

بررسی مسئولیت مدنی سازنده بنا و عوامل ان
با تاکید بر قانون پیش فروش آپارتمان

مؤلفان:

علیرضا حسینی

ابوالقاسم تازیکی

سرشناسه : حسنی، علیرضا
عنوان و نام پدیدآور : بررسی مسئولیت مدنی سازنده بنا و عوامل آن با تاکید بر قانون پیش فروش آپارتمان / مولفان
علیرضا حسنی - ابوالقاسم تازیکی
مشخصات نشر : تهران، کتاب آوا، ۱۳۹۵
مشخصات ظاهری : ۱۸۱ ص
شابک : ۵-۲۵۹-۳۴۶-۶۰۰-۹۷۸-۱۱۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی : فیپا
موضوع : ساختمان سازی - ایران - صنعت و تجارت - Construction industry-Iran
موضوع : مسئولیت (حقوق) - ایران - Liability (Law)-Iran
موضوع : ساختمان سازی - قوانین و مقررات - ایران
رده بندی کنگره : ۱۳۹۵ ۴۲/۲/۳۴۶ KMH
رده بندی دیویی : ۳۴۳/۵۵۰۷۸
شماره کتابشناسی ملی : ۴۰۱۲۴۱

بررسی مسئولیت مدنی سازنده بنا و عوامل آن با تاکید بر قانون پیش فروش آپارتمان



انتشارات کتاب آوا

مولفان:	علیرضا حسنی - ابوالقاسم تازیکی
ناشر:	کتاب آوا
نوبت چاپ:	اول ۱۳۹۵
شمارگان:	۱۰۰۰ نسخه
قیمت:	۱۱۰۰۰۰ ریال
شابک:	۵-۲۵۹-۳۴۶-۶۰۰-۹۷۸

نشانی دفتر مرکزی: انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن بست حقیقه پلک ۱، طبقه ۲، واحد ۴
شماره های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ | ۶۶۹۷۴۱۳۰ | ۶۶۴۰۷۹۹۳ | دو خطی ۶۶۴۶۱۱۰۰

www.avabook.com avabook_kazemi@yahoo.com

فروشگاه کتاب آوا: اسلام شهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد اسلامی، جنب دادگستری
تلفن: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است.
هرگونه کپی برداری و تهیه جزوه از متن کتاب، استفاده از طرح روی جلد و عنوان کتاب جرم است و متخلفان طبق قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند

چکیده

بطور کلی ساخت و سازها یا تحت عنوان مدیریت پیمان و یا در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی و با قراردادهای خصوصی بین افراد صورت می‌پذیرد. در پروژه‌هایی که دولت یا یکی از ارگان‌ها و نهادهای دولتی به عنوان کارفرما می‌باشند قرارداد ساخت و ساز تحت عنوان مدیریت پیمان منعقد می‌گردد. در این گروه از قراردادهای سه عامل تحت عنوان کارفرما، مشاور و پیمانکار ارکان اصلی آن را تشکیل می‌دهند. در این دسته از قراردادهای نظارت بر عملیات اجرایی ساخت و ساز توسط بازوی اجرایی مشاور که همان دستگاه نظارت مقیم در کارگاه است انجام می‌پذیرد. در ساخت و ساز شهری نظارت توسط مهندس ناظری که توسط کارفرما به شهرداری معرفی می‌گردد انجام می‌پذیرد. اما در این نوع از ساخت و ساز عوامل دیگری نیز مسئول کنترل کیفیت و چگونگی اجرای سازه هستند از جمله آنها می‌توان به شهرداری اشاره نمود که در امر مسئول کنترل نقشه‌های معماری و محاسباتی از لحاظ تطبیق آنها با آیین‌نامه‌های محلی به بهره‌آیین‌نامه ۲۸۰۰ می‌باشد و در صورت مشاهده هر گونه مغایرت از صدور مجوز احداث بنا انکیزی می‌نماید. پس از صدور مجوز احداث بنا نیز شهرداری در تمامی مراحل احداث بنا مطابق تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری مسئول کنترل نحوه احداث بنا و جلوگیری از وقوع خسارت می‌باشد.

