

۱۵۴۷۱۲۶

حقوق ساخت و ساز

دکتر محمد صالح جابری



سرشناسه : جابری، محمدصالح، ۱۳۶۵ -
 عنوان و نام‌پدیدآور : حقوق ساخت و ساز / محمدصالح جابری
 مشخصات نشر : تهران: نشر میزان، ۱۳۹۶
 مشخصات ظاهری : ۶۰۰ ص.
 شابک : 978-964-511-930-8
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیفا.
 موضوع : ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
 موضوع : Building laws -- Iran :
 موضوع : پیمانکاران -- قوانین و مقررات -- ایران
 موضوع : Contractors -- Law and legislation -- Iran :
 موضوع : ساختمان سازی -- ایران -- قراردادها
 موضوع : Construction contracts -- Iran :
 رده‌بندی کنگ : ۱۳۹۱ ح ۲ ج ۲ / ۳۴۰۲ KMH
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۳/۵۵۰۰۶۹ :
 شماره کتابشناسی ملی : ۶۰۰۶۶۰

هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز
 از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.
 لطفاً در صورت مشاهده، موارد را به شماره ۰۲۱-۸۸۳۴۹۵۲۹ اطلاع دهید.

۱۱۳۱

نشر میزان

حقوق ساخت و ساز

دکتر محمدصالح جابری

چاپ اول: پاییز ۱۳۹۶

قیمت: ۴۲۰۰۰ تومان

شماره: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۵۱۱-۹۳۰-۸

دفتر مرکزی: خ شهید بهشتی، بعداز چهارراه سهروردی، خ کاووسی‌فر، کوچه نکيسا، پلاک ۳۲. تلفن ۸۸۵۲۹۱۳۱
 فروشگاه مرکزی: خ انقلاب، روبروی درب اصلی دانشگاه تهران، ابتدای خ فخرآزی، پلاک ۸۳. تلفن ۶۶۴۶۷۷۷۰
 واحد پخش و فروش: خیابان سیمیه، بین مفتح و فرصت، پلاک ۱۰۴. تلفن ۸۸۳۴۹۵۲۹-۳۱
 وبسایت: www.mizan-law.ir ایمیل: mizannasher@yahoo.com پست الکترونیکی:

فهرست مطالب

پیش‌گفتار	۲۳
مقدمه - دلم کتر اسماعیل کریمیان	۲۷
فصل اول - کلیات طرفین قراردادهای ساخت‌وساز	۲۹
۱.۱ تاریخچه و تعاریف	۲۹
۲.۱ طرفین قراردادهای ساخت‌وساز	۳۳
۱.۲.۱ کارفرما	۳۴
۱.۲.۲ پیمانکار اصلی	۳۶
۱.۲.۳ پیمانکار فرعی	۳۷
۱.۲.۴ مشاور	۳۹
۱.۲.۴.۱ معمار	۳۹
۱.۲.۴.۲ مهندس	۴۰
۱.۲.۴.۳ ارزیاب	۴۱
۱.۲.۵ تأمین‌کننده	۴۳
۱.۲.۶ سرمایه‌گذار	۴۳
۱.۲.۷ نقش‌های مدیریتی	۴۳
۱.۲.۸ نماینده پیمانکار (مدیر کارگاه)	۴۴
۱.۲.۹ اداره‌کننده قرارداد	۴۴
۱.۳ نقش و جایگاه اداره‌کننده قرارداد	۴۴
۱.۳.۱ صلاحیت و اختیار اداره‌کننده	۴۷
۱. اداره‌کننده قرارداد به عنوان نماینده کارفرما	۴۸
۲. اداره‌کننده قرارداد به عنوان تصدیق‌کننده و حکم	۵۰

۵۲	۱.۳.۲ مشورت با کارشناس
۵۳	۱.۳.۳ وظایف اداره کننده
۵۳	۱.۳.۳.۱ وظیفه عمل بر طبق قرارداد
۵۴	۱.۳.۳.۲ وظیفه نظارت و بازرسی
۵۶	۱.۳.۳.۳ وظیفه عمل منصفانه و بی طرفانه
۵۷	۱.۳.۳.۴ وظیفه عمل ماهرانه و معقول
۵۷	۱.۳.۳.۵ وظیفه ارتباطی و ثبتی
۵۸	۱.۳.۳.۶ وظیفه معرفی و آشنایی
۵۸	۱.۳.۳.۷ وظیفه تهیه اطلاعات
۵۹	۱.۳.۳.۸ وظیفه بعد از اتمام قرارداد پیمانکاری
۵۹	۱.۳.۴ وظایف کارشناس در ارتباط با اداره کننده
۶۰	۱.۳.۵ اعلامیه اداز به کار
۶۱	۱.۳.۶ صدور گواهی
۶۳	۱.۳.۶.۱ گواهی میان مدت
۶۴	۱.۳.۶.۲ گواهی تکمیل کاربردی
۶۶	۱.۳.۶.۳ گواهی عدم تکمیل
۶۷	۱.۳.۶.۴ گواهی اصلاح نواقص
۶۷	۱.۳.۶.۵ گواهی نهایی
۷۰	۱.۳.۷ اعتراض به تصمیم یا گواهی اداره کننده
۷۱	۱.۳.۸ مسئولیت شخصی اداره کننده

۷۳ فصل دوم - روش های تحویل پروژه و قراردادهای مرتبط

۷۴	۲.۱ روش سستی
۷۶	۲.۲ روش های غیر سستی
۷۷	۲.۲.۱ روش طراحی و ساخت
۸۰	۲.۲.۱.۱ قرارداد کلید گردان / ای بی سی
۸۳	۲.۲.۲ روش مدیریت ساخت

