

# بررسی لایحه پیش فروش آپارتمان در ایسنا



## بررسی لایحه پیش فروش آپارتمان در ایسنا\* اگر لایحه خلاصه شود، اثرگذارتر است گواهی انطباق بنا از ابداعات لایحه است خریدار بادیکن نواقص بنا حق فسخ قرارداد را دارد

در میزگرد بررسی لایحه «نحوه پیش فروش آپارتمان» که با حضور مدیرکل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دو حقوقدان در ایسنا برگزار شد، مفاد این لایحه و نقاط قوت و ضعف آن بررسی شد.

به گزارش خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، محمدعلی یادگاری، مدیرکل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در میزگرد ایسنا درباره لایحه «نحوه پیش فروش آپارتمان»، به سابقه سازمان ثبت اشاره می‌کند و می‌گوید: سابقه ثبت حتی قبل از دوره مشروطه و از زمان ناصرالدین شاه وجود داشته است و در 1290 هجری شمسی، نخستین لایحه ثبت به تصویب مجلس شورای

اسلامی رسید. هدف از ثبت، تثبیت مالکیت افراد و حقوق آنها بوده و در نتیجه پس از 1310 که قانون فعلی ثبت به تصویب رسید، متأسفانه در جامعه‌ی ما آنچنان که باید به همه امور ثبتی پرداخته نشده است. در مواد 46، 47 و 48 قانون ثبت قید شده است که تمام عقود و قراردادهای باید در دفاتر اسناد رسمی و به وسیله‌ی سند رسمی صورت گیرد اما در جامعه‌ی ما آن چنان که باید به این امر پرداخته نشده است.

وی ادامه می‌دهد: امروزه در کلان شهرها به دلیل ازدیاد جمعیت و افزایش نیاز به ساختمان و سکونت افراد، از لحاظ ساختمان‌سازی اقتضا دارد که افراد به صورت پیش‌خرید و پیش‌فروش معاملاتی را صورت دهند که به واسطه‌ی این مساله مشکلاتی در طول مدت زمان به وجود آمده است. امروزه آمار و ارقام، نشان دهنده‌ی آن است که بیشترین مراجعان دادگستری به نحوی در خرید و فروش و تعهدات فی‌مابین قراردادی را منعقد کرده‌اند، در این راستا لازم بود طرحی تدوین شود تا مشکلات مبتلا به این مساله مرتفع شود. چند سال گذشته هم توسط دادستان و شهردار وقت تهران طرح "پیش‌شناسنامه ساختمان" مطرح شد که افراد مکلف بودند بر اساس آن ساختمان احداث شده را در معرض فروش بگذارند، ولی متأسفانه چندان به این طرح پرداخته نشد و دلیل آن این بود که این طرح فاقد ضمانت اجرایی قانونی بود و از آن جایی که تکلیف باید تکلیف قانونی باشد تا افراد جامعه را مکلف به اجرای آن کند این طرح چندان اجرایی نشد.

مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌افزاید: از آن جایی که سازمان ثبت اسناد یکی از سازمان‌های وابسته به قوه‌ی قضاییه است و این قوه هم با توجه به اصل 156 قانون اساسی، وظیفه‌ی جلوگیری از جرم و جرم‌زدایی را به عهده دارد به این فکر افتادیم که در قالب اهداف توسعه‌ی قضایی لایحه‌ای را تهیه و به مجلس شورای اسلامی تقدیم کنیم که حداقل حقوق خریداران و فروشندگان تضمین و ضمانت اجرایی هم در این زمینه وجود داشته باشد تا اهداف آن یعنی کاستن وظایف دادگستری، مراجعان به دادگستری و ایجاد اطمینان و آرامش قلبی در بین آحاد جامعه به منصفی ظهور برسد.

یادگاری، به خرید و فروش در بنگاه‌های معاملات ملکی اشاره و اظهار می‌کند: هر چند این اماکن مطابق قانون تنظیم بخشی از مقررات قانونی دولت، باید پروانه‌ی اشتغال خود را از سازمان ثبت دریافت کنند اما هنوز ساماندهی مشاوران به مرحله‌ی اجرایی کامل نرسیده است. در نتیجه افرادی که متصدی این امور هستند نوعاً افرادی هستند که آشنایی به مسائل حقوقی چندان‌ی ندارند و افرادی مبادرت به این

کار می‌کنند که قدری ایمنی و ضمانت اجرایی و عدالت لازم را تحت‌الشعاع قرار داده‌اند و موجب بروز شکایات و در نتیجه تضییع حقوق افراد می‌شوند، به عنوان مثال فروش يك ملك به چندین نفر با عنوان کلاهبرداری.

