زمن انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان
مصوب سال 1389

سام مهدی 3، سیدحسن حسینی مقدم 7

1. استادیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه حقوق و علوم سیاسی اصفهان مازندران
2. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه مازندران

(تاریخ دریافت: 98/11/13 تاریخ تصویب: 99/11/12)

چکیده

در زمانی بود که پیش فروش ساختمان در خصوصیاتی اتفاق افتاد بین مالک و مشتری، بایستی به قانون 1389، این بیان باید با پیش فروش رخ داده شود. این طرح به اساس قانون 420 ص 420 قانون 1395، باید به مدت محدودیت خاصی در اینجا مورد استفاده قرار گیرد.

قرارداد پیش فروش ساختمان یک قرارداد نظوری است که علاوه بر حکومت قانون عمومی قراردادها بسیار، این اطلاعات و رجوع به مدت محدودیت، باید به مدت محدودیت خاصی در اینجا مورد استفاده قرار گیرد.

واژگان کلیدی

قرارداد پیش فروش ساختمان در حال احداث، انتقال مالکیت، بانک، سند رسیدی.

Email: samhmhd@yahoo.com

* نویسنده مسئول تلفن: 32644328 0111 326 44328 0111
مقدمه
مشکلات فراهم‌کننده حاکم بر مسکن و ساختن مقرن را به پایین راهکار مناسب با وضع قوانین متفاوت وارد نمود. تا شاید سبب کاهش دشواری های موجود گردد. آخرین ارادة مقرن وضع قانون پیش فروش ساختن در ماده 1389 میلادی. تا بیش از وضع آن قانون، مقرن به نص مقرن از تجویز معارفه اموال قیمی که واجد خصوصیت عالی می‌باشد بوده‌اند. پیش از این‌جا ایجاد آنها امتیاز می‌نمود (شهمت‌النیا، 1416، ج. 1، ص 169؛ عاملی، 1416، ج. 1، ص 385؛ تجفی، 1385، ج. 2، ص 27، 28 و نابینی، 1424، ص 93؛ شیخ طوسی، 1424، ج. 2، ص 5) ماده 26 و 27 قانون مدنی و وجود متعین را در حين معامله و معلوم بودن مقدار، وصف جنس آن را ضروری می‌داند. بر همین اساس برخی نویسندگان مفاد ماده 26 ق. م. را ناظر بر بیع عین متعین می‌دانند. (کاتوزیان، 1390، ص 293).

نویسندگان حقوقی هر یک با استناد‌های گوناگون، در مقام تبیین ماهیت این نوع معامله به شوهریات متفاوتی پرداخته اند تا پیوستن به حفظ صحت آن برآید و هم از ایرادی که بر بیع عین متعین ساختند وارد می‌گردد، راهیابی پایند. عده‌ای آن را در قابل ماده 26 قانون مدنی (شهمت‌النیا، 1386، ص 75؛ خانی‌نیا، 1388، ص 57؛ حاتمی، 1389، ص 93 و برخی دیگر در قابل بیع استقامت (علیزاده، 1383، ص 130) هم، و عده‌ای نیز آن را تعلیم بر بیع (کاتوزیان، 1387، ص 130) و نهایتاً برخی دیگر آن را بیع مال ایشان (قنواتی، 1382 ص 130) تشريی نموده و یا نزدیک می‌دانند. برخی ازفقه‌ای معاصیر نیز این نوع معامله را در قابل بیع استقامت امکان بذری دانسته‌اند (هاشمی شاهرودی، 1387، ص 3). به 1. به عنوان نمونه می‌توان از لایه حمایت از بیشترین واحدهای مسکونی مصوب 1358 شورای اسلامی، قانون تحویل احداث و عرض و احدهای مسکونی استیج‌های مصوب 1377 و نیز قانون ساماندهی و حمایت از توسعه و عرض مسکن مصوب 1388 نام‌برد.
ahkan، مقتني تحت شرائهم مانند انجام عملياتي با ساختنан، برداشتن 10٪ عن معاوناه.

تنظيم سند پپف ترش ور شمی، ده ایفاز انجام معاوناه نسبت به ساختنان در حال
ساختن راد. در قالب عقیده بیع مصرفی نمود. این اقدام مقتني می توانند از این جهت آثار مشابه
داشت باشد که با تنظیم قرارداد پیش ترش، به نحو رسید و حق عینی، برای خریدار ایجاد
می گردد و با رعایت شرایطی زمینه انتقال مالکیت نیز به افرادم آیی و در نتیجه امکان
اطلاق عنوان نوعی خاص عقید بیع این قبیل معاوناه را پیشنهاد کرد.

به موجب ماده 345 و 361 ق.م. در بین عیان، بیع باید در زمان معاوناه وجود
داشته باشد. اپارتیشن در حال احداث از مصادیق عین معین و در روزه اموال قبیل می باشد.
لیکن هنوز به طور کامل احداث و ایجاد نشره است. در این صورت چگونه می توانند
اوضاع آن کاملرا رشن و مسلم باشد. تا بین جهان و ضرر پیش نیاید؟ چون اساساً نحوه
ساخت و مصالحی به کار برده شده در کیفر موضع معاوناهی که در آینده احداث می شود،
موثر خواهد بود. طبق ماده 26، ق.ث. نیز نقل و انتقال اموال غیر منقول بثت
شده، صرف این پس از ثبت در دفتر امالک به عمل خواهد آمد و مانند معاوناه سایر اموال منقول
یا غیر منقول بثت نشده است با قرارداد عادی انتقال مالکیت صورت گیرد. پس اصولاً
عمليات لیب معاوناه غیر منقول بثت شده جزو تشریفات نیست، بلکه در کنار قصد انشی
طرفین. در زمینه اتکان ضروری برای نقل مالکیت محصول مل.شود (کانوسیان، 1378، ج
1، ص 137؛ لطیف ان 1370؛ شریعی، 1372، ص 142). حال پرسش این است که، در
معاوناه ساختنان در حال احداث، لحاظ انتقال مالکیت چه زمانی می باشد؟ آیا با تنظیم
قرارداد پیش ترش به نحو رسید وحق عینی انجام می یابد؟ یا پس از اتمام ساختن و تنظیم سند
رسید و قطعی واقع می شود؟

بنابراین، چگونه می توان مقررات قانون یکت و قانون مدنی را با مفاد قانون پیش ترش
ساختنان قابل جمع دانست تا زمان انتقال مالکیت در معاوناه راجع به ساختنان‌هایی در
حال احداث مورد شناسایی و تبیین قرار گیرد؟ همچنین مکنک است عبارت «پیش
خریدار» مذکور در قانون این توهیم را ایجاد کنی که تا زمان تنظیم سند نهایی هنوز طرف
معاوناه پیش خریدار تلقی می شود نه خریدار! بنابراین مالکیت پس از نظیم سند نهایی
شرايط اعمال قانون پيش فروش ساختهان و حقوق پيش خريدار

شرايط اعمال قانون پيش فروش ساختهان

براي اینکه قانون پيش فروش ساختهان حاكمیت یابد و قابل اعمال باشد و جوامع برخی
از شرايط و پيش بینی آن در قرارداد ضروری می باشد که اهم آن به اختصار عبارت است از:

وجود پس ساختهان

از فحوى ماده 1 قانون موصوف، چنین تصویر نمی گردد که قرارداد پیش فروش، شامل
قراردادهایی که نظر بر احداث ساختهان در آنده است هم می‌شود، چون ضروریست طبق
این قانون در حین انجام قرارداد بخشی از عمل فیزیکی و مادی، برای احداث انجام شده
باشد. برخی از نویسندگان در مواردی که موضوع قرارداد احداث ساختهان در آنده است،
عنوان خاص تعهد بر بیع یا تعهد بر ساخت و تولید را برای آن به کار برند (شهیدی،
۱۳۸۶ ص. ۲۰) زیرا اثری از عین موضوع معامله، عین ساختهان در بین نیست، در این
صبرت اعمال حق بیع از مصداقهای بارز ماده ۱۳۷۱ ق. م و باطل انگاشته خواهد شد. ولی
ممکن است آن قرارداد در قابل‌های پیشنهادی حقوق دانی بر بیع سلم استیضاع، یا
بیع مال آنده، حسب مورد توجیه یابد. اما در قابل عقد بیع و یا قرارداد پیش فروش
ساختهان، موضوع قانون حاضر قرار نخواهد گرفت. چون در این قبیل معاملات حداقل
وجود بخشی از میع در زمان وقوع عقد طبق بنده 4 از ماده 4 قانون موصوف ضرورت
خواهد داشت. در حالی که در بیع سلم، بیع استیضاع و یا به طور کلی بیع مال آنده بنای
طرفین به طور واقع نیز بر تحقیل مالی است که بدست آنها شده می‌شود و موضوع این قبیل معاملات نیز اصولاً اموال مثلی و تکیه‌دیر می‌باشند. ولی معامله ساختهان،
تنها در قابل عین معمول و مال قبیل امکان‌پذیر است. پس تا نابینی از ظاهر عبارت "تعهد به
احداث" با "از آن‌ها" در ماده 1 قانون مورد بحث، چنین استیضاب تمام که قبل از احداث بنا
نـيـز مـيـوان دـر قـالب قـرارـداد يـبـيش فرـوش ساـخـتمـان، نـبـتـه بـه انـعـقـاد عـقـد أـقـدام نـمود.