فهرست مطالب □ ۷

۸۶	۲.۲.۳ روش مدیریت پروژه
۸۸	۲.۲.۴ روش مدیریت توسط پیمانکار
۸۹	۲.۲.۵ روش توسعه داخلی
۹۰	۲.۳ قراردادهای مرتبط
۹۰	۲.۳.۱ قرارداد طراحی و برنامه‌ریزی اولیه (فید)
۹۱	۲.۳.۲ توافق خرید محصول
۹۱	۲.۳.۳ قراردادهای تامین (مواد و ابزار)
۹۲	۲.۴ انتخاب روش تحویل مناسب
۹۳	۲.۴.۱ معیارهای مرتبط با پروژه
۹۴	۲.۴.۲ معیارهای مربوط به کارفرما
۹۵	۲.۴.۳ معیارهای باز
۹۶	۲.۵ فرم‌های استاندارد قراردادی
۹۸	۲.۵.۱ فرم‌های استاندارد در انگلستان
۹۹	۲.۵.۲ فیدیک (FIDIC)
۱۰۱	۲.۵.۳ فرم‌های استاندارد در ایران
۱۰۲	۲.۵.۳ سایر فرم‌های استاندارد
۱۰۳	فصل سوم - قراردادهای همکاری و تامین سرمایه
۱۰۵	۳.۱ قراردادهای امتیاز
۱۰۹	۳.۲ قرارداد جوینت ونچر
۱۱۳	فصل چهارم - تامین پروژه (انتخاب پیمانکار)
۱۱۴	۴.۱ مناقصه
۱۱۶	۴.۱.۱ مناقصه قانونی
۱۲۲	۴.۱.۲ مناقصه قراردادی
۱۲۳	۴.۱.۲.۱ شروط قرارداد فرایند مناقصه
۱۲۴	۴.۱.۲.۲ تعیین روش برگزاری مناقصه قراردادی

۴.۱.۲.۳	 جبران خسارت ناشی از نقض قرارداد فرایند مناقصه	۱۲۵
۴.۱.۳	 هزینه‌های مناقصه	۱۲۶
۴.۲	 نامه بیان قصد	۱۲۷
۴.۲.۱	 مقایسه نامه بیان قصد با «اعلامیه آغاز به کار»	۱۲۹
۴.۳	 حقوق رقابت	۱۳۰

فصل پنجم - انعقاد قرارداد ۱۳۳

۵.۱	 قرارداد پیمانکاری	۱۳۴
۵.۱.۱	 انعقاد قرارداد پیمانکاری	۱۳۷
۵.۱.۲	 شرایط صحت قرارداد پیمانکاری	۱۳۸
۵.۱.۳	 جایگاه قرارداد پیمانکاری در تقسیمات عقود	۱۴۲
۵.۱.۴	 تاریخ اجرا، قرارداد پیمانکاری	۱۴۶
۵.۱.۵	 عدم وجود قرارداد پیمانکاری	۱۴۶
۵.۱.۶	 بخش‌های اصلی یک قرارداد پیمانکاری	۱۴۷
۵.۱.۷	 اولویت در اسناد	۱۵۳
۵.۲	 شروط قراردادی	۱۵۴
۵.۲.۱	 شناسایی شروط قرارداد پیمانکاری	۱۵۵
۵.۲.۲	 طبقه بندی شروط	۱۵۷
۵.۲.۳	 شروط صریح قرارداد پیمانکاری	۱۶۱
۵.۲.۴	 شروط ضمنی قرارداد پیمانکاری	۱۸۰

فصل ششم - قیمت و پرداخت ۱۹۱

۶.۱	 تعیین قیمت در قرارداد	۱۹۲
۱	 قیمت مقطوع	۱۹۲
۲	 قیمت بر اساس فهرست بها	۱۹۴
۳	 قرارداد قیمت متره (اندازه‌گیری مجدد)	۱۹۶
۴	 قیمت گذاری به روش هزینه و سود	۱۹۹

فهرست مطالب □ ۹

۲۰۱.....	۵. قیمت گذاری با تعیین هدف (قرارداد هدف)
۲۰۲.....	۶. قیمت بر اساس ارزش معقول
۲۰۳.....	۷. تعیین قیمت توسط شخص ثالث
۲۰۳.....	۸. قیمت گذاری تخمینی
۲۰۴.....	۹. تعیین قیمت بر اساس زمان
۲۰۴.....	۶.۲ پرداخت های دیگر به پیمانکار
۲۰۵.....	۱. پرداخت قیمت کارهای روزانه
۲۰۵.....	۲. قیمت ارائه مشاوره و مدیریت پیمانکار
۲۰۵.....	۳. هزینه احتمالات
۲۰۶.....	۴. پرداخت نفیم ضرر یا هزینه
۲۰۶.....	۵. پرداخت در جهت جبران خسارت
۲۰۷.....	۶.۳ قاعده یکپارچگی قیمت قرارداد
۲۰۹.....	۶.۴ روش های پرداخت قیمت قراردادی
۲۱۰.....	۱. پرداخت های مشروط
۲۱۰.....	۲. پیش پرداخت
۲۱۱.....	۳. پرداخت بر اساس پیشرفت کار (پرداخت ماه مدتی)
۲۱۳.....	۴. صورت حساب نهایی
۲۱۴.....	۶.۵ استفاده از صورت وضعیت در پرداخت ها
۲۱۷.....	۶.۶ شرط افزایش و کاهش قیمت (تعديل قیمت)
۲۱۷.....	۱. تعديل قراردادی
۲۲۲.....	۲. تعديل قانونی
۲۲۴.....	۳. تعديل قضایی
۲۲۷.....	۶.۷ قیمت کارهای انجام شده خارج از قرارداد
۲۲۹.....	۶.۸ پرداخت مالیات
۲۳۳.....	۶.۹ خسارت تاخیر در پرداخت
۲۳۸.....	۶.۱۰ نهاتر دیون پیمانکار و کارفرما
۲۳۹.....	۶.۱۱ قید «پرداخت در صورت پرداخت شدن»