وی تصریح می‌کند: طبق آمار موجود بیش از 34 درصد مراجعات در مراجع تجدیدنظر فقط مربوط به اختلافات ملکی است و از آن جایی که یکی از اهداف رییس قوه قضاییه توسعه قضایی در قالب کاهش مراجعان به دادگستری و قضازدایی بوده است یکی از موارد هم اختلافات مربوط به ملك و املاك است. اگر در ابتدای امر و از لحاظ ثبتي مشکل ملکی وجود داشته باشد مراحل و مراجعی وجود دارد که به این اختلافات رسیدگی و کمتر به دادگستری احاله می‌شود؛ بنابراین مرز مشترکی که افراد را به سمت دادگستری سوق می‌دهد در قالب عقود، قراردادهای فروش و خرید است که توسط افراد صورت می‌گیرد و امروز عدم ثبات اقتصاد جامعه، پول در جریان را به سمت سرمایه‌گذاری در ساختمان سوق داده است، در حالی که فرد سرمایه‌گذار از کم و کیف کار اطلاع کامل و درستی را در دست ندارد.

مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاك کشور، خاطرنشان می‌کند: مطابق ماده 48 قانون ثبت، باید تمام عقود و قراردادهای در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود و از مزایای اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی این است که لازم‌الاجرا و معتبر است و دولت کسی را به عنوان مالك می‌شناسد که اسناد او در دفتر املاك ثبت شده باشد و قابل تصدی به اشخاص ثالث هم هست. مدنیت مستلزم وجود سند است و برای زندگی اجتماعی و اشتراکی این است که مرز بین افراد و اموال آنها دارای حدود مشخصی باشد که سند عمومی قانونی و سند خصوصی مالکیت اشخاص بر اموال است.

به گزارش خبرنگار حقوقی ایسنا، محمدصادق آل‌محمد، حقوقدان هم در میزگرد ایسنا درباره بررسی لایحه «نحوه پیش‌فروش آپارتمان»، درباره پیشنهاد تنظیم پیش‌فروش در قالب اسناد رسمی و در دفاتر اسناد رسمی می‌گوید: پس از سال‌های 1332 موضوع مسکن و اراضی در کشورمان روز به روز وضعیت حادتری به خود گرفت. کثرت جمعیت در شهرهای کشور به ویژه در کلان‌شهرها و نیاز روزافزون آحاد مردم و تمایل آنها به تامین و داشتن مسکن و اینکه متاسفانه زمین و ملك برخلاف کشورهای که اقتصاد درست دارند، نوعی وسیله ثروتمند شدن، گرایشات مردم به معاملات زمین و مسکن زیاد شد و همین افزایش تمایل به معاملات زمین باعث شد تعداد معاملات بالا رود که همگی مردم تمایل فرهنگ و احساس نیاز به حد کافی را نداشتند که به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند یا حداقل متوجه شده بودند که پیش از مراجعه به

محضر براي تدارك يك معامله رسمي خود بايد نوشته‌اي را منعقد كنند كه سال‌ها به اين نوشته قولنامه مي‌گفتند كه بعدها به بيع‌نامه تبديل شد و همين اسناد به ويژه توسط افراد غير متخصص در علم حقوق تنظيم مي‌شد در بنگاه‌ها و آژانس‌هايي كه بيشتر به جنبه‌ي اقتصادي قضيه نگاه مي‌کردند تا جنبه‌ي حقوقي و قضايي آن، مشكلات عديده‌اي براي خريداران و فروشندگان به وجود مي‌آمد و رقم بالايي از اين نوع پرونده‌ها در دعاوي رقم بسياري را به خود اختصاص داد.

