

تبیین ماهیت تشریفاتی قرارداد پیش فروش ساختمان و آثار آن از منظر فقهی و حقوقی

الهیار قزوینی فیروزکلا^۱

عباس سماواتی^۲

جبرائیل امیدی^۳

چکیده

یکی از مسائل مهم قرارداد پیش فروش ساختمان تشریفاتی دانستن قرارداد پیش فروش ساختمان می باشد، به دلیل این که عدم رعایت تشریفات در عقود تشریفاتی مانع از شکل گیری قرارداد می گردد. قانون پیش فروش ساختمان، با محوریت نحوه تنظیم یک قرارداد خاص تحت عنوان قرارداد پیش فروش ساختمان و مقررات پیرامون آن وضع گردیده است. مقاله حاضر به تحلیل و بررسی تبیین ماهیت تشریفاتی قرارداد پیش فروش ساختمان و آثار آن از منظر فقهی و حقوقی پرداخته است. هر چند این قرارداد به لحاظ فقهی در قالب عقودای مُعَلَّق، جعاله، صلح، استصناع، کلی فی الذمه، ما لم یقبض، سکم و صرف، بیع عهدی بی نام، بیع عین معین. و به لحاظ حقوقی در قالب عقودای خصوصی، مستقل، بیع، تعهد به بیع، قولنامه (وعده به بیع)، رضایی، عهدی، تملیکی، پیمانکاری، نیز در رساله مطرح شده و مورد بررسی قرار گرفت و هر یک از آن ها دارای مُحسناتی است. و ممکن است نظریات دیگری هم در تحلیل و تبیین ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان طرح گردد که به لحاظ فقهی و حقوقی مورد بررسی قرار گیرد.

واژگان کلیدی

قرارداد، پیش فروش ساختمان، تبیین فقهی، حقوقی، عقد تشریفاتی.

۱. دانشجوی دکتری گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

Email: ghazvinialahyar@gmail.com

۲. استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

(نویسنده مسئول)

Email: Ab.sama@chmail.ir

۳. استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

Email: omidijebraeal@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۲/۸ پذیرش نهایی: ۱۴۰۴/۴/۲۸

طرح مسأله

قانون پیش فروش ساختمان موجب یک عقد مستقل جدید در نظام حقوقی ایران است و قانون‌گذار مجموعه‌ای از تشریفات قانونی را به منظور رعایت کردن متعاقدين نسبت به مفاد مواد قانونی در زمان تنظیم انعقاد قرارداد الزامی دانسته است، که با استناد به تبصره ماده ۱، ماده ۳، ماده ۲۱، ماده ۲۲، ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان. و ماده ۲۲، ماده ۴۶، ماده ۴۷، ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور. و ماده ۱۰۳ قانون تجارت، قابل استنباط است. عقد تشریفاتی در معنای خاص، عقدی است که تشریفات از ارکان آن محسوب می‌شود و در صورت عدم رعایت آن، قرارداد با خلل مواجه می‌گردد. در مواردی که مقنن تشریفات را برای یک قرارداد پیش‌بینی می‌کند غالباً همین نوع از تشریفات مورد نظر قانون‌گذار می‌باشد، و منظور ما از قرارداد پیش فروش فقط محدود به قرارداد انعقادی نسبت به املاک می‌باشد و منصرف از سایر موارد است.

با مطالعه و بررسی در قانون پیش فروش ساختمان معلوم می‌شود قانون‌گذار شرایطی برای انعقاد قرارداد پیش فروش پیش‌بینی کرده است که این قرارداد را می‌شود در قالب عقود تشریفاتی دانست، و تشریفات بودن قراردادها مستلزم ارکان زائدی علاوه بر شرایط اساسی صحت معاملات است.

پیش فروش ساختمان از منظر سازندگان و پیش خریداران نسبت به انجام ایفای تعهد از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، و لذا مشکلات زیادی پیرامون آن ممکن است به وجود آید. با توجه به این که ساختمان هنوز ساخته نشده است، احراز اراده و قصد جدی پیش فروشنده توسط پیش خریدار دشوار است و از این حیث بستر مناسبی برای کلاهبرداری فراهم می‌گردد؛ با این توضیح که به واسطه تبلیغات اغوا کننده شخص کلاهبردار، بدون آن که ساختمانی وجود داشته باشد، مبالغی از پیش خریداران اخذ شود. همچنین حتی با فرض اراده و قصد جدی در پیش فروشنده مبنی بر ساخت یا تکمیل واحد ساختمانی، ممکن است پیش فروشنده ساختمان را به اشخاص متعددی پیش فروش کند.