برـذـاـخت حـداقـل 10% ثـنـم مـعـامـله
وـقـف مـاءـه 11 قـانـون مذكرـب بـراـذـاـخت حـداقـل 10 درـصد ثـنـم دـر زـمـان انـعـقـاد عـقـد الزمـاـي
اـست تـاـمـوجـات مـالـكيـت يبـيش خـرـيـاد فرـاـهـم آيـد. طـقـ أـصـول كـلي، مـسبـتـبـيـن دـر مواؤـد 328 و
359 قـ.م. بـراـي تحـقـق صـحيـح عـقـد بـيع، تـعـيـن ثـنـم مـعـامـله كـفاـيـت خـوـاهـد نـمود (كـاـثـورـيـان).
1378 ص 217. مـقـن ضـمـانـت اـجـراي بـراـذـاـخت ثـنـم را عـدـم تـشـكـيل عـقـد نـدانـته، بـلـكـه دـر
مـاءـه 326 قـ.م. اـز خـيـار تـاـخـير ثـنـم و اـجـباـر بـه تـادـيـه و يـا طـق مـاءـه 326 قـ.م. خـيـار تـفـليس را
بـه عـنـوان ضـمـانـت اـجـراي آن قـرار داـه است. دـر اـنـ صـوـرت تـعـهـد بـه تـسـلـم ثـنـم وـقـف بـنـد
مـاءـه 326 قـ.م. اـز آثار عـقـد مـحـسـوب مـيـمـرـد. بـنـابـيـان دـر اـن قـانـون، بـر خـلاف قـانـون مـدـنـي
برـذـاـخت ثـنـم اـز اـهـمـيت و آثار مـفتـاوـي بـرـخـوـرـدار اـست.

سـند رـسمي:
برـاي انـعـقـاد قـرارـداد يبـيش فرـوش، بـه مـوجـب مـاءـه 3 قـانـون بـاد شـده تنظـيم قرارـداد دـر قـالـب
سـند رـسمي و اـنـعـكـاس مـراث اـنجام مـعـامـله بـه اـداـرة ثـبـت مـحل، توـمـ باـ درـج دـر سـند مـالـكيـت
ضـرـوري ميـبـاـشد. دـر اـن قـانـون اـنجام مـعـامـله بـا تنظـيم قرـنـامـه با مـبـعـعـه نـامـه دـر دـتـر مـشاـورـه
امـلاـك مـنـغـرـد. اـمـا دـفـاـت اـسـناد رـسمي اـجـازـه تنظـيم قرارـداد را با تـحـو رـسمي، بـراي انتقـال
ماـكـيـت عـرسـه و يـبـيـخ مـوجـود را دـر زـمـان انـعـقـاد و هـمـچـنـي پـس از اـتـام عمـلـات ساـخت
و تـأـبـي مـهـنـدـس نـاظـر، بـه طـور قـطـعـي با تـنـظـيم سـند دارـا ميـبـاـشد.
بـدـين تـرـيـب، دـر اـبـنـدا تنظـيم قرارـداد يبـيش فرـوش بـه طـور رـسمي و مـتعـاقـبا تنظـيم قـطـعـي
سـند الزمـاي است و مـعـامـله بـدـون تنظـيم قرارـداد يبـيش فرـوش بـه شـكـل رـسمي، از قـلـمـروـی
قـانـون مزـبـور خـارـج بـوـده و از امـتـيـازات و حـمـایـت هـای مـقـن بـرـخـوـرـدار نـخـوـاهـد شـد.
داـشتين سـند رـسمي مـالـكيـت و مـدارـك لـازم بـراي اـهـدـات ساـخـتمـان
اـرايـه مـدـارـك و اسـتـدـاـيـه كـه در مـاءـه 4 قـانـون مـوـصـف يبـيش بيـنـه شـده اـست، بـراي تنظـيم
قرارـداد الزمـاي ميـبـاـشد. از قـبـيل: سـند رـسمي مـالـكيـت، پـرـوـهـ ساـخـتـمـان، شـناـشـانـه فـنـي، بـيـمـه
نـامـه، تـاـبـيـه مـهـنـدـس نـاظـر مرـنـي بـر اـتـام عمـلـات يـبـي ساـخـتـمـان استـعـلاـم اـداـرة ثـبـت. هـمـچـنـه
تـصـرـيح بـه مـوارـدـي كـه در مـاءـه 2 آن قـانـون بـدان اـشـارـه شـده اـست نـيـز ضـرـوري ميـبـاـشد.
همانندگی: ذکر مشخصات پیش فروشندگان، پیش خریدار، مالک، نام محلک، مشخصات بلافاصله نیست،
اواسف و امکانات واحد ساختمانی، به‌یاد و عوض قراردادی...
هدف از ذکر الزام‌‌مرداد موارد مذکور و از اجباری مدارک رفع جهل و ابهام‌زایی موضوع قرارداد و ایجاد علم تصمیم برای تعرفه‌ی مباید. زیرا در تعریف معنی مبهم در یکی از
سناقلی معین کلی در معین و کلی فی درمهم قرار گیرد. در این قانون با توصیف مبهم
در حال ساخت، همانند ماده ۴۱۰ و ۴۱۱ ق. م. عضوی کافی حاوی‌شده شد. در این راستا
برخی از نویسندگان نیز از عقیده‌ی دارند، برای تعیین مورد معامله‌ای از شیوه‌های جدیدی مانند
اظهارنظر کارشناس و نظر عرف هم می‌توان استفاده نمود (قاسمزاده، ۱۳۸۸، ص. ۱۲۱).

حقوق پیش خریدار

با انعقاد قرارداد پیش فروش، حقوق پیش خریدار در قانون پیش‌بینی شده که
مهم‌ترین آنها عبارتند از:

۱. پیش خریدار به نسبت واحد موضوع قرارداد مالک عرضه خواهد شد و از حقوق مالکانه
نسبت به همان واحد حسب مفاد ماده ۱۳ و ۳ قانون موضوع برخوردار می‌گردد.

۲. طبق ماده ۷ پیش خریدار در صورت کسی آنها اضافه مساحت، حق فیصل معامله را
خواهد داشت.

۳. وفق ماده ۱۰ موضوع قرارداد در ازا وام برداختی به پیش خریدار قابلیت ویژه
نود بانک را داراست.

۴. اقامت پیش خریدار به تایید نمی‌تواند در حال ساخت موقت به نسبت به قسمت در حال
سابقه موقت به تایید مهندس ناظر مبین بر ساخت تدریجی توسعه پیش فروشندگان است.

۵. وفق ماده ۶، عدم تحول به موقع و نقش موجب انعقاد نسبت به موضوع قرارداد موجب
حق مطالعه‌ی خسارت برای پیش خریدار خواهد بود.

۶. طبق ماده ۱۵ امکان تأمین عرضه و اعیان واحد پیش فروش شده، قبل از تنظیم سند
رسمی (قطعی) بنام پیش خریدار، توسط پیش فروشندگان طبق کلیه‌کارانی یا طبقکارانی یا
پیش خریدار امکان انتقال حقوق مالکیت خود را نسبت به واحد پیش فروش
شده، بدون رضایت یا اذن پیش فروشندگان طبق ماده ۱۸ داراست. این امر می‌تویند بررسی آثار

۷.
الملكیت اوسط.

٨ پیش خریدار طبق مواد ١٣ و ١٤ در صورت انجام تعهدات خروجی نسبت به پرداخت ثمن، پس از تکمیل با انجام ٩٠٪ عملیات ساخت، می‌تواند خواستار تنظیم سبد بنام خروجی از طریق دفتر خانه استانی شود.