۶.۱۲	قید ممنوعیت زمانی (مرور زمان).....	۲۴۲
۶.۱۳	تعلیق کارها به علت عدم پرداخت.....	۲۴۵
۶.۱۴	حساب بانکی پروژه.....	۲۴۸

فصل هفتم - تغییرات..... ۲۵۱

۷.۱	کارهای تغییر داده شده.....	۲۵۲
۷.۱.۱	کلیات.....	۲۵۲
۷.۱.۲	تغییر مقادیر.....	۲۵۴
۷.۱.۳	تغییر در مصالح.....	۲۵۵
۷.۱.۴	دستور به اصلاح کارهای ناقص.....	۲۵۶
۷.۱.۵	دستور به پیرایش الزامات قانونی.....	۲۵۷
۷.۱.۶	تمدید مهلت، افزایش سرعت و تعلیق فعالیت.....	۲۵۷
۷.۲	دستورالعمل تغییر.....	۲۵۸
۷.۲.۱	لزوم دارا بودن اختیار صریح برای دستور به تغییر.....	۲۵۸
۷.۲.۲	تقاضای صدور دستورالعمل پیرایش از جانب پیمانکار/ الزام به صدور یک دستورالعمل تغییر.....	۲۵۹
۷.۲.۳	زمان صدور دستورالعمل تغییر.....	۲۶۰
۷.۲.۴	شرایط شکلی دستورالعمل تغییر.....	۲۶۰
۷.۲.۵	ارائه ارزیابی کار توسط پیمانکار.....	۲۶۱
۷.۳	چهارچوب و محدودیت‌های وارد بر اختیار صدور دستورالعمل تغییر.....	۲۶۱
۷.۳.۱	افزایش حجم کار.....	۲۶۲
۷.۳.۲	حذف مقادیری از کار.....	۲۶۳
۱.	حذف کارها با هدف واگذاری آن به پیمانکار دیگر.....	۲۶۳
۲.	حذف تمام یا قسمت عمده‌ای از کارها.....	۲۶۵
۳.	حذف جزئی کارها.....	۲۶۶
۷.۳.۳	دستور به تغییر فراتر از اختیار کارفرما یا نماینده.....	۲۶۶
۷.۳.۴	عدم امکان صدور دستور به تغییر بعد از تکمیل کاربردی کارها.....	۲۶۷

فهرست مطالب □ ۱۱

۲۶۷	۷.۳.۵ تغییراتی که از اتمام پروژه در مهلت تعیین شده جلوگیری می کنند
۲۶۸	۷.۴ وضعیت تغییرات در صورت عدم رعایت شرایط شکلی
۲۶۸	۷.۴.۱ اعمال تغییر از سوی پیمانکار بدون صدور دستورالعمل تغییر
۲۶۹	۷.۴.۲ لزوم ابلاغ دستورالعمل کتبی
۲۷۰	۷.۴.۳ کارهای انجام شده خارج از قرارداد
۲۷۰	۷.۵ تبدیل تعهد به دلیل تغییرات بنیادین
۲۷۱	۷.۶ ارزش گذاری تغییرات
۲۷۲	۷.۶.۱ اندازه از قیمت و نرخ قراردادی
۲۷۳	۷.۶.۲ پرداخت هزینه و سود
۲۷۴	۷.۶.۳ عدم وجود روش ارزش گذاری
۲۷۴	۷.۶.۴ تغییرات خارج از قرارداد
۲۷۴	۷.۷ اثر تغییرات بر تضییع و یخه
۲۷۵	۷.۸ تغییر شروط قراردادی

فصل هشتم - محل اجرای پروژه ۲۷۷

۲۷۸	۸.۱ دسترسی به محل اجرای پروژه
۲۷۸	۸.۱.۱ الزام به فراهم نمودن امکان دسترسی
۲۸۰	۸.۱.۲ چه میزان دسترسی باید به پیمانکار داده شود؟
۲۸۱	۸.۱.۳ ایجاد مانع دسترسی در طول اجرای پروژه یا توسط اشخاص ثالث
۲۸۲	۸.۱.۴ عواقب فراهم نکردن امکان دسترسی
۲۸۳	۸.۱.۵ ماهیت استفاده پیمانکار از زمین (سایت)
۲۸۵	۸.۱.۶ دسترسی اشخاص ثالث به سایت
۲۸۵	۸.۱.۷ استفاده از ملک مجاور به عنوان مسیر دسترسی به سایت
۲۸۵	۸.۲ مسئولیت نسبت به محل اجرای پروژه و کارهای انجام شده در آن
۲۸۷	۸.۲.۱ امنیت سایت
۲۸۸	۸.۲.۲ دفع ضایعات و زباله ها از سایت
۲۸۹	۸.۳ استرداد تصرف سایت به کارفرما

