

عنوان مقاله:

شرایط اساسی و شکلی قرارداد رسمی پیش فروش آپارتمان

محل انتشار:

دومین کنفرانس ملی و اولین کنفرانس بین‌المللی حقوق و علوم سیاسی (سال: 1398)

تعداد صفحات اصل مقاله: 14

نویسندگان:

محمد مهدی حافظی قهستانی - دانشجوی کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد سیرجان

محمد رضا یوسفی - مربی و دکتری حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سیرجان

خلاصه مقاله:

شرایط عمومی باید در هر عقد و قراردادی صرف نظر از نوع آن موجود باشد والا عقد و قرارداد معتبر نخواهد بود. قرارداد پیش فروش آپارتمان نیز بایستی شامل شرایط اساسی صحت معاملات بر اساس ماده 190 ق.م.باشد. قراردادهایی که واجد شرایط مذکور در این ماده باشند و مخالفت صریحی با قوانین آمره نداشته باشند، با توجه به قاعده اصله الصحة معتبر می باشند. فقدان یکی از شرایط مزبور گاهی سبب بطلان قرارداد و گاهی موجب عدم نفوذ آن میگردد. مثلاً فقدان قصد، عقد را باطل میکند، ولی فقدان رضا و اهلیت در بعضی موارد سبب عدم نفوذ قرارداد می گردد. بنابراین قرارداد پیشفروش ساختمان نیز باید دارای تمام شرایط قانونی مذکور در ماده فوق‌الذکر اعم از قصد و رضای طرفین، اهلیت، مشروعیت جهت معامله و معلوم و معین بودن مورد معامله را داشته باشد. منتها در خصوص قراردادهای پیش فروش ساختمان یکسری شرایط شکلی نیز وجود دارد، که این شرایط نیز باید موجود باشند. از جمله شرایط شکلی و خاص می توان به سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی حاکمی از این که مورد معامله در ازاء سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته باشد، اخذ پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد، اخذ بیمه مسئولیت، تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمانی و پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک اشاره نمود.

کلمات کلیدی:

قرارداد، پیش فروش، بیع، ساختمان، تعهد به بیع.

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1018710>