بدین ترتیب، مهم‌ترین حقوقی که از آثار حق مالکیت به شمار می‌آید، در پی وقوع قرارداد پیش فروش صاحب از این آرزو خریدار حاصل می‌شود. این امر نشان از آن دارد که حقوق مالکانه پیش خریدار، در نظر مقنن همانندی دیگر معاملات عین معین بوده و تفاوت جداگانه در معامله صاحب از خشونات و اقدامات بحرانی مالکیت اعمال از حق انتقال و واگذاری اصل حق و اجازه نهدان آن مال نزد طلبکار، در این معامله مسجده است. بنابراین قرارداد مورد بحث، صرفاً منابع برای ایجاد یک سری از حقوق معین در آنگه تنظیم می‌کند. ملزم در زمان ا*numمینگدان‌* پیش خریدار دارای حقوق مسلم می‌باشد و اگر پیش فروش‌های از اجراه تعاونیش نخبی نماید ضمانت اجرا دیگری از قبیل حق فیک، مطالبه خسارت، برای پیش خریدار متصرف می‌شود. از این جهت دامنه و قلمرو حقوق پیش خریدار وسیع و در حوزه توجه خواهد بود.

زمان انتقال مالکیت

قوانین گذار زمان انتقال مالکیت در اموال غیر منقول ثبت شده معامله صاحب از حال احداث، تا حدودی مشابه با در زمره معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده محصول می‌گردد. طبق قواعد حاکم بر معاملات اموال ثبت شده در قانون ثبت، از جمله ماده ٢٢، ٢٢، ٤٧ و ... نقل و انتقال این قبیل اموال با باید در دفتر املاک ثبت گردد. با معمول و قانونی تلقی شود. از این جهت معامله نسبتاً به صاحب امتیاز در حال احداث نیز بی جهت ماهیت ثبت شده عرضه، علی‌العفاف با باید مقررات موارد مذکور در قانون ثبت باشد. البته در خصوص انتقال مالکیت اموال غیر منقول ثبت شده اختلاف نظر وجود دارد که آیا ثبت معامله در دفتر املاک جزئی ارکان می‌باشد و عدم رعایت آن به منزله عدم تشکیل با بطلان عقد است و یا آنکه، عقد با ایجاد و قبول واقع می‌گردد و ثبت جزئی ارکان عقد محصول نمی‌شود. در این موارد ثبت ثبت مالکیت انتقال گردید.
عهدًا معتقدًا في معاملات انتاج شهد نسبةً بين اموال غير مقول ثبت نسبة، ثبت في وقوع عدد مرثر تعديل. يذكر أنهم بمرض من الأتراك، فكان من المقرر راجع به ثبت الأملاك ليقفز تعديل عوضاً (الإنكسار، 1387، ص 180) ولله جاهزية.

إذن أن هم تصريح تعديل عوضاً (الإنكسار، 1735، ص 661 و 662) ولي ثبت اين ي مقابل معاملات توافق الطلب على ددعات مهم مي دانيد (صة: 737، ص 43 و 44). اين نومسندن عوضاً قابل بان ثبت كبي بسند.

عادي في اين قيف اموال، وافق علي محدد، وأمضى سند رسمي بيع، متفق أب ان قيمت مي شود (شهيدي، 1372، ص 84). رويا قضائي اليوم ين تبع أين نظريات حركت تعديل. بين عنوان تعديل المدى في استطلاع رأي حاضر نيع مشهد عوضاً، مثلا: 67 مقرر عشا: 6... تحقيق معاملة مذكور، شرحاً، عرفناه. قانوننا بنا توجه به مداه 7288/21/1002، مقرر دناشت: 6... تحقيق معاملة مذكور، شركة، عرفناه. قانوننا بنا توجه به مداه 3734 من مي ومالك ميعدن شدن مشترى، به محض وقوع بيع، معاملته محرز تشخيص مي محدد، نظر به اينكه مالكلي خوانذكان نسبه به بلاك تشي، محرز مياش... دعوي خواهان را صحيح تشخيص وازام خوانذكان به حضور في دقائق رسمي و تنظيم سند رسمي، انتقال... حكم مي نيلود (شبه، 1372، ص 37 و 39). دليوان عالي كشور في مقام رسيداني شوهي اين رأي را مورد تميد قرار داد. يس في تحقيق اصل بيع بما سند عامه برمي برقم نومسندن ترديدي تعديل وداناها برسيدي قضائي مي تواند اعتراف بأد عمان را، معلوم كند وان را من الأتراك اصل حكمت ثبت اراءة نكميند كه مغيزي با نطم عوضاً (الإنكسار، 1375، ص 58).

ببه نظر عدد ديي را نومسندن، انجام مرحلة ثبت به عنوان رك منكعلا تعديل خواهند نب، واث حقوقي مورد نظر طرفين في زمان ثبت معامله، في دفتر استناد رسمي به بار.
زمان انتقال مالکیت در قانون بیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹

می‌نشیند (کانزی، ۱۳۸۸، ص ۳۷، کانزی، ۱۳۷۱، ص ۱۹۷، کانزی، ۱۳۷۷، ص ۱۱۷) به عبارات دیگر اساساً معامله‌ای توسط در باید نتیجه بدهد. چون ایجاد و فیلتر همگانی با اختلاف دفتر اساس مؤثر واقع می‌گردد و افراد درون قبیل امور پس از ثبت نتیجه می‌باشد (محمدرضا، ۱۳۸۴، ص ۵ و ۴) اقدامات و سرخی، ۱۳۸۷، ص ۲۰۰. این دیدگاه با فلسفه وضع قانون ثبت و اجباری بودن ثبت معاملات غیر منقول ثبت شده، منطبق بر باشد. زیرا مقصود درصد نظم و ترتیب بخش‌شناسی به امور املاک و استاین بوده است. و دلیل نخواهد داشت که به وجود امر مقصود برمزم به انجام ثبت معاملات املاک غیر منقول ثبت شده در دفاتر املاک ثبت، و قواعد همان معامله را بر خلاف آن تداریب با سند عادی صحت داشته و معاویه نباصری قانون در موارد ۲۴، ۲۶، ۲۱.۳۴ ق.ت. عمل نماید (کانزی، ۱۳۷۰، ص ۲۲). ظفیره مثنوی ۷/۵۸۴۴/۱۳۸۶/۱۱/۱۱ لازم است: به لحاظ عدم وجود و عدم تصویب قانونی که ناسخ موارده ۴۶ و ۴۷ و قانون ثبت باید، مقررات مواد فوق به قوت خود باقی بود. ولی، این مسئله است و انظار فروشی نگهبان هم در مورد غیر شرعي بودن موارد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اطلاع‌النظر نشده است (شهری و هسینی آبدی، ۱۳۷۰، ص ۴۲). از جهات مختلف ثبت معاملات دارای قواعد مهمی است. زیرا نظام عمومی قضایی، برای جلوگیری از پروز معاملات معارض و کاهش دعاواری، تسهیل در رسیدگی به اختلافات شهرستان و نیز از جهت وصول مالیات از سوی دولت … جمله عواملی هستند. که برآمره بودن مقررات ثبت مذکور صحح گذاشت‌النهادی (صابری و طباطبایی، ۱۳۹۰ ص ۱۴۱ و ۲۳۷) هر چند امروزه به نظر برمی‌خیز نویسندگان، هزینه‌ها و مشکلات مربوط به ثبت معاملات سبب روابط معاملات غیر رسماً می‌شود (طباطبایی حضاوری، ۱۳۸۹ ص ۲۳۵) ولی ضمانات اجرای ثبت نشان وقم ماده ۴۸ و ۲۳ ق.ث. عدم پذیرش سندرم عادی در محاکم و ادارات و نهایتاً عدم وقوع بیع می‌باشد. بنابراین از زمان ثبت در دفتر املاک و قواعد بیع محترم و تلف و انتقال مالکیت پیداکار می‌گردد. رأی وحدت رهی هیأت عمومی دیوان عالی کشور، به شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰. ۱۳۹۵/۱۲/۲۸
حقوق خصوصی شماره پاییز ۲۱

نیز در خصوص عدم برروی تعارض معامله‌های غیر منقول به وسیله سند عادی و معامله‌های
همان مال با سند رسومی در صورت اجباری بودن ثبت استاده به اختصار این چنین مقرر
می‌دارد ... نظر به اینکه شرط تحقق بنده مشمول ماده ۱۷۹ ق. ث. قابلیت تعارض و
معامله با تعلیق نسبت به یک مال می‌باشد و در بنیادی که ثبت رسومی استادم مربوط به عقود
و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مربوط اجباری باشد، سند
عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هنیچ یک از ادارات و محاکم
پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسومی را نخواهد داشت...

