

چالش های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت

در املاک قولنامه ای فاقد سند رسمی

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۵/۱۷، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۶/۲۶)

مهناز اسفندیاری

دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه

چکیده

قراردادهای مشارکت در ساخت به عنوان یکی از شیوه های نوین توسعه شهری و نوسازی بافت های فرسوده، نقش مهمی در بازار مسکن ایفا می کنند. اما هنگامی که موضوع این قراردادهای املاک قولنامه ای فاقد سند رسمی باشد، چالش های حقوقی پیچیده ای ایجاد می شود که مستقیماً بر صحت و اعتبار قرارداد و حقوق طرفین تأثیر گذار است. از جمله مشکلات اصلی می توان به محدودیت های اثبات مالکیت و انتقال رسمی، عدم امکان ثبت قرارداد در ادارات ثبت اسناد و تعارض حقوقی با اشخاص ثالث اشاره کرد. علاوه بر این، خلأهای قانونی در قوانین ثبت اسناد، قانون مدنی و قانون پیش فروش ساختمان باعث شده است که رویه قضایی در خصوص این قراردادهای دچار تشتت شده و در برخی موارد آرای متعارضی صادر گردد. پژوهش حاضر با بهره گیری از روش توصیفی-تحلیلی، ضمن بررسی مبانی حقوقی و تحلیل آرای قضایی، به شناسایی و تبیین مهم ترین چالش های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه ای پرداخته است. یافته ها حاکی از آن است که اصلاحات قانونی و الزام به ثبت رسمی قراردادهای، حتی برای املاک فاقد سند رسمی، می تواند به طور قابل توجهی از اختلافات حقوقی جلوگیری کند و امنیت حقوقی طرفین را تضمین نماید. این مقاله با هدف ارتقاء فهم حقوقی این قراردادهای و ارائه راهکارهای عملی، گامی در جهت کاهش مخاطرات حقوقی و افزایش اعتماد در بازار مشارکت در ساخت برداشته است.

واژگان کلیدی: قرارداد مشارکت در ساخت، ملک قولنامه ای، سند عادی، مالکیت، ثبت

اسناد، رویه قضایی، حقوق خصوصی

مقدمه

بازار مسکن و نوسازی املاک در ایران طی سال‌های اخیر به یکی از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی تبدیل شده است. با رشد جمعیت و گسترش شهرنشینی، نیاز به افزایش کیفیت و کمیت واحدهای مسکونی به شدت احساس می‌شود. در این راستا، قراردادهای مشارکت در ساخت به عنوان یکی از ابزارهای موثر و متداول در توسعه و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و ساخت‌وسازهای جدید مطرح شده‌اند.^۱ این قراردادها به مالکان و سازندگان امکان می‌دهد تا با همکاری و تقسیم منافع، ساختمان‌هایی با کاربری بهتر و مطابق نیاز روز ایجاد کنند.^۲

با این حال، در عمل، بسیاری از املاک موضوع قراردادهای مشارکت در ساخت، فاقد سند رسمی مالکیت هستند و مالکیت آنها صرفاً با اسناد عادی یا قولنامه‌ای اثبات می‌شود. این موضوع در شرایطی که سند رسمی مهم‌ترین وسیله اثبات مالکیت و ایجاد امنیت حقوقی در نظام حقوقی ایران محسوب می‌شود، موجب بروز چالش‌های جدی می‌گردد.^۳ اسناد عادی از نظر قانون مدنی و قانون ثبت، به دلیل نداشتن اعتبار قانونی برابر اسناد رسمی، موقعیت حقوقی ضعیف‌تری دارند و این امر می‌تواند منجر به اختلافات گسترده‌ای در اثبات مالکیت، انتقال حق و حتی اجرای قرارداد شود.^۴

عدم وجود سند رسمی مالکیت برای ملک مورد قرارداد، علاوه بر ایجاد تردید در مالکیت، مشکلاتی نیز در ثبت قرارداد مشارکت در ساخت در ادارات ثبت اسناد و املاک ایجاد می‌کند. این مساله می‌تواند باعث بروز تعارضات حقوقی، دعاوی قضایی متعدد و حتی تضییع حقوق مالک یا سازنده گردد.^۵ در برخی موارد، فقدان شفافیت قانونی و خلأهای

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۱۲۳^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۵۰^۳ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۵^۴ ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی؛ رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲^۵ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۴۷؛ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۳

موجود در مقررات مرتبط، باعث شده است رویه قضایی نیز در رسیدگی به این مسائل دچار ناهماهنگی شود و آرای متناقضی صادر گردد که موجب سردرگمی طرفین قرارداد می‌شود.^۱ از دیگر مشکلات حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای می‌توان به عدم امکان تضمین اجرای تعهدات طرفین اشاره کرد که این امر ریسک‌های قابل توجهی را برای سازندگان و سرمایه‌گذاران به دنبال دارد. به علاوه، تعارضات احتمالی با حقوق اشخاص ثالث که ممکن است در خصوص ملک ادعایی وجود داشته باشند، بر پیچیدگی موضوع می‌افزاید و امنیت حقوقی را به مخاطره می‌اندازد.^۲

بنابراین، بررسی و تحلیل چالش‌های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای، به ویژه در زمینه اثبات مالکیت، ثبت قرارداد و تضمین حقوق طرفین، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و بهره‌گیری از منابع حقوقی، قوانین، مقررات و رویه قضایی، تلاش می‌کند به صورت جامع به این مسائل بپردازد و راهکارهایی عملی و کاربردی جهت رفع مشکلات موجود ارائه دهد. هدف اصلی این تحقیق، کمک به توسعه امنیت حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت، کاهش اختلافات قضایی و افزایش اعتماد طرفین قرارداد است که می‌تواند تاثیر مثبتی بر بازار مسکن و نظام حقوقی ایران داشته باشد.

۱- مبانی نظری و چارچوب حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت

۱-۱- تعریف و ماهیت قرارداد مشارکت در ساخت

قرارداد مشارکت در ساخت به عنوان یکی از قراردادهای مهم در حقوق مدنی ایران شناخته می‌شود که ماهیت آن همکاری مالک زمین و سازنده به منظور ساخت یا نوسازی یک ساختمان است. این نوع قرارداد بر اساس توافق طرفین بر تقسیم منافع و نتایج حاصل از ساخت بنا استوار است و به واسطه آن مالک زمین، ملک خود را در اختیار سازنده قرار

^۱ رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳

^۲ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۴۵

می‌دهد تا اقدام به ساخت نماید و در مقابل، سازنده بخشی از واحدهای ساختمانی ساخته شده را به عنوان سهم خود دریافت می‌کند.^۱

ماهیت مشارکت در ساخت برخلاف قراردادهای سنتی خرید و فروش، ترکیبی از عناصر قراردادهای مشارکتی و قراردادهای پیمانکاری است؛ چرا که طرفین در سود حاصل از عملیات ساخت سهیم هستند و مسئولیت‌ها و حقوق خود را بر اساس قرارداد تنظیم می‌کنند.^۲ این قرارداد علاوه بر نقش اقتصادی، به عنوان ابزاری موثر در توسعه شهری و بهبود کیفیت زندگی در مناطق شهری، به ویژه در بافت‌های فرسوده شناخته می‌شود.^۳

مشارکت در ساخت، از منظر حقوقی نوعی قرارداد لازم است که بر اساس اصول عام قراردادهای در قانون مدنی تنظیم می‌شود و تابع قواعد مربوط به تعهدات، مالکیت و انتقال حقوق است. در این قرارداد، سازنده معمولاً تعهد به انجام عملیات ساخت و تحویل بخشی از ملک را دارد و مالک نیز حق استفاده از ملک برای ساخت و تحویل سهم خود را داراست.^۴

۲-۱- اهمیت و جایگاه اسناد رسمی و قولنامه‌ای در حقوق مالکیت

در حقوق ایران، سند رسمی به عنوان معتبرترین سند مالکیت شناخته می‌شود که بر اساس ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، نسبت به اشخاص ثالث اعتبار دارد و قابل انکار نیست مگر با دعوای بطلان یا اثبات جعل.^۵ سند رسمی معمولاً به صورت سند مالکیت صادر شده توسط اداره ثبت اسناد و املاک است که مالکیت فرد را نسبت به ملک مشخص و تضمین می‌کند.^۶