وي، با بيان اينكه پس از مراجع قضايي و دانشكده‌هاي حقوق موضوعات و اختلافات مردم در رابطه با بحث خريد و فروش و پيش‌فروش‌ها در مباحث حقوقي مطرح شد، مي‌گويد: برخي قولنامه‌ها را فاقد سنديت مي‌دانستند و برخي معتقد بودند بايد عنوان بيع‌نامه را به اين نوع معاملات اختصاص داد تا بتوان آن را الزام‌آور كرد. برخي ديگر هم اخطار مي‌کردند كه طبق مواد 46، 47 و 48 قانون ثبت، بيع‌نامه و قولنامه‌هاي عادي ارزشي ندارند و براي ثبت اسناد حتماً بايد به محضر مراجعه كرد تا اينكه در بدو انقلاب شوراي عالي و قضايي شامل 5 مجتهد و 5 قاضي عالي‌رتبه حضور داشتند كه اعلام كردند قولنامه‌هايي ارزش دارد كه تحقق بيع در آنها مسلم باشد يعني بر صراحت بيع تحقق داشته باشد و فروشنده، خريدار، مبيع و ثمن كاملاً مشخص باشند و فروشنده بگويد من فروختم و خريدار هم بگويد من خريدم تا صيغه‌ي بيع شرعي منعقد و با امضاي طرفين صورت گيرد كه اين نوع معامله را مبناي صدور حكم الزام به طرفين پرونده با حضور در دفترخانه انتقال قرار مي‌دادند كه در لايحه‌ي پيشنهاده‌ي در رابطه با "نحوه‌ي پيش‌فروش آپارتمان" وجود يك نمونه قرارداد در تمام دفاتر اسناد رسمي بسيار مفيد خواهد بود.

اين حقوقدان و وكيل دادگستري، با ذكر اينكه تنها با اينكه بيع شرعي و جزمي را احراز كنيم مشكلات مردم حل نمي‌شود، مي‌افزايد: چون تنها مشكل بيع‌نامه‌ها و قولنامه‌ها در تحقق بيع نيست و گاهي مشكل اين جاست كه فروشنده كيست؟ در حالي كه فروشنده مالك مطلق بيع است و اين فرد بدون اشكال مالك مبيع باشد خريدار بايد اهليت خريد و مبيع قابليت فروش را داشته باشند، اما آژانس‌هاي املاك به لحاظ عدم آشنائي با مسائل حقوقي و عدم تخصص در اين زمينه، فروشنده را به خوبي شناسائي نمي‌كنند يا نمايندگي او را به درستي احراز نمي‌كنند و خريدار با مسائل و مشكلاتي مواجه مي‌شود، در حالي كه اگر به دفاتر اسناد رسمي مراجعه شود، سردفتر پس از اخذ استعلامات از مراكز مورد نظر از صحت و سقم قضيه اطلاع پيدا مي‌كند.

وي، با بيان اينكه در مسالهي پيش‌فروش "بيع" را نمي‌توان مطرح كرد، ابراز مي‌دارد: بيع با وجود عين معين محقق مي‌شود و طرح مفيد

سازمان ثبت در قالب بیع نمی‌گنجد و در قالب "تعهدات" قرار می‌گیرد و طرفین پرونده "متعهد" و "متعهدله" هستند. در مواردی، صاحب زمین اظهار می‌دارد بر اساس نقشه و جواز قانونی ساختمانی را احداث کند و فردی هم ادعا می‌کند که قصد خرید یکی از آپارتمان‌ها را دارد، صاحب زمین طی قراردادی متعهد می‌شود که یک باب آپارتمان که در آینده خواهد ساخت را با شرایط و موقعیت جغرافیایی مشخصی به فرد خریدار به فروش برساند و خریدار هم متعهد می‌شود ثمن را طبق قرارداد به صاحب زمین تحویل دهد که این مساله در قالب یک قرارداد طبق ماده 106 قانون مدنی و بر اساس اصل اباحه قابل تنظیم است و اگر طرفین قرارداد به مشکلی برخوردند در چارچوب قراردادی تعهدآور می‌توانند به مراجع قضایی مراجعه کنند و این بدان دلیل است که با تنظیم این نوع قراردادها بتوان با قراردادهای تعهدآور حقوق خریداران و فروشندگان قابل استیفا باشد و به طور کلی می‌توان گفت که این لایحه بسیار مفید و لازم است.

همچنین دکتر سیدمهدی موسوی شهری، حقوقدان نیز در این میزگرد که در ایسنا برگزار شد، با بیان اینکه لایحه «نحوه پیش‌فروش آپارتمان» یکی از بهترین لوایح پس از انقلاب خواهد بود، ابراز می‌دارد: از جمله دغدغه‌هایی که موجب وضع چنین لایحه‌ای شد، ابهام در مشخصات زمین، فنی و معماری بنا و تجهیزات است به طوری که یکی از عمده اختلافاتی که بین پیش‌خریداران و پیش‌فروشندگان وجود داشته عدم آگاهی از اقدامات مفید است و در مواردی خریداران نمی‌دانستند نوع تجهیزات، مصالح و محصول چیست و عمدتاً در این زمینه با مشکل مواجه می‌شدند که در ماده‌ی دو لایحه‌ی مذکور در جهت رفع این دغدغه تلاش شده است.

