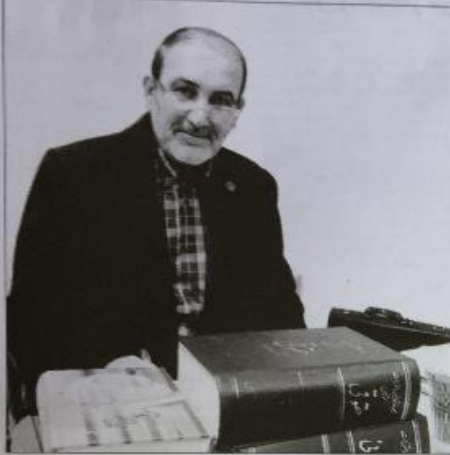


رفع خطر ضرر مالی با تنظیم
قرارداد پیش فروش ساختمان در
دفاتر اسناد رسمی- گزارشی از
ندای کشاورز

رفع خطر ضرر مالی با تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان در دفاتر اسناد رسمی



فصل اول در بابی حکم می‌شود قضای با بیان اینکه ماده...

فصل اول در بابی حکم می‌شود قضای با بیان اینکه ماده یک قانون پیش فروش ساختمان اینکه می‌تواند هر قراردادی یا هر عنوان که موجب آن مالک، مستقیم (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین و محدوده مشخصی متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی در آن زمین و محدوده مشخصی شود. ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک نیز در این باره تصریح کرده است که پیش فروش ساختمان عبارت است از تعهدی که در آن فروشنده یا مالک زمین یا مالک حاکم از تمام حقیقتات ساختمانی به مالک طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) تعهد می‌کند تا آنکه تمام مقررات این قانون محضاً پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود. تشخیص مذکور که متعلق است به طرفین قانون گذار می‌شود. سرمایه گذاران یا همان سازندگان مجتمع های آپارتمانی که می‌خواهند مالک شوند تعدادی می‌شوند و مستاجرین را می‌توانند هم در این زمینه حقوقی داشته باشند. ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک نیز در این باره تصریح کرده است که پیش فروش ساختمان عبارت است از تعهدی که در آن فروشنده یا مالک زمین یا مالک حاکم از تمام حقیقتات ساختمانی به مالک طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) تعهد می‌کند تا آنکه تمام مقررات این قانون محضاً پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود. تشخیص مذکور که متعلق است به طرفین قانون گذار می‌شود. سرمایه گذاران یا همان سازندگان مجتمع های آپارتمانی که می‌خواهند مالک شوند تعدادی می‌شوند و مستاجرین را می‌توانند هم در این زمینه حقوقی داشته باشند.

چرا که در فیس از دوره قانون گذاری در ایران معاملات و عقود توسط مراجع، علماء، روحانیون و معتمدین محلی تسجیل و به آن اعتبار داده می شود. و اوراق مربوطه در دست مالکین می ماند بدون اینکه نسخه ای دیگر از آن سند یا گواهی نباشد، لذا در صورتی که در اثر حوادث طبیعی اسناد منته مالکیت از بین می رفته، اثبات مالکیت مگر با حضور نمود غیر ممکن می شد. امروزه با گسترش روزافزون تعاملات و روابط آحاد جامعه، لزوم ثبت رسمی روابط حقوقی بین اشخاص را برای حفظ حقوق خود و پیشگیری از مشکلات احتمالی، بیش از پیش اهمیت و ضرورت می بخشند. تنظیم روابط بین افراد از جمله حقوق اساسی افراد یک ملت است. دفترخانه های اسناد رسمی از ثبات نگذاشتن با حقوق خصوصی اشخاص دارنده عمده

دفتر اسناد رسمی واحدی است وابسته به قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که وظیفه تنظیم و ثبت اسناد رسمی، گواهی امضاء و... را مطابق قوانین، مقررات به عهده دارد و افراد برای اعتبار قرارداد های خود نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و ثبت آن ها می باشند. امروزه با گسترش معاملات اموال منقول و غیر منقول و نوالی فاسد معامله با دست نوشته های عادی که بعضاً به صورت نوشته تنظیم می گردد و به منظور جلوگیری از طرح دعوی ناشی از اختلافات اینگونه دفاتر اسناد رسمی را ضروری می نماید.