هیئت عمومی درمان عالی کشور در این موضوع، رأی شعبه سوم درمان عالی کشور را
که چنین استدلال کرده، تأیید نموده: «سند عادی رسومی به همین مسئله به ماده ۴۸ ق. ث.
از سال‌های نیست که در محاکم به عنوان دارنده انتقال خاله قابل پذیرفتن باشد. عمل منتهی را از
صاداق ماده ۱۷۹ ق. ث. نیست...» لذا اثر بر معامله انجام شده با سند عادی، در مقام بیع
باز نبوده و مفيد فایده برای انتقال مالکیت از سوی هیئت عمومی درمان شناخته نشد (علیه
آبادی، ۱۳۶۸ ص. ۴۲۵ - ۴۳۱).

همچنین در رأی اصلی اداره به‌دیگر نیز در این زمینه به شماره ۴ - ۴/۱۹/۱۹۴۷ مقرر می‌دارد.
(داره و حدود روبرو درمان عالی کشور، ۱۳۸۳ ص ص ۹۵ ... نقل و انتقالات مالکی که با
اسداد عادی صورت گرفته مادام که در اجرای مقررات ماده ۴۷ و ۴۸ قانون نیست در دفتر
اسداد رسومی، رسماً تنظیم نیافتند و مطابق مدول ماده ۲۲ همان قانون در دفتر مالکیت به ثبت
نرسیده باشد، ناقض اعتبار قانونی است».

ملاحظاً اینکه نظریه اداره حقوقی دادگستری به شماره‌های ۷۳/۹۱۴ و ۷۳/۶۷۵ مورخ
۷/۸/۱۱ و ۷/۳/۸۱ رسمیاً به هم به‌شکل حکایت از آن دارند که معامله با
سند عادی، در امرالکی که دارای سابقه ثبتی می‌باشد و مطابق ماده ۴۸ قانون نیست پذیرفته
نیست.

در بند ۱ ماده ۲۱۶ قانون تعهدات سویسی نیز به طور مطلق ثبت کلیه معاملات راجع به
اموال غیر منقول را ضروری دانسته و پس از ثبت نیز انتقال مالکیت و حقوق مربوط به
تبع آن بيدرده می‌گردد ( واحدهی، ۱۳۷۳ ص ۷۲).
زمان انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان

در قرارداد پیش فروش ساختمان، موضوع معامله، در زمان انتقال قرارداد هنوز به نحوی کامل احداث شده نیست و میزان دارایی وضعیت خاصی می‌باشد. حال آیا انتقال مالکیت در معاملات پیش فروش ساختمان مانند معاملات غیر منقول شده خواهد بود و گردد که همگام با ثبت انتقال مالکیت واقع می‌گردد، یا خیر؟

در قراردادهای پیش فروش ساختمان، سند مالکیت مربوط به عرضه می‌باشد و آن میزان بنا به احتمال که موجود تلقی می‌شود و می‌تواند حداکثر شامل پس ساختمان گردد.

همگام با عرضه، مالکیت این بخش از اعیانی نیز منتقل می‌گردد. مقرر در ماده 13 قانون پیش فروش ساختمان مقرر داشته، با برداشت اطلاع، ثمن مالکیت بنا در حالت انتقال می‌پذیرد. زیرا هنوز بنا در حال ساخت مستقل از زمان ثبت و مقرر در ماده 14 و 15 قانون وارد شده، قابل ثبت و انتقال قطعی موضوع قرارداد، پس از اتمام عمليات ساخت و یا حداکثر ۹۰٪ از آن می‌باشد. حالت ارگکوئارین عملاً در انتقال مالکیت کدام یک از موضوعات باید شده خواهد بود که در پی آن نیز زمان انتقال مالکیت، از فروشندگان به پیش خریدار مسلم خواهد شد؟

اثر تاکید می‌باشد. از انتقال مالکیت موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان

در حقوق ایران، تعبیه ریسم زمان و زمان انعقاد عقد، ضرورت دارد. زیرا ماده ۳۳۹ ق.م. مقرر می‌دارد، پس از توافق بانک و مشتری در مبلغ و قیمت آن آن قرار می‌یابد به انجام و قبول واقع می‌شود، پس باید با مبلغ مورد اختلاف یا مبلغ ثبت واقع نمی‌گردد (قانونیان، ۱۳۸۸).

۱. با توجه به ماده ۲۱ ژریب ۱ قانون پیش فروش ساختمان، خاتم نشان می‌سازد در مواردی که عرضه ساختمان‌ها وقف می‌شود و با به عضویت انتخاب‌شده، تحت قراردادهای معین مانند اجرا عرضه صرف، حق اجای املاک تا بر عرضه تکرر دیده‌ای خواهد نمود یعنی، اگر پس از تایید قرارداد پیش فروش مذکور در ماده ۳ و ۴ با نظیمی سند رسیده انتقال پیش‌بینی شده در ماده ۱۳ قانون، مالکیت این گونه عرضه‌ها به پیش خریدار قابل انتقال نیست. زیرا مالکیت عرضه اجازه یا مالکیت اختیار خواهد بود و وزارت معامله‌های سند نسبت به اعیانی با تنظیم قرارداد پیش فروش متنی به انتقال مالکیت عرضه نمی‌گردد.
حقوق خصوصی شماره پاییز 21

صف 105-166

بنا براین ضمانته اجرای عذاب پردادخت ثمن ناشی از ثانویه و مفسس شدن خیامدار، حق فسخ و قطع ماده 388 ق.م. می‌باشد. اگر در پردادخت ثمن نیز وقف ماده 402 ق.م. سپر ايجاد خیار تأکید ثمن، بی رایگان شرایطی برای فروشندگان خواهند بود. بنابراین برای تشکیل عقد تا تبعیض ثمن مهم می‌باشد و عدم تأکید ثمن می‌تواند در اختلاف قانونی، خیامدار را به تأکید ثمن و یا اعمال حق فسخ و برهم زدن معامله و داد نماید. اما در ماده 11 قانون مورد بحث پردادخت

حدود 10/0 از بهاء قرادار در هر ماده با تنظیم سند قطعی، الزامی است. در ماده 13، پیش خیامدار به نسبت اقتصادی عوض قراداری، مالک ملک پیش فروش سند می‌گردد. در این صورت آیا برای پردادخت 10/0 از ثمن در زمان تنظیم قراداری رسماً انتقال مالکیت واقع می‌گردد و یا برای اقتصاد ثمن در هر مرحله، حصول مالکیت ثمن برای

خیامدار با ساخت فراهم خواهد شد؟

به نظر هیچ یک از دو روش نمی‌تواند کامل‌اً صحیح و به نهایی موثر باشد.

باشد، زیرا:

اواکا: اگر مقرر مقرین از عبارت "تنظیم سند قطعی" در ماده 11 قانون همان تنظیم سند نهایی مذکور در ماده 13 و 14 پس از پایان عملیات ساخت باشد، معقول و منطقی نخواهد بود که پیش خیامدار در زمان اتمام عملیات ساخت و تحول مبیع صرف 0/10 از ثمن را به قرادار و مالکی را طی اقتصاد در آنی پردادخت شود. چون اصول سازندگان، به عنوان پیش فروشندگان حساب نمی‌بینند که ثمن، مبادرت به پیش فروش نموده تا با وجه حاصله اقدام به ادامه ساخت تمامند. به نظر مقرر همان زمان تنظیم سند رسماً پیش قرادار و در بدآ امر باشد. در نتیجه عبارت سند قطعی با مسماحه، به چای عبارت سند رسماً به کار

1. برای دیدن نظر مخالف، مربی بر اینکه مفاد ماده 388 ق.م. منظور خیام و فسخ نیست فیلسوف، به فروشندگان اجازه استفاده کنند خانه اعمال حق تقدم در فروش و استیفاده، طلب می‌دهد. رجوع کنید به میرزازاد. 1385 مالیات


780 قانون مدنی، مجله پژوهش حقوق و سیاست دانشکده حقوق، دانشگاه علامه طباطبایی، شماره

18 ص 91-92.18
رفته است. این تعبیر با مفاد ماده ۱۲ که مالکیت پیش خریدار را منوط به برداشت اقساط دانسته است، سازگار نیست.

ثانیا: با اینکه مقدار آنچه که برخی از نویسندگان از آن بیان تدریجی بیان می‌کنند (کاتوزیان، ص ۲۷۴-۲۷۵، ولینویس، ص ۱۳۸۰، ص ۴۸-۴۹) را در تدابیری ماده ۱۲، در نظر داشته است، اما از بررسی سایر موارد قانون استنباط نمی‌گردد که مقدار کاملاً درصد اجرای نظریه بیع تدریجی بود. زیرا از تشریح کامل این ایده در ماده ۱۲ امتلاک نموده است.

