

به نام خدا

خلاصه گزارش اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه پیش فروش ساختمان»

مقدمه

مدرنیته و توسعه شهری موجب ایجاد نیازها و روابط پیچیده اجتماعی شده است به گونه‌ای که برخی ساختارهای سنتی حقوق نمی‌تواند به خوبی از عهده تنظیم این روابط برآید و لذا در بسیاری از جوامع، قانون‌گذاران ناچار از تدوین قوانین و مقررات حمایتی و پیشگیرانه در این زمینه‌ها شده‌اند. بر این اساس، اقدام دولت در تقدیم لایحه پیش فروش ساختمان با هدف ایجاد نظم و آرامش در این عرصه و حمایت از حقوق پیش خریداران، هر چند دیر هنگام، ولی قابل تقدیر است.

الف) نقد اجمالی لایحه

به نظر می‌رسد اینگونه مقررات که قواعد حاکم بر نظام حقوقی موجود را بر هم می‌زند، باید از یک پشتوانه پژوهشی و تحقیقات کتابخانه‌ای و میدانی قوی و مستند برخوردار باشد تا دارای چنان غنا، استحکام و استوایی شود که ضمن رفع نیازها و مشکلات موجود، روابط اجتماعی و اقتصادی را مختل نسازد؛ علاوه بر آنکه موجب رشد نظام حقوقی و بهبود کارایی آن شود. لذا این مرکز در دو راهی تسریع و تعمیق، دومی را پیشنهاد کرده و بر آن است با اجرای یک طرح پژوهشی متضمن بررسی دقیق‌تر ابعاد مختلف مشکل «پیش فروش ساختمان» و آثار راه‌حل‌های پیشنهادی و با انجام یک مطالعه تطبیقی و با استفاده از تجربیات سایر کشورها، هم می‌توان به نیازهای فعلی جامعه پاسخ مطمئن‌تری داد و هم زمینه ارتقای نظام حقوقی موجود را فراهم کرد.

وجود چنین خلایبی باعث شده است لایحه پیش فروش ساختمان که حاصل زحمات کارشناسان در قوه قضائیه و مجریه است، دارای ایرادات و اشکالاتی باشد که مشروح آنها در گزارش تفصیلی این مرکز آمده است و ذیلاً به آنها اشاره می‌شود:

۱. تعارض بین برخی مواد:

۱-۱. ماده (۱) که ظاهراً در جریان تکوین لایحه به متن اولیه اضافه شده است، با ماده (۲) متعارض است. این دو ماده دارای دو مبنای متفاوتند و نمی‌توان آنها را جمع کرد.

۱-۲. مفاد ماده (۲۸) ظاهراً در جریان تکوین لایحه به گونه‌ای تغییر یافته که با ماده (۴) متعارض است.

۲. تعارض مفاد مواد (۲۶) و (۲۷) با هدف مذکور در مقدمه لایحه مبنی بر کاهش وقوع جرم و قضازدایی و با سیاست کلی قضایی مبنی بر حبس‌زدایی.

۳. تعارض مفاد ماده (۲۹) با بند «۱» اصل ۱۵۶ و اصل ۳۶ قانون اساسی.

۴. عدم پیش‌بینی ضمانت اجرای حقوقی قاطع و سهل‌الوصول برای نقض تعهدات قراردادی و تکرار

نام دفاتر:

مطالعات حقوقی
مطالعات زیربنایی
مطالعات اقتصادی

شماره مسلسل:

۲۰۰۸۹۵۶-۱

تاریخ انتشار:

۱۳۸۷/۲/۱۰

قاعده کلی مسئولیت در ماده (۷).

۵. وضع مجازات یا جریمه مالی غیر متوازن یا غیرمنصفانه در مواد (۲۶)، (۲۷) و (۲۸).

۶. وضع برخی احکام امری غیرمفید یا غیر ضروری.

۷. ناهماهنگی بین مفاد برخی مواد که خود از اشکال مذکور در بند «۱» ناشی می‌شود.

۸. جامع یا مانع نبودن مفاد برخی مواد یا ضعف در نگارش و عبارت‌پردازی آنها.

ب) پیشنهاد

با توجه به آنچه ذکر شد، این مرکز از مجموع ۳۰ ماده لایحه، با حذف ۹ ماده، اصلاحات و تغییرات

جزئی در ۸ ماده، اصلاحات و تغییرات کلی در ۱۳ ماده و اضافه کردن ۲ ماده، مفاد لایحه را در

قالب ۲۳ ماده پیشنهاد کرده که مفاد آنها و نیز جدول تطبیقی بین مواد لایحه و مواد پیشنهادی در

گزارش تفصیلی مرکز ارائه شده است.