در مقابل، اسناد عادی یا قولنامه‌ها، معمولاً در قالب دست‌نویس‌های غیررسمی، رسیدهای پرداخت وجه و قراردادهای غیررسمی تنظیم می‌شوند که از نظر حقوقی جایگاه کمتری

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۱۲۳

^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۵۵

^۳ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۲۸

^۴ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۱۲۶

^۵ قانون مدنی، ۱۳۱۳

^۶ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۴۷

دارند. این نوع اسناد تنها بین طرفین قرارداد قابلیت اثبات دارند و در برابر اشخاص ثالث ممکن است اعتبار خود را از دست بدهند.^۱

املاک قولنامه‌ای به املاکی گفته می‌شود که مالکیت آن‌ها فقط از طریق اسناد عادی قابل اثبات است و سند رسمی مالکیت صادر نشده است. این وضعیت به ویژه در مناطق شهری با بافت فرسوده و زمین‌های حاشیه‌ای رایج است و سبب بروز مشکلات متعددی در معاملات و قراردادهای مشارکت در ساخت شده است.^۲

از منظر حقوقی، فقدان سند رسمی موجب کاهش امنیت حقوقی و افزایش احتمال بروز دعاوی و تعارضات میان مالک، سازنده و اشخاص ثالث می‌شود. این امر علاوه بر مشکلات اثبات مالکیت، بر روند ثبت قرارداد و انتقال حقوق نیز تاثیرگذار است و می‌تواند منجر به تضییع حقوق یکی از طرفین شود.^۳

۳-۱- بررسی قوانین مرتبط

۱-۳-۱- قانون مدنی

قانون مدنی ایران، که مبنای حقوق مدنی و قراردادها است، قواعد کلی در خصوص مالکیت، تعهدات قراردادی و حقوق اشخاص را تعیین می‌کند.^۴ در زمینه قرارداد مشارکت در ساخت، ساخت، قانون مدنی اصل آزادی قراردادها^۵ و مسئولیت‌های قراردادی را مورد توجه قرار داده است. همچنین، مواد مربوط به مالکیت، انتقال و قراردادهای لازم، چارچوب کلی این قراردادها را شکل می‌دهند.^۶

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۳

^۲ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۵

^۳ ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی؛ رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲

^۴ قانون مدنی، ۱۳۱۳

^۵ ماده ۱۰ قانون مدنی

^۶ مواد ۱۰۷۲ به بعد

۲-۳-۱- قانون ثبت اسناد و املاک

قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ نقش کلیدی در تثبیت مالکیت و ایجاد امنیت حقوقی دارد. بر اساس این قانون، اسناد رسمی باید در اداره ثبت اسناد به ثبت برسند تا مالکیت رسمی برای فرد ثبت شود و حقوق او نسبت به ملک تثبیت گردد. این قانون، ثبت اسناد را اجباری کرده است تا از دعاوی احتمالی و اختلافات جلوگیری شود.^۱

در املاک قولنامه‌ای، به دلیل فقدان سند رسمی، امکان ثبت رسمی قرارداد مشارکت در ساخت نیز محدود می‌شود. این موضوع یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت است که باعث تردید در اعتبار قرارداد و امنیت حقوقی طرفین می‌شود.^۲

۳-۳-۱- قانون پیش‌فروش ساختمان

قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ با هدف حمایت از حقوق پیش‌خریداران تدوین شده است. این قانون مقرراتی در خصوص قراردادهای پیش‌فروش، ثبت قرارداد و تضمین حقوق طرفین تنظیم کرده است. با این حال، عمده کاربرد آن در املاکی است که سند رسمی دارند و در املاک قولنامه‌ای، اجرای این قانون با مشکلاتی مواجه است.^۳

۴-۱- اهمیت چارچوب حقوقی در تضمین امنیت قراردادها

امنیت حقوقی، یکی از ارکان اساسی در قراردادهای مشارکت در ساخت است که مستلزم وجود چارچوب قانونی روشن و قابل اجرا می‌باشد. وجود قوانین دقیق و رویه قضایی منسجم، مانع از بروز اختلافات و دعاوی می‌شود و موجب اطمینان طرفین قرارداد می‌گردد.^۴

در قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای، نبود چنین چارچوبی و خلأهای قانونی

^۱ ماده ۲ قانون ثبت

^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۳

^۳ قانون پیش‌فروش ساختمان، ۱۳۸۹

^۴ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۴۵

باعث شده است که طرفین با خطراتی مانند انکار مالکیت، تعارض ادعاها، و مشکلات ثبت قرارداد مواجه شوند.^۱ این وضعیت نه تنها بر اعتماد طرفین تاثیر منفی دارد، بلکه موجب کندی فرآیند ساخت و افزایش هزینه‌های حقوقی نیز می‌شود. به همین دلیل، بررسی دقیق مبانی نظری و چارچوب حقوقی این قراردادها ضرورت دارد تا ضمن شناخت چالش‌ها، زمینه‌های اصلاح و تقویت قوانین فراهم گردد و امنیت حقوقی طرفین تضمین شود.

۵-۱- انواع اسناد عادی و ویژگی‌های حقوقی آنها

اسناد عادی یا قولنامه‌ها در واقع قراردادهایی هستند که بدون ثبت رسمی و خارج از سامانه اداره ثبت اسناد تنظیم می‌شوند. این اسناد معمولاً به صورت دست‌نویس یا تایپی و توسط خود طرفین معامله یا واسطه‌ها نوشته می‌شوند و هیچ گونه اعتبار رسمی ندارند مگر بین همان طرفین قرارداد.^۲

از نظر حقوقی، اسناد عادی نسبت به اسناد رسمی ضعف‌های متعددی دارند؛ از جمله عدم امکان ثبت رسمی، دشواری اثبات مالکیت در دعاوی علیه اشخاص ثالث و امکان جعل یا انکار سند.^۳

انواع مختلفی از اسناد عادی وجود دارد که در معاملات املاک رایج است:

الف- قولنامه دستی یا مکتوب: قراردادی که بدون حضور و ثبت رسمی تنظیم می‌شود و طرفین صرفاً به آن استناد می‌کنند.

ب- رسیدهای پرداخت وجه: سندی که صرفاً نشان‌دهنده پرداخت مبلغی است و نمی‌تواند به تنهایی مالکیت را اثبات کند.

ج- قراردادهای خصوصی: قراردادی که بین طرفین تنظیم می‌شود اما فاقد اعتبار رسمی است.

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۵۰

^۲ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۵۵

^۳ قانون مدنی، ماده ۱۲۹۰

مهم‌ترین مشکل در این نوع اسناد، فقدان اعتبار لازم برای مقابله با ادعاهای اشخاص ثالث است و به همین دلیل، مالکین املاک قولنامه‌ای با خطر از دست دادن ملک یا درگیری‌های حقوقی مکرر روبه‌رو هستند.^۱

۶-۱- مقایسه تطبیقی با نظام‌های حقوقی دیگر

در برخی نظام‌های حقوقی مانند فرانسه و آلمان، اهمیت ویژه‌ای به ثبت رسمی اسناد و مالکیت داده شده است و ثبت رسمی به عنوان شرط اثبات مالکیت شناخته می‌شود.^۲ در این نظام‌ها، نبود ثبت رسمی، مالکیت را دچار تردید اساسی می‌کند و قراردادهای غیررسمی جایگاه حقوقی محدودی دارند.

در ایران نیز قانون ثبت اسناد و املاک تلاش کرده است این اصل را به رسمیت بشناسد و با ثبت رسمی مالکیت، امنیت حقوقی را تضمین کند.^۳ اما به دلیل مشکلات عملی و فرهنگی، هنوز بخش قابل توجهی از املاک در قالب اسناد عادی معامله می‌شوند که این امر زمینه‌ساز مشکلات متعدد حقوقی است.

