

Comparative Study of Civil Liability of Building Builders in Islamic Law and Legal Systems of Roman-German Law & Common Law

Received: 18/10/2016; Accepted: 17/01/2017

Jamshid Mirzaei¹

Abstract:

The development of today's human needs and the remarkable progress of knowledge and the construction industry have made the legal relationships between the two groups of owners and building makers more tense and more complex, and along with the ease and prosperity of public life and residence in luxurious buildings, creates High dangers and duplicate responsibilities. A look at the damage caused by the work of designers, architects, supervisors, engineers and construction executives of small and large projects shows that the failure to observe the necessary standards in one side and efforts for gaining more profits, in the other side, puts the builders in trouble and ignorance and has caused damage to owners , And for this reason, contemporary legal systems have put on the protection of the lost as one of the most important tasks on the agenda and in various ways seeks to find the proper solution and formulate binding rules and effective regulatory steps have been taken in this respect. But there is always this ambiguity that What is the type and basis of civil liability of building builders and to what extent this responsibility is capable of compensating for damage. The fact is that in this area there is no significant difference in the law of the unity of thought and the established framework in the legislative system of countries and legal doctrine. Some of the discussed systems names the responsibility (guarantee) and its basis the risk theory, and some others believe that creators have strict and sole responsibility and some proportionate to the amount of the fault know it differently and for this type of responsibility, they have determined a certain territory.

Keywords: civil liability, building builders, sole responsibility, fault, compensation.



بررسی تطبیقی مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان در حقوق اسلام و نظام‌های حقوقی رومی ژرمنی و کامن‌لا

جمشید میرزایی^۱

تاریخ دریافت ۹۵/۰۷/۲۷ - تاریخ پذیرش ۹۵/۱۰/۲۸

چکیده

توسعه نیازهای انسان امروزی و پیشرفت حیرت‌آور دانش و صنعت ساخت‌وساز موجب گردیده تا روابط حقوقی میان دو گروه مالکان و سازندگان ساختمان، روزبه‌روز پیچیده‌تر شود و به موازات ایجاد رفاه در زندگی عمومی و سکونت در ساختمان‌های مجلل و مرتفع، خطرات و مسئولیت‌های مضاعفی را به همراه آورد. نگاهی به خسارات ناشی از عملکرد عوامل ساخت‌وساز پروژه‌های ساختمانی نشان می‌دهد عدم رعایت نظامات و استانداردهای لازم از یک سو، و تلاش جهت تحصیل منافع بیشتر از سوی دیگر، سازندگان ساختمان را در معرض مصادیق تقصیر قرار داده و زمینه‌ها و اسباب ورود زیان به مالکان را پدیدار نموده است. به همین جهت، نظام‌های حقوقی معاصر حمایت از زیان‌دیده را به‌عنوان یکی از وظایف خطیر، بیش از پیش در دستور کار خود قرار داده و به انحاء مختلف در صدد چاره‌اندیشی مناسب و وضع قواعد الزام‌آور برآمده‌اند. در این رهگذر، گام‌های تقنینی مؤثری اتخاذ شده است اما همواره این ابهام باقی است که نوع و مبنای مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان کدام است و این مسئولیت تا چه میزان قادر به جبران خسارت است. واقعیت آن است که در این حوزه از حقوق، وحدت‌نظر و چارچوب تعیین‌شده‌ی یکسانی در نظام تقنینی کشورهای و دکتترین حقوقی وجود ندارد. برخی از نظام‌های مورد بحث، نوع مسئولیت را تضامنی و مبنای آن را تئوری خطر، برخی دیگر برای سازندگان مسئولیت محض قائل‌اند و بعضی نیز متناسب با میزان تقصیر، آن را متفاوت و برای این نوع مسئولیت، یک قلمرو مشخص و آمره مقرر نموده‌اند.

واژگان کلیدی: مسئولیت مدنی، سازندگان ساختمان، مسئولیت محض، تقصیر، جبران خسارت.





مقدمه

روابط اجتماعی، حقوقی و اقتصادی جوامع مختلف از یک سو و توسعه نیازهای شهرنشینی و صنعتی موجب شده است روزه‌روز دامنه مسئولیت مدنی اشخاص گسترده‌تر شود و اصول و قواعد مسئولیت مدنی رفته‌رفته بر روابط حقوقی اشخاص سایه افکند و کانون بسیاری از مباحثات و مناقشات حقوقی قرار گیرد و شمول آن از حقوق مدنی و خصوصی فراتر رود و به حقوق عمومی و شهرنشینی نیز تسری یابد. از سوی دیگر، تدابیر قانونگذار در راستای حمایت هرچه بیشتر از زیان‌دیده و تلاش جهت جبران ضرر و قرار دادن شخص زیان‌دیده در موقعیت قبل از زیان، کار را بر متولیان و حقوقدانان سخت‌تر کرده است.

یکی از مهم‌ترین دغدغه‌هایی که در جوامع امروزی و کلان‌شهرها مباحث عدیده‌ای را در حوزه مسئولیت مدنی به خود اختصاص داده است، مسئولیت ناشی از عملکرد طراحان، مهندسان، سازندگان، پیمانکاران، ناظران و تهیه‌کنندگان تجهیزات و تأسیسات ساختمانی در مقابل مالکان است.

مالک عرصه، با انعقاد قرارداد ساخت پروژه، کار را به مهندسان فنی واگذار می‌نماید تا با طراحی استاندارد و به‌کارگیری علوم و فنون حرفه‌ای روز و همچنین استفاده از مصالح مناسب، محل سکونتی برای آرامش و آسایش خود و خانواده تهیه کند و یا مکان تجاری را برای کسب و کار بنا نماید؛ اما گاهی در تقابل و تعارض منافع و سوداگری و گاهی با اهمال و سهل‌انگاری، ابنیه و مستحدثاتی را تحویل می‌گیرد که دیری نمی‌پاید با تخریب، نقص تأسیسات، عیوب متعدد، مصالح نامناسب و یا عدم امکان بهره‌برداری متعارف مواجه می‌شود. در این رهگذر، از نظام تقنینی و قضایی انتظار حمایت و نهایتاً الزام عاملان به جبران خسارات وارده را دارد.





این مهم، از نگاه نظام‌های حقوقی معاصر، مغفول نمانده و هر کدام بنا به فراخور سیستم حقوقی متبوع، قوانین و مقررات مفصل و جامعی را وضع و تدوین نموده‌اند.