- ۸.۴ وضعیت پیش‌بینی نشده محل اجرای پروژه..... ۲۹۱
- ۸.۴.۱ استحقاق پیمانکار به دریافت کمک و جبران در صورت غیر قابل پیش‌بینی بودن وضعیت سایت..... ۲۹۲
- ۸.۴.۲ مسئولیت پیمانکار نسبت به بازرسی محل اجرای پروژه..... ۲۹۳
- ۸.۴.۳ عدم وجود شرط صریح قراردادی در مورد تخصیص ریسک..... ۲۹۵
- ۸.۴.۴ تغییر در طراحی یا روش کار به دلیل وضعیت سایت..... ۲۹۶
- ۸.۴.۵ تخمین نادرست از حجم کار در صورت مقادیر..... ۲۹۶
- ۸.۴.۶ دشواری یا غیر ممکن شدن اجرای قرارداد به علت وضعیت سایت..... ۲۹۷
- ۵ مزاحمت..... ۲۹۷
- ۸.۵.۱ جبران خسارت ناشی از مزاحمت..... ۳۰۰
- ۸.۶ حفاظت از زمین و دیوار مجاور..... ۳۰۱
- ۸.۷ دیوار مشترک..... ۳۰۳
- ۸.۹ تجاوز و دسترسی به ملک مجاور..... ۳۰۴
- ۸.۱۰ وظیفه مراقبت از رهگذران و وسایط گان..... ۳۰۶
- ۸.۱۰.۱ وظیفه مراقبت از عابران..... ۳۰۷
- ۸.۱۱ وظیفه مراقبت از اشخاص در سایت..... ۳۰۹
- ۸.۱۲ مالکیت مصالح، تجهیزات، ماشین آلات و ابزار..... ۳۱۰
- ۸.۱۲.۱ مصالحی که توسط کارفرما تهیه می‌شوند..... ۳۱۲
- ۸.۱۲.۲ ماشین آلات و ابزار..... ۳۱۳
- ۸.۱۳ آثار باستانی و سایر اشیاء یافت شده..... ۳۱۳

فصل نهم - زمان..... ۳۱۵

- ۹.۱ زمان برای اجرای تعهدات..... ۳۱۷
- ۹.۲ زمان برای آغاز به کار..... ۳۱۷
- ۹.۳ زمان برای تکمیل..... ۳۱۹
- ۹.۳.۱ تعیین تاریخ برای تکمیل پروژه..... ۳۱۹
- ۹.۳.۲ ممانعت از تکمیل پروژه در تاریخ تعیین شده..... ۳۲۱

فهرست مطالب □ ۱۳

۳۲۲.....	۹.۳.۳ عدم ذکر تاریخ یا بازه زمانی برای تکمیل پروژه
۳۲۳.....	۹.۳.۴ ذکر تاریخ تخمینی برای تکمیل پروژه
۳۲۴.....	۱۱.۳.۵ مقدور بودن تکمیل پروژه در تاریخ ذکر شده
۳۲۴.....	۹.۴ پیش شرط بودن یا ضرورت رعایت زمان
۳۲۵.....	۹.۵ نقش زمان در اجرا و پیشرفت کارها
۳۲۶.....	۹.۵.۱ تعهد به پیروی از برنامه قراردادی
۳۲۷.....	۹.۵.۲ قید عملکرد «منظم و مجدانه» و قیدهای مشابه
۳۲۸.....	۹.۵.۳ رای کار در شب
۳۲۹.....	۹.۵.۴ لزوم تهیه گزارش یا ثبت اطلاعات پیشرفت کار
۳۳۰.....	۹.۵.۵ هماهنگی همکاری با سایر پیمانکاران
۳۳۱.....	۹.۵.۶ زمان در فعالیتهای وابسته به یکدیگر
۳۳۲.....	۹.۵.۷ تعلیق کارها
۳۳۳.....	۹.۶ فسخ قرارداد به علت عدم رعایت زمان
۳۳۳.....	۹.۷ محاسبه زمان
۳۳۳.....	۹.۷.۱ محاسبه روزها
۳۳۵.....	۹.۷.۲ محاسبه ماهها
۳۳۵.....	۹.۷.۳ تعطیلات رسمی
۳۳۶.....	۹.۸ تغییر زمان قرارداد
۳۳۸.....	۹.۸.۱ تاخیر پیمانکار
۳۳۸.....	۹.۸.۲ تاخیر کارفرما
۳۳۹.....	۹.۸.۳ تاخیرهایی که مستند به عمل پیمانکار یا کارفرما نیست
۳۴۱.....	۹.۸.۴ تاخیر همزمان
۳۴۴.....	۹.۸.۵ وظیفه پیمانکار برای کاهش تاخیر
۳۴۵.....	۹.۸.۶ زمان شناور
۳۴۶.....	۹.۹ مطالبه تمدید مدت قرارداد
۳۴۷.....	۹.۹.۱ اعلامیه تاخیر
۳۴۸.....	۹.۹.۲ قصور پیمانکار در صدور اعلامیه یا درخواست تمدید مدت

- ۳۴۹..... ۹.۹.۳ اختیار کارفرما یا اداره کننده در اعطای تمدید مدت
- ۳۵۰..... ۹.۹.۴ محدودیت زمانی برای بررسی درخواست تمدید مدت پیمانکار
- ۳۵۱..... ۹.۱۰ عواقب مالی تاخیر (خسارت)
- ۳۵۲..... ۹.۱۱ تجمیع مطالبات
- ۳۵۵..... ۹.۱۲ اخلال در کارها
- ۳۵۷..... ۹.۱۳ افزایش سرعت کار