این مقایسه نشان می‌دهد که عدم تطابق بین قواعد حقوقی و واقعیت‌های اجتماعی، یکی از عوامل اصلی بروز چالش‌ها در قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای است و ضرورت اصلاحات قانونی و نهادینه‌سازی فرهنگ ثبت رسمی را برجسته می‌کند.^۴

۷-۱- نمونه‌هایی از رویه قضایی مرتبط

بررسی آرای دادگاه‌ها و دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که در موارد متعددی، فقدان سند رسمی مالکیت باعث رد یا تردید در احراز مالکیت شده است. برای نمونه، رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور بر این نکته تاکید دارد که اسناد عادی نسبت به اشخاص

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۸

^۲ Dupont, ۲۰۱۸

^۳ قانون ثبت اسناد، ۱۳۱۰

^۴ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۵۲

ثالث فاقد اعتبار است مگر اینکه مالکیت با دلایل و مدارک محکم دیگری اثبات شود.^۱ در برخی پرونده‌ها، دادگاه‌ها به دلیل فقدان سند رسمی، قرارداد مشارکت در ساخت را غیرقابل قبول دانسته و حقوق طرفین را به دلیل ضعف در اثبات مالکیت محدود کرده‌اند.^۲ این رویه قضایی، گرچه به منظور حفظ امنیت حقوقی تنظیم شده، اما مشکلات عملی برای طرفین قرارداد ایجاد می‌کند و منجر به پیچیدگی‌های حقوقی و اقتصادی می‌شود.

۸-۱- اهمیت ثبت قرارداد مشارکت در ساخت

ثبت رسمی قرارداد مشارکت در ساخت یکی از راهکارهای مهم تضمین حقوق طرفین است. بر اساس مقررات ثبت اسناد، قراردادهای مربوط به املاک باید به ثبت برسند تا آثار حقوقی خود را نسبت به اشخاص ثالث پیدا کنند.^۳ این ثبت رسمی، علاوه بر اثبات مالکیت و تعهدات، امکان پیگیری حقوق و اجرای تعهدات را فراهم می‌کند. در املاک قولنامه‌ای، نبود امکان ثبت رسمی، یکی از بزرگ‌ترین خلأهای حقوقی است که منجر به ناامنی حقوقی و افزایش دعاوی می‌شود. این امر ضرورت اصلاح قوانین و فراهم کردن بسترهای قانونی و عملی برای ثبت قراردادها را آشکار می‌سازد.^۴

۲- چالش‌های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای فاقد سند رسمی

۱-۲- مشکلات اثبات مالکیت و انتقال حق در اسناد عادی

یکی از اساسی‌ترین چالش‌های قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، موضوع اثبات مالکیت است. در نظام حقوقی ایران، مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده

^۱ رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲، ۱۳۸۳

^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۴۵

^۳ قانون ثبت اسناد، ماده ۴۵

^۴ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۶۰

و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.» به بیان دیگر، صرف وجود قولنامه یا سند عادی، برای اثبات مالکیت نزد مراجع رسمی کفایت نمی‌کند.^۱

اسناد عادی از دیدگاه قانون مدنی تنها میان طرفین و قائم مقام قانونی آنان معتبر است و در برابر اشخاص ثالث ارزش اثباتی ندارد.^۲ این بدان معناست که در دعوا علیه فردی که طرف قرارداد نبوده، قولنامه ارزش الزام‌آوری محدودی دارد.^۳ این موضوع در قراردادهای مشارکت در ساخت باعث می‌شود که مالک زمین در صورت اختلاف با سازنده یا ورود شخص ثالث، با مشکل جدی در اثبات مالکیت روبه‌رو شود.

علاوه بر این، فرآیند انتقال حق در اسناد عادی، به‌ویژه در املاک فاقد سند رسمی، با مانع مواجه است. ثبت قراردادهای انتقال حقوق عینی در املاک قولنامه‌ای امکان‌پذیر نیست و این امر موجب می‌شود که تعهدات قراردادی از پشتوانه اجرایی کمتری برخوردار باشند.^۴

۲-۲- موانع ثبت قرارداد در املاک قولنامه‌ای

ثبت رسمی قرارداد مشارکت در ساخت، یکی از ابزارهای مهم تضمین حقوق طرفین است. مطابق مقررات قانون ثبت، تنها اسنادی قابلیت ثبت دارند که موضوع آنها دارای سند رسمی مالکیت باشد.^۵ بنابراین، در صورتی که ملک موضوع قرارداد صرفاً دارای قولنامه یا سند عادی باشد، امکان ثبت رسمی قرارداد مشارکت وجود ندارد.^۶

این مشکل باعث می‌شود که قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، فاقد حمایت کامل قانونی باشند. به عبارت دیگر، حتی اگر قرارداد به صورت محضری تنظیم

^۱ قانون ثبت اسناد، ۱۳۱۰

^۲ ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی

^۳ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۹۸

^۴ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۶۷

^۵ ماده ۴۵ قانون ثبت

^۶ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۷۸

شود، اداره ثبت اسناد قادر به درج آن در دفتر املاک نخواهد بود، مگر این که ابتدا مالکیت رسمی ملک احراز و ثبت شود.^۱

۳-۲- تعارض حقوقی با اشخاص ثالث

یکی دیگر از مشکلات اساسی، امکان تعارض حقوقی با اشخاص ثالث است. فرض کنید مالک قولنامه‌ای زمینی را با سازنده‌ای برای مشارکت در ساخت قرارداد بسته است، اما شخص دیگری با استناد به سند رسمی یا حتی سند عادی دیگری، مدعی مالکیت همان ملک شود. در چنین شرایطی، بدون وجود سند رسمی، اثبات اولویت مالکیت بسیار دشوار خواهد بود.^۲

این تعارضات ممکن است منجر به توقف عملیات ساخت، صدور دستورات موقت قضایی و ایجاد خسارات سنگین برای سازنده و سرمایه‌گذاران شود. در بسیاری از پرونده‌های قضایی مشاهده شده است که اشخاص ثالث با استفاده از خلأهای قانونی و ضعف اعتبار اسناد عادی، توانسته‌اند پروژه‌های ساختمانی را متوقف کنند و حتی مالکیت را به نفع خود تغییر دهند.^۳

۴-۲- ضمانت اجرای تعهدات و بروز اختلافات حقوقی

در قراردادهای مشارکت در ساخت، معمولاً هر یک از طرفین تعهداتی دارند: مالک باید ملک را در اختیار سازنده بگذارد و همکاری لازم را انجام دهد، و سازنده نیز باید عملیات ساخت را مطابق قرارداد پیش ببرد و در موعد مقرر واحدها را تحویل دهد. در املاک دارای سند رسمی، ضمانت اجرای این تعهدات از طریق ثبت قرارداد و درج شرط‌های حقوقی محکم‌تر است^۴ اما در املاک قولنامه‌ای، ضعف اعتبار حقوقی سند و عدم امکان ثبت قرارداد، قرارداد، موجب کاهش ضمانت اجرایی تعهدات می‌شود. به همین دلیل، در صورت بروز

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۷۰.

^۲ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۱۰۵.

^۳ رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲.

^۴ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۸۵.

اختلاف، اثبات تخلف طرف مقابل دشوار و فرایند قضایی طولانی‌تر خواهد بود.^۱

۵-۲- آثار حقوقی مشکلات ثبت بر روابط قراردادی

نبود امکان ثبت رسمی قرارداد مشارکت در ساخت، آثار متعددی بر روابط طرفین دارد:

الف- کاهش امنیت حقوقی: طرفین نمی‌توانند نسبت به اشخاص ثالث به سند استناد کنند.

ب- افزایش احتمال فسخ یا بطلان قرارداد: در مواردی که مالکیت اثبات نشود، قرارداد فاقد اثر خواهد بود.

ج- کاهش ارزش اقتصادی پروژه: سرمایه‌گذاران و بانک‌ها از تأمین مالی چنین پروژه‌هایی خودداری می‌کنند.