در این میان، برخی مسئولیت مدنی سازندگان را مبتنی بر تقصیر و بعضی مسئولیت آنان را به مسئولیت محض و گروهی نیز با شدت و حدت بیشتری به حمایت زیان‌دیده آمده و تا حدودی دست از حمایت سازندگان کشیده‌اند و آنان را طرف قوی‌تر می‌پندارند. (آل محمد، ۱۳۸۹: ۶۵؛ ایزانلو، ۱۳۸۹: ۴۲)

در این مقاله، ضمن بررسی نظام‌های حقوقی معاصر، مقررات کشورهای حوزه خلیج فارس از جمله قطر، کویت، عراق، عربستان، امارت متحده عربی و برخی دیگر از کشورهای اسلامی همانند ایران و مصر مورد بررسی قرار گرفته و علاوه بر آن، حقوق کشورهای مطرح در دو نظام حقوقی رومی‌ژرمنی و کامن‌لا از قبیل، فرانسه، آلمان، سوئیس و انگلیس مورد مطالعه تطبیقی واقع شده و در نهایت، نتایج حاصل از پژوهش مذکور در پایان مقاله تبیین شده است.

۱. مفاهیم

۱-۱. مفهوم مسئولیت مدنی

یکی از اصول بنیادی علم حقوق، لزوم جبران ضرر است. این اصل، یکی از مبانی اساسی و فلسفه وجودی مسئولیت مدنی است. الزامی که برای هر شخص وجود دارد، رعایت یک‌سری قوانین و مقررات است و به همین جهت هر کس به دیگری ضرری وارد کند ناچار باید درصدد جبران آن برآید. اضرار به دیگری، از دیرباز مذموم و ناپسند بوده و همه ادیان الهی آن را نکوهش کرده‌اند. دین مبین اسلام، حرمت اضرار به غیر را با آیات و احادیث مختلف هشدار داده است؛ تا جایی که قاعده لاضرر مستند فقی نهی اضرار به دیگران و ضرورت جبران خسارت را تبیین می‌کند. بنابراین هر کس در نتیجه بی‌احتیاطی، سهل‌انگاری و به طور کلی در اثر تقصیر، خسارتی به دیگری وارد کند مسئول جبران زیان وارده می‌باشد. از این رو، در هر مورد که شخص ناگزیر از جبران خسارت دیگری باشد می‌گویند در برابر او «مسئولیت مدنی» دارد. بر مبنای این مسئولیت، رابطه دینی ویژه‌ای





میان زیان دیده و مسئول جبران خسارت پدید می آید؛ زیان دیده طلبکار و شخص مسئول، بدهکار محسوب می شود و موضوع بدهی، جبران خسارتی است که به طور معمول با دادن پول انجام می پذیرد. (کاتوزیان، ۱۳۷۰: ۱۰)

۱-۲. سازندگان ساختمان

سازندگان ساختمان، مجموعه ای از اشخاص حقیقی یا حقوقی است که در امر ساخت و ساز بنا و مستحقات از قبیل طراحی، نقشه کشی، معماری، مهندسی، اجرا و نظارت مشارکت داشته و با انعقاد قرارداد مقاطعه کاری با مالک و یا نماینده او، عملیات احداث بنا را طبق مقررات مربوطه به عهده می گیرند.

مستنبط از قوانین و آیین نامه های نظام مهندسی، مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از قبیل کاردان های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به عنوان اشخاص حقیقی و شرکت ها، مؤسسات، سازمان ها و نهادهای عمومی یا خصوصی دارای پروانه اشتغال به عنوان اشخاص حقیقی که برای انجام خدمات مهندسی دارای مجوز معتبر از مراجع ذی صلاح (وزارت مسکن و شهرسازی) باشند، بخشی از عوامل سازنده ساختمان محسوب می شوند. علاوه بر آن، مهندسانی که دارای پروانه طراحی و اجرا هستند می توانند در زمره سازندگان ساختمان به فعالیت طراحی، نقشه کشی و اجرا مبادرت نمایند. بنابراین به مجموعه عوامل انسانی که فرآیند ساخت و ساز را از طراحی فضا، نقشه کشی، انتخاب مصالح مهندسی سازه، برنامه ریزی هزینه، ساخت فناوری، اجرا، نظارت و کنترل را بر عهده دارند، سازندگان ساختمان گفته می شود.

در غالب حقوق کشورهای مطرح، منظور از سازندگان، کلیه اشخاصی هستند که در ساخت و ساز ساختمان دخیل می باشند. بنابراین شرکت های توسعه و عمران، پیمانکاران دست اول و دوم، طراحان، ترسیم کنندگان نقشه های ساختمانی، معماران، مهندسان ناظر، مهندسان عمران، مهندسان تأسیسات مکانیکی و الکتریکی، تهیه کنندگان مصالح و تجهیزات در زمره سازندگان ساختمان به حساب می آیند و بالتبع، مشمول مقررات مربوطه و مسئولیت های ناشی از فعل یا ترک فعل خود می باشند.



با توجه مفهوم تبیین شده‌ی مسئولیت مدنی و بازشناسی مفهوم سازندگان ساختمان، می‌توان گفت هر کدام از عوامل سازنده ساختمان در چهارچوب مقررات و استانداردهای مربوطه، در مقابل مالک (طرف قرارداد) مسئول جبران خسارات وارده‌ی ناشی از عدم رعایت نظامات حرفه‌ای خواهد بود.

از این رو، با تحقق شرایط و اسباب مسئولیت مدنی، سازندگان ساختمان به عنوان عامل زیان، ملزم به جبران خسارت وارده به زیان دیده می‌باشند.

۲. مسئولیت مدنی سازندگان در حقوق اسلام

در نظام حقوقی اسلام که مبتنی بر شریعت الهی است، اصولاً هرگونه ضرر و اتلاف مال اعم از عمدی و غیرعمدی، نهی و نفی شده و مرتکب، مکلف به جبران خسارات وارده است. بنابراین در قلمرو حقوق اسلام، هرگاه سازندگان ساختمان با اجرای تعهدات خود موجبات تضرر مالک را فراهم آورند، عمل آنان از حیث حکم تکلیفی، «حرام» و از جهت حکم وضعی، موجب «ضمان» است و اثر ناشی از آن الزام سازندگان و مقاطعه کاران به جبران زیان وارده خواهد بود؛ زیرا این قبیل اقدامات در واقع موجب ورود ضرر ناروایی است که به دلیل سوءاستفاده از حق، بر مالک تحمیل می‌شود. از این رو، با در نظر گرفتن نفی ورود ضرر، چنین اقدامی ممنوع و ضمان آور است. (میرزای قمی، ۱۴۲۷، ج ۲: ۹۸۷؛ شیخ انصاری، ج ۲: ۴۷)

صرف نظر از استثنائات وارده، حقوقدانان کشورهای اسلامی نیز معتقدند هرگاه شخصی نفع معقول داشته باشد و به منظور جلوگیری از ضرر خود اقدام کند، اما تصرف وی تجاوز از حدود متعارف باشد، اقدام او مضر تشخیص داده می‌شود و همین امر، تقصیر محسوب می‌گردد؛ زیرا تجاوز از حدود متعارف همانا تعبیر دیگری از تجاوز از رفتار انسان متعارف است و همین اقدام در دایره تقصیر قرار می‌گیرد. به همین مناسبت، می‌توان سازنده و عوامل ساخت‌وساز را در مقابل مالک مسئول جبران خسارات وارده دانست (صفایی، ۱۳۹۳: ۱۸۷). بنابراین هرگاه اقدامات مهندسان طراح، سازندگان، ناظران و دیگر عوامل ساخت‌وساز با عملیات سازندگان دیگر در همان شرایط مقایسه شود و معلوم گردد که





رفتار آنان خارج از متعارف بوده، ضامن است؛ هرچند که سوءنیتی برای ورود ضرر نداشته باشد.

از این رو، مطابق قواعد پذیرفته شده در حوزه مسئولیت مدنی، وجود ضرر، در کنار ارتکاب فعل یا ترک فعل زیان بار و همچنین رابطه سببیت بین رفتار سازندگان و ضرر وارده به مالک، سه عنصر تحقق مسئولیت را تشکیل می دهد و در نتیجه، عملیاتی که موجب نقص در اموال یا منفعت مسلم از دست داده شده ی مالک گردد موجب ضمان سازندگان خواهد بود.

در حقیقت، ضرر مالی که به واسطه فعل یا ترک فعل پیمانکاران وارد می شود، ممکن است در اثر تلف کلی یا جزئی مال و یا فوت منفعت باشد. به عنوان مثال، هرگاه سازندگان ساختمان، به طور مستقیم یا غیرمستقیم مالی از اموال مالک را از بین ببرند یا بدون توجه به اصول فنی و حرفه ای و یا استانداردهای شهرسازی و معماری، ساختمان چندطبقه ای را بنا نمایند و سپس، بخشی از ساختمان به دلایل مذکور فرو ریزد، متولیان ساخت و ساز مسئول جبران خسارت وارده خواهند بود. زیرا فعل زیان بار او یعنی عدم رعایت استانداردهای مربوطه، مستقیماً موجب ورود ضرر به مال متعلق به مالک شده است. علاوه بر آن، ممکن است اقدامات سازندگان، موجب فوت منفعت مالک گردد؛ به نحوی که اگر امور جاری به روال عادی پیش می رفت مالک به چنین منفعتی نائل می آمد؛ زیرا منفعتی که برحسب جریان عادی امور و به احتمال قوی کسب می شد، از دست رفته و مالک نسبت به تحصیل آن محروم شده است. به نظر می رسد نظام حقوقی اسلام، این محرومیت از منفعت مسلم را ضرر تلقی می کند و با برقراری رابطه سببیت بین اقدامات سازندگان و زیان وارده، پیمانکار مکلف به جبران خسارات مربوطه خواهد بود. به همین جهت، برخی از فقها با تمسک به قاعده لاضرر، فوت منفعت را به عنوان یکی از مصادیق تلف مال قابل مطالبه می دانند. (طباطبایی، ۱۴۱۷ق، ج ۲: ۲۶۳)

قانون مدنی مصر که منبع مقدماتی حقوق مدنی مصر محسوب می شود، از یک سو منبعث از حقوق اسلامی و از سوی دیگر برگرفته از حقوق فرانسه است؛ اما در نهایت بر اساس بند (۲) ماده (۱) قانون مذکور، شریعت اسلامی در اجرا و تفسیر قانون نقش بسزایی



دارد و به همین جهت در صورت سکوت قانون، دادرس مکلف است به اقتضای اصول حاکم بر شریعت اسلامی، حکم صادر نماید. (نوری، ۱۳۹۲: ۱۳)

فصل اول از بخش سوم این قانون، به قرارداد کار و روابط پیمانکار و کارفرما اختصاص یافته است. در ماده ۶۴۸ قانون مذکور، مسئولیت مقاطعه کار را در خصوص تضمین کیفیت مواد و مصالح را تبیین و مقرر می‌دارد: «هرگاه پیمانکار متعهد به تهیه مواد کار به طور کلی یا جزئی باشد، مسئول کیفیت و تضمین آن در قبال کارفرماست». یکی دیگر از مسئولیت‌های پیمانکار و سازندگان ساختمان که در این قانون پیش‌بینی شده است، مسئولیت در اصلاح روش صحیح کار و رفع معایب است و هرگاه پیمانکار نتواند یا نخواهد روش کار را اصلاح نماید و یا عیوب ساخت‌وساز را مرتفع کند، کارفرما بدو می‌تواند به استناد ماده ۲۰۹ همان قانون، بدون تحصیل حکم دادگاه، به هزینه پیمانکار، کار را به دیگری واگذار و نسبت به اجرای تعهد اقدام کند و هرگاه اصلاح عیوب ناشی از روش کار غیرممکن گردد، کارفرما می‌تواند بدون نیاز به اعطای مهلت، قرارداد را فسخ نماید. (بند ۲ ماده ۶۵۰)

نکته قابل توجه آن است که عوامل و سازندگان ساختمان اعم از مهندس معمار و پیمانکار، به‌طور تضامنی برای مدت ده سال، مسئول هر گونه خرابی و معایب کلی و جزئی ساختمان یا کارهای دائمی احدائی خود خواهند بود. بنابراین دامنه مسئولیت سازندگان ساختمان شامل عیوب ساختمان و مستحذاتی نیز می‌شود که ثبات و امنیت بنا را در معرض خطر قرار می‌دهد. (سنه‌وری، ۱۹۶۴: ۱۹۰)

قانونگذار مصر در زمینه تبیین مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان، از مبنای فقهی قاعده لاضرر استفاده نموده و در برخی موارد، از دیدگاه‌ها و مقررات قانون مدنی فرانسه نیز بهره‌مند شده است و به منظور ایجاد نظم عمومی و جلوگیری از هرگونه سوءاستفاده احتمالی در ساخت‌وسازهای شهری، مقررات تدوین شده را آمره اعلام می‌دارد و هرگونه توافق برخلاف آن را کان‌لم‌یکن تلقی می‌نماید. چنان که ماده ۶۵۳ قانون مذکور مقرر می‌دارد: «هر شرطی که قصد آن، معاف کردن مهندس معمار و پیمانکار از مسئولیت باشد، باطل است». بنابراین مقاطعه کار و مالک ساختمان نمی‌توانند در خصوص نوع مسئولیت،





دامنه آن و همچنین مدت زمان تضمین ده ساله ساختمان، توافق موثری باهم منعقد نمایند و یا یکی از آنها شرطی را بر دیگری تحمیل کند؛ زیرا با اعلام آمره بودن مقررات مربوط به مسئولیت مدنی سازندگان و به لحاظ حفظ نظم عمومی و آثار زیان بار آن در حوادث غیرمترقبه از قبیل زلزله، چنین توافقی فاقد جاهت قانونی محسوب خواهد شد.