فصل دهم - حقوق مالکیت فکری در صنعت ساخت و ساز

- ۳۶۰..... ۱۰.۱ حقوق مالکیت ادبی - هنری (کپی رایت)
- ۳۶۲..... ۱۰.۱.۱ یک کپی رایت چه کسی است؟
- ۳۶۳..... ۱۰.۱.۲ مجوز بهره برداری از حق کپی رایت (قرارداد لیسانس)
- ۳۶۴..... ۱۰.۱.۳ دامنه مجوز بهره برداری
- ۳۶۵..... ۱۰.۱.۴ ابطال مجوز بهره برداری
- ۳۶۶..... ۱۰.۱.۵ انتقال و گسترش مجوز بهره برداری
- ۳۶۶..... ۱۰.۱.۶ واگذاری مالکیت کپی رایت
- ۳۶۷..... ۱۰.۱.۷ نقض کپی رایت
- ۳۶۹..... ۱۰.۲ مالکیت اسناد پیمانکاری
- ۳۷۰..... ۱۰.۳ اطلاعات محرمانه (اسرار تجاری)
- ۳۷۱..... ۱۰.۳.۱ تعهد قراردادی به حفظ اطلاعات محرمانه
- ۳۷۱..... ۱۰.۳.۲ اجازه استفاده از اطلاعات محرمانه
- ۳۷۲..... ۱۰.۳.۳ نقض محرمانگی
- ۳۷۲..... ۱۰.۳.۴ جبران خسارت ناشی از نقض محرمانگی
- ۳۷۴..... ۱۰.۴ استفاده از آثار مشمول حمایت در پروژه های ساختمانی

فصل یازدهم - عیوب و نواقص

- ۳۷۷..... ۱۱.۱ عدم انطباق موقت
- ۳۷۹..... ۱۱.۲ پیروی از ویژگی های قراردادی

۳۸۰.....	۱۱.۲.۱ انتخاب مصالح
۳۸۰.....	۱۱.۲.۲ سکوت قرارداد در مورد جزئیات
۳۸۱.....	۱۱.۲.۳ آزمایش و امتحان
۳۸۱.....	۱۱.۲.۴ قیمت و دامنه تغییرات
۳۸۲.....	۱۱.۳ تناسب با هدف
۳۸۲.....	۱۱.۴ وظیفه اطلاع رسانی (هشدار)
۳۸۳.....	۱۱.۴.۱ هشدار قبل از اجرای کار
۳۸۵.....	۱۱.۴.۲ هشدار در حین اجرای کار
۳۸۵.....	۱۱.۴.۳ هشدار بعد از تکمیل کارها
۳۸۶.....	۱۱.۴.۴ هشدار به اشخاص ثالث
۳۸۶.....	۱۱.۴.۵ تاثیر میزان آگاهی در وظیفه هشدار
۳۸۷.....	۱۱.۴.۶ روش اطلاع رسانی
۳۸۷.....	۱۱.۵ عیب در طراحی
۳۸۸.....	۱۱.۵.۱ مسئولیت پیمانکار نسبت به عیب طراحی
۳۸۸.....	۱۱.۵.۲ مسئولیت مهندس طراح نسبت به عیب طراحی
۳۸۹.....	۱۱.۶ دستور به اصلاح نواقص
۳۹۰.....	۱۱.۷ دوره تضمین (دوره مسئولیت نسبت به عیوب)
۳۹۳.....	۱۱.۸ تضمین کارکرد (گارانتی)
۳۹۴.....	۱۱.۹ عیوب آشکار و پنهان
۳۹۵.....	۱۱.۹.۱ مسئولیت ناشی از عیب مخفی
۳۹۷.....	۱۱.۹.۲ اختفای عمدی عیب
۳۹۸.....	۱۱.۹.۳ موارد عدم امکان اجرای حق فسخ
۳۹۸.....	۱۱.۱۰ مسئولیت اداره کننده (مهندس ناظر) نسبت به عیوب

۴۰۱.....	فصل دوازدهم - تضمینات پیمانکاری
۴۰۲.....	۱۲.۱ عقد ضمان
۴۰۵.....	۱۲.۱.۲ مال بودن دین مورد ضمانت

- ۱۲.۱.۳ ضمان با تغییر شرایط دین ۴۰۵
- ۱۲.۱.۴ تغییر قرارداد پیمانکاری و تاثیر آن بر ضامن ۴۰۶
- ۱۲.۱.۵ نامه اطمینان بخش ۴۰۷
- ۱۲.۱.۶ حق رجوع ضامن به مدیون اصلی ۴۰۷
- ۱۲.۲ عقد رهن ۴۰۸
- ۱۲.۲.۱ لزوم قبض مال مرهون ۴۰۹
- ۱۲.۲.۲ انعقاد رهن به صورت شرط ضمن عقد ۴۰۹
- ۱۲.۲.۳ لزوم عین بود و قابل انتقال بودن مورد رهن ۴۱۰
- ۱۲.۲.۴ تبعی بودن عقد رهن ۴۱۱
- ۱۲.۲.۵ بن ثابت و رهن شناور نسبت به اموال پیمانکار ۴۱۲
- ۱۲.۳ بیع شرط (معامله با حق استرداد) ۴۱۲
- ۱۲.۴ تضمینات قرارداد های پیمانکاری ۴۱۳
- ۱۲.۴.۱ تضمین شرط در زیر ارجاع کار (مناقصه) ۴۱۴
- ۱۲.۴.۲ تضمین انجام تعهدات ۴۱۷
- ۱۲.۴.۲.۱ مطالبه وجه ضمانت نام (صبط تضمین) ۴۱۸
- الف: پرداخت با تقاضای کتبی (مנדاله نالبه) ۴۱۹
- ب: پرداخت با اعلام تخلف ۴۲۰
- ج: پرداخت با اثبات وقوع تخلف ۴۲۱
- ۱۲.۴.۲.۲ مطالبه غیرقانونی وجه ضمانت نامه ۴۲۲
- ۱۲.۴.۲.۳ حق ورود به پروژه ۴۲۳
- ۱۲.۴.۲.۴ تاثیر انحلال قرارداد پیمانکاری بر ضمانت نامه ۴۲۳
- ۱۲.۴.۲.۵ افزون بودن مبلغ ضمانت نسبت به خسارت وارده ۴۲۴
- ۱۲.۴.۳ تضمین پیش پرداخت ۴۲۴
- ۱۲.۴.۴ سپرده حسن انجام کار و تضمین حسن انجام کار ۴۲۵
- ۱۲.۴.۴.۱ برداشت از سپرده حسن انجام کار ۴۲۷
- ۱۲.۴.۴.۲ نحوه نگهداری از سپرده حسن انجام کار ۴۲۷
- ۱۲.۴.۵ انواع دیگر تضمینات ۴۲۸

