



پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد: زهره توزنده جانی، ۱۳۹۶

حقوق و تعهدات انتقال گیرنده و انتقال دهنده در قانون پیش فروش ساختمان

قراردادهای پیش فروش آپارتمان، ماهیتی پیچیده دارد؛ در خصوص ماهیت آن، اختلاف نظر وجود دارد؛ گروهی آن عقد شرکت، عده ای عقد استصناع و برخی عقد بیع می دانند به نظر می رسد، این قرارداد با قراردادهای پیش گفته، قابل تطبیق نیست و می بایست آن را به استناد ماده 10 قانون مدنی، عقدی خصوصی قلمداد کرد. در این قرارداد به لحاظ رشد شهرنشینی و گرایش مردم به آپارتمان نشینی در جامعه کنونی ایران به طور گسترده‌ای در میان مردم رواج یافته است و انبوه‌سازان، شرکت‌های بزرگ ساختمانی و دستگاه‌های دولتی از طریق پیش‌فروش آپارتمان قبل از شروع عملیات ساختمانی سعی در جمع‌آوری سرمایه لازم برای این فعالیت اقتصادی سودآور می‌نمایند. حقوق‌دانان، قضات و وکلا و اشخاص دست‌اندر کار بایستی چنین قراردادهایی را در قالب نهادهای حقوقی و فقهی موجود توجیه و تبیین نمایند تا در اثر انتخاب قالبی مناسب و صحیح در صورت بروز اختلاف، اتخاذ تصمیم قانونی به عمل آید. قانون پیش فروش ساختمان پس از بیش از چهار ماه در زمستان 1389 پس از تصویب قوه مقننه در روزنامه رسمی منتشر شد. قانون ایران تمهیدات نسبتاً مناسبی برای حمایت از حقوق پیش خریداران اندیشیده ولی این حمایت‌ها کامل نیست. در قانون ایران به حقوق پیش فروشندگان توجه کافی نشده است. در این پایان‌نامه سعی بر آن است، تا موادی از این قانون به عنوان مستند بحث‌ها مورد استفاده قرار گیرد.

کلیدواژه‌ها: پیش فروش، انتقال دهنده، انتقال گیرنده

شماره‌ی پایان‌نامه: ۱۲۷۲۰۸۰۷۹۵۲۰۴۱

تاریخ دفاع: ۱۳۹۶/۱۰/۲۶

رشته‌ی تحصیلی: حقوق خصوصی

دانشکده: علوم انسانی

استاد راهنما: غلامرضا یزدانی

M.A. Thesis:

law and obligations of the transferee and the transferor in the pre-sale building

Contracts of apartment pre-sale is of a complicated nature and there is a lot of disagreement concerning this issue. Some consider it to be a sales contract, and some others believe it is a company contract or product contract. But pre-sale cannot be placed into any of these groups and according to article 10 of Irans civil law, it should be considered a private



contract. Apartment life has increased considerably in Iran recently and a lot of construction companies and governmental organizations pre-sell their apartments before the start of construction, to raise the required capital. It is the duty of lawyers, judges, and law experts to investigate the nature of this type of contract, to take the right measures in case of conflicts. The law concerning pre-sale was passed- after 40 months of investigation- in 1389 and was published by the press. Iran's civil law has taken some measures to protect the buyers, but these measures are not comprehensive. The rights of sellers also has not been addressed properly. The present thesis tries to investigate the nature of pre-sale laws