در حقوق کشورهای حوزه خلیج فارس که از یک سو متأثر از نظام حقوقی اسلام و از سوی دیگر دیدگاه نظام‌های حقوقی کامن‌لا و رومی ژرمنی را نیز مد نظر قرار داده‌اند، مقررات قابل تأملی وضع شده است.

در کشور قطر به لحاظ حجم ساخت‌وسازهای مدرن و وجود پیمانکاران خارجی، ضمن رعایت اصول و قواعد بنیادی شریعت اسلام از قبیل، قاعده لاضرر، تسبیت و اتلاف، مقررات سختگیرانه‌ای را وضع نموده است؛ چنان‌که قانون مدنی این کشور در ماده ۷۱۱ مقرر می‌دارد: «مهندس معمار و پیمانکار برای هر خسارتی که در طول ده سال برای ساخت‌وسازی که انجام داده‌اند پیش آید، ضامن می‌باشند؛ اعم از این که ریزش کل ساختمان باشد یا ریزش بخشی از آن ...»

در فراز دیگری از ماده مذکور، حتی خسارات ناشی از سست‌بودن زمین یا عیوب تأسیسات را نیز مشمول ضمان می‌داند و اعلام می‌دارد: «... این ضمانت در خصوص خرابی به دلیل مشکل داربودن زمین، یا در صورتی که کارفرما خود اجازه تأسیسات معیوب را داده باشد نیز صدق می‌کند. همچنین ضمانت شامل ساختمان و تأسیسات که دارای عیوبی باشد که استحکام و ایمنی آن را تهدید کند نیز خواهد بود...»

از آنجا که ممکن است هر بخش از ساختمان از قبیل تهیه نقشه، طراحی، نظارت و یا نصب تأسیسات و تجهیزات به یک یا چند مهندس و یا شرکت مهندسی واگذار گردد، لذا به استناد مواد ۷۱۲ و ۷۱۳ قانون مذکور هر کدام ضامن اقدامات و شیوه اجرای تعهد خود هستند و علاوه بر آن، هرگاه عیوب مذکور در بازه زمانی ده ساله بنا بر اصول ساختمان-سازی آشکار گردد، پیمانکار مربوطه در مقابل مالک مسئول جبران خسارات وارده می-باشد و شرط معافیت از مسئولیت مورد پذیرش نخواهد بود؛ چنان‌که ماده ۷۱۵ قانون



مذکور مقرر می‌دارد: «شرطی که باعث معافیت مهندس یا پیمانکار از ضمانت باشد یا باعث کاهش ضمانت شود، از درجه اعتبار ساقط است.»

قانون مدنی عراق نیز همسو با سایر کشورهای حوزه خلیج فارس، مسئولیت مدنی مهندسان ساختمانی را پذیرفته و هر گونه شرطی که باعث تبرئه مسئولیت پیمانکار و یا کاهش ضمانت او شود باطل و کان‌لم‌یکن می‌داند.

از حیث تحلیلی، در قوانین مورد بحث «لزوم جبران خسارت» به عنوان یک اصل بنیادی پذیرفته شده است؛ اما به جز برخی موارد استثنایی، می‌توان گفت، حقوق جدید کشورهای عربی با وارد کردن مفهوم غربی «تقصیر» در نظام مسئولیت مدنی ارتباط خود را با فقه سنتی اسلامی قطع کرده‌اند؛ اما به رغم آنچه گفته شد، به نظر می‌رسد در قوانین کشورهای مذکور مسئولیت عینی که منبعث از نظریه خطر است مورد توجه قرار گرفته و در هر حال، عامل زیان را ملزم به جبران خسارت زیان‌دیده می‌دانند.

علاوه بر آن، برخلاف قانون مدنی قطر، قانون مدنی عراق در قسمت اخیر ماده ۸۷۱، مقرر می‌دارد «...اگر هر یک از مهندس یا پیمانکار نسبت به نقص پیش آمده در کار، مسئول باشند هر دوی آنها ضامن هستند». لیکن در ماده ۸۷۲ اعلام می‌دارد: «اگر تشخیص داده شود که عیوب ساختمان به دلیل اسبابی بوده که هنگام احداث ساختمان قابل پیش‌بینی نبوده، ضمانت مذکور در ماده پیشین از مهندس و پیمانکار برداشته می‌شود». بنابراین، مسئولیت تضامنی پذیرفته شده در ماده ۸۷۱ به استناد ماده ۸۷۲ قابل رفع می‌باشد. در این قانون، هدف از ایجاد مسئولیت تضامنی بین کسانی که در ورود خسارت دخالت داشته‌اند آن است که زیان‌دیده برای وصول خسارت به چند مدیون امکان رجوع داشته باشد و کمتر با اعسار مسئولان روبرو شود.

قانون معاملات مدنی امارات متحده عربی، نیز برای پیمانکار احداث ساختمان و تأسیسات و مهندس نقشه و طرح و همچنین مهندس ناظر به مدت ده سال برای ساخت-وسازی که انجام داده‌اند، مسئولیت مدنی قائل است. اما برخلاف قوانین دیگر کشورهای حوزه خلیج فارس، در صورتی که نقص یا تخریب ساختمان ناشی از عیب زمین باشد یا کارفرما خود به ساختن بنا یا تأسیسات معیوب رضایت دهد، ضمانت منتفی خواهد شد. اما





در عین حال قانون مذکور به صراحت، شرط معافیت یا کاهش مسئولیت را فاقد اعتبار می‌داند، چنان‌که ماده ۸۸۲ این قانون مقرر می‌دارد: «هر شرطی که باعث معافیت مهندس یا پیمانکار از ضمانت باشد یا باعث کاهش ضمانت گردد، از درجه اعتبار ساقط است». قانون مدنی کویت نیز در ماده ۶۹۲، مسئولیت مدنی پیمانکار و مهندسان مربوطه را تبیین و آنان را به مدت ده سال ضامن هر گونه انهدام یا نقص کلی یا جزئی ساختمان ساخته شده یا تأسیسات بنا شده می‌داند و این نوع مسئولیت را بر اساس ماده ۶۹۵ همان قانون، مشترک بین مسببین اعلام می‌کند و مقرر می‌دارد: «اگر مهندس و پیمانکار مسئول عیوب کار باشند، به طور مشترک در قبال مالک ضامن هستند». علاوه بر آن، با توجه به مقرره مندرج در ماده ۶۹۷، هر شرطی که مهندس یا پیمانکار را نسبت به ضمانت معاف کند و یا از میزان مسئولیت وی بکاهد، فاقد وجاهت قانونی محسوب می‌شود. (شیخیانی، ۱۳۹۴: ۸۵)