با توجه به اینکه ساختمان در زمان انعقاد قرارداد ساخته نشده است و پیش فروشنده

تعهدات متنوع و بسیاری در برابر پیش خریدار برعهده دارد، تخلف از مفاد چنین قراردادهایی بیشتر قابل تصور است. در خرید شرایطی مسکن بعضاً طرفین به تعهدات خود پایبند نیستند و موجب بروز مشکلاتی برای هم دیگر هستند، که یکی از این ها همین خرید مسکن به صورت قرارداد پیش فروش می باشد، که به دلیل عدم بضاعت مالی در خرید مسکن این نوع قرارداد در جامعه بسیار رایج شده و تنظیم این نوع قرارداد (قرارداد پیش فروش ساختمان)؛ باعث بروز اختلاف طرفین قرارداد و طرح شکایت در محاکم قضایی شده است. هدف اصلی این مقاله که با عنوان «تبیین ماهیت تشریفاتی قرارداد پیش فروش ساختمان و آثار آن از منظر فقهی و حقوقی.» می باشد به نگارش درآمده است، گرچه این قرارداد به لحاظ فقهی در قالب عقودهای مُعَلَّق، جعاله، صلح، استصناع، کلی فی الذمه، ما لم یقبض، سلم و صرف، بیع عهدی بی نام. و به لحاظ حقوقی در قالب عقودهای خصوصی، مستقل، بیع، تعهد به بیع، بیع عین معین، قولنامه (وعده به بیع)، رضایی، عهدی، تملیکی، پیمانکاری، نیز در رساله مطرح شده و مورد بررسی قرار گرفت که هر یک از آنها دارای مُحسناتی است، و لکن لازم است که مقصود قانون گذار نسبت به تحلیل ماهیت اینگونه قراردادهای منقح و روشن گردد، یعنی بررسی شود عبارت مندرج در قانون مذکور «پیش فروش - پیش خرید» ظهور در کدام بیع صدق می کند؟ لذا برای برطرف شدن یکسری ابهامات در این نوع از قراردادهای نیاز به تحلیل و بررسی احکام و ماهیت فقهی و حقوقی دارد که آثار حقوقی آن را منقح می سازد.

تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان به لحاظ فقهی

مکتوب کردن قرارداد، در ساحت مقدس شرع انور براساس حکم خداوند تبارک و تعالی در سوره مبارکه بقره، آیه شریفه ۲۸۲ به صراحت آمده است که می فرماید:

” يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعْفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا

وَلَا تَسْأَلُوا أَنْ تُكْتَبَوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتَبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ وَكَانَ يَكُلُّ شَيْءٍ عَلِيمٌ. (صَدَقَ اللَّهُ الْعَلِيِّ الْعَظِيمِ).

شان نزول این آیه شریفه درباره مسائل حقوقی و نحوه تنظیم اسناد تجاری می باشد؛ که نشانه دقت نظر و جامعیت اسلام است که در دوره جاهلیت و در میان مردمی عقب افتاده دقیق ترین مسائل حقوقی را طرح کرده است.

ترجمه آیه شریفه: ای کسانی که ایمان آورده اید، هنگامی که دیون مدّت داری بر اثر وام یا معامله به یکدیگر پیدا می کنید آن را بنویسید و باید نویسنده ای که در میان شما به عدالت سند را بنویسد. کسی که قدرت بر نویسندگی دارد، نباید از نوشتن خودداری کند، همان طور که خدا به او تعلیم داده است. پس باید او بنویسد و آن کسی که حقّ بر ذمه او بدهکار است إملا کند و از خدایی که پروردگار اوست بپرهیزد و چیزی از آن فروگذار ننماید. و اگر کسی که حقّ بر ذمه اوست، سفیه یا از نظر عقل ضعیف و یا به جهت لال بودن توانایی بر نگارش کردن ندارد، باید ولیّ او با رعایت عدالت مدّت و مقدار طلب را إملاء کند و دو نفر از مردان را بر این حقّ شاهد بگیرد و اگر دو مرد نبودند، یک مرد و دو زن از گواهان، از کسانی که مورد رضایت و اطمینان شما هستند انتخاب کنید تا اگر یکی از آنان فراموش کرد، دیگری به او یادآوری کند. و شهود نباید به هنگامی که آن ها را برای شهادت دعوت می کنند خودداری نمایند. و از نوشتن بدهی های کوچک یا بزرگ مدّت دار ملول نشوید هر چه باشد بنویسید این در نزد خدا به عدالت نزدیکتر و برای ادای شهادت استوارتر و برای جلوگیری از شک و تردید بهتر می باشد، مگر این که تجارت و دادوستد نقدی باشد که در میان خود دست به دست می کنید که ایرادی بر شما نیست که آن را بنویسید. و هنگامی که خرید و فروش نقدی می کنید باز هم شاهد بگیرید و نباید به نویسنده و شاهد به خاطر حقّ گویی زبانی برسد و تحت فشار قرار گیرد و اگر چنین کنید از فرمان خداوند خارج شده اید و از خدا بپرهیزید و خداوند راه درست زندگی را به شما تعلیم می دهد و خداوند به هر چیزی داناست.

نکته قابل توجه از این آیه شریفه کلمه «تَدَايْتُمْ» از دین به معنای بدیهی شامل هرگونه معامله غیر نقدی، وام و خرید سلف می شود. از این آیه استفاده می شود که جامعه اسلامی باید یکدیگر را در حفظ حقوق حمایت کنند، زیرا هر معامله ای نیاز به کاتب و چند شاهد دارد. در زمانی که در تمام جَزیره العَرَب به گفته مورخان ۱۷ باسواد بیشتر نبوده، این همه سخن از نوشتن، نشانه توجه اسلام به علم و حفظ حقوق است. در حدیث آمده است: اگر کسی در معامله سند شاهد نگیرد و مالش در معرض تلف قرار گیرد، هر چه دعا کند خداوند تعالی دعایش را مُسْتَجَاب نمی کند و می فرماید؛ چرا به سفارشات من عمل نکردی." (مشهدی قمی، میرزا محمد: کنزالدقائق؛ ج ۲، ص ۴۶۷. - مستفاد از کتاب کنزالعرفان فی فقه القرآن: علامه فاضل مقداد (ره)؛ ترجمه مرحوم دکتر عقیقی بخشایشی (ره)، ص ۴۷۱).