۴۲۸.....	۱. تضمین جبران خسارت
۴۲۹.....	۲. واگذاری مالکیت، مصادره یا حق استفاده
۴۳۱.....	۱۲.۵ انواع ضمانت نامه
۴۳۲.....	۱۲.۵.۱ ضمانت نامه‌های بانکی
۴۳۲.....	۱۲.۵.۱.۱ ماهیت ضمانت نامه‌های بانکی
۴۳۵.....	۱۲.۵.۱.۲ قواعد حاکم بر ضمانت نامه‌های بانکی
۴۳۵.....	الف: صدور ضمانت نامه
۴۳۶.....	ب: اصلاح ضمانت نامه
۴۳۶.....	ج: تمدید ضمانت نامه
۴۳۷.....	د: پرداخت نامه ضمانت نامه
۴۳۷.....	هـ: ابطال ضمانت نامه
۴۳۸.....	۱۲.۵.۲ واریز وجه نقد به حساب بانکی

فصل سیزدهم - بیمه ۴۳۹

۴۴۰.....	۱۳.۱ انواع ریسک (خطر) و بیمه نامه
۴۴۱.....	۱۳.۲ اصول حاکم بر قراردادهای بیمه
۴۴۲.....	۱. اصل حداکثر حسن نیت
۴۴۳.....	۲. اصل غرامت
۴۴۴.....	۳. اصل نفع بیمه پذیر
۴۴۵.....	۴. اصل جانشینی
۴۴۶.....	۱۳.۳ بیمه‌های رایج در پروژه‌های عمرانی
۴۴۷.....	۱. بیمه تمام خطر مقاطعه کاری (پیمانکاری)
۴۴۸.....	۲. بیمه عدم النفع
۴۴۸.....	۳. بیمه مسئولیت حرفه ای
۴۴۹.....	۴. بیمه مسئولیت مدنی مقاطعه کاران
۴۴۹.....	۵. بیمه مسئولیت کارفرما
۴۴۹.....	۶. بیمه مسئولیت کالا

۴۷۸.....	۱۴.۶ تقسیم مسئولیت در فرض تعدد سببها.....
۴۷۹.....	۱۴.۷ اجرای قواعد مسئولیت مدنی در صنعت ساخت و ساز.....
۴۷۹.....	۱۴.۷.۱ مسئولیت مدنی پیمانکار.....
۴۸۲.....	۱۴.۷.۲ مسئولیت مدنی پیمانکار فرعی.....
۴۸۳.....	۱۴.۷.۳ مسئولیت مدنی اداره کننده.....
۴۸۳.....	۱۴.۷.۴ مسئولیت مدنی کارفرما.....
۴۸۵.....	۱۴.۷.۵ مسئولیت مدنی معمار.....
۴۸۸.....	۱۴.۷.۶ مسئولیت مدنی مهندس.....
۴۹۲.....	۱۴.۷.۷ مسئولیت مدنی تامین کننده.....
۴۹۴.....	۱۴.۸ مسئولیت همزمان بر طبق قرارداد و مسئولیت مدنی.....

فصل پانزدهم - نقض و خاتمه قرارداد پیمانکاری..... ۴۹۷

۴۹۸.....	۱۵.۱ عواقب نقض قرارداد.....
۴۹۹.....	۱۵.۱.۱ دخالت کارفرما در نقض قرارداد.....
۵۰۰.....	۱۵.۲ خاتمه قرارداد پیمانکاری.....
۵۰۱.....	۱۵.۳ انتخاب بین حفظ یا فسخ قرارداد.....
۵۰۲.....	۱۵.۴ اعمال فسخ بر مبنای اختیار قراردادی.....
۵۰۳.....	۱۵.۴.۱ نقض بنیادین.....
۵۰۴.....	۱۵.۴.۲ اعمال حق فسخ قراردادی توسط کارفرما.....
۵۰۴.....	الف: فسخ قرارداد به علت عملکرد نامناسب پیمانکار.....
۵۰۵.....	ب: فسخ قرارداد بر اساس صلاحدید کارفرما.....
۵۰۷.....	۱۵.۴.۳ اعمال حق فسخ قراردادی توسط پیمانکار.....
۵۰۷.....	۱۵.۵ اعمال فسخ بر مبنای قانون.....
۵۱۰.....	۱۵.۶ روش اعمال حق فسخ.....
۵۱۱.....	۱۵.۶.۱ اعمال حق فسخ بر مبنای اختیار قراردادی.....
۵۱۱.....	۱۵.۶.۲ معقول بودن اعمال فسخ.....
۵۱۳.....	۱۵.۷ انفساخ قرارداد پیمانکاری.....

