



الزام به تنظیم سند
پیش فروش ملک

الزام به تنظیم سند پیش فروش ملک

مبنای حقوقی دادخواست

به موجب قانون پیش فروش ساختمان، قرارداد پیش فروش فقط باید از طریق تنظیم سند رسمی پیش فروش نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت منعقد شود. این الزام هر چند نص صریح قانون است، در حال حاضر به طور کامل در کل کشور اجرا نمی شود. در برخی از شهرهای کشور امکان تنظیم سند رسمی پیش فروش وجود دارد. با این حال اگر پیش خریدار پس از انعقاد قرارداد پیش فروش عادی، بخواهد از الزام قانونی استفاده کند، می بایست دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پیش فروش ملک را مطرح کند.

برای تنظیم سند رسمی پیش فروش، مدارک زیر لازم است :

1. سند رسمی مالکیت با سند رسمی اجاره یا حق احداث بنا یا قرارداد رسمی، حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه

گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش
فروشنده اختصاص یافته است.

2. پروانه ی ساخت کل ساختمان و شناسنامه ی فنی مستقل برای هر
واحد.

3. بیمه نامه ی مربوط به مسئولیت موضوع ماده ی ۹ این قانون.

4. تأییدیه ی مهندس ناظر ساختمان، مبنی بر پایان عملیات پی
ساختمان.

5. پاسخ استعلام از اداره ی ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک.

اگر ملکی که با قرارداد عادی پیش فروش شده باشد، پروانه ی
ساختمانی و شناسنامه ی فنی نداشته باشد، باید در ضمن دادخواست،
الزام پیش فروشنده به اخذ این موارد از دادگاه خواسته شود.

یکی از الزامات تنظیم قرارداد رسمی پیش فروش، تأییدیه ی مهندس
ناظر، مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان است. در صورتی که در زمان
دادخواست، عملیات پی به پایان نرسیده باشد، باید الزام پیش
فروشنده به اتمام عملیات پی نیز خواسته شود.

مرجع: "کتاب دعاوی ملکی - نوشته حسین اقدامی