با توجه به آیه شریفه مذکور و حدیث فوق روشن است که اگر دقت در حفظ حقوق ضروری است، حفظ بیت المال به مراتب ضروری تر است. تنظیم سند حتی در معاملات نقدی مفید است ولی ضرورت آن به اندازه معاملات نسیه نیست. چون در معاملات موعده دار، ممکن است طرف های معامله و یا شاهدان از دنیا بروند یا فراموش کنند، بنابراین لازم است نوشته هم بشود. از فرمان نوشتن معلوم می شود که اسناد تنظیم شده ای که همراه با گواهی عادل باشد قابل استشهاد است.

پیام های قابل توجه از این آیه شریفه برای بَشَرِیَّت

۱- ایمان: بستر و مقدمه عمل به احکام، و خطاب؛ (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا) تشویقی برای عمل به احکام است. ۲- مدت بدهکاری باید روشن باشد. (إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى) ۳- برای حفظ اعتماد و خوش بینی به هم دیگر و آرامش روحی طرفین و جلوگیری از فراموشی، انکار و سوء ظن، باید بدهی ها نوشته شود؛ (فَاكْتُبُوهُ) ۴- برای اطمینان و حفظ قرارداد از دَخْل و تَصَرُّف احتمالی طرفین، سند باید با حضور طرفین و توسط شخص سوّمی نوشته شود. (وَالْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ) ۵- نویسنده قرارداد حق را در نظر گرفته و عین واقع را بنویسد. (بِالْعَدَلِ)، شرط گزینش نویسنده اسناد، داشتن عدالت در قلم است. ۶- به شکرانه سواد و علمی که خداوند به ما داده است کارگشایی کنیم. (وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا

عَلَّمَهُ اللَّهُ (۷- اهل هر فن و حرفه ای مسئولیت ویژه دارد، کسی که قلم دارد باید برای مردم بنویسد. ۸- باید بدهکار که حق بر ذمه اوست، متن قرارداد را بگوید و کاتب بنویسد نه آن چه را بستانکار ادعا نماید. (وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ) ۹- اقرار انسان علیه خودش قابل قبول است. ۱۰- بدهکار هنگام املاي قرارداد باید خدا را در نظر بگیرد و چیزی را فرو نگذارد و تمام خصوصیات بدهی را بگوید. (وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ) ۱۱- تدوین قانون باید به گونه ای باشد که حق ناتوان ضایع نشود. اگر بدهکار سفیه یا ضعیف و ناتوان و یا گنگ و لال بود، سرپرست و ولی او متن قرارداد را بگوید و کاتب بنویسد. (فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا... فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ) ۱۲- سفیهان و ناتوانان در مناسبات اجتماعی نیازمند ولی هستند. ۱۳- توجه به حقوق طبقه محروم و اقشار ضعیف از سوی مسئولان و سرپرستان لازم است. (فَلْيُمْلِلْ) صیغه امر نشانه لزوم این کار است. ۱۴- مردان در گواه شدن و گواهی دادن بر زنان مقدم می باشند. (شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ) ۱۵- گواهان باید عادل و مورد اطمینان و رضایت طرفین باشند. (مِمَّنْ تَرْضَوْنَ) ۱۶- هر کدام از مردها به تنهایی می توانند شاهد باشند ولی اگر شاهد یک مرد و دو زن بود آن دو زن به اتفاق هم ادای شهادت کنند تا اگر یکی لغزش یا اشتباه کرد نفر دوم یادآوری کند. (فَتَذَكَّرُ إِحْدَاهُمَا)، دو زن به جای یک مرد در گواهی یا به خاطر روحیه ظریف و عاطفی آن هاست و به جهت آن است که معمولاً زنان در مسائل بازار و اقتصاد حضور فعال ندارند و آشنایی آن ها با نحوه معاملات کمتر است. ۱۷- اگر برای شاهد گرفتن از شما دعوت کردند خودداری نکنید گرچه گواه شدن بدون دعوت واجب نیست. (وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا) ۱۸- مبلغ قرارداد مهم نیست، حفظ اطمینان و حق الناس مهم است. (وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا) ۱۹- ثبت سند به صورت دقیق و عادلانه سه فایده دارد: الف: ضامن اجرای عدالت است. (اقسط) ب: موجب جرأت گواهان بر شهادت دادن است. (أَقْوَمُ) ج: مانع ایجاد بدبینی در جامعه است. (أَدْنَىٰ إِلَّا تَرْتَابُوا) ۲۰- اگر فایده احکام برای مردم گفته شود پذیرفتن آن آسان می شود. (ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ) ۲۱- معطل شدن امروز برای نوشتن قرارداد بهتر از فتنه و اختلاف فردا است. ۲۲- در معاملات نقدی لزومی به نوشتن نیست. (إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً) ۲۳- در معاملات نقدی گرچه نوشتن لازم نیست ولی شاهد بگیرید. (فَلَيْسَ

عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ (۲۴- کاتب و شاهد در امان هستند و نباید به خاطر حق نوشتن و حق گفتن مورد آزار و اذیت یکی از طرفین قرار گیرند. (وَلَا يُضَارُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ) ۲۵- اگر ادای شهادت و یا نوشتن قرارداد نیازمند زمان یا تحمّل زحمتی بود شاهد و کاتب به نحوی تأمین مالی شوند و گرنه هر دو ضرر خواهند کرد. ۲۶- کاتب و شاهد حق ندارند سند را به گونه ای تنظیم کنند که به یکی از طرفین ضرری وارد شود. ۲۷- هرگونه خدشه در سند از هر کسی که باشد فسق و گناه است. (فَإِنَّهُ فُسُوقٌ) ۲۸- کاتب و شاهد مرزبانان حقوق مردم هستند و شکستن مرزها همان خروج از مرز فسق است. ۲۹- قلب پاک و با تقوی همچون آئینه علوم و حقایق را می گیرد. (وَأَقْوَالَهُ وَ يُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ) ۳۰- خداوند تمام نیازهای مادی و معنوی شما را می داند و بر اساس آن احکام و قوانین را برای شما بیان می کند. قانون گذار باید آگاهی عمیق و گسترده داشته باشد. (وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ). " (علامه فاضل مقداد بن عبدالله سیوری (ره): کُنْزُ الْعِرْفَانِ فِي فِقْهِ الْقُرْآن؛ ترجمه و تصحیح مرحوم عبدالرحیم عقیقی بخشایشی (ره)، ج ۲، ص ۴۸۷).
عقد عینی: عقدی است که قبض در آن شرط صحت است و تا قبض واقع نشود عقد تحقق نمی یابد.

" در حقوق اسلام گروهی از فقهای قدیم بکار بردن زبان عربی و الفاظ خاص را لازم دانسته اند. لیکن فقه امامیه با تحولی که در قول مشهور میان فقهای معاصر پیدا کرده، رضایی بودن عقود و عدم ضرورت کاربرد لفظ و تشریفات دیگر در عقود است. " (امام خمینی (ره)، روح الله: البیع؛ ج ۱، ص ۲۱۸).

تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان به لحاظ حقوقی

عقد تشریفاتی: قراردادی است که علاوه بر شرایط اساسی صحت معامله، باید تشریفات خاصی را برای تشکیل و ایجاد عقد به کار بست. به عبارت دیگر برای تحقق عقد تشریفاتی، طرفین باید اراده و قصد خود را به شکل خاصی که قانون معین می کند ابراز کنند و صرف توافق و رضایت طرفین برای وقوع قرارداد کافی نیست. " (صفایی، سید حسین: دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ قواعد عمومی قراردادها، ج ۲، ص ۴۲)؛ به نظر می رسد اگر در مورد تشریفاتی بودن عقود، نصی وجود نداشته باشد، عقد به صرف ایجاب

و قبول شکل خواهد گرفت. در مقابل قانون گذار بنا به مصالحی صراحتاً برای برخی عقود، تشریفات لازم دانسته است که به منزله رکن عقد می باشند و برای این که عقد شکل بگیرد و واجد اثر حقوقی گردد، باید در کنار ایجاب و قبول، آن تشریفات محقق شوند.

" مقصود از عقد تشریفاتی عقدی است که تشریفات در آن شرط صحت عقد است. مصادیقی از این عقود با تحبیس در قوانین می توان استخراج کرد را بیان می کنیم. الف: انتقال عین و منافع املاک ثبت شده با تنظیم سند رسمی در دفتر املاک، برابر با مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور. ب: فروش اموال توقیف شده بدهکار توسط دوایر اجرای ثبت و دادگاه ها از طریق مزایده. پ: انتقال حق کسب و پیشه. ت: انتقال سهم الشریکه در شرکت با مسئولیت محدود با سند رسمی مطابق ماده ۱۰۳ قانون تجارت." (پیری، جواد، تحلیل و آسیب شناسی قانون پیش فروش ساختمان، ص ۲۱۳).

ماده ۱۰۳ قانون تجارت: انتقال سهم الشریکه به عمل نخواهد آمد مگر به موجب سند رسمی. / ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وراثت و انحصار آن ها محرز و در سهم الارث بین آن ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد. تبصره: حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود. /

ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک: ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:

- ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.
- ۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است. / ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱- کلیه عقود و

معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده. ۲- صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه. /

در مورد ضمانت اجرای عدم رعایت تشریفات قانونی در عقود مورد بحث بین نویسندگان اختلاف نظر است. عده ای از استادان حقوق با استناد به ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور رعایت تشریفات را فقط برای اثبات در عقد در نزد مقامات صالحه قانونی ضروری می دانند نه در مرحله ثبوت عقد. در مقابل بعضی دیگر از حقوق دانان معتقدند: رعایت تشریفات را شرط وقوع عقد تشریفاتی دانسته اند و توافق و تراضی را به دو شکل مخصوص (ایجاب و قبول) باطل می دانند.

ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. /

" عده ای از حقوق دانان قرارداد پیش فروش ساختمان را عقدی تشریفاتی و منوط به رعایت تشریفات مقرر در قوانین می دانند و معتقدند قبض مورد تعهد هم نوعی تشریفات است و عقد تشریفاتی و عقد معین را هم دربر می گیرد. " (امامی، سید حسن: حقوق مدنی؛ ج ۲، ص ۱۷۴).

