

تعدیل قراردادهای ساختمانی در رویه دادگاهها

تالیف

علی قالیچی ها

انتشارات قانون یار

۱۴۰۰

سرشناسه	: قالیچی ها، علی، ۱۳۶۶ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: تعدیل قراردادهای ساختمانی در رویه دادگاهها/تالیف علی قالیچی ها.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۹۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۵۴-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۸۷] - ۹۱.
موضوع	: ساختمان سازی — ایران — قراردادهای Construction contracts -- Iran تعهدات (حقوق) — ایران Obligations (Law) -- Iran
رده بندی کنگره	: ۳۲۰۰.KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۵۵۷۱۰۵
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا

انتشارات قانون یار

تعدیل قراردادهای ساختمانی در رویه دادگاهها

تألیف: علی قالیچی ها

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۰

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۴۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۵۴-۷

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

سخن مؤلف ۹

فصل ۱: مفاهیم و مبانی ۱۱

۱-۱- مقدمه ۱۳

۱-۲- تعاریف مفهومی و عملیاتی واژه‌ها ۱۳

۱-۲-۱- تعدیل قرارداد ۱۳

۱-۲-۲- حقوق خصوصی ۱۳

۳-۱- مبانی و نظریات ۱۴

۱-۳-۱- مبانی توجیه نظریه تعدیل قرارداد در ایران ۱۴

۱-۳-۱-۱- نظریه غبن حادث ۱۴

۱-۳-۲- نظریه رفع عسر و حرج ۱۴

۱-۳-۳-۱- نظریه شرط ضمنی ۱۵

فصل ۲: تعدیل قرارداد؛ مفاهیم و مبانی ۱۷

۱-۲- مقدمه ۱۹

۲-۲- تعدیل قراردادی یا ارادی ۲۰

۱-۲-۲- مفهوم تعدیل قراردادی ۲۰

۲-۲-۲- اقسام تعدیل قراردادی ۲۱

۱-۲-۲-۲- تعدیل هنگام انعقاد قرارداد ۲۲

- ۲۲ ۱-۱-۲-۲-۳- مفهوم تعدیل هنگام انعقاد قرارداد
- ۲۲ ۲-۱-۲-۲-۳- شروط تعدیل هنگام انعقاد قرارداد
- ۲۳ ۳-۱-۲-۲-۳- اعتبار و تاثیر حقوقی شرط تعدیل هنگام انعقاد قرارداد
- ۲۴ ۲-۲-۲-۲- تعدیل حین اجرای عقد
- ۲۴ ۱-۲-۲-۲-۳- مفهوم تعدیل حین اجرای عقد
- ۲۴ ۲-۲-۲-۲-۳- شیوه اجرایی
- ۲۵ ۳-۲-۲-۲-۳- ماهیت تعدیل حین اجرای عقد
- ۲۵ ۳-۲- تعدیل قانونی
- ۲۵ ۱-۳-۲- مفهوم تعدیل قانونی و انضمام آن
- ۲۶ ۱-۱-۳-۲- مفهوم تعدیل مستقیم
- ۲۷ ۲-۱-۳-۲- مفهوم تعدیل غیر مستقیم
- ۲۷ ۲-۳-۲- مصادیق تعدیل قانونی در ایران
- ۲۸ ۳-۳-۲- بررسی نحوه عمل قانونگذار در خصوص تعدیل قراردادها
- ۲۸ ۴-۲- تعدیل قضایی
- ۳۱ فصل ۳: اصول و قواعد تعدیل قرارداد
- ۳۳ ۱-۳- مقدمه
- ۳۴ ۲-۳- تعدیل قراردادها در عرصه ملی و بین المللی
- ۳۴ ۱-۲-۳- اوضاع و احوال در کنوانسیون وین



۳۵	۳-۲-۲- اوضاع و احوال در نظام حقوقی کامن لا
۳۷	۳-۲-۳- اوضاع و احوال در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران
۳۹	۳-۳- اصول و قواعد تعدیل قراردادها
۳۹	۳-۳-۱- اصل حسن نیت
۴۳	۳-۳-۲- سوء نیت
۴۴	۳-۲-۱- تفصیر سنگین دلیل سوء نیت
۴۵	۳-۲-۲- حکم تفصیر عمدی و تفصیر سنگین در محاکم بین المللی
۴۶	۳-۳-۳- اصل حسن نیت
۴۹	۳-۳-۴- قاعده المیسور
۵۰	۳-۴-۱- شرط تثبیت
۵۲	۳-۴-۲- شرط تثبیت به معنای اخص کلمه
۵۳	۳-۴-۳- شرط انجماد
۵۳	۳-۴-۴- فورس ماژور
۵۴	۳-۴- بررسی قرارداد پیمانکاری از منظر نوع عقد
۵۷	۳-۵- نظریه عدم پیش بینی
۵۸	۳-۵-۱- شرایط لازم برای جمع نظریه ی عدم پیش بینی
۶۲	۳-۵-۲- مبنای نظریه ی عدم پیش بینی
۶۷	فصل ۴: آرای تعدیل قرارداد