این حقوقدان از هزینه‌های ثبتی و تشریفات قراردادنویسی در قراردادهای پیش‌فروش به عنوان دومین دغدغه جهت نوشته شدن این لایحه نام می‌برد و ادامه می‌دهد: خود ثبت و بخش‌نامه‌هایی که فعلاً وجود دارد و اجرا می‌شود یکی از موانع نوشته شدن قراردادهای پیش‌فروش است، چون طبق بخش‌نامه سازمان ثبت باید هزینه‌های قراردادهای مالی را پرداخت کرد و از آن جا که پیش‌فروش نوعی قرارداد مالی است باید هزینه‌های مالی فراوانی هم پرداخت شود؛ ضمن اینکه تا زمانی که کل ملک مشخص نشود و تفکیک واحدها صورت نگرفته باشد از لحاظ ثبتی تنظیم چنین سندی در دفتر اسناد رسمی امکان‌پذیر نیست.

وی می‌افزاید: بنابراین مقررات ثبتی، اجازه‌ی ثبت را هم نمی‌دهند. ولی در ماده‌ی سه و پنج این لایحه تلاش شده علاوه بر به حداقل رساندن هزینه‌های دولت، سعی شود نوعی سوبسید اداری و مالی ارائه شود که این مهم خود کم‌نظیر است و برخلاف گذشته که سوبسید فقط به کالا داده

میشد این بار اگر دولت سوبسید را به خدمات دهد مشکل بسیاری از مردم حل خواهد شد که در قالب حذف مالیات، عوارض و حوالثبت در این لایحه پیشبینی شده است.

موسوی شهری، با بیان اینکه در بسیاری از موارد قراردادهای پیشفروش توسط افراد غیرمتخصص تنظیم میشود و عدم آگاهی مشاوران املاک معضل دیگری است که بر دستگاه قضایی تحمیل شده است، میگوید: پیشفروشنندگان بلافاصله پس از خرید زمین و حتی قبل از اخذ مجوز و مشخص کردن تعداد واحدها و امکانات اقدام به پیشفروش میکنند که به این طریق تعداد مجوزهایی که به آپارتمانها داده شده کمتر از تعدادی است که به فروش رسیده و در این صورت دعاوی کلاهبرداری در محاکم دادگستری مطرح میشود یعنی ملکی فروخته شده اما وجود ندارد و ممکن است سوء نیت و قصد کلاهبرداری هم در برخی موارد وجود نداشته باشد، اما شرایط باعث پدید آمدن چنین موضوعی شده است که لایحه مذکور تلاش کرده این مشکل را حل کند به این صورت که باید حدود ده درصد از کل کار پیش رفته باشد و پس از آن آگاهی فروش آپارتمان منتشر شود.

این حقوقدان ادامه میدهد: پیشفروشنندگان معمولاً برای تعهدات مالی طرف مقابل ضمانت اجرای سنگینی قرار میدهند از جمله انفساخ قرارداد در صورت عدم پرداخت یکی از اقساط، اما در این لایحه طبق ماده 6 مقرر شده که این مشکل حل شود و چنین آمده که باید پیشفروشنندگان راس موعد به تعهدات خود عمل کنند و ذیل همین ماده صراحتاً مطرح شده که اگر فروشنندگان به تعهدات خود عمل نکنند باید خسارت بپردازند.

وی از روشن نشدن انطباق بنا با قرارداد عنوان یکی دیگر از دغدغههای تهیهی لایحهی «نحوهی پیشفروش آپارتمان» یاد و اظهار میکند: بسیاری از دعاوی در دادگستری ناشی از عدم انطباق خود قرارداد و واحد مربوطه مورد قرارداد با نقشه است ممکن است همه موارد تطبیق داشته باشد اما مصالح، متراژ بنا و تجهیزات مطابق نباشد که در این لایحه پیشبینی شده مهندس ناظر انطباقها بررسی کند و «گواهی انطباق بنا» یکی از ابداعات درج شده در این لایحه است.