در حقوق کشور عربستان سعودی که عمدتاً متأثر از حقوق انگلیس است. از نظر عملی، کلیه سازندگان، توسعه‌دهندگان ساختمان و حتی فروشندگان باید «تضمین‌نامه ایمنی شورای ساختمانی خانه‌های کشور» و «توافق‌نامه تضمین خریداران مسکن» را تحصیل و اخذ نمایند. در این توافق‌نامه مقرر شده است که بنای مورد نظر، به شیوه کاملاً مؤثری ایمن، و به‌طور ماهرانه‌ای بنا خواهد شد و مصالح مناسب در آن به کار خواهد رفت؛ به نحوی که برای سکونت مردم مناسب باشد. علاوه بر آن، سازندگان و فروشندگان تضمین می‌نمایند در صورتی که عیب و نقص ناشی از نقض استانداردهای مندرج در تضمین‌نامه‌ی ایمنی شورای ساختمانی خانه‌های کشور باشد، در دو سال اولیه با هزینه خود رفع نمایند و چنانچه در ظرف ده سال عیب دیگری در ساختمان حادث شود آن عیب تحت پوشش بیمه‌نامه قرار گیرد. (داراب‌پور، ۱۳۸۵: ۱۸۱)

به نظر می‌رسد نظام حقوقی کشورهای حوزه خلیج فارس، رفته‌رفته از فقه اسلامی سنتی فاصله گرفته و به تأسی از نظام‌های کامن‌لا و رومی‌ژرمنی درصدد پذیرش مسئولیت نوعی (محض) و اعمال قواعد و آثار آن در نظام دادرسی خود هستند؛ چرا که کشورهای مذکور از یک سو می‌بایست به الزامات یک جامعه دموکراتیک و حکومت خوب پاسخگو باشند و از طرف دیگر ناگزیر باید اعتماد لازم را میان شهروندان، مالکان و سرمایه‌داران داخلی و



خارجی در حوزه ساخت و ساز ایجاد کنند و پاسدار منافع عمومی باشند و به همین مناسبت مسئولیت سازندگان را به حکم قانون و بر پایه مصلحت و تدبیر بنا نهاده و به طور استثناء، آن را از تبعیت قواعد عمومی مسئولیت مدنی خارج نموده‌اند. همچنین در راستای تأمین هر چه بیشتر حقوق زیان‌دیده، این نوع مسئولیت را به کلیه عوامل سازنده ساختمان تعمیم داده‌اند. بنابراین با پذیرش این نوع مسئولیت، ضمان به نتیجه‌ی حاصله از رفتار زیان‌بار تحمیل می‌گردد نه به چگونگی انجام فعل.

به عبارت دیگر، به نتیجه‌ی کار مشخص توجه می‌شود و به همین جهت نتیجه‌ی ناگوار و مضر برای ایجاد مسئولیت کافی است و به تبع آن نیازی به احراز تقصیر خواننده نیست. به علاوه، حتی اگر خواننده تقصیری مرتکب نشده باشد مسئول شناخته می‌شود. از این رو، به صرف اثبات ایجاد زیان توسط خواهان و انتساب زیان به وی، این مسئولیت برای سازندگان ساختمان محقق می‌شود. اما باید توجه داشت اثبات انتساب ورود ضرر ناشی از قوه قاهره به عنوان تنها عامل معافیت، می‌تواند موجب معافیت سازندگان از مسئولیت گردد.

۴. مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان در نظام رومی ژرمنی

بر اساس اصول بنیادین حاکم بر نظام حقوقی رومی ژرمنی که غالب کشورهای اروپایی نیز خود را ملزم به رعایت آن می‌دانند، قواعد مسئولیت مدنی از نظام قابل انعطاف الهام گرفته است. در این نظام، ضرورتی ندارد که تمام عوامل و شرایط در یک مورد خاص جمع شود تا بتوان قواعد مسئولیت مدنی را اجرا نمود، بلکه ملاک تحقق و اجرای قواعد مذکور آن است که آیا مصلحت مبنایی مسئولیت مدنی و قواعد مربوط به آن تحقق یافته است یا خیر؟ با این وجود، در نظام حقوقی رومی - ژرمنی به طور استثناء و در موارد خاص، از قواعد عام مسئولیت مدنی که مبتنی بر نظام قابل انعطاف است عدول کرده و نوعی از مسئولیت مدنی ویژه و خلاف قاعده را پذیرفته است. یکی از این موارد، پذیرش مسئولیت مدنی محض برای سازندگان و عوامل ساخت و ساز است که بنا به مصالح اجتماعی، مورد





توجه قوانین موضوعه کشورهای مبتنی بر نظام رومی ژرمنی است. (Koch, 2005: 189-206)

اصولاً در حقوق فرانسه، هر گونه اقدام غیرقانونی نامشروع، موجب مسئولیت است. اما قانون مدنی فرانسه، مفهوم تقصیر را برای بیان نامشروع بودن کار زیانبار کافی می‌داند؛ زیرا ارتکاب تقصیر، خود عملی نامشروع و غیرقانونی محسوب می‌گردد. بنابراین کسی که مرتکب تقصیر شده است از این جهت که کار او از نظر قانون ناپسند و شایسته نکوهش است، برای مرتکب آن مسئولیت در پی خواهد داشت. (کاتوزیان، ۱۳۷۰: ۱۷۱)

از این رو، عوامل سازنده ساختمان که متشکل از طراح، معمار، سازنده، پیمانکار، واردکننده تأسیسات و نصب‌کننده تجهیزات ساختمانی است هرگاه از چارچوب قانون یا قرارداد و یا عرف حاکم تجاوز نمایند و یا مرتکب تقصیر شوند در مقابل مالک مسئولیت مدنی دارند و به همین جهت، مکلف به جبران خسارات وارده می‌باشند. (صفایی، ۱۳۹۲: ۵۶)

به لحاظ اهمیت و ضرورت تعیین مسئولیت مدنی در حوزه ساخت‌وسازهای شهری قانون مدنی فرانسه در خصوص مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان در مقابل مالکان، سیر تقنینی قابل توجهی را جهت بروزرسانی مقررات مربوطه طی نموده است.

