

## جایگاه ثبت رسمی قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹

فرهاد پروین<sup>۱</sup>

چکیده:

همان طوری که ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک تا سالها رویه قضایی و دکتترین را در جایگاه ثبت رسمی معاملات غیر منقول دچار تشتت کرده بود، اکنون تأکید قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹ بر لزوم ثبت رسمی این قراردادها اذهان را در ضمانت اجرا و جایگاه ثبت در قانون مذکور دچار تردید نموده است. با توجه به مبانی و اصول کلی حقوقی با بررسی موقعیت‌های مشابهی که قانون‌گذار در آنها بر ثبت یا لزوم رعایت تشریفات خاص در اسناد قراردادی تأکید داشته است و با بررسی ویژگی‌های قراردادهای خاص حقوق خصوصی، که در آنها طرفین از جایگاه برابر برخوردار نیستند، با روش تحلیلی توصیفی، این امر مشخص می‌شود که الزام به ثبت و ضمانت اجرای کیفری آن صرفاً ابزاری حمایتی برای پیش خریدار است و هدف آن حفظ نظم عمومی نیست و عدم ثبت، آن را از شمول قانون ۱۳۸۹ خارج نمی‌سازد.

کلیدواژه: پیش فروشنده، پیش خریدار، ثبت، قرارداد خاص، معامله غیر منقول