موسوی شهری میافزاید: پیشفروشنندگان برای نواقص ساختمان مسوولیت برای خود ایجاد نمیکنند اما برای تعهدات مالی طرف مقابل ضمانت اجرایی را ایجاد میکنند که در ماده 8 و 10 لایحهی پیشنهادی این مساله مورد توجه قرار گرفته و مقرر شده است اگر نواقص و عیوب آشکار یا مخفی پیش از تحویل مشخص باشد، درخواست الزام به اجرای تعهد، حق فسخ معامله یا دریافت خسارت از حقوق فرد خریدار خواهد بود.

این حقوقدان از مواد 11 و 12 لایحه‌ی «نحوه‌ی پیش‌فروش آپارتمان» به عنوان شاهکار لایحه‌ی پیشنهادی نام می‌برد و به ایسنا می‌گوید: «در تمامی مواردی که پیش‌خریدار قرارداد را فسخ می‌کند، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ دریافتی را بر اساس تغییر شاخص قیمت‌های اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی در هنگام پرداخت به علاوه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد کند»، نتیجه این ماده این است که شرایط وضعیت به حالت سابق باز می‌گردد و اگر در این صورت ضرر به پیش‌خریدار وارد می‌شد با این ماده این مشکل مرتفع می‌شود اما در این راستا قیمت املاک باید طبق شاخص قیمت‌های بانک مرکزی ملاک قرار گیرد.

وی به ماده‌ی 12 لایحه‌ی مذکور اشاره می‌کند و ادامه می‌دهد: پیش‌فروشنندگان و پیمانکاران در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث، مسوولیت مطلق و تضامنی دارند و مکلفاند مسوولیت خود را از این جهت بیمه کنند، گرچه چنین تاکتیک حقوقی در سیستم حقوقی ما بی‌نظیر نیست اما به کار بردن چنین متنی در حمایت از حقوق خریداران کاری جدید است که طرفین قرارداد را بیمه کرده است.

موسوی شهری خاطر نشان می‌کند: 15 درصد از مبلغ ثمن (که استفاده از لفظ ثمن به علت بیع نبودن قرارداد پیش‌فروش خود جای سوال است) برای زمان تنظیم سند رسمی است که با باقی ماندن مبلغی نزد پیش‌خریدار انگیزه‌ی اتمام کار برای پیش‌فروشنده هم وجود خواهد داشت. هر چند که این مبلغ ناچیز است و اشاره‌ای که در پایان این ماده به قابل توافق بودن قرارداد بسته به نظر طرفین قرارداد وجود دارد جای اشکال است که باید ترازها از مواد لایحه‌ی موردنظر حذف شوند و این لایحه برخلاف اصل مهم آزادی قراردادهای تنظیم شده و معتقدم علی‌رغم درست بودن این مساله جهت کاهش قربانیان پیش‌فروش و درگیر کردن دستگاه قضایی باید اصل آزادی قراردادهای محدود شود. وی درباره‌ی به کار بردن لفظ قرارداد به جای معامله و متعهد و متعهد به جای خریدار و فروشنده در پیش‌فروش ابراز رضایت می‌کند و یادآور می‌شود: در ماده‌ی 338 قانون مدنی صراحتاً به تملیک عین به عوض معلوم اشاره شده است که غیر از این مساله در رابطه با نامگذاری این لایحه با عنوان «پیش‌فروش مسکن» مشکل وجود دارد؛ در حالی که پیش‌فروش در مورد واحدهای تجاری یا اداری هم امکان‌پذیر است و استفاده از لفظ پیش‌فروش ساختمان یا آپارتمان جالب‌تر خواهد بود.

در ادامه می‌زگردد، سیدمحمدصادق آل‌محمد، حقوقدان به بیان نقاط ضعف

و قوت این لایحه می‌پردازد و به ایسنا می‌گوید: اگر لایحه پیشنهادی خلاصه شود اثرگذارتر خواهد بود. دولت باید حالت ارشادی داشته باشد و این لایحه زمانی مفید خواهد بود که فقط ابهامات حقوقی که بنگاه‌های املاک از آن خبر ندارند را مرتفع کند و دعاوی ناشی از قولنامه و پیش‌فروش به دادگستری ارجاع نشود و قانون باید راهنمای پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار باشد و مشکلات ناشی از بیع‌نامه‌ها را برطرف کند. ضمناً اگر اختلافی به وجود آمد نباید در مراجع قضایی مطرح شود بلکه باید در داوری یا سایر مراجع اختصاصی سریع‌العمل مطرح شود. مدیرکل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز ابراز می‌کند: لازم است برای رسیدن به نتیجه و رسالتی که قانونگذار دارد، مرز در مسالهی پیش‌فروش برای پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار در زمینه تعهدات آنان مشخص شود و لایحه‌ی پیشنهاد شده که مزیت غیر قابل انکار و تردید بودن اسناد رسمی را به همراه دارد شایان توجه است و در صورت اجرا اثرگذاری مثبتی در کشور خواهد داشت.