منجر به اختلاف نمی شد. قضای با بیان اینکه عمده ترین است که بخش اعظم از اقتصاد کشور وابسته به دست رسمی است و جامعه این که اسناد رسمی در آن توزیع و توسعه دارد. فائده نا دانشجویان آن جامعه معلوم خواهد بود. تصحیح کرد: بدون مثال بکنی از مواردی که با نسبت نوشته های محض و گذشته به چندان نور مویجات خسارت و بعضاً سلب آسایش شهروندان را رقم می زند. سنی جلدی پیش فروش ساختمان بود که سازندگان مجتمع های آپارتمانی با نداشتن قراردادهای عادی پیش از احداث ساختمان و گاه در مرحله می ریزی انعام به فروش آپارتمان می کردند که چندان نام و نشانی نداشت و پس از اتمام و اتمام ساخت و ساز معلوم می شد که بعضی اوقات به اشتباه و ناهماهجتی و بعضاً از روی عیب یک واحد آپارتمان به چند نفر فروخته و یا از گذار شده است و با ایجاد اختلاف موضوع در محاکم دادگستری مطرح و مورد مناقشه حقوقی قرار می گرفت. به این دلیل بود که قانون پیش فروش ساختمان در مجلس شورای اسلامی وضع گردید و با توجه به اینکه در قانون پیش فروش ساختمان را باید از جنبه های مختلف بررسی کرد گفت: ابتدا از منظر اجتماعی مورد بررسی قرار می گیرد. با این توضیح که با توجه به افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ و نیاز اشخاص به جاها مکان و مسکن و عدم توانایی خانه های ویلایی و وی. آوردن مردم به استفاده از آپارتمان به عنوان یکی از نیازمندی های جامعه و بعضاً عدم توانایی مردم به خرید قطعی آپارتمان و یا عدم توانایی سازنده در ساخت و ساز آن از عدم فرار شده و خریدار با هم توافقنامه ای در قالب پیش فروش ساختمان امضا می کردند. قضای با اشاره به اینکه بارها در جزایه و اخبار شنیده می شد که یک ملک یا واحد آپارتمانی به چند نفر فروخته شده است و نامی داد: همه اینها ناشی از نداشتن دستنویس عادی فی مابین طرفین بوده است که بعضاً توسط کسانی نوشته می شد که هیچ گونه اطلاعیه و توضیحاتی در خصوص آن اعلام ندادند. به تیر جدید که رهگیری از ابلاغ نموده تا جلوی این امر گرفته شود. وی به بی نتیجه ماندن این مسیر اشاره کرد و افزود: چون در نهایت این تغییر ضوابط نبود که بلافاصله تئوری مورد واگذاری را کنترل کند این طرح نتیجه ای نداشت زیرا کسانی که مدخل این امر بودند مسترس به پلاک تئوری نداشتند به این دلیل هیچ آثار مثبتی این طرح نداشتند و همی از این طرح اذیت رهگیری که زحمات و هزینه اضافی برای مردم در ادارات امور مالی ایجاد می کرد در دیوان عدالت اداری اطلاق گردید و بخش دیگر آن هنوز منتظران است. قضای خاطر نشان کرد بدین منظور برای جلوگیری

به گزارش خبرنگار هفته نامه های کشاورزی، ارشد، پیونگ قضای رئیس هیئت مدیره قانون سرفهزان و نظریات اسناد رسمی با بیان این توضیح که دفتر اسناد رسمی با قدمت حدود یکصد ساله بدون نمائندگی حاکمیت در تنظیم و ثبت اسناد مردم بخش داشته و دارای افزود این قدمت تا حدی بود که بعد از پیروزی شکوهرشد انقلاب اسلامی نیز نسبت به این بخش از مقررات نظام اسناد رسمی و صلاحیت این هیچ تغییری ایجاد نشد. وی با اشاره به اینکه ششده ۱۹۸۲ دوره رهرو داد فدا انانتم یعنی این اجل سنی فاکتو و لیکن پیشگام کاتب املاک میسر از اینکه از ابتدا قطع انکادی دفتر اسناد رسمی مزارگان با املاک ملای و ملای و ملای با مقررات قهر بوده است گفت: آخرین اصلاحات قانون در این خصوص در سال ۱۳۵۴ صورت گرفت و در خانه اسناد رسمی توسط شخصیتی نام سرفهز که دارای تحصیلات عالی کارشناسی - کارشناسی ارشد - دکتری حقوقی بوده به هر حال یک دفتر با یک محکم معاد و بعضاً از روی عیب یک واحد آپارتمان به چند نفر فروخته و یا از گذار شده است و با ایجاد اختلاف موضوع در محاکم دادگستری مطرح و مورد مناقشه حقوقی قرار می گرفت. به این دلیل بود که قانون پیش فروش ساختمان در مجلس شورای اسلامی وضع گردید و با توجه به اینکه در قانون پیش فروش ساختمان را باید از جنبه های مختلف بررسی کرد گفت: ابتدا از منظر اجتماعی مورد بررسی قرار می گیرد. با این توضیح که با توجه به افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ و نیاز اشخاص به جاها مکان و مسکن و عدم توانایی خانه های ویلایی و وی. آوردن مردم به استفاده از آپارتمان به عنوان یکی از نیازمندی های جامعه و بعضاً عدم توانایی مردم به خرید قطعی آپارتمان و یا عدم توانایی سازنده در ساخت و ساز آن از عدم فرار شده و خریدار با هم توافقنامه ای در قالب پیش فروش ساختمان امضا می کردند. قضای با اشاره به اینکه بارها در جزایه و اخبار شنیده می شد که یک ملک یا واحد آپارتمانی به چند نفر فروخته شده است و نامی داد: همه اینها ناشی از نداشتن دستنویس عادی فی مابین طرفین بوده است که بعضاً توسط کسانی نوشته می شد که هیچ گونه اطلاعیه و توضیحاتی در خصوص آن اعلام ندادند. به تیر جدید که رهگیری از ابلاغ نموده تا جلوی این امر گرفته شود. وی به بی نتیجه ماندن این مسیر اشاره کرد و افزود: چون در نهایت این تغییر ضوابط نبود که بلافاصله تئوری مورد واگذاری را کنترل کند این طرح نتیجه ای نداشت زیرا کسانی که مدخل این امر بودند مسترس به پلاک تئوری نداشتند به این دلیل هیچ آثار مثبتی این طرح نداشتند و همی از این طرح اذیت رهگیری که زحمات و هزینه اضافی برای مردم در ادارات امور مالی ایجاد می کرد در دیوان عدالت اداری اطلاق گردید و بخش دیگر آن هنوز منتظران است. قضای خاطر نشان کرد بدین منظور برای جلوگیری

روستایان محترم

آبی که از شستشوی میوه ها و سبزیجات بجای ماده را دور نریزید، آنها را به گلدان ها و باغچه ها بدهید.

اداره روابط عمومی و آموزش همگانی شرکت آب و فاضلاب روستایی استان تهران

آب و فاضلاب روستایی گیلان