در ماده ۱۰ نیز مالکیت عرضه، به نسبت سهم واحد پیش خریدار جزو حق مالکانه و عینی اول تلقی و قابلیت تهریه آن را نژد بانک با انتقال آن را وفق ماده ۱۸ و ۳ امکان پذیرد.

دانسته است.

ثالثا: هر چند برداشت مبلغ ۱۰٪ از ثمن، حین تشکیل قرارداد الزامی بوده و عدم رعایت آن می‌تواند منع تشکیل عقد گردد. لیکن انتقال مالکیت به جهت اطلاع بنده ۵ ماده ۱۲ و تفسیر بدست داده شده از ماده ۱۲، نمی‌تواند به طور اطلاعات منظوم و بی‌ربط نشان دهنده است. اولین بخش، زیرا آنچه که در انتقال مالکیت در این زمان موثر و حاصل‌آمیخت است تنظیم قرارداد پیش فروش به نحو رسومی می‌باشد. بنابراین آنچه در این مرحله موضوع معاوضه واقع گردد عرضه، به نسبت واحد آپارتمان مربوطه و نیز بخشی از پیی ای قسمتی از ساختارهای که ساخته شده است، می‌باشد و در عین حال موجود و معنی است. لیکن در بخش دوم و آنچه که پس از انتقال قرارداد پیش فروش احداث می‌گردد ووفق ماده ۱۳، برداشت ثمن به شکل اقساط با عرض قراردادی در تحت نقش مالکیت پیش خریدار تأیید مستقیم خواهد داشت و عدم برداشت آن نیز در مورد مقرر موجب پیش‌داشته حقوق فسخ قرارداد برای پیش فروشنده خواهد شد. لذا تأثیر برداشت ثمن به طور کامل نسبت بخش موجود با آنچه بر عهده است تا ساخته شود، متفاوت می‌باشد.

اولین بخش در انتقال مالکیت موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان

چنانچه کفتن شد اثر بیشتر در انتقال مالکیت اموال غیر مقوی تبدیل شده طبق مواد ۲۶، ۴۶، ۴۷، ۴۸ ق.ب. جزء از ارکان معامله محصول می‌گردد و علی اقامت‌های قرار داد پیش فروش ساختارم که در زمره همین نوع اموال قرار دارد، باعث تأثیر همان حکم پذیرد و از آن
 حقوق خصوصي شماره یا یبی 31

مستندی نیاشد. متقن در قرارداد موصوف در اینجا ثبت قرارداد بخش فروش و تنظیم رسماً آن را و در نهایت، انتقال قطعی موضوع قرارداد، پس از انجام کلیه تفاهمات را در زمان داشته است. از آنجایی که فاصله زمانی بین تنظیم قرارداد بخش فروش تا اتمام عملیات ساخت و پایان موضوع قرارداد عوضاً بالا توجه می‌باشد، لذا انتخاب هرکدام از این دو زمان، تنظیم قرارداد رسمی با تنظیم قطعی و نهایی سند، می‌تواند آثار متفاوتی داشته باشد. زیرا ماده 3 قانون، طرفین را مكلف نمود تا قرارداد بخش فروش را با رعایت ماده 4 و به نحو رسی، تنظیم نمایند و جزئیات لازم را تهیه برای تصویب در قرارداد بخش بینی و در سند مالکیت درج شود. بنابراین همانند دیگر معاملات قطعی که خلاصه‌ای از آن به ادرار ثبت متعکس می‌گردد، قرارداد بخش فروش رسمی توسط بانک خلاصه‌ای از آن به اداره ثبت ارسال شود. و اگرچه متقن اعمال آن را در دفتر املاک تصویب نمود، ولی سابقه‌ای از آن در پرونده ثبت برجا خواهد ماند.

همچنین در ماده 12 و 14 قانون، پس از اتمام و انجام عملیات ساخت موضوع بخش قرارداد و یا انجام 90/1% از موضوع تعهد، فرآیند را مكلف به تنظیم قطعی سند، یاد بخش خریدار نموده است. بنابراین زمان انتقال مالکیت در معامله مربوط به بخش فروش ساخته‌اند نسبت به بخش موجود اعم از عرصه و یا آن بخش از اعیانی احداث شده در زمان تنظیم قرارداد بخش فروش به نحو رسی در دفتر اسناد رسی و درج آن در سند مالکیت، توام با اعلام به اداره ثبت واقع می‌گردد. از این جهت نباید بر آن باشم بعد از انجام کامل موضوع قرارداد و تنظیم قطعی سند، مالکیت از فروشنده به بخش خریدار متقن گردد چون نسبت به بخش دیگر که مقرر است تا احداث گردد، قرارداد بخش فروش رسی سبب و مبنا انتقال آن‌ها فرامین می‌سازد و یا احداث به دید و پرداخت این مالکیت به بخش خریدار متقن گردد. با وجود این باید قابل به تفکیک شد زیرا:

اول‌اً: ماده 1 قانون یاد شده بالا صلاحیت انتقال مالکیت واحد ساختنی در حال احداث، از مالکیت مالک رسمی زمین و منعیت بر ساخت، به بخش خریدار را به موجب قرارداد امکان پذیر می‌داند. پس مبداً انتقال مالکیت در این ماده، بر قرارداد بخش فروش استوار و
حقوق خصوصی شماره پیامی ۲۱

وفق ماده ۱۵ قانون به لحاظ حق عینی خریدار بر عرضه به نسبت بنای مورد معامله، طلبکاران فروشندگان قادر به تأمین و توقف ملك بیشتری را را نمی‌پذیرد.

بنابراین برخی حقوق آلمان که در تشکیل قرارداد بیع و انتقال مالکیت به دو توافق
روبرو هستند، بکه به مرور تحقیق بیع و دیگری بروی انتقال مالکیت در حقوق ایران و
فرانسه، اراده به نهایی قدرت و تووانایی انجام اثر حقوقی از جمله حق عینی روا داراست و
مالکیت که امری اعتباری است می‌تواند موضوع اراده قرارداد گیرد. از این رو به اعتبار
تملیکی بودن عقد بیع، پس از انعقاد عقد دیگر به طلبکاران فروشندگان می‌توانند مبعز
توجهی نمایند و طه فروشندگان خود قادر است آن را به اشخاص ثالث واگذار کند.

وضعیت بنایی در حال احداث

انجی ناکنون گفته شد معطوف به انتقال مالکیت بنای احداثی و به نسبت عرضه آن بوده
است. اما برخی حقوق عرضه مورد بحث، اعیانی نیمه تمام فاقد سن مالکیت است. از این رو
به همراه انتقال مالکیت عرضه، به جهت موجود بودن بخش ساخته شده، به بیشتر خریدار
و اکثر می‌شود. حال مالکیت بخش پایکش، ساخته صاحبان که در زمان انعقاد قرارداد رسماً
پیش فروش هنوز احداث نگردد، طبیعتاً به دلیل عدم احداث، نمی‌تواند به همراه عرضه
مقل قرار گیرد. آنچه شد چگونه و از چه زمانی انتقال می‌باشد?