۵۱۵.....	۱۵.۸ بطلان قرارداد پیمانکاری
۵۱۵.....	۱۵.۹ اقاله قرارداد پیمانکاری
۵۱۶.....	۱۵.۱۰ خاتمه قرارداد با اجرای تعهدات
۵۱۷.....	۱۵.۱۱ آثار قانونی خاتمه قرارداد
۵۱۸.....	۱۵.۱۲ آثار قراردادی خاتمه قرارداد
۵۲۰.....	۱۵.۱۳ تکمیل کارها بعد از فسخ قرارداد
۵۲۱.....	۱۵.۱۴ وظیفه اداره کننده بعد از خاتمه قرارداد

فصل نهم - حل اختلاف..... ۵۲۳

۵۲۴.....	۱۶.۱ روش‌های حل اختلاف
۵۲۷.....	۱۶.۱.۲ داوری و داوران شیوه‌های حل اختلاف
۵۲۸.....	۱۶.۲ شیوه‌های جایگزین حل اختلاف (ADR)
۵۲۹.....	۱۶.۲.۱ مذاکره اجباری مذاکره دوستانه
۵۳۰.....	۱۶.۲.۲ هیأت حل اختلاف
۵۳۱.....	۱۶.۲.۳ میانجی‌گری
۵۳۳.....	۱۶.۲.۴ تصمیم کارشناس
۵۳۴.....	الف: دامنه تصمیم کارشناس
۵۳۴.....	ب: تفاوت بین تصمیم کارشناس و داوری
۵۳۷.....	ج: آیین رسیدگی
۵۳۷.....	د: الزام آور بودن یا نبودن تصمیم کارشناس
۵۴۱.....	۱۶.۲.۵ حکمیت قراردادی و قانونی
۵۴۳.....	۱۶.۳ داوری
۵۴۴.....	۱۶.۳.۱ منابع داوری
۵۴۵.....	۱۶.۳.۲ مقایسه داوری و رسیدگی قضایی
۵۴۹.....	۱۶.۴ رسیدگی قضایی

فهرست مطالب □ ۲۱

۵۵۵.....	فهرست منابع و مآخذ
۵۵۵.....	منابع لاتین
۵۹۴.....	منابع فارسی
۵۹۴.....	کتاب
۵۹۷.....	مقالات

www.ketab.ir

پیش گفتار

«حاصل من فقط از فضل این شد که بر جهل خود دانا شدم.» (بقراط).

ورود به دنیای علم و دانش در نگاه اول آسان می‌نماید ولی رهروان مشتاق آن می‌دانند که «... عشق آسان نبود او... ولی افتاد مشکل‌ها». دست به قلم شدن در علوم مختلف نه تنها انگیزه می‌خواهد، بلکه باید بوق به دانایی و انتقال دانش در وجود نویسنده باشد تا دشواری‌ها و مشکلات این راه را تحمل نموده و اثری خلق نماید که قلمرو علم موجود را قدمی جلوتر برد و در عین حال موجب منفعتی برای خوانندگان و فعالان آن عرصه باشد. صنعت ساخت‌وساز از جمله مواردی است که اغلب مردم جامعه به نحوی با آن مرتبط بوده یا هستند و این ارتباط به دلیل نیاز همیشگی انسان به سرپناه و دیگر سازه‌های اداری و صنعتی، قطع نشدنی است. این ارتباط باعث شده است که جنبه‌های مختلف این صنعت به سرعت توسعه یابد و رشته‌های علمی متعددی در دانشگاه و مراکز علمی ایجاد شود به طوری که علوم مثل مهندسی عمران و معماری با شاخه‌های مختلف خود از شناخته شده‌ترین رشته‌های دانشگاهی محسوب می‌شوند. در مقابل، حق قرن ساخت‌وساز در ایران پیشرفت چندانی نداشته است و اغلب مباحث مطرح شده و کتب تدوین شده در این زمینه حول محور قراردادهای منتشر شده از سوی نهادهای دولتی شکل گرفته‌اند.

در دوره تحصیل در مقطع دکتری در کشور استرالیا، ترجیح دادم که مباحث مربوط به روش‌های حل اختلاف در بورس اوراق بهادار را دنبال نمایم و به دلیل آشنایی مقدماتی با این مباحث در دوره کارشناسی ارشد، تصمیم گرفتم که همین موضوع را به عنوان رساله دکتری خود انتخاب نمایم. به دلیل علاقه زیاد به مباحث علمی و با تلاش زیاد، رساله خود را در کمتر از سه سال تدوین نموده و با انتشار چند مقاله در ژورنال‌های معتبر استرالیایی و آمریکایی، با رتبه برتر مدرک دکتری خود را دریافت نمودم. لیکن پس از پایان مقطع دکتری و با وجود طرح مباحث بعضاً جدید در رساله خود، هنوز هم تشنه علم

و در جستجوی مباحث جدید حقوقی بودم. روزهای بسیاری را بعد از فارغ التحصیلی در کتابخانه می‌گذراندم و سعی می‌کردم با مطالعه مباحث مختلف، عرصه جدیدی برای فعالیت پژوهشی خود بیابم. در این زمان بود که دوست قدیمی و همکار کنونی، آقای اسماعیل کریمیان که از متخصصین برجسته حقوق تجارت بین‌الملل هستند، پیشنهاد فعالیت در عرصه حقوق ساخت‌وساز را مطرح کردند. با راهنمایی ایشان، مطالعه کتب و مقالات مختلف در این زمینه را در استرالیا آغاز نمودم. پس از چند ماه مطالعه و همچنین ترجمه یکی از کتابهای منتشر شده در این زمینه^۱، شروع به تدوین فصل‌های ابتدایی کتاب حاضر نمودم که دو سال پس از بازگشت به ایران و مطالعه منابع مختلف، تکمیل گردید.