قرارداد پیش فروش ساختمان به مثابه عقد تشریفاتی

در قانون پیش فروش ساختمان و بعضی قوانین دیگر، دلایلی وجود دارد که می توان با تمسک به آن ها، قرارداد پیش فروش ساختمان را عقدی تشریفاتی دانست.

مهمترین دلایل تشریفاتی دانستن قرارداد پیش فروش ساختمان

الف - لزوم تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش ساختمان

به موجب مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۱۰ قانون گذار معاملات راجع به املاک را نیازمند تنظیم سند رسمی دانسته است. قانون پیش فروش ساختمان نیز بر همین شیوه گام برداشته و در برخی مواد به لزوم تنظیم قرارداد در قالب سند رسمی اشاره کرده است. که در ماده ۳ و ۵ قانون پیش فروش ساختمان ملموس است. و همچنین لزوم تنظیم سند رسمی را می توان از مواد ۱ و ۲ و ۳ و ۵ آئین نامه اجرایی قانون

پیش فروش ساختمان قابل استنباط است.

ماده ۱ - در این آئین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می روند.

الف: (قانون) قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹. **ب:** (پیش فروشنده) مالک رسمی زمین یا سرمایه گذار یا مستاجر. **پ:** (مالک رسمی زمین) شخصی که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۱۰ دارای سند رسمی مالکیت می باشد. **ت:** (مستاجر) شخصی که به موجب سند رسمی دارای حق احداث بنا بر روی عین مستاجر می باشد. **ث:** (سرمایه گذار) شخصی که به موجب سند رسمی با مالک یا مستاجر برای احداث بنا سرمایه گذاری می نماید و واحد یا واحدهای ساختمانی مشخص از بنای احداثی با حق فروش به وی اختصاص می یابد. **ج:** (سند رسمی) سندی که پیش فروشنده و پیش خریدار یا واگذارنده و منتقل الیه حقوق و تعهدات ناشی از آن، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد. **چ:** (عملیات پی ساختمان) عملیاتی که پس از خاک برداری و در اجرای پی ریزی فونداسیون جهت استقرار ستون های ساختمان یا دیوارهای باربر بر روی پی انجام می گیرد و با پایان آن، اجرای اسکلت ساختمان شروع می شود.

ح: (مهندس ناظر) شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش فروشنده به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی و پس از موافقت مرجع مربوط، مسئولیت نظارت بر اجرای ساخت و ساز ساختمان را براساس پروانه ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و سایر تکالیف مقرر بر عهده دارد.

خ: (گواهی اتمام ساختمان) برگه ای با امضای مهندس ناظر که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی براساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می گردد. **د:** (شناسنامه فنی و ملکی ساختمان) سندی که براساس بند (ز) ماده ۲۱ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی مشتمل بر سیستم و پایداری سازه، تاسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری ساختمان صادر می شود. **ذ:** (هیات داور) هیات موضوع ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان.

ماده ۲ - قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات طرفین (پیش خریدار و پیش فروشنده) باید به صورت رسمی از طریق دفتر اسناد رسمی با رعایت تمام قیود و شرایط مقرر در مواد ۲ و ۴ قانون تنظیم و منعقد شود و خلاصه در سند مالکیت قید و خلاصه آن به اداره ثبت محل اعلام گردد. نمونه قرارداد پیش فروش، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آئین نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت./

ماده ۳ - سردفتر اسناد رسمی مکلف است پس از تنظیم و امضای قرارداد پیش فروش نسبت به درج خلاصه معامله در سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام نماید. واحد ثبتی مکلف است ظرف ۲۴ ساعت خلاصه مربوط را در دفتر املاک ثبت کند. در این مرحله ضرورتی به ارسال سند مالکیت به ثبت نمی باشد./

ماده ۵ - کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه های موضوع قرارداد پیش فروش از قبیل مهندس ناظر، پیمانکار، مالک رسمی زمین مکلفند قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و دستورالعمل های قانونی را در این زمینه رعایت نمایند./

لذا به نظر می رسد آن چه که از مواد مذکور قابل درک است، یکی از ارکان قرارداد پیش فروش ساختمان، لزوم تنظیم سند، به صورت رسمی از طریق دفاتر اسناد رسمی می باشد. بنابراین تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان بدون رعایت تشریفات قانونی آن، قرارداد منعقد متزلزل است.

ب - لزوم مکتوب بودن قرارداد پیش فروش ساختمان

در قانون پیش فروش ساختمان مکتوب شدن قرارداد پیش فروش به صراحت بیان نشده است. "اما برخی از نویسندگان حقوقی با این توجیح و استدلال که عدم تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان به صورت کتبی منجر به تعطیلی بسیاری از احکام آمره قانون پیش فروش ساختمان می گردد، لزوم کتبی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان را غیر قابل تردید دانسته و بیان داشته اند که در صورت شفاهی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان، الزامی بودن تنظیم سند نزد دفترخانه اسناد رسمی و انجام تعهدات موضوع ماده ۱۹ قانون

پیش فروش ساختمان منتفی می شود." (عبدالکریمی، هیوا: بررسی حقوقی قانون پیش فروش ساختمان؛ پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی (ره) تهران، ص ۳۸). "عده ای دیگر از نویسندگان حقوقی با استناد به ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان اظهار داشته اند: در قرارداد پیش فروش ساختمان باید موارد خاص تصریح شود و لازمه تصریح شدن این موارد نیز وجود یک قرارداد کتبی است." (دارویی، عباسعلی: قرارداد قانون پیش فروش ساختمان؛ فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ص ۱۵۳).