سازمان نظام مهندسی نیز با صدور مجوز فعالیت برای مهندسان در واقع به نوعی مسئول احراز صلاحیت افراد برای اجرا و طراحی و نظارت بر احداث سازه‌ها می‌باشد و پس از اخذ آزمون‌های لازم و گذراندن دوره‌های لازم به مهندسان مجوز فعالیت اهدا می‌نماید و باید در تمام مدت فعالیت آنها بر عملکرد آنها نظارت لازم را داشته باشد. اما کنترل سازمان نظام مهندسی فقط به صدور مجوز فعالیت و اعمال مجازات‌های انتظامی، آن هم پس از وقوع خسارت می‌پردازد و در خلال امر ساخت نظارت دقیقی بر رفتار اعضای سازمان برای پیشگیری از وقوع خسارت انجام نمی‌دهد و نقش سازمان در این مورد کم‌رنگ می‌باشد.

پس از وقوع خسارت با توجه به قوانین و نظریه‌های مختلف موجود در بحث مسئولیت مدنی، در دادگاه‌ها و قوانین وحدت نظری برای شناسایی مسئولین و میزان مسئولیت هر یک از آنها وجود ندارد و برخورد با این موضوع هم در دادگاه‌ها و هم در نزد کارشناسان مربوطه با اختلاف نظرهایی روبروست. اما پس از وقوع حادثه از هر چیز مهم‌تر جبران خسارت وارده

است. بحث بیمه‌های تمام خطر و بیمه‌های مسئولیت مدنی از مواردی است که پس از بروز خسارت می‌تواند اطمینان خاطر لازم را برای زیان‌دیده فراهم آورد.

کلمات کلیدی: کارفرما، پیمانکار، مهندس ناظر، شرایط عمومی پیمان، شهرداری، سازمان نظام مهندسی، مسئولیت مدنی.

مقدمه

یکی از نیازهای اساسی و مهم بشر، داشتن مسکن و سرپناه می‌باشد که در برابر سایر نیازها، از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد. افزایش سرسام‌آور اجاره بهای مسکن و عدم ثبات قیمت‌ها از یک طرف و افزایش جمعیت و محدودیت زمین از سوی دیگر از جمله عوامل اساسی در ساخت و ساز آپارتمان‌ها شد. یکی دیگر از عوامل موثر در ساخت و ساز و پیش فروش آپارتمان را ضاعف نمود اینکه یک طرف چنین قراردادهایی خریدارانی بودند که از فشار کم درآمد جامعه به‌دند و توانایی تهیه آپارتمان به صورت نقدی را نداشته و طرف دیگر قرارداد را سازندگانی تشکیل می‌دادند که سرمایه آنها وافی و کافی بر ساخت آپارتمان‌های مطابق با استاندارد نبود. بنابراین در حلال این مشکلات، ابداعی جز قرارداد پیش فروش آپارتمان نبود به طوری که امروزه چندین قراردادهایی از شایع‌ترین اقسام قراردادها در مورد املاک می‌باشد و شرکت‌های بزرگی در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی به ویژه در شهرهای بزرگ ایجاد گردیده است.

بعضاً شاهد بروز نقص‌ها، خسارات و عیوب مسکن در سازه‌ها می‌باشیم. در اینجا است که اهمیت بحث نظارت بر احداث بنا و جلوگیری از بروز نقص و عیب و مسئولیت مدنی ناشی از آن نمایان می‌گردد ولی آیا تمامی مسئولیت نظارت بر احداث بنا بر عهده مهندس ناظر می‌باشد یا شهرداری‌ها و سازمان نظام مهندسی و مهندسی محاسب و مشاور و کارفرما نیز در این زمینه مسئول می‌باشند و وظایف و میزان و مبنای مسئولیت در یک یا آنها چیست؟