این آثار، در نهایت باعث کاهش انگیزه ورود به قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای شده و بازار این نوع معاملات را محدود می‌کند.^۲

۶-۲- تحلیل نمونه‌های قضایی مرتبط

مطالعه رویه قضایی نشان می‌دهد که محاکم در برخورد با قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای، رویکرد محتاطانه‌ای دارند. برای مثال، در پرونده شماره ۹۲۰۹۹۸۲۱۳۰۴۰۰۵۰۵ شعبه ۱۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران، دادگاه به دلیل فقدان سند رسمی مالکیت و عدم ثبت قرارداد، دعوای الزام به ایفای تعهدات سازنده را رد کرد. استدلال دادگاه این بود که تا زمانی که مالکیت رسمی اثبات نشود، امکان صدور حکم الزام وجود ندارد.

در پرونده شماره ۹۱۰۹۹۸۲۶۱۵۴۰۰۲۳۴، دیوان عالی کشور رأی دادگاهی را تأیید کرد که قرارداد مشارکت در ساخت را به دلیل فقدان سند رسمی مالک و تعارض با حقوق شخص ثالث، فاقد قابلیت اجرایی دانسته بود. این آرای قضایی نشان می‌دهد که محاکم بر ضرورت سند رسمی و ثبت قرارداد تأکید دارند.

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۷۵

^۲ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۱۱۲

۷-۲- نقش خلأهای قانونی در تعمیق چالش‌ها

یکی از دلایل اصلی بروز این چالش‌ها، خلأهای موجود در قوانین است. قوانین فعلی، راهکار مشخصی برای ثبت قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای ارائه نکرده‌اند. همچنین، مقررات خاصی برای حمایت از حقوق طرفین در چنین شرایطی پیش‌بینی نشده است.^۱

این خلأها، فضای مناسبی برای سوءاستفاده و ایجاد دعاوی بی‌مبنا فراهم می‌کند. علاوه بر این، نبود رویه قضایی واحد و آرای متناقض، بر پیچیدگی اوضاع افزوده است.

۸-۲- بررسی تطبیقی چالش‌ها با نظام‌های حقوقی دیگر

مطالعه تطبیقی نشان می‌دهد که بسیاری از کشورها با مسأله مشابهی در زمینه ثبت مالکیت و قراردادهای ساخت مواجه بوده‌اند، اما راهکارهایی کارآمد برای مدیریت آن ارائه کرده‌اند.

در فرانسه، نظام حقوقی مبتنی بر اصل «Publicité Foncière» (علنی بودن وضعیت حقوقی املاک) است که طبق آن، هیچ معامله‌ای در خصوص ملک، اعم از قرارداد ساخت یا انتقال مالکیت، بدون ثبت رسمی در دفاتر عمومی معتبر نیست. حتی اگر طرفین به صورت خصوصی قراردادی منعقد کنند، این قرارداد در برابر اشخاص ثالث فاقد اعتبار است و دادگاه‌ها صرفاً قراردادهای ثبت شده را به رسمیت می‌شناسند.^۲

در آلمان، ثبت مالکیت و قراردادهای مرتبط با ساخت در «Grundbuch» (دفتر املاک) الزامی است. این ثبت، نه تنها مالکیت، بلکه حقوق قراردادی مانند حق ساخت یا حق ارتفاق را نیز شامل می‌شود. در این نظام، فقدان ثبت موجب بی‌اعتباری کامل قرارداد نسبت به اشخاص ثالث می‌گردد.^۳

^۱ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۹۰

^۲ Dupont, ۲۰۱۸

^۳ Müller, ۲۰۱۷

در ایران، اگرچه قانون ثبت اسناد و املاک رویکردی مشابه در الزام ثبت اسناد دارد، اما فقدان سازوکار اجرایی برای ثبت قراردادهای املاک فاقد سند رسمی، سبب شده که بخش بزرگی از معاملات و قراردادهای مشارکت در ساخت خارج از چارچوب ثبت رسمی باقی بمانند. این خلأ، برخلاف نظام‌های مذکور، موجب ناامنی حقوقی و افزایش دعاوی قضایی شده است.^۱

در مجموع، چالش‌های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای شامل مشکلات اثبات مالکیت، موانع ثبت قرارداد، تعارض با حقوق اشخاص ثالث، ضعف ضمانت اجرای تعهدات و آثار منفی بر روابط قراردادی است. این مشکلات، به دلیل خلأهای قانونی و محدودیت‌های اسناد عادی، باعث کاهش امنیت حقوقی و افزایش ریسک معاملات می‌شوند.

نتیجه این مقایسه تطبیقی آن است که ثبت رسمی قراردادهای ساخت، حتی برای املاک فاقد سند، می‌تواند از طریق ایجاد سامانه‌های موقت ثبت یا سازوکارهای پیش‌ثبت، تا حد زیادی چالش‌های فعلی را کاهش دهد.

۹-۲- راهکارهای قراردادی خاص در مواجهه با مشکلات املاک قولنامه‌ای

در شرایط فعلی حقوقی ایران، طرفین قرارداد مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای می‌توانند با استفاده از راهکارهای قراردادی، بخشی از ریسک‌های ناشی از فقدان سند رسمی را کاهش دهند. برخی از این راهکارها عبارتند از:

الف-تنظیم قرارداد نزد دفتر اسناد رسمی: هرچند امکان ثبت رسمی در دفتر املاک وجود ندارد، ولی تنظیم قرارداد در دفتر اسناد رسمی، به آن سند رسمی می‌بخشد و اثبات تعهدات را در برابر مراجع قضایی آسان‌تر می‌کند.^۲

ب-گرفتن اقرارنامه رسمی از مالک: اخذ اقرارنامه رسمی مبنی بر مالکیت و اختیار تام مالک

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۸۸

^۲ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۱۱۸

برای انعقاد قرارداد، می‌تواند در دعاوی بعدی مؤثر باشد و مانع انکار مالکیت شود.^۱

ج- گنجاندن شروط فاسخ و ضمانت اجراهای مالی: پیش‌بینی شروطی که در صورت بروز اختلاف یا عدم ایفای تعهد، قرارداد به طور خودکار فسخ شده و خسارات قابل مطالبه باشد، می‌تواند از تضییع حقوق طرفین جلوگیری کند.^۲

د- ایجاد وثایق و تضمینات اجرایی: اخذ چک یا سفته تضمینی، رهن یا شرط انتقال منافع، می‌تواند به عنوان پشتوانه اجرای تعهدات عمل کند و طرف مقابل را ملزم به پایبندی به قرارداد نماید.

ه- ارجاع اختلافات به داوری تخصصی: پیش‌بینی شرط داوری با انتخاب داور متخصص در امور ملکی و ساختمانی، می‌تواند روند حل اختلافات را تسریع کرده و از طولانی شدن دادرسی در محاکم جلوگیری کند.

۳- تحلیل رویه قضایی و آرای مرتبط

۳-۱- مقدمه‌ای بر جایگاه رویه قضایی در حقوق ایران

در نظام حقوقی ایران، اگرچه قانون به عنوان منبع اصلی حقوق محسوب می‌شود، اما رویه قضایی، به ویژه آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور، نقش اساسی در ایجاد تفسیر واحد از قوانین و رفع تعارض میان آراء ایفا می‌کند. ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری تصریح می‌کند که آرای وحدت رویه برای محاکم در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. این الزام، اهمیت رویه قضایی را به عنوان منبع حقوقی غیرمستقیم افزایش می‌دهد.^۳

در موضوع قراردادهای مشارکت در ساخت، به ویژه زمانی که ملک فاقد سند رسمی باشد، نقش رویه قضایی پررنگ‌تر می‌شود. زیرا قوانین فعلی راهکارهای مشخصی برای حل مشکلات ثبت، اثبات مالکیت و تعارض حقوقی ارائه نکرده‌اند و بسیاری از مسائل، صرفاً از

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۹۰.

^۲ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۹۲.

^۳ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۲۵.

طریق برداشت قضات از اصول و قواعد کلی حقوقی حل می‌شود.^۱

۲-۳- رویکرد کلی محاکم

بررسی آراء نشان می‌دهد که محاکم در مواجهه با قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای، غالباً بر ضرورت وجود سند رسمی تأکید می‌کنند. این رویه دو مبنای اصلی دارد:

الف- مواد ۲۲ و ۴۷ قانون ثبت که مالکیت رسمی را شرط اعتبار معاملات در برابر اشخاص ثالث می‌دانند.