ابتدا، در ماده ۱۷۹۲ قانون مدنی مصوب ۱۸ مارس ۱۸۰۳ مقرر شده بود اگر ساختمان ساخته شده با دستمزد مقطوع، کلاً یا جزئاً در نتیجه ایراد در ساخت حتی ایراد ناشی از خاک بستر، آسیب ببیند، معمار و سازنده آن تا ده سال در قبال خسارت مسئولیت دارند. متعاقب آن، در ماده ۲۲۷۰ آمده بود «بعد از ده سال، معمار و مقاطعه‌کاران از مسئولیت ده ساله نسبت به بنایی که ساخته‌اند معاف می‌شوند».

این دو ماده با وجود این که بیش از ۱۶۰ سال معیار تعیین‌کننده مسئولیت مدنی سازندگان در مقابل مالکان بوده اما به دلیل ابهامات و اشکالاتی از قبیل دوگانگی در مفاد مواد، قلمرو آنها، فاصله دو ماده از یکدیگر و همچنین وجود واژه سؤال‌برانگیز «دستمزد مقطوع» همواره مورد اختلاف محاکم و دکترین فرانسه بوده است؛ تا این که پس از گذشت بیش از یک و نیم قرن از حکومت دو ماده مذکور، در سوم ژانویه ۱۹۶۷، ماده نزاع





که همانا واژه «دستمزد مقطوع» بود حذف و تا حدودی به اختلافات ناشی از آن پایان داده شد. در نهایت، ماده ۱۷۹۲ چنین وضع گردید: «اگر ساختمان کلاً یا جزئاً به دلیل عیب سازه تخریب شود حتی اگر عیب ناشی از خاک باشد، معمار، پیمانکاران و دیگر اشخاصی که از طریق قرارداد اجاره کار، وابسته به کارفرما هستند، ظرف مدت ده سال مسئولیت دارند». متعاقب آن در چهارم ژانویه ۱۹۷۸ قانونگذار فرانسه به منظور توسعه این نوع مسئولیت و تعیین چهارچوب‌های بهتر و در راستای جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی و همچنین تضمین حقوق مالکانه، ماده ۱۷۹۲ قانون مدنی را با تدوین یک متن و شش بند اصلاح نموده است. در صدر ماده مذکور و قبل از تبیین بندهای شش‌گانه، مقرر می‌دارد: «هر سازنده‌ی بنا در برابر مالک بنا یا جانشینان وی نسبت به هر خسارتی از قبیل خسارات ناشی از خاک بستر یا استحکام سازه یا یکی از اجزای آن یا تأسیسات نصب‌شده در آن مناسب که سازه برای اهداف مورد انتظار نبوده، مسئولیت مدنی دارد.»

ملاحظه می‌گردد که در اصلاحات به‌عمل‌آمده، قلمرو مسئولیت سازندگان در مقابل مالک توسعه‌ی بیشتری یافته و با وجود این که ماده مذکور ماهیتاً از حیث بیان مصادیق مسئولیت، ماهیت تمثیلی دارد اما قانونگذار همواره سعی دارد موارد بیشتری از مسئولیت را احصاء نماید تا جای هیچ‌گونه ابهامی باقی نماند.

علاوه بر آن، از متن مذکور، چنین استنباط می‌شود که نظام حقوقی فرانسه مبنای مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان در مقابل مالکان و قائم‌مقام آنان را مسئولیت محض می‌داند و تا بدانجا که سازنده نتواند اثبات کند که خسارات وارده‌ی ناشی از عواملی بوده که خارج از اختیار و کنترل وی بوده است؛ کماکان مسئول جبران خسارات وارده است.

اصولاً در نظام حقوق رومی ژرمنی و گروه اروپایی حقوق مسئولیت مدنی، پذیرش محض، به عنوان یک چالش محسوب شده و چنین مسئولیتی را برخلاف قواعد عمومی مسئولیت مدنی می‌دانند. با این وجود معتقدند، تنها، خطرات مشخصی باید تحت پوشش مسئولیت محض قرار گیرد و اکنون در این نظام حقوقی، صرفاً «فعالیت‌های خطرناک غیر معمولی» مشمول مسئولیت محض قرار می‌گیرد و فعالیت‌های معمولی داخل در قواعد

عام مسئولیت مدنی خواهد گنجید. (Kozioł, 2002: 552)





از این رو با توجه به مخاطره‌انگیز بودن اقدامات سازندگان ساختمان مسئولیت، این دسته از اشخاص به حکم قانون و به لحاظ مصلحت و تدابیر اجتماعی و حقوقی مسئولیت نوعی تعیین گردیده است. از این رو، به محض اثبات ضرر ناشی از فعل سازندگان، خواهان دعوا مستحق دریافت خسارت وارده خواهد بود.

در بند اول ماده مورد بحث، قانونگذار فرانسه در مقام احصاء سازندگان و در راستای تعیین شمول آن، هر معمار، پیمانکار، تکنسین و یا هر شخص دیگری که در برابر مالک بر اساس یک قرارداد اجاره خدمات، متعهد شده باشد، سازنده محسوب می‌نماید و به تبع آن، در مقابل مالک مسئول جبران خسارت وارده است. بنابراین، سازندگان ساختمان به تمامی کسانی که اطلاق می‌شود که به نحوی از انحاء با قرارداد اجاره خدمات، یک یا چند نوع خدمات ساختمانی از قبیل طراحی، احداث بنا، نصب تأسیسات و... را به مالک ارائه دهد؛ اعم از این که معمار، پیمانکار یا تکنسین و یا عناوینی غیر از آن داشته باشد. (شجاع، ۱۳۹۳: ۱۰۳)

در بند دوم ماده مذکور، دامنه مسئولیت سازندگان در مقابل مالک، افزایش یافته و برای آن ضمانت ده ساله در نظر گرفته شده است. بر این اساس، تأسیساتی که کنند یا جایگزین کردن آن بدون تخریب بر بخشی از ساختمان میسر نیست، همانند سایر موارد، مشمول حکم ضمانت ده ساله است.

علاوه بر ضمانت مذکور، بند سوم ماده ۱۷۹۲ قانون مدنی فرانسه، نوع دیگری از ضمانت را تحت عنوان ضمانت حسن عملکرد برای سایر اجزای تأسیساتی ساختمان لحاظ نموده و سازندگان را تا مدت حداقل دو سال از تاریخ تحویل بنا، مسئول می‌داند. بنابراین چنانچه تأسیسات نصب شده، از عملکرد مناسب و استاندارد برخوردار نباشد سازندگان ساختمان در مقابل مالک، مسئول جبران خسارت وارده خواهند بود. نکته حائز اهمیت آن است که در بند مذکور، حداقل مدت ضمانت، دو سال تعیین گردیده اما طرفین قرارداد می‌توانند بنا بر ضرورت و حسب توافقات فی مابین مدت دو ساله را افزایش دهند.