ج - الزامی بودن ارائه مدارک و مستندات جهت تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان

براساس ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان. برای تنظیم قرارداد، مدارکی لازم دانسته است. "بعضی از نویسندگان به استناد ماده مذکور معتقدند که بدون ارائه مدارک تعیین شده، قرارداد پیش فروش ساختمان منعقد نمی شود." (عبدالکریمی، هیوا: پیشین؛ ص ۴۰). به نظر می رسد از ماده فوق این معنا برداشت می شود که برای انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان، علاوه بر ایجاب و قبول متعاقدين، تشریفات دیگری نیز لازم است و لاجرم باید قرارداد پیش فروش ساختمان را در زمره عقود تشریفاتی دانست. که برخی قضات قرارداد پیش فروش ساختمان را در زمره عقود تشریفاتی دانسته و بر عدم رعایت آن، ضمانت اجرای حقوقی و کیفری مترتب ساخته اند. مثلاً می توان به رای شعبه ۳۰ دادگاه عمومی و حقوقی تهران تحت شماره دادنامه ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۹۰۰۴۵۱ مبنی بر بی اعتباری قرارداد پیش فروش ساختمان به موجب سند عادی اشاره کرد قابل مشهود است.

اثر قانونی تشریفات دانستن قرارداد پیش فروش ساختمان

پس از بیان ادله و ذکر قبول پذیرش تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان سؤال مطرح می شود که در صورت عدم رعایت تشریفات مذکور، قرارداد چه وضعی پیدا خواهد کرد؟ و چه ضمانت اجرایی بر آن بار می شود؟ قانون پیش فروش ساختمان در این مورد به وضوح تعیین و تکلیف نکرده و صرفاً ضمانت اجرای کیفری پیش بینی کرده

است. و شفاف نبودن قانون به وضعیت قرارداد فاقد تشریفات منتهی به ابهاماتی خواهد گردید. بنابراین بررسی این که قرارداد فاقد تشریفات تعیین شده از سوی قانون گذار چه وضعی پیدا می کند لازم و ضروری است. در پاسخ به این که ضمانت اجرای عدم رعایت تشریفات مذکور در قانون پیش فروش ساختمان چه تاثیری بر قرارداد پیش فروش ساختمان خواهد داشت.

در تحلیل فوق الذکر دو احتمال می رود:

۱- قرارداد پیش فروش ساختمان را می شود در قالب دیگری از عقود دانست. به دیگر سخن تبدیل قرارداد پیش فروش ساختمان به نوع دیگری از عقود در مواردی که قانون گذار برای انعقاد یک عقد، تشریفاتی را لازم دانسته، ممکن است عدم رعایت آن تشریفات منجر به تبدیل شدن عقد به نوع دیگری از عقود گردد و احکام عقد دیگری بر توافق طرفین مترتب گردد. در واقع در این حالت آنچه که واقع میشود، متفاوت از عقدی است که فی مابین در ابتدای توافق بر آن نظر داشته اند، پس باید احکام دیگری را بر آن مترتب کرد.

"یکی از حقوق دانان در مورد شرط مغایر با مقتضای ذات یک عقد بیان داشته اند اگر مقتضای ذات یک عقد رعایت نگردد و طرفین شرطی برخلاف آن نمایند، نباید همواره قائل بر بطلان عقد شد، بلکه در مواردی باید شرط خلاف مقتضای ذات یک عقد را مبدل آن به عقد دیگری دانست." (کاتوزیان، ناصر: الزام های خارج از قرارداد (قواعد عمومی)؛ ج ۱، ص ۹۹، ذیل ماده ۲۳۳ ق.م. حاشیه ۳.)

همین ملاک را می توان در مورد عقود تشریفاتی و همچنین قرارداد پیش فروش ساختمان در فرض عدم رعایت تشریفات مطرح نمود. در چنین مواردی می توان قرارداد پیش فروش ساختمان را در قالب عقد دیگری بررسی نمود و اگر نتوان آن را تحت عنوان یکی از عقود معین قرار داد، لاجرم باید قرارداد شکل گرفته را در قالب عقد موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی بررسی کرد و احکام عقد غیر معین را بر آن مترتب ساخت. به عبارتی در این تحلیل می توان گفت که قرارداد تنظیمی فی مابین پیش فروشنده و پیش خریدار صحیح است، اما با توجه به عدم رعایت شرایط تعیین شده در قانون، نمی توان بر قراردادی