فهرست مطالب

۵	چکیده
۷	مقدمه

بخش نخست

۱۵	مفاهیم مسئولیت مدنی و سازه
۱۵	۱-۱ مفهوم مسئولیت
۱۶	۲-۱ تعریف مسئولیت مدنی
۱۷	۱-۲ تفاوت مسئولیت مدنی و کیفری
۱۸	۲-۲ قیّم و مسئولیت مدنی
۱۹	۳-۱ ارکان مسئولیت مدنی
۱۹	۱-۳ ضرر
۲۰	۱-۳-۱ اقسام ضرر
۲۱	۲-۳-۱ شرایط ضرر قابل مطالبه
۲۳	۲-۳-۱ عمل
۲۴	۳-۳-۱ رابطه علّیت بین عمل و ضرر
۲۶	۴-۱ سازه و مفهیم آن
۲۷	۱-۴ مفهوم سازنده بنا
۲۷	۲-۴ تعریف ساختمان
۲۹	۳-۴ تعریف مقررات ملی ساختمان
۲۹	۴-۴ مفهوم قرارداد پیش فروش آپارتمان
۲۹	۱-۴-۴ مفهوم قرارداد
۳۰	۲-۴-۴ مفهوم پیش فروشی
۳۱	۵-۴ مفهوم حقوقی پیش فروشی
۳۳	۱-۵-۴ مفهوم آپارتمان
۳۳	۶-۴ مفهوم پیش فروش آپارتمان در حقوق ایران
۳۴	۵-۵ مبانی نظری مسئولیت مدنی ناشی از سازندگان بنا
۳۴	۱-۵-۵ نظریه تقصیر

بخش دوم

ماهی ۱ و آثار حقوقی پیش فروش آپارتمان..... ۴۵

۱-۲-۱ آشنایی با قانون پیش فروش آپارتمان..... ۴۵

۲-۲-۱ شرایط اساسی صحت معاملات پیش فروش آپارتمان..... ۴۷

۱-۲-۲ شرایط عمومی صحت معاملات پیش فروش آپارتمان..... ۴۷

۲-۲-۲ شرایط اختصاصی صحت معاملات پیش فروش ساختمان..... ۴۸

۳-۲-۱ آثار حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان..... ۴۹

۱-۳-۲ تعهدات پیش فروشنده..... ۴۹

۱-۳-۲-۱ ساخت و تکمیل آپارتمان را برپا قرارداد..... ۴۹

۲-۳-۲ تحویل آپارتمان در زمان مقرر..... ۵۰

۳-۳-۲ تنظیم سند رسمی انتقال..... ۵۰

۲-۳-۲ تعهدات پیش خریدار..... ۵۱

۱-۳-۲ پرداخت ثمن معامله مطابق قرارداد..... ۵۱

۲-۳-۲ تحویل گرفتن آپارتمان..... ۵۲

۳-۳-۲ حضور در دفترخانه و امضای سند رسمی انتقال..... ۵۲

۴-۲-۱ تطبیق قرارداد پیش فروش آپارتمان با فیادهای منبایه..... ۵۳

۱-۴-۲ عقد استصناع..... ۵۳

۲-۴-۲ بیع سلف (سلم)..... ۵۵

۳-۴-۲ مقاطعه کاری (پیمانکاری)..... ۵۷

۵-۲-۱ تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان..... ۵۸

۱-۵-۲ قرارداد خصوصی تمیکنی..... ۵۸

۲-۵-۲ وعده بیع..... ۵۹

۳-۵-۲ بیع معوق..... ۶۰

بخش سوم

۶۳	نقش و اجزای مسئولیت سازندگان بنا
۶۳	۱-۳ شناخت مسئولیت
۶۴	۲-۳ شناخت مسئولیت در طرح‌های عمرانی
۶۴	۱-۲-۳ کارفرما
۶۵	۲-۲-۳ پیمانکار
۶۸	۲-۲-۳ مهندس مشاور
۷۰	۴-۲-۳ مهندس ناظر
۷۱	۳-۳ شناخت مسئولیت در ساخت و ساز شهری
۷۲	۱-۳-۳ کارفرما و پیمانکار ناظر
۷۲	۱-۱-۳-۳ کارفرما
۷۴	۲-۱-۳-۳ شهرداری
۷۷	۳-۱-۳-۳ سازمان نظام مهندسی
۷۸	۲-۳-۳ مهندسان دخیل در ساخت و ساز شهری
۷۸	۱-۲-۳-۳ مهندس معمار
۷۹	۲-۲-۳-۳ مهندس محاسب
۷۹	۳-۲-۳-۳ مهندس تأسیسات مکانیکی و برقی
۸۰	۴-۲-۳-۳ مهندس ناظر
۸۱	۱-۴-۲-۳-۳ شمول یا عدم شمول عناوین حقوقی کارفرما بر وصف مهندس ناظر
۸۱	۱-۱-۴-۲-۳-۳ تعریف قانونی مهندس ناظر
۸۲	۲-۴-۲-۳-۳ تعریف قانونی کارگر
۸۲	۳-۴-۲-۳-۳ تعریف قانونی کارفرما
۸۶	۴-۴-۲-۳-۳ بررسی وصف کارفرمایی مهندس ناظر
۸۷	۵-۴-۲-۳-۳ آشنایی با تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری
۸۷	۶-۴-۲-۳-۳ آشنایی با ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۸۸	۵-۲-۳-۳ مهندس مجری یا پیمانکار
۹۰	۴-۳ بررسی وظایف پیرامون مسئولیت در ساخت و سازهای ناقص و معیوب
۹۰	۱-۴-۳ وظایف پیرامون مسئولیت در طرح‌های عمرانی
۹۰	۱-۱-۴-۳ وظایف کارفرما