قانونگذار فرانسه، در راستای تشدید مسئولیت سازندگان در مقابل مالک، مسئولیت نسبی را کنار گذاشته و در بند چهارم همین ماده، مسئولیت سازندگان تجهیزات و ساختمان



را از نوع مسئولیت تضامنی اعلام می‌دارد. بر همین اساس، سازنده هر بنا یا قسمتی از آن یا تأسیسات آن، متضامناً نسبت به تعهدات مندرج در بندهای اول، دوم و سوم ماده ۱۷۹۲ مسئول جبران خسارات وارده به مالک خواهند بود. اما برای تحقق این نوع مسئولیت، مالک باید مطابق دستورالعمل‌های ارائه‌شده از سوی سازندگان از بنا یا تجهیزات و تأسیسات نصب‌شده استفاده کرده باشد. در غیر این صورت، مسئولیت تضامنی که برخلاف قاعده است، منتفی خواهد شد. (Sido, 2006 : 97)

نظر به آن که برخی از تأسیسات و تجهیزات که در ساختمان استفاده می‌شود از تولیدات کشورهای خارجی است و توسط اشخاص وارد کشور می‌گردد و تجار داخلی با برچسب تجاری خود آن را عرضه می‌نمایند، در صورتی که این تأسیسات و تجهیزات، معیوب بوده یا عملکرد مناسبی نداشته و یا موجب ورود خسارت به مالک ساختمان گردد، با پیش‌بینی قسمت اخیر بند چهارم ماده ۱۷۹۲ قانون مدنی فرانسه، تولیدکننده، واردکننده و عرضه‌کننده نیز در عرض سایر مسئولین، مشمول مسئولیت تضامنی قرار خواهد گرفت. (عباسلو، ۱۳۹۰: ۶۲)

نکته دیگری که از اهمیت ویژه برخوردار است و مبتنی بر نظم عمومی و توجه مقنن به آثار زیان‌بار سهل‌انگاری در ساخت‌وسازهای شهری است، آن است که هر نوع شرط خلاف، یا شرط محدودکننده و یا شرط حذف مسئولیت‌های مقرر موضوع بندهای ذیل ماده ۱۷۹۲، باطل و کان‌لم‌یکن محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، قانونگذار فرانسه، معتقد به آمه‌بودن مسئولیت سازندگان در مقابل مالک است و تبعاً هر گونه توافق برخلاف آن را نانوشته فرض کرده و نتیجتاً غیر موثر محسوب می‌نماید.

قانون مذکور در خصوص تعیین معیار تحویل ساختمان و تبیین فرایند آن، در بند ششم مقررات مفصلی را پیش‌بینی کرده است. ابتدا تحویل ساختمان را عملی می‌داند که طی آن، مالک اعلام می‌کند که کار را با شرط و یا بدون شرط پذیرفته است؛ اعم از این که این عملیات با تقاضای مالک باشد یا سازنده، و اعم از این که تحویل ساختمان به صورت دوستانه به عمل آید و یا از طریق سیستم قضایی انجام پذیرد.





پس از تحویل ساختمان، سازنده متعهد می‌شود در یک بازه زمانی یک‌ساله، تعمیرات احتمالی را با تقاضای کتبی مالک انجام دهد و یا نواقص اعلام شده توسط وی را مرتفع نماید. هرگاه پیمانکار در زمان معین شده نسبت به انجام تعمیرات یا رفع نواقص مبادرت ننماید، این حق برای مالک محفوظ خواهد ماند که پس از اخطار کتبی، با هزینه و ریسک سازنده، نسبت به تعمیرات در رفع نواقص رأساً اقدام نماید. (مصطفوی کاشانی، ۱۳۸۷: ۳۹)

با این همه، عواملی از قبیل حمایت از طرف ضعیف، رعایت نظم عمومی در ساخت- و سازهای شهری، جلوگیری از سوءاستفاده احتمالی عوامل سازنده اعم از مهندسان طراح، معمار، سازنده، پیمانکار، واردکننده تأسیسات، نصب‌کننده‌ی تجهیزات و همچنین جلوگیری از آثار مخرب ناشی از حوادث قهری همانند زلزله و... قانونگذار فرانسه را بر آن داشته تا در این حوزه از قانونگذاری، با شدت وحدت بیشتری قوانین مربوطه را تدوین و به‌روزرسانی نماید.

شایان ذکر است در حقوق فرانسه، علاوه بر ضرری که به عین مال وارد می‌شود، زیانی که از محروم ماندن از منفعت پدید می‌آید نیز قابل مطالبه است. بنابراین هرگاه پیمانکار با اجرای عملیات ساخت و ساز موجبات ورود ضرر به منفعت مسلم مالک را فراهم نماید، بر اساس قواعد عام مسئولیت مدنی ملزم به جبران خسارت وارده خواهد بود. در واقع، هر پیمانکار با وجود بهره‌مندی از اختیارات قراردادی، متعهد است که از هر نوع اقدام نامتعارف و غیرقانونی‌ای که منجر به ورود خسارت به مالک گردد خودداری نماید و هرگاه نسبت به این تعهدات قانونی تعدی و تفریط کند و تقصیر او موجب تضرر مالک گردد ناگزیر باید از عهده غرامت وارده برآید. به همین جهت، ماده ۱۱۴۹ قانون مدنی این کشور مقرر می‌دارد: «خساراتی که متعهدله مستحق آن است به طور کلی، شامل زیانی است که متحمل شده و نیز شامل منفعتی است که از آن محروم شده است؛ البته با رعایت استثنای و اصلاحاتی که در مواد آتی مقرر می‌گردد»^۱



1. Art 1149: Damages due to a creditor are, as a rule, for the loss which he has suffered and the profit which he has been deprived of, subject to the exceptions and modifications and modifications below.

قانون مدنی آلمان نیز همانند قانون مدنی فرانسه، پس از تبیین قرارداد کار و وظایف پیمانکار مبنی بر اجرای کار بدون عیوب کیفی و عیوب راجع به مالکیت، به مسئولیت مدنی ناشی از عملیات ساخت و ساز پرداخته و ضمانت‌اجراه‌های مختلفی در این زمینه وضع نموده است.