که بین طرفین واقع شده است، عنوان قرارداد پیش فروش نهاد. گرچه این دیدگاه از لحاظ نظری ممکن است مورد پذیرش واقع شود. اما به نظر می‌رسد این دیدگاه مورد خدشه و دارای ایراد و اشکال اساسی باشد. به دلیل این که برخلاف قصد و اراده صریح متعاقدين است و قرارداد پیش فروش ساختمان را در قلمرو قاعده فقهی و حقوقی «مَا وَقَعَ لَمْ يُقْصَدَ وَ مَا قُصِدَ لَمْ يَقَعْ» یعنی آن چه اتفاق افتاد، قصد نشد. و آن چه قصد شد، اتفاق نیفتاد. قرار می‌دهد، زیرا قصد و اراده مشترک طرفین در زمان انعقاد قرارداد بر این بوده است که قرارداد پیش فروش ساختمان منعقد کنند، اما عدم رعایت تشریفات مانع از این امر شده است. اما اگر قائل بر تبدیل شدن قرارداد شویم، قراردادی که منعقد شده، هیچ‌گاه مقصود طرفین نبوده است، بنابراین نمی‌توان قصد و اراده مشترک طرفین را در جهت صحت قرارداد احراز نمود. همچنین باید توجه داشت که در صورت اعتقاد به تبدیل قرارداد پیش فروش ساختمان فاقد تشریفات، لاجرم باید قالب جدید را خارج از شمول قانون پیش فروش ساختمان بدانیم، زیرا قرارداد پیش فروش ساختمان یک عقد تشریفاتی به معنای خاص است و قانون‌گذار ارکان خاصی را برای شکل‌گیری آن علاوه بر شرایط اساسی صحت معاملات پیش‌بینی کرده است که در صورت عدم رعایت آن‌ها، احکام قرارداد پیش فروش ساختمان و توابع قانونی آن نسبت به قرارداد پیش فروش ساختمان فاقد تشریفات جاری نمی‌شود، چنین تحلیلی با اهداف نهایی قانون پیش فروش ساختمان مبنی بر تنظیم بازار پیش فروش ساختمان و حمایت از حقوق پیش خریدار ناسازگار است.

مقنن قصد داشته است قراردادهای پیش فروش ساختمان را در چارچوب یک نظام مشخص و منسجم تحت نظارت قرار دهد تا اهداف اساسی قانون برآورده شود، لذا اگر معتقد باشیم که با عدم رعایت تشریفات، قرارداد پیش فروش ساختمان به نوع دیگری از عقد تبدیل می‌شود، این مهم هیچ‌گاه برآورده نخواهد شد و قانون پیش فروش ساختمان از هدفی که به دنبال آن بوده است، تهی خواهد گردید، زیرا در چنین فرضی حمایت‌های قانون پیش فروش ساختمان شامل حال پیش خریدار نمی‌شود.

۲- بطلان قرارداد پیش فروش ساختمان. با تعریفی که حقوق دانان از عقد تشریفاتی ارائه کرده‌اند، فقدان تشریفات منجر به بطلان قرارداد می‌شود، زیرا در چنین عقود،

تشریفات به منزله رکن عقد به حساب می آید و در صورتی که تشریفات رعایت نشود، اساساً عقدی شکل نمی گیرد. "مطابق این دیدگاه تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان در چهارچوب ضوابطی غیر از آن چه که در قانون پیش فروش ساختمان مقرر شده، ممنوع است و ضمانت اجرای تخلف از ضوابط تعیین شده در قانون، علاوه بر ضمانت اجرای کیفری که در ماده ۲۱ و ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان مقرر شده، بی اعتباری قرارداد است، بنابراین بین پیش فروشنده و پیش خریدار رابطه قراردادی شکل نمی گیرد." (عبدالصالح شاهنوش فروشانی، محمد: نقد رای درباره قانون قرارداد پیش فروش ساختمان؛ دادآوا، سایت <https://goo.gl/MgfOMQ>)؛ این دیدگاه می تواند مبنی بر این تحلیل باشد که جرم انگاری یک رفتار توسط قانون گذار، به نوعی به منزله ممنوعیت آن رفتار و در نتیجه ترتب حکم وضعی، بطلان بر موضوع مورد توافق است. بنابراین چون قانون گذار در ماده ۲۱ و ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان برای قرارداد پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی، مجازات تعیین کرده است، و در صورت عدم رعایت تشریفات قانون، قرارداد پیش فروش ساختمان را باید باطل دانست و اثری بر آن مترتب ننمود.

نتیجه گیری

وجود قصد و اراده مشترک متعاملین به عنوان یکی از شرایط اساسی صحت معاملات در قرارداد پیش فروش ساختمان نیز الزامی است و از این جهت می توان الزامی بودن تأییدیه مذکور جزو تشریفات تبیینی ناظر به شرایط اساسی صحت معاملات دانست که قانون گذار با سیاست احتیاطی و در جهت پرهیز از وقوع مشکلات احتمالی آن را پیش بینی کرده است. به نظر می رسد علت اصلی پیش بینی چنین تشریفات از سوی قانون گذار تضمین وجود قصد و اراده واقعی از سوی پیش فروشنده مبنی بر احداث بنا واحد مسکونی پیش فروش شده می باشد.

تشریفات دانستن قرارداد پیش فروش ساختمان تبیین کننده، ریشه در شرایط اساسی صحت معاملات دارد، مثلاً علم به موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان از شرایط اساسی صحت تمام معاملات به شمار می آید که اصولاً بدون تصریح مقنن نیز رعایت آن در قرارداد پیش فروش ساختمان الزامی است. مقنن با پیش بینی مصادیق برخی از شرایط اساسی معاملات در ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان طرفین را مکلف به بیان کتبی این موارد در قرارداد نموده است و برخلاف سایر قراردادها، در این قسم خاص به قید مجازات طرفین را مکلف به تبیین بخشی از شرایط اساسی صحت معاملات در سند پیش فروش کرده است. فلسفه چنین اقدامی واضح است، قانون گذار به منظور جلوگیری از تنازعات احتمالی آینده بین پیش فروشنده و پیش خریدار صرف توافق شفاهی طرفین را کافی ندانسته و با استفاده از اختیارات حکومت اسلامی قالب جدیدی را ابداع نموده است و در آن عدم اعلام کتبی تلاقی اراده طرفین در مورد برخی از شرایط اساسی صحت معاملات را واجد ضمانت اجرای حقوقی و کیفری دانسته است.

