

عنوان مقاله:

زمان انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹

محل انتشار:

مجله حقوق خصوصی، دوره ۹، شماره ۲ (سال: ۱۳۹۱)

تعداد صفحات اصل مقاله: ۲۶

نویسندگان:

سام محمدی - استادیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران

سیدحسن حسینی مقدم - دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه مازندران

خلاصه مقاله:

دیر زمانی بود بین نویسندگان حقوقی در خصوص اعتبار انعقاد عقد بیع نسبت به ساختمان در حال احداث، جدال وجود داشت. با وضع قانون پیش فروش ساختمان در د ی ماه ۱۳۸۹ این بحث پایان یافت و پیش فروش ساختمان های در حال ساخت، صحیح تلقی شد. با وجود این همچنان این سوالات باقی است که انتقال مالکیت در این قبیل معاملات از چه زمانی واقع می گردد؟ آیا با تنظیم قرارداد پیش فروش به نحو رسمی و یا با انتقال قطعی سند پس از احداث کامل بنا، انتقال مالکیت واقع می شود؟ قرارداد پیش فروش ساختمان یک قرارداد نوظهوری است که علاوه بر حکومت قواعد عمومی قراردادها بر آن، تابع احکام ویژه مندرج در این قانون است. انتقال مالکیت در این نوع از قرارداد نسبت به عرصه و بخش موجود، با قرارداد پیش فروش رسمی انجام می شود (البته انتقال عرصه منصرف از موردی است که قانونا انتقال آن ممنوع است. مانند اراضی موقوفه مذکور در بند ۲ ماده ۱ قانون مزبور). اما نسبت به بخش ساخته نشده، یا غیر موجود انتقال مالکیت معلق به احداث ساختمان از طرف پیش فروشنده و پرداخت عوض از طرف پیش خریدار است. همانطور که در فقه عقد بیع به انواع مختلف نقد، نسیه، سلم و سلف ... تقسیم شده است، مانعی نخواهد داشت که این معامله نیز نوع خاصی از عقد بیع محسوب شود. تنظیم سند رسمی از ارکان تحقق آن عقد تلقی می گردد و پرداخت ثمن نیز در این نوع از قرارداد از نقش و جایگاه ویژه ای برخوردار است. تنظیم سند نهایی نیز به منظور تثبیت و تسجیل مالکیت موجود در این معامله به عمل می آید.

کلمات کلیدی:

قرارداد پیش فروش، ساختمان در حال احداث، انتقال مالکیت، ثمن، سند رسمی

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1801217>