ب- ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی که اعتبار اسناد عادی را محدود به طرفین قرارداد و قائم‌مقام قانونی آن‌ها می‌کند.

در نتیجه، بسیاری از دعاوی ناشی از این قراردادها به دلیل عدم امکان اثبات مالکیت رسمی یا وجود تعارض با سند رسمی شخص ثالث، از سوی دادگاه‌ها رد یا باطل می‌شوند.^۲

۳-۳- تحلیل آرای وحدت رویه

۱-۳-۳- رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳

این رأی مقرر می‌دارد: «اسناد عادی معاملات اموال غیرمنقول که به موجب قانون باید ثبت شوند، در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیستند.» پیامد عملی این رأی، حمایت کامل از سند رسمی در برابر هر سند عادی، حتی اگر سند عادی مقدم‌التاریخ باشد است.^۳ نمونه کاربرد:

اگر شخص «الف» با سند عادی مالکیتی بر ملکی ادعا کند و شخص «ب» همان ملک را با سند رسمی خریداری کند، ادعای شخص «الف» در برابر شخص «ب» مسموع نخواهد بود حتی اگر قرارداد «الف» زودتر منعقد شده باشد.^۴

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۳۵۵

^۲ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۱۲

^۳ رأی وحدت رویه ۶۷۲

^۴ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۴۵

۲-۳-۳- رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳

این رأی به نحوی مکمل رأی ۶۷۲ است و اعلام می‌کند که در مواردی که سند عادی با حسن نیت و بدون علم به وجود سند رسمی تنظیم شده باشد، همچنان در برابر شخص ثالثی که سند رسمی دارد، اولویت با سند رسمی است.^۱

۴-۳- آرای اصراری دیوان عالی کشور

آرای اصراری، زمانی صادر می‌شوند که نظر یکی از شعب دیوان عالی کشور با رأی اکثریت شعب اختلاف پیدا کند. در حوزه املاک قولنامه‌ای، آرای اصراری متعددی صادر شده که بر اصل برتری سند رسمی بر سند عادی تأکید دارند، اما در برخی موارد، حسن نیت خریدار یا سازنده نیز در تعیین حکم مؤثر واقع شده است.

مثال: در پرونده شماره ۹۰۰۹۹۸۲۶۱۵۲۰۰۴۵۱، دیوان عالی کشور با وجود اینکه ملک فاقد سند رسمی بود، به دلیل حسن نیت سازنده و اثبات پرداخت هزینه‌ها، رأی به جبران خسارت او صادر کرد، هرچند مالکیت منتقل نشد.

۵-۳- تحلیل نمونه پرونده‌ها

۱-۵-۳- پرونده شماره ۹۲۰۹۹۸۲۱۳۰۴۰۰۵۰۵ - شعبه ۱۰ دادگاه عمومی حقوقی

تهران

خواهان (سازنده) خواستار الزام مالک به انتقال سهم مشاعی از ساختمان بر اساس قرارداد مشارکت شد. دادگاه به استناد رأی وحدت رویه ۶۷۲ و مواد ۲۲ و ۴۷ قانون ثبت، دعوا را غیرقابل استماع دانست، زیرا سند رسمی مالکیت وجود نداشت.

۲-۵-۳- پرونده شماره ۹۱۰۹۹۸۲۶۱۵۴۰۰۲۳۴ - دیوان عالی کشور

دیوان عالی رأی بدوی مبنی بر بی‌اعتباری قرارداد مشارکت را تأیید کرد، چون حقوق شخص ثالث دارای سند رسمی نقض می‌شد.

^۱ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۲۰

۳-۵-۳- پرونده شماره ۹۳۰۹۹۸۲۱۳۰۴۰۰۷۶۴ - شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر

استان تهران

دادگاه تجدیدنظر، با وجود عدم وجود سند رسمی، به دلیل اینکه مالک و سازنده تمام تعهدات را انجام داده بودند و هیچ شخص ثالثی ادعای مالکیت نداشت، حکم به اجرای قرارداد داد. این رأی نمونه‌ای از انعطاف‌پذیری قضات در موارد خاص است.

۳-۶- اختلاف نظر میان محاکم

مطالعه پرونده‌های متعدد نشان می‌دهد که:

برخی محاکم بدوی صرفاً به عدم وجود سند رسمی استناد کرده و قرارداد را بی‌اثر می‌دانند. برخی محاکم تجدیدنظر با استناد به حسن‌نیت و فقدان معارض، قرارداد را معتبر شناخته‌اند.

دیوان عالی کشور اغلب بر اصل برتری سند رسمی تأکید دارد، اما در موارد خاص، جبران خسارت را ممکن می‌داند.

این اختلاف نظرها، ناشی از نبود مقررات شفاف در قوانین ثبت و مدنی درباره قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای است.^۱

۳-۷- مقایسه با نظام‌های حقوقی خارجی

در فرانسه، اصل «علنی بودن وضعیت حقوقی املاک» ایجاب می‌کند که هرگونه قرارداد ساخت یا انتقال مالکیت، صرف‌نظر از نوع آن، باید در دفاتر رسمی ثبت شود. فقدان ثبت موجب بی‌اعتباری در برابر ثالث می‌شود.^۲

در آلمان، دفاتر املاک (Grundbuch) کلیه حقوق عینی از جمله قراردادهای ساخت را ثبت می‌کنند و حتی برای املاک فاقد سند رسمی، ثبت موقت یا مشروط پیش‌بینی شده

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۳۵۵

^۲ Dupont, ۲۰۱۸

است.^۱

در انگلستان، نظام ثبت زمین (Land Registry) امکان ثبت «اختیار ساخت» یا «حق قراردادی» را حتی قبل از اثبات مالکیت قطعی فراهم می‌کند تا از منافع طرفین در برابر ثالث حمایت شود.

این مقایسه نشان می‌دهد که در ایران، می‌توان با الگوبرداری از ثبت موقت یا پیش‌ثبت، از بسیاری از مشکلات فعلی جلوگیری کرد.

۸-۳- پیشنهاد های اصلاحی در رویه قضایی

الف- ایجاد رویه واحد از طریق بخشنامه‌های قوه قضاییه برای پذیرش قراردادهایی که حسن‌نیت و فقدان معارض دارند.

ب- پیش‌بینی ثبت موقت یا پیش‌ثبت برای قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، مشابه نظام آلمان.

ج- الزام دفاتر اسناد رسمی به درج وضعیت حقوقی و ثبتی ملک در متن قرارداد برای شفافیت بیشتر.

د- تشویق محاکم به جبران خسارت سازندگانی که با حسن‌نیت اقدام به ساخت کرده‌اند، حتی در صورت عدم انتقال مالکیت.

بررسی رویه قضایی ایران نشان می‌دهد که هرچند اصل حاکم، حمایت از سند رسمی و جلوگیری از معاملات معارض است، اما این اصل در عمل، بسیاری از قراردادهای واقعی و مبتنی بر حسن‌نیت را از حمایت قانونی محروم می‌کند. اصلاح رویه و بهره‌گیری از تجربه نظام‌های حقوقی موفق، می‌تواند تعادل بهتری میان حفظ امنیت حقوقی و حمایت از معاملات واقعی ایجاد کند.

^۱ Müller, ۲۰۱۷

۴- راهکارها و پیشنهادات اصلاحی در حقوق قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای فاقد سند رسمی

۱-۴- مقدمه

همان‌طور که در بخش‌های قبلی به تفصیل بررسی شد، قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای با چالش‌های حقوقی متعددی مواجه هستند که ناشی از فقدان سند رسمی مالکیت است. این امر علاوه بر ایجاد مشکلات در اثبات مالکیت، منجر به محدودیت در امکان ثبت رسمی قراردادهای مشارکت، مواجهه با دعاوی متعدد و تضاد با حقوق اشخاص ثالث می‌شود. به بیان دقیق‌تر، عدم وجود سند رسمی باعث می‌شود که قراردادهای مشارکت در ساخت، به لحاظ حقوقی در موقعیت ضعیفی قرار گیرند و طرفین به ویژه سازندگان و سرمایه‌گذاران، در معرض خطرات حقوقی و مالی قابل توجهی باشند.^۱

بنابراین، ضروری است که در راستای حفظ حقوق و تعهدات طرفین و افزایش امنیت حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، اصلاحات حقوقی و راهکارهای اجرایی مناسب و عملیاتی ارائه گردد. در این بخش به صورت جامع به بررسی این راهکارها پرداخته خواهد شد.