بنظر از مفاد ماده ۱۳ قانون مصوبه چنین بر می‌آید که در زمان انعقاد قرارداد پیش
فرشندگان مالکیت ضمن انتقال عرضه و بنای احداثی موجود نسبت به ساخت مالبی بنای
ساخت، وقی نشده و صاحبانه فتن و تمایلی آن در قبال دریافت، ثمن، متعهد می‌گردد.
مطلب خریدار نیز اجرای همین تعهد و احداث کامل بنی توسط فروشنده می‌پایند. بدن
جمهوری اسلامی از زمان تعيش شده در قرارداد م маکف به ساخت، تکمیل و تحولی
بنا خواهد بود. حال هر میزان که از بنای ساخته می‌گردد، در اساس آن نیز فروشندگان مستحق
دریافت ثمن معامله به نسبت پیشرفت کار می‌باشند. مثلاً خریدار نیز مافک است هر
اندازه از این طبق مفاد قرارداد، در زمان مقرر، انجام گردیده و پیشرفت کار آن قسمت مورد
تایید مهندس ناظر قرار گرفته، نسبت به پرداخت ثمن همان بخش اقدام ورود. در صورتت
نتخیز فروده در ادامه ساخت و عدم پیشرفت کار، پیش خریدار از حق فسخ بروخودار
می‌گردد. از این جهت یک موانع‌های بین این دو عمل فروده و پیش خریدار وجود دارد.
باین توضیح که هر میزان از توان زمان به واقعیت پیشرفت و نقش قرار
پذیرش در این صورت می‌توان زمانه انتقال مالکیت پیش خریدار را از سوی پیش فروشنده
فرآهم دانست. لیکن به صرف همین احکام بنا از سوی پیش فروشنده انتقال مالکیت برای
پیش خریدار محقق نمی‌شود. زیرا نادری ثمن هم به همان نسبت از سوی پیش خریدار،
حاصل همیت اساسی می‌باشد. باید معاون که انتقال مالکیت به هر میزان که بنا احکام
آن نیز برداخت می‌شود در ملکیت پیش خریدار صورت می‌پذیرد. در واقع حسب مفاد این
ماده که انتقال مالکیت ملک پیش فروش شده را به نسبت اقساط برداشتی یا عوض
قراردادی متوسط نموده است، مورد حق معامله مطلق بر ساخت و پرداخت عوض است.
بدیه است مبانی انتقال مالکیت در این فرض باید توافق در عمل مادی
احکام بنا و برای آن، پرداخت ثمن باشد. زیرا به نظر می‌رسد همان توافق و تراضی اولیه
طرفن عقد که به شکل قرارداد رسمی و تحت عنوان پیش فروش ساخته می‌باشد، با رعایت
شرایط خاصی صورت پذیرفته، مقضی و سپس انتقال مالکیت نسبت به مالکیت پیش خریدار
نشده ساخته مالکیت را هم فراهم ساخته است. لیکن در این مرحله جهت یک رای با احکام بنا از
سوی پیش فروشنده و پرداخت ثمن از سوی پیش خریدار می‌باشد. در نتیجه این باید
آمدن این در شرط انتقال مالکیت نیز نسبت به این بخش به کار می‌شود.
پس تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش اولیه و یا تنظیم سند قطعی انتقال، بعد از
اعمال عمایل این احکام بهدست آید در حفظ مالکیت پیش خریدار نسبت به آن بخش از موضوع
قرارداد که در فاصله بین تنظیم قرارداد پیش فروش تا تنظیم سند انتقال قطعی احکام و
ایجاد می‌گردد، به نهایی هیچ یک نشان نخواهد داشت. بلکه مبنای انتقال مالکیت را
قرارداد پیش فروش رسمی قرارده ساخته و پس از این اقدام متقابل بین فروشنده احکام بنا
و خریدار، با نادری ثمن می‌تواند موجب ثقل مالکیت به پیش خریدار گردد.

چگونه تنظیم سند قطعی واحد پیش فروش شده و اثر آن
در قانون مورد بحث، تنظیم سند رسمی برای موضوع معامله پیش فروش در دو مرحله
و با دو وضعية متافوت، ينصب بين يد. مرحله أول در واقع همان تنظيم قرارداد پیش فروش، به نحو رسومی است. لیکن مفتون الزام نمود به جهت ارتباط قرارداد پیش فروش با پلاک پر معین، مرحل تنظیم قرارداد ماند عقد رهن در سنین مالکیت منعكس گردید و خلاصه آن به ادای ثبت ارسال شود. ولي این قرارداد رسومی برای همیشه پایدار نموده و پس از پایان یافتن کلیه تعهدات و تنظیم سنین انتقال قطعی، متقعد و مقف مفاد ماهه، سنین مذكور را از درجه اعتبار ساکت دانسته و در نتيجة طرفین را مکلف به اعاده آن به دفترخانه تنظیم کننده سنین نمود. بنابراین در کار قرارداد منسوخ که به نحو رسومی تنظیم شده است در نهایت سنین ساختمان موضوع قرارداد پیش فروش نیز می‌باشد، در مرحله دوم به نحو رسومی تنظیم شود. در این کفنا اهمیت و فواید تنظیم سنین انتقال قطعی به همراه نجوم تنظیم آن را بررسی می‌نماییم.

اثر تنظیم سنین رسومی انتقال قطعی واحد پیش فروش شده

با اینکه برقرارداد پیش فروش رسومی قدراید، مرتوب است، اما ترددی نیست که آثار ثبت قطعی که پس از تکمیل ساختمان در حال احداث یافته می‌آید، با صرف آن تنظیم قرارداد پیش فروش، حاصل نخواهد شد. زیرا، با تنظیم قرارداد رسومی پیش فروش، مالکیت و حقوق عینی پیش خریدار که بدون تنظیم سنین رسومی در برخی مواقع مزلزل بود مسلم و مستقر می‌گردد. علاوه بر این قبل از ثبت نیز امکان بهره‌مندی از امیتازاتی که سنین رسومی موضوع ماهه ۱۲۶۷،۱۲۶۷،۱۴۸۷ ق. ث. پیش بینی گرده می‌خورند نیست. بنابراین بین سنین مالکیت پس واحد آپارتمان که به صورت مفروض و مجاز و راجع به تعاملیت مشت دارنگ همان واحد است و با ثبت در دفتر املاک صادر می‌شود، تنظیم پیش فروش رسومی همان واحد است، که در حال ساخت است، متقعد به وجود خواهد ندید.

بین عنوان مثال، بدون وجود سنین مالکیت قطعی، بانکها قادر نیستند با قرارداد پیش فروش به جهت مشکلات ارزیابی توقف و قرض می‌کنند اگر عقد رهن به عنوان وثیقه بقبول تعیین و وام پرداخت نمایند. پس مفاد ماهه ۱۰ قانون باید شده نیز امر استثنایی است که فقط در همان مورد خاص اجاقه تهران قرارداد پیش فروش رسومی را داده است، و نباید به سایر موارد تعیین داد. جوان اصولاً در این قبیل معاملات با قرارداد عادی،
مالکیت متقابل نخواهد شد. مگر آنکه انتقال به نحو رسومی واقع و در دفتر املاء به ثبت بررسید. ماده ۱۰۴ آئین نامه ثبت نیز تنظیم قرارداد رسومی بخاطر احداث اعیانی در ملک نمی‌گردد و پیش‌بینی نموده و مقرر شده تا خلاصه قرارداد در سندرم قید شود. لیکن سندرم مالکیت اعیانی بعد از احداث و اتمام عمایل ساخت قابل صدور است. پس قرارداد رسومی مبنی بر انتقال مالکیت است و از این رو دارای اتمام امتیاز مالکیت نیست.

با اینحال و توافع حقوق پیش خردیار در دفتر املاء نیز بخاطر عمل امکان پذیر نیست و دوستان از آن لازم اجراء بودن سندرم رسومی مکرر در موارد ۹۳ و ۹۵ قریب به تعهد پایان امکان استفاده نمود. زیرا برای صدور اجرای دفاتر استناد رسومی نیازمند سندرم مالکیت خواهد بود (شهری، ۱۳۷۷، ص ۱۲۶). بنابراین با وجود امکان بهره‌مندی از برخی از امتیازات سندرم رسومی معنی معنایی ندارند و تردید در برقراری قرارداد رسومی، تأمین خواسته بدون تدوین خسارت احتمالی... به وسیله قرارداد پیش فروش رسومی، در عین حال تفاوت و تمایز آن با سندرم مالکیت واضح می‌باشد.

از جهت ارتباط این در سندرم با دفاتر املاء پیکسان نیستند. زیرا پس از اتمام عمایل ساخت عمیقاتی و تأیید گوگاه عم خلاف و صدور پایان کار از نزدیک هرکس از ماده ۱ قانون تنظیم استناد در دفاتر استناد رسومی مالکیت می‌تواند تقاضای استناد و صدور سندرم نسبت به هر واحد نماید و نهایتاً با تسهیل و ابطال سندرم مالتیک اوپلی و فق حمایه ۱۲۰، با رعایت ماده ۱۱۴ مکرر، آئین نامه قانون ثبت املاء برای هر واحد از آثار امن و سندرم مالتیک تفکیکی صادر خواهد شد (رسمنی بورکسی، ۱۳۷۸، ص ۵۵). در این صورت باید هر یک از پیش خردیاران در این مرحله سندرم مالتیک با پلاک ثبتی مشخص و مجزا شده از پلاک ثبتی اولیه، صادر و نام آنان در دفتر املاء قید خواهد شد. حال آنکه در صورت تنظیم قرارداد پیش فروش به نحو رسومی، با وجود قید در سندرم اولیه مالک وارسال خاص‌هایی از آن به اداره ثبت و قید ماده ۱۱۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت در این دفتر املاء با مشورت مختص مواجه می‌باشد. زیرا هزینه شماره پلاک فرعی و مجوز صورت مجلسی تفکیکی... وجود ندارد. از این جهت شاید مفهوم ترجیح داد تا در موارد ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶ قانون عبارت "انتقال قطعی" را بکار برده. زیرا خود مفهوم در برادر آن عبارات "اصطلاح
انتقال رسومی مربوط به تنظیم قرارداد پیش فروش را دارای اثر بخشی کافی ندانسته و مدیر عمر و اعتبار آن رد تا پایان اجرای تعهدات مندرج در قرارداد پیش فروش و تنظیم سند انتقال قطعی در ماده 19 قانون اعلام داشته است.