موسوی شهری هم با انتقاد از برخی مواد این لایحه گفت: طراحان قصد داشته‌اند که دخالت دادگستری را کاهش و اختیارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی را افزایش دهند، تلاش شده هزینه‌های قراردادی و تنظیمی در ثبت کاهش و مسوولیت قراردادی پیش‌فروشنده‌گان و مقاطعه‌کاران و سازندگان افزایش یابد و نقش مشاوران املاک کاهش پیدا کند که این روح حاکم بر قرارداد مطلوب و پسندیده است و اگر قرار باشد اصلاحی در این لایحه صورت گیرد اگر همین روح حاکم را در نظر بگیریم شایسته و قابل دفاع است.

آل‌محمد اظهار می‌کند: نظر اصلی و اساسی طراحان و پیشنهاددهندگان این لایحه این بوده است که دعاوی مربوط به بیع‌نامه‌ها و قولنامه‌ها در رابطه با قراردادهای پیش‌فروشها تقلیل پیدا کند و در نتیجه مردم کمتر با دعاوی حقوقی پیچیده گرفتار شوند و دیگر اینکه وقتی قرارداد پیش‌فروش توسط سردفتران که در این زمینه تخصص دارند تنظیم می‌شود طبعاً مشکلات و اختلافات فی‌مابین بر سر اسناد کمتر می‌شود و در نتیجه مردم نیازی به مراجعه در این زمینه به مراجع قضایی ندارند و چون اسناد رسمی محمول بر صحت هستند، ایراد و انکار نسبت به آنها نمی‌توان وارد کرد و قابلیت اجرایی صریح در اجرای ثبت اسناد را دارند و موضوع جنبه‌ی قضایی به خود نمی‌گیرد و جنبه‌ی اجرایی خواهد داشت.

وی ادامه می‌دهد: به نظر می‌رسد این لایحه بتواند نقش بنگاه‌های املاک را کمرنگ کنند چون به هر حال مردم شناسایی املاک که قصد خرید آن را دارند اعم از پیش‌ساخته یا ساخته شده نمی‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند بلکه باید به بنگاه‌های معاملاتی مراجعه کنند ولی

مي‌توان نقش بنگاه‌ها را كاملا مشخص كرد و محدوده‌ي عملكرد آنان را فقط اختصاص به معارفه بين فروشندگان و خريداران محدود كرد و تنظيم قرارداد، بيع‌نامه يا قولنامه را كه مستلزم رعايت ظرايف حقوقي و تكنيك‌هاي قضايي است بر عهده‌ي دفاتر اسناد رسمي گذاشت و به هر حال امروز زمان حكومت سند است و اسناد در دنياي پيچيده‌ي امروز محل اعتبار و استناد هستند. نمي‌توان در يك كلانشهر با ساختمان‌هاي بلند و پر جمعيت و با پيچيدگي فني و اجتماعي امور مردم را با اسناد عادي كه توسط افراد غير متخصص تنظيم شده اداره كرد.

اين حقوقدان ابراز اميدواري مي‌كند كه اين لايحه بتواند بدوا گام موثري در كمك به متعاملان ساختمان‌ها باشد و به ويژه در جهت كمك به خريداران بسيار موثر است و طبعاً پس از تصويب اگر اشكالاتي وجود داشته باشد در عمل آشكار و به تدريج مرتفع خواهد شد.

مديركل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاك كشور در پايان با اشاره به اينكه اين لايحه از چند منظر قابل توجه براي قوه‌ي قضاييه است و اول مراجعه به دادگستري كاهش مي‌يابد و دوم هدف اين بود كه آرامش قلبي و اطمينان براي مردم در جامعه فراهم آيد و كساني كه مبادرت به خريد پيش‌فروش ساختمان مي‌كنند بتوانند بدون نگراني نسبت به خريد اقدام كنند و اين مهم از اهداف قوه‌ي قضاييه بوده است.

انتهاي پيام

بررسي لايحه پيش فروش آپارتمان درايسنا\* اگرلايحه خلاصه شود، اثرگذارتر است گواهي انطباق بنا از ابداعات لايحه است خريدار باديدن نواقص بنا حق فسخ قرارداد را دارد