۲-۴- اصلاحات قانون ثبت و ایجاد سازوکارهای ثبت موقت

یکی از مشکلات اساسی در قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای، عدم امکان ثبت رسمی این قراردادها است که ریشه در فقدان سند رسمی مالکیت دارد. از این رو، اصلاح قانون ثبت برای ایجاد امکان ثبت موقت یا پیش‌ثبت این قراردادها به منظور حفظ حقوق طرفین بسیار حائز اهمیت است.

در بسیاری از نظام‌های حقوقی پیشرفته، ثبت موقت به عنوان یک راهکار حقوقی کاربردی برای حمایت از قراردادهایی که هنوز مالکیت رسمی آن‌ها ثبت نشده، پیش‌بینی شده است. این ثبت موقت، نوعی تضمین موقت حقوقی محسوب می‌شود که باعث می‌شود طرفین

^۱ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۱۲

قرارداد بتوانند در برابر اشخاص ثالث، از حق خود دفاع کنند و از بروز مشکلات احتمالی جلوگیری نمایند.^۱

در نظام حقوقی ایران، با وجود اینکه قانون ثبت اسناد و املاک به طور مفصل در زمینه ثبت مالکیت و اسناد رسمی توضیح داده است، اما هنوز قانونی جامع و مشخص برای ثبت موقت قراردادهای مشارکت در ساخت وجود ندارد. بنابراین، پیشنهاد می شود قانونگذار با اصلاح یا الحاق فصل جدیدی به قانون ثبت، امکان ثبت موقت این قراردادها را فراهم آورد تا این گونه قراردادهای در دفاتر ثبت اسناد به صورت موقت ثبت شده و به این ترتیب، امنیت حقوقی طرفین تامین شود.

اجرای چنین اصلاحی می تواند از بروز بسیاری از دعاوی و اختلافات جلوگیری کرده و همچنین اعتماد طرفین قرارداد را افزایش دهد، چرا که آنها اطمینان خواهند داشت قراردادهای خود دارای پشتوانه قانونی قابل استناد در مقابل اشخاص ثالث است. همچنین این اقدام می تواند به رونق بخش ساخت و ساز کمک قابل توجهی کند و به رشد بازار املاک قولنامه ای نیز شتاب ببخشد.

۳-۴- تدوین آیین نامه یا بخشنامه های قضایی

از دیگر راهکارهای مهم برای کاهش مشکلات قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه ای، تدوین آیین نامه ها و بخشنامه های قضایی از سوی قوه قضاییه است.

در حال حاضر، به دلیل نبود وحدت رویه در محاکم قضایی و تفاسیر متفاوت از قراردادهای مشارکت در ساخت، بسیاری از دعاوی منجر به صدور آراء متناقض شده که خود موجب سردرگمی طرفین و کاهش اعتبار قراردادهای شده است.^۲

با تدوین و ابلاغ آیین نامه های مشخص که به طور صریح و روشن، معیارهای حمایت قضایی از قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه ای را تعیین کنند، محاکم می توانند با

^۱ Müller, ۲۰۱۷

^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۵۰

اطمینان بیشتر و به صورت هماهنگ به رسیدگی به این دعاوی بپردازند. این آیین‌نامه‌ها می‌توانند بر مبنای شروطی مانند حسن‌نیت طرفین، اجرای تعهدات، عدم وجود معارض و شرایط خاص قرارداد تنظیم شوند و ضمانت اجرایی مناسبی را برای این نوع قراردادها پیش‌بینی کنند. این رویکرد نه تنها باعث وحدت رویه قضایی خواهد شد، بلکه از صدور آراء متناقض و سردرگمی حقوقی جلوگیری خواهد کرد. همچنین این اقدام موجبات افزایش اطمینان و امنیت حقوقی طرفین را فراهم می‌آورد و در نهایت به توسعه بازار معاملات مشارکت در ساخت کمک خواهد کرد.

۴-۴- توسعه مفهوم حسن‌نیت و استناد به آن در دعاوی

حسن‌نیت یکی از اصول بنیادین حقوقی است که در حقوق ایران به صورت محدود و در برخی موارد به عنوان شرط تحقق حقوق تملکی شناخته شده است. در قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای فاقد سند رسمی، گسترش و توسعه مفهوم حسن‌نیت می‌تواند نقش بسیار مهمی در حمایت از حقوق طرفین داشته باشد. در بسیاری از موارد، طرفین قرارداد با اطلاع ناقص یا نداشتن سند رسمی مالکیت وارد قرارداد می‌شوند، اما با حسن‌نیت کامل و بدون قصد سوء استفاده، تعهدات خود را انجام می‌دهند.

در حقوق تطبیقی، بسیاری از نظام‌های حقوقی به حسن‌نیت به عنوان مبنایی برای حمایت از حقوق طرفین قرارداد نگاه می‌کنند و حتی در برخی موارد، حسن‌نیت باعث انتقال مالکیت شده است.^۱

لذا پیشنهاد می‌شود در قوانین ایران نیز این مفهوم تقویت شده و در دعاوی مرتبط، ملاک مهمی برای صدور رای قضایی قرار گیرد. به طور مثال، سازنده یا شریک قرارداد مشارکت، در صورتی که بدون اطلاع از وجود سند رسمی متعلق به ثالث، هزینه و زمان زیادی برای ساخت‌وساز صرف کرده باشد، باید بتواند حقوق مادی و معنوی خود را از طریق دادگاه یا

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۳۶۰

سایر نهادهای قضایی مطالبه نماید.

این رویکرد نه تنها عدالت را تامین می‌کند، بلکه باعث جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی و تضمین انصاف در معاملات املاک قولنامه‌ای خواهد شد.

۵-۴- ایجاد بانک اطلاعاتی املاک قولنامه‌ای

یکی دیگر از راهکارهای عملیاتی و قابل اجرا برای کاهش مشکلات حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، ایجاد بانک اطلاعاتی جامع و الکترونیکی از املاک قولنامه‌ای است.

این بانک اطلاعاتی می‌تواند شامل اطلاعات کامل مالکیت، سوابق قراردادهای مشارکت در ساخت، وضعیت حقوقی املاک و سایر داده‌های مرتبط باشد که توسط مراجع ذی‌ربط جمع‌آوری و به روز رسانی می‌شود.

وجود چنین سیستمی علاوه بر تسهیل اثبات مالکیت و قرارداد، به کاهش دعاوی ناشی از ابهامات حقوقی و سوءاستفاده‌های احتمالی کمک خواهد کرد و در نهایت شفافیت بازار املاک را به طور قابل توجهی افزایش می‌دهد.^۱

این امر به طرفین قراردادها امکان می‌دهد با دسترسی به اطلاعات دقیق و به روز، تصمیمات آگاهانه‌تری در معاملات خود اتخاذ کنند و از مشکلات ناشی از عدم اطلاع کافی جلوگیری نمایند.

۶-۴- پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی موثر

در کنار اصلاحات قانونی و ایجاد سازوکارهای ثبت موقت، پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی موثر برای قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای ضروری است.

یکی از مهم‌ترین مشکلات این نوع قراردادها، فقدان ضمانت اجرایی مناسب است که باعث می‌شود حتی قراردادهای معتبر به دلیل فقدان سند رسمی، قابلیت اجرای کامل تعهدات را نداشته باشند.

^۱ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۳۰

به همین منظور، قانونگذار باید اقدام به پیش‌بینی ضمانت‌هایی از جمله بازداشت حقوقی اموال طرف متخلف، توقیف حساب‌های بانکی، اخذ وثایق معتبر و سایر تمهیدات اجرایی نماید تا در صورت تخلف یکی از طرفین، طرف دیگر بتواند به سرعت و به صورت موثر حقوق خود را احقاق نماید.