- ۴-۱- نقش امارات در دعوی تعدیل اقساط ۶۹
- ۴-۲- درخواست تعدیل اجاره بها ۷۰
- ۴-۳- تعدیل پیش قسط بدهی در دعوای اعسار ۷۲
- ۴-۴- رابطه دعوای تعدیل تقسیط و قاعده اعتبار امر مختومه ۷۴
- ۴-۵- شرایط دعوای تعدیل اقساط محکوم به ۷۶
- ۴-۶- فرجام خواهی از تصمیم دادگاه در دعوای تعدیل اجاره بها ۷۷
- ۴-۷- اخراج کارگر به علت تعدیل نیروی انسانی و مقرری بیمه یکاری ۸۱
- ۴-۸- درخواست تعدیل اجاره بها در اجاره های مشمول قانون ۱۳۷۶ ۸۲
- ۴-۹- ملاک تعیین انقضای مدت ۳ سال در تعدیل اجاره بها ۸۳
- منابع و مأخذ ۸۵

سخن مؤلف

بسم الله الرحمن الرحيم،

الحمد لله رب العالمين، الحمد لله ولي الصالحين، والعاقبة للمتقين، ولا عدوان إلا على الظالمين، اللهم لك الحمد بالإسلام، ولك الحمد بالقرآن، ولك الحمد أن جعلتنا من أتباع محمد (عليه و على اله الصلاة والسلام).

مسئله تعديل قرارداد چیزیست که ممکن است در قراردادهای دولتی یا خصوصی مطرح گردد. به همین دلیل، دایره‌ی بحث آن فقط در محدوده‌ی قراردادهای خصوصی نمی‌گنجد. لیکن چنانکه می‌دانیم آنچه ساختار اصلی قرارداد را تشکیل می‌دهد اراده اعم از قصد و رضا است و قرارداد اصولاً بر مبنای اصل آزادی اراده بوده و با توافق طرفینی در عالم اعتبار متولد می‌گردد و بحالت قانون تا جایی ممکن است که این ساختار اصلی را مخدوش نکرده و با آن تعارضی نداشته باشد. اگرچه برخی از توافقات، بدلالی چون مخالفت با نظم عمومی و یا اخلاق حسنه که بصورت تابو در جامعه درآمده، بجهت رعایت مصالح اجتماعی، از نظر قانون بالکل بی اعتبارند و قانون مهر باطل بر چنین توافقاتی می‌زند اما چاقوب این فیلترهای قانونی، چندان وسیع نیست و در مقابل اسکلت اصلی ساختمان قرارداد؛ غالب نیست (ماده ۱۰ قانون مدنی و مستفاد از ماده ۹۷۵ قانون مدنی).

از طرفی آنچه ذره ذره‌ی اجزای این اسکلت را تشکیل می‌دهد، شروط اصلی و فرعی هستند که بصورت صریح مطرح می‌شوند یا آنکه تصریح نمی‌گردند. اما به صورت ضمنی حین تشکیل توافق، مدنظر طرفین قرارداد بوده و تنها کشف آن بر اساس ادوات



وقراین، بر عهده‌ی دادرس قرار می‌گیرد. کمااینکه قرارداد، اصولاً همان توافق باطنی اراده‌ها و گره خوردن آنها (protocol) بوده و تصریح شروط قراردادی، تنها اماره‌ای روشن در کشف همین اراده‌ی باطنی است (مواد ۱۹۱^۱ و ۱۹۴^۲ قانون مدنی) که موجب شد پژوهش پیش‌رو را با کمک خداوند متعال به پایان برسانم.

تقدیم به وجود مقدس حضرت ولی عصر، امام زمان (عج)

علی قالیچی‌ها

پاییز ۱۴۰۰

www.ketab.ir

^۱ ماده ۱۹۱ قانون مدنی: عقد محقق می‌شود به قصد انشا به شرط مقرون بودن با چیزی که دلالت بر قصد کند.

^۲ ماده ۱۹۴ قانون مدنی: الفاظ و اشارات و اعمال دیگر که متعاملین به وسیله آن انشای معامله می‌نمایند باید بایکدیگر موافق باشد به نحوی که احد طرفین همان عقدی را قبول کند که طرف دیگر قصد انشای او را داشته و الا معامله باطل است.