بنابراین تنظیم قرارداد پیش فروش نمی‌تواند جایگزین کامل انتقال به نحو قطعی و رسوم باشد. انتقال قطعی معامله بنام پیش خریدار در پایان عملیات احداث و انجام تعهدات مذکور در قرارداد پیش فروش، امری کاملاً ضروری و تضمین کننده حقوق خریدار، به عنوان مالک تا انتقال رسومی حقوق مالکانه این اقدام صرفاً از جنبه فعال و افعالات ثبتی و رعايت مقررات ثبتی مورد توجه می‌باشد. همانند آنچه در ماده 104 این قانون نامیده شده، برای انتقال ملک باید اقدام‌های حیچی به عین دار به در سند مالکیت و دفتر املاک تکلف گردد. پس هرگز می‌تواند به جهت قبض و انتقال مالکیت غیر عرضه و اعبای موجود به احترام بیاد. به پیش خریدار از زمان ثبت نهایی نمی‌باشد، زیرا نقل و انتقال قبلاً به شرح پیش‌گنگه صورت یافته.

نحوه تنظیم قطعی سند، واحد پیش فروش شده

معاملاتی که نسبت به املاک غیر موقول ثبت شده واقع می‌گردد، تنظیم سند رسومی معامله و انتقال در دفتر اسناد رسومی به منظور انکاس آن معامله در دفتر املاک مهم‌ترین مرحله از معامله تلقی می‌گردد و دفع‌گره اصلی خریداران را نیز به خود اختصاص می‌دهد. امرزود نباید دعاواری زیادی در این زمینه به خواسته ازام به حضور در دفتر خانه اساسدرسی و تنظیم سند رسومی می‌باشد و آرای متعددی به استاد موارد 19 و 233 قانون مدنی از سوی محاکم صادر می‌گردد (مربیعیان 1375، ص 231 - 241). مقنن در قانون پیش فروش ساختنی راه حل جدیدی را برای تنظیم سند اولیه نموده تا پس از اتمام عملیات ساخت و پرداخت اقساط تمم معامله از سوی خریدار، در صورتی که فروشنده با میل و ضرایب خوش نسبت به تنظیم سند انتقال قطعی برای خریدار اقدام نماید، مشکلی برای پیش خریدار بوجود نمی‌آید. بنابراین مورد پایین 14 و 15 قانون و قسمت در نظر گرفته است. فرض اول: ساختنی با تایید مهندس ناظر تکمیل شده می‌باشد و فرض دوم: کمتر از 10% بیشترت فیزیکی ساختنی که عموماً جزئی است، بالاتر مانده است. فرض
اخر امر خریدار خود متمایل به تکمیل آن باشد، با امضا اقدام و مدارک لازم مبنی بر پرداخت ثمن یا اقتضاب آن در وجه فروشندگی، می‌توانن خواستار تنظیم سند رسمی و انتقال قطعی واحده موضوع قرارداد پیش فروش نامه خروجی گردد. فدرایخنه اسناد سند بر مبنای رابطه را به فروشندگی اعلام و مقرر می‌دارد طرف مدت 10 روز نسبت به تنظیم سند بنام خریدار اقدام نماید. در صورت عدم اقدام فروشندگی وفق مفاد ماده 13 سر دفتر را رأساً مجاز به انتقال و امضا ذیل سند به جای فروشندگی دانسته است. بنابراین بی آنکه نیاز به طلا شرایط حقوقی در دستگاه قضایی و نهایتاً صدور حکم و اجرای آن از طریق اجرای احکام و معرفی تماین‌دهی دادگاه، جهت امضا ذیل دفاتر و اسناد به جای محکوم عليه باشد، این اقدام به حکم قانون توسط سر دفتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد و انتقال قطعی محعله و سند رسمی بنام خریدار تنظیم خواهد شد. این راهکار جدید مقتني از یکوب با تبصه 8 ذیل ماه 100 قانون شهروداری مبنا بر لزوم اتمام عمليات ساخت و فق پرماه و در نهایت صدور پایان کار ساختن در تعارض خواهد بود (مصداً قوشچی، 1387، ص 295). در این حدثان 90% با قطع اب نقله الاحکام كامل نیست. ذیل دیگر از این جهت که مائع طرح دوی در مرجع قضایی می‌گردد، موضوعی پیشنهادی می‌باشد و لیکن باید سوء استفاده اشخاص را در تنظیم سند رسمی، بدون مداخله مالک و تأثیر قانونی گشوده خواهد ساخت و مجدداً ممکن است موضوع ابطال سند غیر قانونی تنظیم شده از ذیل دفاتر اسناد رسمی، در دادگاه مطرح شود.

نتیجه

امروز به جهت افزایش سریع و چشمگیر قیمت ساختنی و همچنین مشکلات مربوط به تأمین یکجا و کلیه ساختنی‌آماده بهره‌برداری، اشخاص متمایل به پیش خرید ساختنی‌های در حال احداث می‌باشند. می‌باشد از افراش بعده قیمت با اتفاق قرارداد

۱. ماده ۱۴۵ قانون اجرای احکام مدنی در این خصوص مقرر می‌دارد هرگاه مالک حاضر به امضاء سند انتقال بنام خریدار نشود تماین‌دهی دادگاه سند انتقال را در دفاترخانه اسناد رسمی بنام خریدار امضاء می‌نماید.
پیش‌ریزیدن از موانع و مقاندن مقنن یا وضع قانون پیش‌روش ساختمان، زمینه معامله نسبت به ساختمان در حال ساخت را فراهم آورد.

قرارداد پیش‌روش ساختمان به قراردادت نو ظهوری است که علاوه بر حکومت قواعد عمومی قراردادها برابر با همه حاکم و بی‌توجه به مشخصات قانون پیش‌روش ساختمان نسبت می‌باشد. این قرارداد با توجه به ماده 3 قانون از قراردادهای با تمام و لازم است، زیرا در ماده 8 و 16 قانون به خیال فیصل اشاره شده که نظر به عقود لازم می‌باشد. در این حال نیز وقوع ماده 3 قانون در زمره قراردادهای تشریفاتی قرار می‌گیرد و تنظیم سند رسمی از ارکان تحقیق این است و پرداخت دهن نیز در این دارای اهمیت و استعداد مهم می‌باشد. بند تریب می‌توان قرارداد پیش‌روش ساختمان را نویس بجای خاص که دارای احکام و ویژگی‌های مناسب این است، تلقی نمود. در این قرارداد انتقال مالکیت با وضعیت صاحبی روی‌برست و عقد دارای چند کارگر متقاوت می‌باشد. زیرا موضوع مالکیت که با عوارض از اینجا در ماده 1 قانون آمده هیچ‌گاه نمی‌تواند ناگهان به مالکیت کل انتقال یابد. چون در این صورت علاوه بر عدم امکان تحقیق مالکیت به جهت غیر موجود بودن بخشی از موضوع در زمان اعضا قرارداد وقوع ماده 31 قانون مذکور، عناوین قرارداد پیش‌روش ساختمان نیز بر منعی خواهد شد. پس یا باید ناگهان به بخش موجود باشد که مطالعه به آن 4 ماده 10 و 15 قانون شامل عرضه، به نسبت سهم پیش خریدار و اعیان که حداکثر شرایط پس ساختمان می‌شود. گردد. در آن حیث با توجهی در قرارداد پیش‌روش به نحو رسمی و با رعایت شرایط پیش‌روش بخش مالکیت بخش موجود متکی در قانون، مالکیت بخش موجود متکی می‌باشد.