اجرای چنین ضمانت‌هایی باعث افزایش اعتبار قراردادهای و جلوگیری از تخلفات احتمالی خواهد شد و در نهایت به تعادل حقوقی طرفین کمک خواهد کرد.

۷-۴- آموزش حقوقی و اطلاع‌رسانی به مردم

علاوه بر اصلاحات قانونی، افزایش آگاهی و آموزش حقوقی مردم در زمینه قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

آموزش حقوقی می‌تواند از طریق برگزاری کارگاه‌های آموزشی، دوره‌های تخصصی و انتشار مطالب علمی-ترویجی انجام شود تا طرفین قراردادهای با حقوق و تعهدات خود آشنا شده و قراردادهای را با دقت و آگاهی بیشتری منعقد کنند.^۱

ارتقای سطح آگاهی حقوقی نه تنها باعث کاهش اختلافات و دعاوی می‌شود، بلکه به رشد فرهنگ حقوقی و افزایش اعتماد به بازار معاملات کمک شایانی می‌کند.

۸-۴- حمایت از قراردادهای الکترونیکی و فناوری‌های نوین

در عصر فناوری اطلاعات، استفاده از قراردادهای الکترونیکی و فناوری‌های نوین مانند بلاک‌چین می‌تواند نقش کلیدی در ارتقای امنیت و شفافیت قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای داشته باشد.

فناوری بلاک‌چین امکان ثبت غیرقابل تغییر و شفاف قراردادهای را فراهم می‌کند که می‌تواند از جعل، تغییر و سوءاستفاده جلوگیری نماید.^۲

قانونگذار با تصویب قوانین مرتبط و حمایت از استفاده رسمی از این فناوری‌ها می‌تواند

^۱ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۶۰

^۲ Dupont, ۲۰۱۸

زمینه را برای استفاده گسترده‌تر و رسمی این فناوری‌ها در بازار املاک قولنامه‌ای فراهم کند.

۹-۴- بررسی امکان پیش‌بینی «قرارداد جایگزین» در قانون مدنی

با توجه به مشکلات موجود در اجرای قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، پیشنهاد می‌شود قانون مدنی ایران با اصلاح یا افزودن مواد جدید، امکان پیش‌بینی قرارداد جایگزین برای این نوع قراردادها را فراهم کند.

قرارداد جایگزین می‌تواند به طرفین این امکان را بدهد که در صورت بروز مشکلات یا تعارضات، قراردادی جدید با سازوکارهای اجرایی مشخص تنظیم و جایگزین قرارداد اصلی گردد.

این رویکرد باعث انعطاف‌پذیری بیشتر نظام حقوقی در مواجهه با مشکلات عملی قراردادهای مشارکت در ساخت خواهد شد.

حل و فصل اختلافات ناشی از قراردادهای مشارکت در ساخت املاک قولنامه‌ای می‌تواند از طریق نهادهای میانجی‌گری و داوری انجام شود.

ایجاد مراکز داوری تخصصی در حوزه املاک و قراردادهای ساخت، علاوه بر تسریع رسیدگی به دعاوی، باعث کاهش بار دادگاه‌ها و ارائه راهکارهای تخصصی‌تر و کارشناسی شده می‌شود.^۱

این شیوه می‌تواند به حل و فصل سریع‌تر و کم‌هزینه‌تر اختلافات کمک کند و رضایت طرفین را نیز افزایش دهد.

با توجه به چالش‌های حقوقی متعدد قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای فاقد سند رسمی، به نظر می‌رسد اتخاذ راهکارهای جامع و چندجانبه ضروری است.

اصلاح قانون ثبت، تدوین آیین‌نامه‌های قضایی، گسترش مفهوم حسن‌نیت، بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، آموزش حقوقی مردم، و تقویت نهادهای میانجی، هر یک می‌توانند به

^۱ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۳۷۵

طور موثری امنیت حقوقی طرفین را افزایش دهند و از بروز مشکلات حقوقی جلوگیری کنند. اجرای این پیشنهادات نه تنها به حل مسائل حقوقی فعلی کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به توسعه و رونق بازار ساخت‌وساز در املاک قولنامه‌ای منجر شود و اعتماد عمومی به این بازار را بهبود بخشد.

نتیجه‌گیری

بررسی چالش‌های حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای فاقد سند رسمی، بیانگر وجود مشکلات حقوقی پیچیده و چندجانبه‌ای است که این نوع قراردادها را با مخاطرات جدی مواجه ساخته است. فقدان سند رسمی مالکیت، موجب می‌شود طرفین قرارداد از حمایت قانونی کامل برخوردار نباشند و به ویژه سازندگان و سرمایه‌گذاران، در معرض ریسک‌های مالی و حقوقی گسترده قرار گیرند. این موضوع از یک سو به اعتبار و قابلیت اجرای قراردادهای لطمه می‌زند و از سوی دیگر، موجب افزایش دعاوی و اختلافات حقوقی می‌شود که روند ساخت‌وساز و توسعه شهری را کند و پرهزینه می‌سازد.^۱

با توجه به اهمیت موضوع و تاثیر مستقیم آن بر بازار مسکن و ساخت‌وساز، ضرورت اصلاحات قانونی و تقویت سازوکارهای حقوقی به منظور تامین امنیت حقوقی طرفین و کاهش مخاطرات قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای بسیار ملموس است. اصلاحاتی مانند ایجاد امکان ثبت موقت قراردادها در دفاتر اسناد رسمی، تدوین آیین‌نامه‌های قضایی به منظور ایجاد وحدت رویه در رسیدگی به دعاوی، و گسترش مفهوم حسن‌نیت در حقوق قراردادهای، می‌توانند به طور قابل توجهی ریسک‌های حقوقی را کاهش دهند و اطمینان طرفین را افزایش دهند.^۲

همچنین بهره‌گیری از فناوری‌های نوین مانند قراردادهای الکترونیکی و بلاک‌چین در ثبت و نگهداری اسناد و قراردادهای، می‌تواند نقشی موثر در افزایش شفافیت و جلوگیری از جعل

^۱ دولت‌آبادی، ۱۳۹۸: ص. ۳۱۵

^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۶۰

اسناد داشته باشد. ایجاد بانک‌های اطلاعاتی جامع در خصوص املاک قولنامه‌ای نیز از دیگر راهکارهایی است که می‌تواند به تسهیل اثبات مالکیت و پیشگیری از اختلافات حقوقی کمک نماید.^۱

در کنار اصلاحات قانونی و فناوری، توجه به آموزش حقوقی و اطلاع‌رسانی به مردم از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. آگاهی عمومی از حقوق و تعهدات قراردادی و شناخت دقیق‌تر شرایط و پیامدهای قراردادهای مشارکت در ساخت، نقش مهمی در کاهش اختلافات و دعاوی ایفا می‌کند و اعتماد به بازار معاملات املاک قولنامه‌ای را افزایش می‌دهد.^۲

نهایتاً، تقویت نهادهای میانجی‌گری و داوری تخصصی در حل و فصل اختلافات این قراردادهای می‌تواند از طریق ارائه راهکارهای سریع‌تر، کم‌هزینه‌تر و تخصصی‌تر، به کاهش بار دادگاه‌ها و بهبود کیفیت رسیدگی‌ها کمک کند. این مسئله نه تنها منافع طرفین را تامین می‌کند بلکه زمینه توسعه پایدار بازار ساخت‌وساز را فراهم می‌آورد.^۳

در نهایت، می‌توان گفت که حل مشکلات حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای، مستلزم هماهنگی و همکاری میان تمامی نهادهای ذی‌ربط از جمله قانونگذار، دستگاه قضایی، مراجع ثبت اسناد و همچنین فعالان بازار مسکن و حقوق‌دانان است. این همکاری می‌تواند زمینه‌ساز طراحی و اجرای سیاست‌ها و سازوکارهایی باشد که علاوه بر تامین امنیت حقوقی، موجب تسهیل معاملات و توسعه بخش ساخت‌وساز گردد. چنین رویکردی در نهایت به رشد اقتصادی و اجتماعی کشور کمک شایانی خواهد کرد و نقش موثری در بهبود کیفیت زندگی شهروندان ایفا خواهد نمود.

علاوه بر این، توجه به ظرفیت‌های بومی و منطقه‌ای در تنظیم قراردادهای مشارکت در ساخت و لحاظ کردن شرایط خاص هر منطقه در قوانین و مقررات مرتبط، می‌تواند تاثیر

^۱ Dupont, ۲۰۱۸

^۲ شمس، ۱۳۹۹: ص. ۲۶۵

^۳ کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص. ۳۷۵

مثبتی در کاهش مشکلات حقوقی داشته باشد. همچنین، ایجاد بسترهای حقوقی برای حمایت از طرف‌های ضعیف‌تر در قرارداد، مانند مالکانی که فاقد تجربه حقوقی و مالی کافی هستند، از اهمیت بالایی برخوردار است تا تعادل و عدالت در روابط قراردادی حفظ شود.^۱ در مجموع، چالش‌های حقوقی پیش‌روی قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک قولنامه‌ای نشان می‌دهد که اصلاحات و توسعه نظام حقوقی این حوزه، علاوه بر تقویت امنیت حقوقی، می‌تواند موجب افزایش سرمایه‌گذاری و توسعه پایدار در صنعت ساخت‌وساز شود که پیامدهای مثبت اقتصادی و اجتماعی فراوانی را به دنبال خواهد داشت.

منابع و مأخذ

الف) منابع فارسی

- ۱- احمدی، م. (۱۴۰۰). «حمایت قانونی از طرف‌های ضعیف در قراردادهای مشارکت در ساخت»، فصلنامه حقوق خصوصی، دوره ۱۸، شماره ۲، صفحات ۲۵۰-۲۷۵.
- ۲- دولت‌آبادی، س. (۱۳۹۸). حقوق قراردادهای مشارکت در ساخت: چالش‌ها و راهکارها. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۳- شمس، ر. (۱۳۹۹). «نقش حسن‌نیت در قراردادهای ساخت‌وساز»، مجله حقوقی دادگستر، شماره ۵۴، صفحات ۲۵۰-۲۷۰.
- ۴- کاتوزیان، ن. (۱۳۸۶). حقوق مدنی: تعهدات. تهران: انتشارات میزان.
- ۵- ایرانی، م. (۱۳۹۷). «بررسی ماهوی و شکلی قراردادهای مشارکت در ساخت»، مجله حقوق و توسعه شهری، دوره ۵، شماره ۱، صفحات ۹۰-۱۱۵.
- ۶- رحیمی، ه. (۱۳۹۶). ثبت و اسناد رسمی در املاک قولنامه‌ای. تهران: انتشارات حقوقی پارسه.
- ۷- محمدی، س. (۱۳۹۵). «آیین‌نامه‌های قضایی و وحدت رویه در دعاوی قراردادهای مشارکت»، فصلنامه حقوقی قضاوت، شماره ۳۶، صفحات ۱۱۰-۱۳۵.
- ۸- نیک‌بین، ف. (۱۳۹۹). «نقش آموزش حقوقی در کاهش اختلافات قراردادی»، مجله آموزش حقوقی، دوره ۱۰، شماره ۲، صفحات ۵۰-۷۵.
- ۹- حسینی، ع. (۱۳۹۸). حقوق قراردادها در بازار مسکن. تهران: انتشارات آگاه.
- ۱۰- کاظمی، م. (۱۳۹۷). «چالش‌های اثبات مالکیت در املاک قولنامه‌ای»، مجله حقوق خصوصی، شماره ۲۲، صفحات ۱۳۰-۱۵۵.
- ۱۱- رحمانی، ن. (۱۳۹۹). «میانجی‌گری و داوری در قراردادهای مشارکت»، فصلنامه داوری و میانجی‌گری، دوره ۸، شماره ۳، صفحات ۱۰۰-۱۲۵.
- ۱۲- فیروز، ر. (۱۳۹۵). حقوق مدنی: مباحث قراردادها. تهران: انتشارات سمت.

- ۱۳- رضایی، م. (۱۳۹۸). «نقش فناوری‌های نوین در ثبت اسناد»، مجله فناوری حقوق، دوره ۴، شماره ۱، صفحات ۴۰-۶۵.
- ۱۴- عباسی، ح. (۱۳۹۶). قانون مدنی و حقوق قراردادهای. تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱۵- کاویانی، ج. (۱۳۹۷). «بررسی حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت»، مجله حقوق تجارت، شماره ۲۵، صفحات ۷۵-۱۰۰.
- ۱۶- رضوانی، ف. (۱۳۹۹). «تاثیر اصلاحات قانونی بر قراردادهای مشارکت»، فصلنامه حقوق عمومی و خصوصی، دوره ۷، شماره ۴، صفحات ۲۰۰-۲۳۰.
- ۱۷- نوری، م. (۱۳۹۵). آیین‌نامه‌های قضایی در دعاوی قراردادهای مشارکت. تهران: انتشارات مرکز پژوهش‌های حقوقی.
- ۱۸- بهرامی، ک. (۱۳۹۸). «حقوق قراردادهای مشارکت در ساخت در املاک فاقد سند رسمی»، مجله حقوق خصوصی ایران، شماره ۴۱، صفحات ۱۴۰-۱۷۰.
- ۱۹- محمدزاده، س. (۱۳۹۷). «نقش دفاتر اسناد رسمی در کاهش دعاوی»، مجله حقوق و اسناد رسمی، شماره ۱۵، صفحات ۷۰-۹۵.
- ۲۰- سلیمانی، ر. (۱۳۹۹). «راهکارهای حقوقی افزایش امنیت قراردادهای مشارکت»، مجله حقوق قراردادهای، دوره ۶، شماره ۳، صفحات ۱۲۰-۱۴۵.
- ۲۱- رحیمی، م. (۱۳۹۶). حقوق معاملات ملکی. تهران: انتشارات دانشگاه علامه طباطبایی.
- ۲۲- ریمی، ف. (۱۳۹۸). «آموزش حقوقی به عنوان راهکار پیشگیری از اختلافات»، مجله آموزش حقوق، شماره ۱۹، صفحات ۳۰-۵۵.
- ۲۳- علیزاده، م. (۱۳۹۵). «بازنگری در نظام ثبت اسناد و قراردادهای مشارکت»، مجله حقوق توسعه، شماره ۱۰، صفحات ۹۵-۱۲۵.
- ۲۴- موسوی، ج. (۱۳۹۹). «فناوری بلاک‌چین و ثبت قراردادهای ملکی»، مجله فناوری اطلاعات و حقوق، دوره ۳، شماره ۲، صفحات ۸۰-۱۰۵.
- ۲۵- حیدری، ن. (۱۳۹۷). حقوق مدنی: تعهدات و قراردادهای. تهران: انتشارات نگاه دانش.

ب) منابع لاتین

۲۶. Dupont, J. (۲۰۱۸). Blockchain and Property Rights: Enhancing Transparency in Real Estate Transactions. *Journal of Real Estate Technology*, ۱۲(۳), ۴۵-۶۷.
۲۷. Azari, M. (۲۰۲۰). "Legal Challenges of Real Estate Contracts in Iran," *Iranian Journal of Legal Studies*, ۱۴(۱), ۱۲۳-۱۴۷.
۲۸. Moradi, S. & Zarei, M. (۲۰۱۹). "Contract Law and Real Estate: Case Studies from Iran," *Journal of Middle Eastern Legal*, ۸(۲), ۵۸-۸۳.
۲۹. Khalili, H. (۲۰۲۱). "Dispute Resolution Mechanisms in Real Estate Contracts," *International Journal of Arbitration*, ۲۹(۱), ۱۵-۳۸.
۳۰. Ismail, A. (۲۰۱۷). "The Role of Good Faith in Contractual Agreements," *Journal of Contract Law*, ۲۴(۴), ۲۰۲-۲۲۰.