- ۲-۱-۴-۳ شناخت جانشین های قانونی کارفرما..... ۹۴
- ۳-۱-۴-۳ نظارت بر اجرای کار توسط کارفرما..... ۹۵
- ۲-۴-۳ وظایف پیمانکاران..... ۹۷
- ۱-۲-۴-۳ تشریح ماده ۳۴ شرایط عمومی پیمان..... ۱۰۱
- ۱-۱-۲-۴-۳ وجه التزام انجام تعهدات پیمان..... ۱۰۱
- ۲-۲-۴-۳ تشریح ماده ۳۵ شرایط عمومی پیمان..... ۱۰۲
- ۱-۲-۲-۴-۳ جگونیگی کسر وجه التزام حسن انجام کار..... ۱۰۳
- ۲-۲-۲-۴-۳ جواز کارفرما در برداشت از وجه التزام حسن انجام کار..... ۱۰۴
- ۳-۲-۲-۴-۳ ترتیب آزاد شدن وجه التزام حسن انجام کار..... ۱۰۵
- ۱-۳-۲-۲-۴-۳ استرداد نصف وجه التزام حسن انجام کار پس از تصویب صورت وضعیت قطعی..... ۱۰۵
- ۲-۳-۲-۲-۴-۳ استرداد نصف دیگر وجه التزام حسن انجام کار پس از تحویل قطعی موضوع پیمان..... ۱۰۵
- ۵-۳ وظایف مهندس مشاور در قراردادهای مدیریت پیمان..... ۱۰۷
- ۱-۵-۳ نظارت بر عملیات اجرایی پیمانکار..... ۱۱۰
- ۶-۳ وظایف مهندس ناظر..... ۱۱۱
- ۱-۶-۳ وظیفه مقیم بودن مهندس ناظر در کارگاه..... ۱۱۱
- ۲-۶-۳ وظایف و اختیارات مهندس ناظر..... ۱۱۲
- ۷-۳ وظیف و مسئولیت سازندگان بنا در ساخت و ساز شهر..... ۱۱۴
- ۱-۷-۳ تعهدات کارفرما و دستگاه های نظارتی در ساخت و ساز شهری..... ۱۱۴
- ۱-۱-۷-۳ تعهدات کارفرما در ساخت و ساز شهری..... ۱۱۴
- ۲-۱-۷-۳ تعهدات کارفرما در برابر طراح..... ۱۱۴
- ۳-۱-۷-۳ تعهدات کارفرما در برابر مهندس مجری..... ۱۱۵
- ۴-۱-۷-۳ تعهدات متقابل مجری و کارفرما در قوانین سازمان نظام مهندسی..... ۱۱۵
- ۵-۱-۷-۳ تعهدات کارفرما در برابر مهندس ناظر وفق قوانین سازمان نظام مهندسی..... ۱۱۵
- ۶-۱-۷-۳ تعهدات کارفرما در برابر مهندسین تأسیسات در قوانین سازمان نظام مهندسی..... ۱۱۶
- ۲-۷-۳ وظایف سازمان نظام مهندسی..... ۱۱۷
- ۳-۷-۳ وظایف شهرداری ها در ساخت و ساز شهری..... ۱۲۰
- ۸-۳ وظایف مهندسان دخیل در ساخت و ساز شهری..... ۱۲۲
- ۱-۸-۳ وظایف مهندس معمار..... ۱۲۳

