار نسبت به عرصه و اعیان (پی موجود) معامله معارض با این قرارداد پیش‌فروش بوده و معامله دوم غیرنافذ می‌باشد که در صورت تنفیذ پیش‌خریدار معامله دوم صحیح و با رد پیش‌خریدار، معامله دوم باطل خواهد بود. شخص ثالث می‌تواند حسب مورد با توجه به جاهل یا عالم بودن خود می‌تواند تقاضای استرداد ثمن یا علاوه بر استرداد ثمن خسارات خود را نیز مطالبه نماید.

واژه‌های کلیدی: پیش فروش، تعهد به ساخت، بیع، معامله معارض، آپارتمان، قولنامه