



تحلیل ضمانت اجرای قانون پیش فروش ساختمان از منظر حقوق خصوصی و کیفری

مرتضی ضیائی نسب^۱، علیرضا حیرانی^۲

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی دانشگاه فردوسی مشهد

۲. کارشناس ارشد حقوق خصوصی واحد علوم تحقیقات شاهرود.

چکیده

تا قبل از سال ۱۳۸۹ قانونی مدون در رابطه با قراردادهای پیش فروش ساختمان وجود نداشت. در سال ۱۳۸۹ قانون پیش فروش ساختمان و در سال ۱۳۹۳ آیین‌نامه اجرایی این قانون به اجرا درآمدند. این قانون سبب شد که این قرارداد در حیطه عقود معین قرار گیرد. در این قانون قانونگذار یکسری قواعد و ضوابط مقرر نموده است که برای این قواعد ضمانت‌اجراهایی مقرر شده است. در این پژوهش که با روش کتابخانه‌ای و با توصیف و تحلیل صورت گرفته است این ضمانت‌اجراها به تفصیل بررسی شد که به این نتیجه رسیدیم که قانونگذار هم در حیطه کیفری و هم در حیطه مسئولیت‌های قراردادی و جبران خسارت ضمانت اجرا در این قانون پیش‌بینی نموده است. در ماده ۲۳ و ۲۱ این قانون و ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ضمانت اجرای کیفری برای عدم تنظیم سند رسمی و عدم دریافت مجوز برای انتشار آگهی پیش‌بینی شده است. در مواد ۶ و ۸ و سایر مواد مرتبط نیز در صورت عدم تحویل به موقع ساختمان جبران خسارت پیش‌بینی شده است؛ در کنار این موارد، موارد دیگری از قبلی حق فسخ نیز وجود دارد که به تفصیل بررسی شده اند. امید است که با عنایت به لطف خداوند متعال این پژوهش برای جامعه حقوقی و اشخاصی که قصد انعقاد این قرارداد را دارند مفید واقع شود.

واژگان کلیدی: پیش فروش ساختمان، قانون، ضمانت‌اجرا، پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار