

عنوان مقاله:

تحلیل ماهیت قراردادهای پیش فروش ساختمان با تاکید بر قانون پیش فروش مصوب 1389

محل انتشار:

سومین کنگره بین المللی علوم و مهندسی (سال: 1398)

تعداد صفحات اصل مقاله: 12

نویسنده:

سعید رضازاده - کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

خلاصه مقاله:

قرار داد پیش فروش ساختمان قراردادی است که به موجب آن مالک رسمی زمین یا سرمایه گذار (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در زمین مذکور در مقابل طرف دیگر قرار داد (پیش خریدار) می شود. این قرارداد از جمله نهادهای حقوقی است که در فقه و قانون مدنی سابقه ندارد. از این رو، اخیراً قانون گذار به منظور رفع کاستی ها و مشکلات موجود در عرصه پیش فروش ساختمان و تنظیم روابط طرفین قرارداد مذکور قانونی را به همین عنوان تصویب کرده است که محور های اصلی آن تثبیت مالکیت پیش خریدار، تسهیل و تسریع رسیدگی به اختلافات ناشی از قرارداد و پیش بینی ضمانت اجرای نقض آن است. تحقیق حاضر ضمن بررسی ماهیت، اوصاف و ضمانت اجرای حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان، نقاط قوت و ضعف قانون جدید را مورد تحلیل و نقد قرار داده و به این نتیجه دست یافته است که: اولاً: قرارداد پیش فروش ساختمان، نقاط قوت و ضعف قانون جدید را مورد خاص با ویژگی های منحصر به خود است که ماهیت آنرا باید منحصرأ بر اساس قانون جدید تحلیل نمود. ثانیاً: از نظر ضمانت اجرا، ثالثاً: در راستای هدف تسهیل و تسریع رسیدگی به اختلافات ناشی از این قراردادها، قانونگذار نهاد داوری را پیش بینی کرده است که داوری مزبور از نوع داوری اجباری بوده و از حیث ماهیت نیز جزو داوری قانونی می باشد.

کلمات کلیدی:

قرارداد پیش فروش ساختمان، پیش فروش، قرارداد خاص، ضمانت اجرا، مسئولیت قراردادی.

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1043234>