کشور ای دارای حقوق عرفی (کامن لا) و به طور خاص انگلستان، دارای سابقه بسیار طولانی در زمینه حقوق ساخت‌وساز هستند به طوری که یکی از اولین کتابهای حقوقی در این زمینه با عنوان «قواعد مهندسی و ساخت هادسون»^۲ در سال ۱۸۹۱ توسط آلفرد هادسون تدوین شده است. در بیش از یک قرن اخیر کتابها و نشریات تخصصی متعددی در حقوق انگلستان و سایر کشورهای انگلیسی زبان تدوین و منتشر شده‌اند که این حوزه حقوقی را توسعه داده‌اند. در کنار این مطالعات علمی، آراء داوری و احکام صادره از دادگاه‌های مختلف در کشورهای «کامن لا» نیز در بسط و گسترش این حوزه تاثیر بسزایی داشته‌اند.^۳ عرصه حقوق ساخت‌وساز به حدی گسترده است که به جرأت می‌توان گفت مباحث مطرح شده در این کتاب، با وجود مبسوط بودن، تنها مقدمه‌ای بر مباحث این حوزه محسوب می‌شود و همین امر باعث شده است که برخی از مطالب بیشتر جنبه توصیفی پیدا کنند و زمینه برای تحلیل‌های حقوقی باز نگه داشته شود. همانگونه که در پاورقی بسیاری از فصول این کتاب دیده می‌شود، به منابع مختلفی برای مطالعه ارجاع داده شده است، در حالی که منابع جدید نیز همچنان در حال تدوین و انتشار هستند. اگرچه ممکن است دسترسی به برخی از مقالات و کتب ذکر شده در این کتاب دشوار باشد، اما متن کامل بسیاری از پرونده‌های ارجاعی از منابع آنلاین در دسترس می‌باشد.^۴

۱. ویلیام گادوین، قراردادهای ساخت و ساز بین‌المللی به همراه تفسیر فرم‌های طراحی و ساخت فیدیک، ترجمه محمد صالح جابری، تهران، انتشارات نیسا، ۱۳۹۳.

2. Hudson's Building and Engineering Contracts

۳. ترجمه به حقوق ساخت و ساز در انگلستان به حدی برده است که دادگاهی خاص با عنوان Technology and Construction Court (TCC) به داوری این حوزه اختصاص داده شده است.

۴. برای مثال رجوع کنید به سایتی که بسیاری از آراء صادره از کشورهای حقوق کامن لا در آن قابل جستجو است:

در کتاب حاضر سعی شده است که مباحث پیچیده حقوق ساخت و ساز به طور ساده و شفاف بیان شود، لیکن آشنایی مقدماتی با مباحث حقوقی و به طور خاص مباحث حقوق قراردادها برای فهم برخی از مطالب ضروری به نظر می‌رسد. این کتاب همچنین می‌تواند مرجع مناسبی برای کارفرمایان، پیمانکاران و سایر فعالان این صنعت باشد تا در صورت لزوم پاسخ‌های حقوقی خود را بیابند. اگرچه تلاش نویسنده بر این بوده است که تا حد ممکن مباحث مربوط به این حوزه مورد اشاره قرار گیرد، لیکن وسعت این صنعت و همچنین نیاز به تحلیل‌های نوین حقوقی که تاکنون مطرح نشده‌اند، باعث می‌شود که این اثر نیز خالی از اشکال نباشد. لذا مشتاقانه از نظرات و انتقادات خوانندگان استقبال نموده و در جهت بهبود و اصلاح این اثر به کار گرفته خواهد شد.

در پایان از همه کسانی که به نحوی در به نتیجه رسیدن این اثر نقش داشته‌اند سپاسگذاری می‌نمایم. از محبتان و دوستان گرامی در دفتر حقوقی بین‌المللی ESK^۱، از اساتید برجسته این حوزه آقای «جانیان سلی» و آقای «ویلیام گادوین»، از مسئولین دانشگاه ویکتوریا در استرالیا که بسیاری از منابع این مورد نیاز را فراهم نمودند، و همچنین از بنیاد ملی نخبگان و دانشگاه شیراز که طی دهه یک ساله اقدام به حمایت از این اثر تحقیقی نمودند، کمال تشکر را دارم. و با سپاس از اساتید گرانقدر دانشکده حقوق دانشگاه شیراز، آقای دکتر عامری و آقای دکتر حیدری که در بازبینی و اصلاح بخش‌هایی از این اثر اینجانب را یاری نمودند. و البته با قدردانی و سپاس از همسر و پدر و مادر عزیزم که بدون حمایت‌های آنان این کار دشوار به نتیجه نمی‌رسید.

باشد که مورد قبول حق تعالی و حضرتش قرار گیرد.

محمد صالح جابری

شیراز - ۱۰ خرداد / ۱۳۹۶

ایمیل: salehjaberi@yahoo.com

مقدمه

به قلم دکتر اسماعیل کریمیان

در جامعه حقوقی کنونی علی رغم تلاش‌های شایان توجه حقوق‌دانان ایرانی در عرصه تالیف کتب مربوط به حقوق داخلی، در حوزه مباحث تجارت بین‌الملل من جمله حقوق ساخت و ساز که دارای جایگاه بسیاری در این ارتباط است، تالیف چشم‌گیری صورت نگرفته است.

آقای دکتر جابری طی سال‌های تحصیل در استرالیا و اخذ مدرک دکتری تخصصی در حوزه مباحث حقوق تجارت بین‌الملل از دانشگاه سوئد و سابقه همکاری بلند مدت با دفتر حقوقی بین‌المللی ESK در پروژه‌های عظیم بین‌المللی از سوی دیگر، تجربیات عملی فراوانی در این عرصه بدست آورده است. حاصل برخی از این تجربیات آکادمیک و عملی طی چند سال تحقیق در قالب کتاب جامع و ارزشمند «حقوق ساخت‌وساز» به رشته تحریر در آمده است.

امید است تالیفاتی از این دست که حاصل علم و عمل توانمندان است، در جامعه حقوقی کنونی گسترش یابد.

اسماعیل کریمیان

۹۶/۶/۲۶