عرصه ملکی که قرار است عملیات ساختمانی روی آن صورت بگیرد، نقش بسیار مهمی جهت اطمینان خاطر پیش خریدار در منعقد نمودن قرارداد پیش فروش ساختمان دارد و جهل به آن سبب حدوث جهل نسبت به عوضین خواهد شد. قانون گذار از یک سو با هدف اطمینان خاطر یافتن از این که طرفین قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به این

موضوع به طور شفاف توافق و تراضی کرده اند و از سوی دیگر به منظور ممانعت از انجام معاملات معارض و جلوگیری از کلاهبرداری، در بند ۲ ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان ذکر پلاک، مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک را الزامی دانسته است. در مورد نشانی وقوع ملک پیچیدگی خاصی وجود ندارد و دفاتر اسناد رسمی نشانی را مطابق آن چه که متعارف است، در سند پیش فروش ساختمان ذکر خواهند کرد، اما در مورد پلاک و مشخصات ثبتی مشکلات عملی بسیاری بر سر راه پیش فروشنده وجود خواهد داشت. هرچند می توان گفت که امروزه اکثر قریب به اتفاق زمین ها دارای پلاک ثبتی هستند، اما به صرف مشخص بودن پلاک ثبتی یک ملک، نمی توان قرارداد پیش فروش ساختمان را در دفترخانه تنظیم کرد. البته شایان ذکر است که به دلیل عدم رعایت تشریفات قانونی مربوط به قرارداد پیش فروش ساختمان تمام احکام قوانین پیش فروش ساختمان نسبت به قرارداد پیش فروش ساختمان اعمال نمی شود و از سوی دیگر پیش فروشنده به دلیل تخلف از ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان مجرم محسوب می شود.

این قاعده کلی در قرارداد پیش فروش ساختمان نیز جاری است و می بایست مورد معامله نزد طرفین مردد یا مجهول نباشد، بنابراین آگاهی طرفین از مفاد بند ۳، ۴، ۵، ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان منطبق با قواعد عمومی است. قانون گذار با هدف جلوگیری از تنازعات احتمالی، طرفین را ملزم کرده است که با حضور در دفترخانه نسبت به تعیین اوصاف و امکانات واحد ساختمانی، مشخصات فنی ساختمان و عوض قراردادی به نحوی که رفع غرر حاصل شود اقدام کنند، و از طرفی به لحاظ عرفی املاک دارای سند رسمی با ارزش تر از املاک واجد سند عادی هستند، که در اصطلاح عامیانه این املاک قولنامه ای نامیده می شوند.

فهرست منابع

الف - منابع فارسی - کتاب‌ها

(قرآن کریم: آیه شریفه ۲۸۲؛ سوره مبارکه بقره).

- ۱- امامی، سید حسن. (۱۳۷۶) حقوق مدنی، ج ۱، چ ۱۸، انتشارات کتاب فروشی اسلامی.
- ۲- صفایی، سید حسین. (۱۳۹۲) دوره مقدماتی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، نوبت چاپ هفدهم، تهران: نشر میزان.
- ۳- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۹) الزام‌های خارج از قرارداد (قواعد عمومی)، جلد اول، نوبت چاپ نهم، تهران: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.
- ۴- نامقی، رضا باستانی، پیری، جواد، رحمانی، امیرصادق، محمدی، محمدرضا. (۱۳۹۷) تحلیل و آسیب‌شناسی قانون پیش‌فروش ساختمان، پژوهشگاه قوه قضائیه، تهران: انتشارات قوه قضائیه، مرکز مطبوعات و انتشارات، چاپ دوم.

ب - پایان‌نامه‌ها

- ۱- عبدالکریمی، هیوا. (۱۳۹۴) بررسی حقوقی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی تهران، به راهنمایی دکتر گودرز افتخار.

پ - مقالات

- ۱- دارویی، عباسعلی، (۱۳۹۱) قرارداد پیش‌فروش ساختمان در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۵/۲۴، فصل‌نامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، صفحه ۱۴۷ - ۱۶۶، دوره چهل و دوم، شماره بیست و ششم.

ت - وب‌سایت‌ها و سایر منابع:

- ۱- شاهنوش فروشانی، محمد عبدالصالح. (۱۳۹۴) نقد رأی درباره پیش‌فروش ساختمان، دادآوا، بازایی شده در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۱۲ از سایت: <https://goo.gl/mgfomQ>.

ث - منابع عربی

- ۱- علامه فاضل مقداد بن عبدالله سیوری (ره): (۱۳۹۳) کُنْزُ الْعِرْفَانِ فِي فِقْهِ الْقُرْآن؛ ترجمه و تصحیح مرحوم عبدالرحیم عقیقی بخشایشی (ره)، ج ۲، چ ۵، قم: انتشارات نوید.
- ۲- موسوی خمینی (ره)، سید روح الله. (بی‌تا)، تحریر الوسیله، جلد اول، نوبت چاپ اول، قم: انتشارات مصبوعات دارالعلم.