از سوی دیگر بخشی از ساختمان که طی فاصله زمانی اعضا قرارداد پیش‌روش رسمی نیست تا زمان تنظیم سند نهایی و انتقال قطعی احداث و ساخته می‌گردد، علیه قاعده موجود نیست تا با قرارداد پیش‌روش انتقال یابد. اما به موجب ماده 13 همان قانون که مالکیت ملک پیش‌روشی این قراردادی متعلق داشته است، به نظر نازک بر همین بخش بوده و تحقیق عامله، معلق به ساخت از سوی پیش‌روش‌ها و پرداخت عوض توسط پیش خریدار می‌گردد. با توجه به این که سپس و منابع انتقال مالکیت به موجب قرارداد پیش‌روش رسمی مهیا گردیده، لیکن
تحقيق أن في عمل مستمر ومتعلق بـ ساخننا وبرواذت عوض قراردادي شـذه است. في
واقع طرفين عقد به موجب قانون مذكور وبا انعقاد قرارداد، تتحدي أين عهدته، غرفتهانـ.
بـش فروشند، معهد به ساخن وبا نهاية انعقاد قطعفق ههد وـيش خرـيردار نيس.
علاوة به ريداخت 10/1 أولا، مكلف به ريداخت اقساط ثم با عوض قراردادي ادرج.
ناباين با تحقيق شرط اختيار الركن انعقاد مالكيته هم به عمل مي ايد. هنفين يس از اتصال
عملية احداث بنا وبا انجام بيش ار 90/ أن، سندة يسعي نهابي، يا قطعفي بنام خرـيردار
تظـنمي مي ايرد. لـكن تنظيم سندة يسعي در اين زمان، فقط مالكيته موجود را كه بـيلا واقع
جرابة ثبت ومسجل مي سازد وبا تحـقيق مالكيته از قبل، كـه در پي انعقاد قرارداد بـيش
فروش يسعي ور 바랍니다 شرايط مربuya بديد اهدء است، منافايي نخواهد داشت. در واقع
باطل شدان سندة يسعي قرارداد بـيش فروش مذكور در ماده 19 نوام با صدور سندة يسعي
نهائي در اثر فعل وانفعالات ثبتي موضوع ماده 105 أبين نامه قانون ثبت است وارضا به
معنای انعقاد مالكيته از لحظة صدور سندة يسعي نهاية نسبه به موضوع قرارداد بـيـش
خرـيردار نمي باـشد.
منابع وامکن

1. اربابی، حمید: سرخی، علی، (1387)، نقش اسناد عادی در معاملات املاک، چاب، اول.
   تهران، انتشارات جنگل.

2. امامی، سید حسن (1371)، حقوق مدنی، جلد اول، چاب، اول، تهران، کتابفروشی اسلامی.

3. امینی، بازگیر، بنیاد الله (1379)، بیان واحکام راجع به آن، چاب اول، تهران، انتشارات فردوسی.

4. بنکدار، مهدی (1384)، مجموعه آراء وجدول روحی فضایی دیوان عالی کشور، چاب.
   اول، تهران، نشر اسپیدان.

5. جعفری لکورودی، محمد جعفر (1382)، حقوق نبت، جلد اول، چاب، چهارم، تهران.

6. انتشارات گنج دانش.

7. داششامه حقوقی جلد دوم، چاب، چهارم، تهران.

8. پیشترکی، علی، صغری، بهائیه (1389)، ماهیت قراردادهای ساخت و ساز در فرض
   پیش فروش، مجله مطالعات فقه و حقوق اسلامی دانشگاه سمنان- سال دوم، شماره 2.

9. خالقان، سید علی اصغر (1388)، ماهیت و آثار حقوقی قرارداد پیش فروش مسکن.
   مجله پژوهش‌های حقوقی و علوم سیاسی دانشگاه حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران، شماره ۱۴ و ۱۵، صفحات ۳۷-۷۳.

10. رستمی بلوکانی، علی (1378)، حل مشکلات تثبیت، چاب اول، تهران، انتشارات قانون.

11. شریعت، غلامرضا (1377)، حقوق نبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاب
   ششم، تهران.

12. شهری، غلامرضا: حسن آبادی، امیر (1370)، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی
   وزارت دادگستری، چاب دوم، تهران، ناشر روشن‌نامه رسمی.
۱۳. شهیدی، مهدی (۱۳۸۹)، حقوق مدنی (۳۳ بتهودات)، چاپ‌های زبان، تهران، انتشارات مهد.

۱۴. مجد.

۱۵. (۱۳۸۷)، قرارداد تشکیل بیع، مجله تحقيقات حقوقی دانشگاه حقوق، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، شماره ۱۰.

۱۶. صابر، محمود: طبیعتی حصاری، نسرین (۱۳۸۹)، آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک، فصلنامه حقوق، مجله دانشگاه حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۴۱، شماره ۲.

۱۷. صفادی، سید حسین (۱۳۸۷)، حقوق مدنی جلد دوم، چاپ ششم، تهران، انتشارات میران.

۱۸. صدیقی چوچنی، زیدالله (۱۳۸۶)، تحلیلات استخباراتی در نظام حقوقی ایران، چاپ سوم، تهران، انتشارات جنگل.

۱۹. طبیعتی حصاری، نسرین (۱۳۸۹)، بررسی تطبیق نظام‌های ثبت املاک، فصلنامه حقوق، مجله دانشگاه حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۴۰، شماره ۲.

۲۰. علی‌آبادی، عبدالحسین (۱۳۶۹)، موارد قضاوتی، جلد ۲، چاپ دوم، تهران، انتشارات حسین‌یار ارشاد.

۲۱. علیزاده، حسن (۱۳۸۳)، قراردادهای بیع فروش آپارتمان، چاپ اول، تهران، نشر میان‌العال.

۲۲. قاسم‌زاده، مرندی (۱۳۸۸)، اصول قراردادهای و تعهدات، چاپ سوم، تهران، نشر دارگستر.

۲۳. قرواتی، جلیل (۱۳۸۲)، مطالعه تطبیقی زمان انتقال مالکیت در عقد بیع، مجله اندیشه‌های حقوقی شماره ۵.

۲۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)، حقوق مدنی در نظام کانون، چاپ سی و دوم، تهران، میران.

۲۵. (۱۳۷۸)، عقود معنی جلد اول، چاپ هفتم، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار.
حقوق خصوصی شماره پاییز ۳۱

۲۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۱)، حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادهای، جلد اول، چاپ دوم، تهران، انتشارات بهنر.

۲۷. کاوتنی، محمود (۱۳۸۵)، ماهنامه قضاوتی دی و بهمن، شماره ۴۲.

۲۸. لطفیان، حسین (۱۳۸۰)، قراردادهای و تجارت، تهران، انتشارات روزنامه رسمی.

۲۹. محمدی، سام (۱۳۸۴)، نقش سنگو در معاملات امور غیرقانونی، مجله حقوقی عدلیه، دانشگاه غیر انتفاعی شمال.

۳۰. واحدی، جواد (۱۳۷۸)، ترجمه حقوقی اموری، تهران، چاپ اول، نشر میزان.

۳۱. ولی‌وردی، رضا (۱۳۸۰)، تحقیق آثارنامه‌سازی، مجله پژوهش حقوق و سیاست‌های دانشگاه حقوق دانشگاه علامه، شماره ۴.

۳۲. هاشمی، شاهرودی، محمود (۱۳۸۸)، استناد مجله قفقازی امل، شماره ۱۹ و ۲۰.

۳۳. مجموعه مذاکرات و آراء هیات عمومی، تهران، چاپ اول، چاپ سوم، تهران.

۳۴. میر شفیعیان، مهدی (۱۳۷۵)، طرح دعف‌آور، اصول غیر منظم، جلد اول، چاپ اول، تهران، نشر حقوق‌دانان.

۳۵. میرزا، اکبر (۱۳۸۵)، تأثیر تاریخ در مداد ۱۳۶۰، مجله پژوهش حقوق و سیاست‌های دانشگاه علامه طباطبایی، شماره ۱۸، ص ۱۱۸-۱۹.

۳۶. شهید نانی (۱۴۱۴)، رسته‌الله، جلد ۱، لیست‌نامه‌ها، ال‌زار.

۳۷. شیخ طوسی (۱۴۰۵)، الیسپول جلد دوم، قم، موسسه النشر اسلامی.

۳۸. علامه تربیت، محمد جواد (۱۴۱۸)، مختصر کتاب، جلد ۴، چاپ اول، لیست‌نامه، دارالاحیاء النشر.

۳۹. نامی‌نائینی، میرزا محمد حسین (۱۴۲۴)، نیمه‌النیمه، چاپ اول، چاپ دوم، قم، موسسه النشر اسلامی.

۴۰. نجمه‌نامه، شیخ محمد حسن (۱۳۸۵)، جواهر کلام، جلد ۲۲، چاپ یازدهم، تهران، انتشارات دارالکتاب اسلامی.