۱۳۲.....	۱-۱-۸۳ آشنایی با وظایف کلی مهندسان معمار
۱۳۵.....	۲-۱-۸۳ وظایف مهندسان معمار در قوانین شهرداری
۱۳۵.....	۱-۲-۸۳ فرم تعهد نقشه‌های معماری
۱۳۶.....	۲-۲-۸۳ طراحی ساختمان‌های بیش از ۲۰۰۰ مترمربع زیربنا
۱۳۶.....	۳-۲-۸۳ ترتیب ارائه نقشه‌های معماری و محاسباتی و برگه‌های مورد نیاز
۱۳۶.....	۴-۲-۸۳ ارائه نقشه‌های معماری توسط مهندسان مربوطه
۱۳۷.....	۵-۲-۸۳ تأیید نقشه‌های معماری و محاسباتی مهندسان مشاور
۱۳۷.....	۳-۸۳ وظایف مهندس طراح و محاسب
۱۳۸.....	۴-۸۳ تشریح وظایف کلی مهندس طراح و محاسب
۱۳۸.....	۲-۸۳ وظایف مهندس محاسب در قوانین شهرداری
۱۳۸.....	۱-۲-۸۳ تأیید نقشه‌های محاسباتی ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر و امکان عمومی
۱۳۸.....	۲-۲-۸۳ تأیید نقشه‌های محاسبات ساختمان‌های عمومی و ساختمان‌های بیش از ۵ طبقه
۱۳۹.....	۳-۸۳ وظایف مهندس مبدع و محاسبات برق
۱۳۹.....	۴-۸۳ وظایف و مسئولیت‌های مجریان ساختمان
۱۳۳.....	۵-۸۳ وظایف مهندس ناظر
۱۳۳.....	۱-۵-۸۳ آشنایی با شرح وظایف مهندس ناظر در قوانین موجود
۱۳۳.....	۱-۵-۸۳ تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری
۱۳۴.....	۲-۵-۸۳ ماده ۱۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۱۳۵.....	۳-۵-۸۳ ماده ۲۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۱۳۵.....	۴-۵-۸۳ ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۱۳۵.....	۵-۵-۸۳ ماده ۳۱ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۱۳۶.....	۲-۵-۸۳ تعهدات مهندس ناظر در فرم‌ها و قراردادهای مربوطه سازمان نظام مهندسی
۱۳۷.....	۳-۵-۸۳ شرح وظایف مهندس ناظر در خصوص برگه‌های نظارت

بخش چهارم

۱۴۱.....	بررسی مسئولیت مدنی در ساخت و سازهای پیش فروش
۱۴۲.....	۱-۴ تجزیه و تحلیل مبانی و منابع مسئولیت در ساخت و ساز بنا
۱۴۲.....	۲-۴ مسئولیت در فقه اسلامی
۱۴۲.....	۱-۲-۴ قاعده لاضرر

۱۴۵	۲-۲-۴ اتلاف
۱۴۵	۳-۲-۴ تسبیب
۱۴۷	۴-۲-۴ تفاوت‌های اتلاف و تسبیب
۱۴۷	۵-۲-۴ اجتماع سبب و مباشر
۱۴۸	۶-۲-۴ قاعده احسان
۱۴۸	۷-۲-۴ قاعده اقدام
۱۴۸	۳-۴ ارکان مسئولیت
۱۴۹	۱-۳-۴ نظریه تقصیر
۱۴۹	۲-۳-۴ نظریه خطر
۱۴۹	۳-۳-۴ نظریه تضمین حق
۱۴۹	۴-۳-۴ بهره‌ها، خاص تقصیر (تقصیر شغلی و مسئولیت حرفه‌ای)
۱۵۴	۵-۳-۴ مسئولیت در تقصیر
۱۵۹	۶-۳-۴ تجزیه و تحلیل حقوق حادثه
۱۶۳	۴-۴ تضمین تعهدات در فرا، بدو، بیش فروش آپارتمان
۱۶۳	۱-۴-۴ ضمانت اجرای تعهدات بیش فروشنده
۱۶۳	۱-۴-۴ حسن انجام کار
۱۶۳	۲-۴-۴ خسارت تأخیر انجام تعهد
۱۶۴	۳-۴-۴ مساحت بنا طبق شرایط مقرر در قرارداد
۱۶۵	۴-۴-۴ سرمایه
۱۶۶	۵-۴-۴ عدم انتقال قطعی
۱۶۸	۶-۴-۴ عیب بنا و تجهیزات آن
۱۶۸	۲-۴-۴ ضمانت اجرای تعهدات بیش خریدار
۱۷۱	نتیجه‌گیری
۱۷۷	منابع