در بخشی از ماده ۶۳۳ قانون مدنی آلمان، معیار عیب کیفی، متفاوت بودن یا کاهش کار پیمانکار نسبت به سفارش ارائه شده توسط کارفرما، تعیین شده است. به همین جهت، برای سازنده‌ای که ساختمان را برخلاف توافق به عمل آمده ساخته باشد مسئولیت‌هایی در نظر گرفته شده است. (نوری، ۱۳۹۲: ۱۴۳)

متعاقب آن در ماده ۶۳۴ همان قانون، ضمانت اجراه‌های مختلفی برای عیوب ناشی از ساخت و ساز مقرر شده است. بنابراین هرگاه کار عرضه شده توسط پیمانکار، معیوب باشد. کارفرما (مالک) می‌تواند مطابق ماده ۶۳۵ قانون مذکور، ایفای تعهد تکمیلی را خواستار شود و بر همین اساس پیمانکار مکلف است با هزینه خود، عیب را مرتفع و یا کار جدید را تولید و احداث نماید. (یزدانیان، ۱۳۸۶: ۲۳)

در صورتی که پس از انقضای مدت معقولی که برای ایفای تعهدات تکمیلی تعیین شده است، عیوب ساختمان توسط پیمانکار مرتفع نشده باشد، مالک می‌تواند با هزینه پیمانکار نسبت به رفع عیوب موجود شخصاً اقدام نماید (ماده ۶۳۷ ق.م. آلمان). چنانچه پیمانکار، تعهد تکمیلی را انجام ندهد و یا تعهد تکمیلی را مغایر با قرارداد ایفا نماید، پیمانکار می‌تواند به استناد مواد ۳۲۳، ۳۲۶، ۶۳۴ و ۶۳۶ قانون مذکور قرارداد را فسخ کند و یا بر اساس ماده ۶۳۸ همان قانون، اجرت ساخت و ساز را کاهش دهد.

النهایه هرگاه ایفای تعهد تکمیلی از سوی پیمانکار موفقیت‌آمیز نبوده و یا پیمانکار از ایفای تعهد تکمیلی خودداری کند، مالک (کارفرما) می‌تواند خسارات وارده و هزینه‌های تأدیه شده را مطالبه نماید. (بند ۴ ماده ۶۳۴ قانون مدنی آلمان)

آنچه از بررسی مقررات مذکور استنباط می‌شود آن است که پیمانکار تا هنگام پذیرش کار توسط مالک، ضامن عیب و تلف یا از بین رفتن مواد و مصالح عرضه شده از سوی کارفرماست. اما در صورت خودداری مالک از تحویل پروژه، این اقدام به منزله تخلف





محسوب شده و پس از آن، ضمان ناشی از عیب و تلف به عهده مالک منتقل می‌گردد (بند ۱ ماده ۶۴۴ قانون مدنی آلمان). بنابراین، قانون مدنی آلمان مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان را مبتنی بر تقصیر مقرر نموده و برای مطالبه خسارت و یا برخورداری از ضمانت-اجراهای مقرر، اثبات تقصیر توسط مالک را ضروری می‌داند. در خصوص شرط معافیت و یا شرط محدودکننده‌ی مسئولیت پیمانکار، از مفهوم مخالف ماده ۶۳۹ قانون مدنی این کشور، می‌توان استنباط نمود؛ به جز در موارد تضمین کیفیت کار توسط پیمانکار و یا مخفی نمودن عیب توسط سازنده، در سایر موارد وی می‌تواند به توافقی که حکایت از معافیت و یا استثناء مسئولیت است استناد و اتکا نماید و از مسئولیت مبری گردد. بنابراین در نظام حقوقی رومی ژرمنی در خصوص آمره بودن مسئولیت پیمانکار دوگانگی وجود دارد؛ زیرا در حقوق فرانسه هرگونه توافق بین سازنده و مالک مبنی بر تحدید مسئولیت و یا معافیت از مسئولیت غیر مؤثر و باطل محسوب می‌شود، اما در حقوق موضوعه آلمان اصل بر پذیرش کاهش یا معافیت از مسئولیت است، مگر در موارد منصوص در ماده ۶۳۹ قانون مدنی آن کشور.

نکته دیگری که حاکی از دوگانگی حقوق موضوعه دو کشور فرانسه و آلمان است، از حیث مدت زمان تضمین مسئولیت پیمانکار است؛ چنان که در حقوق فرانسه، مدت زمان ده‌ساله به‌طور آمره تعیین شده است. این در حالی است که در حقوق آلمان، این مهم، به توافق طرفین واگذار شده است. با این حال، برای طرح دعاوی مربوط به عیوب ساختمان و اقداماتی که نتیجه‌ی آن شامل تهیه طرح یا خدمات نظارتی است، مرور زمان پنج‌ساله پس از اتمام، طراحی، نظارت و یا ساخت و ساز مورد پذیرش واقع شده است.

در حقوق کشور سوئیس که منبعث از نظام حقوقی رومی ژرمنی است بخشی از قانون تعهدات به ماهیت، شرایط، آثار و همچنین مسئولیت مدنی مقاطعه‌کاران در مقابل مالک اختصاص یافته است. فصل یازدهم این قانون که از ماده ۳۶۳ تا ۳۷۹ را به خود اختصاص داده است تحت عنوان «قرارداد مقاطعه» تدوین و وضع گردیده است.

در این مواد، مسئولیت مدنی مقاطعه‌کار در خصوص کیفیت مصالح، وجود نواقص و چگونگی رفع آن و چمرور زمان مربوط به ضمان ناشی از تعهدات قراردادی سازندگان



تیین شده است. در ماده ۳۶۴ قانون تعهدات این کشور، مسئولیت مدنی مقاطعه کار تابع قواعد مربوط به مسئولیت کارگر است و به همین جهت، مقاطعه کار موظف است شخصاً یا با نظارت و ارشاد وی تعهدات خود را، با تهیه مقدمات و ماشین آلات و ابزار مورد نیاز اجرا نماید. در خصوص اجرا و ساخت و ساز پروژه موضوع پیمان، مقاطعه کار در مقابل مالک موظف است از مواد و مصالح با کیفیت استفاده نماید و از این حیث، مسئولیت وی مطابق ماده ۳۶۵ قانون مذکور همانند ضمان فروشنده در مقابل خریدار است. اما هرگاه بر اساس قرارداد منعقد شده میان تهیه مصالح برعهده مالک باشد، در صورت عیب و نقص مصالح، مقاطعه کار مکلف است مالک را بلافاصله از این امر آگاه سازد. به عبارت دیگر، برای معافیت پیمانکار از مسئولیت ناشی از به کار بردن مصالح و مواد ساختمانی معیوب و ناقص، کافی است که مالک را از این امر مستحضر سازد. (کاشانی، ۱۳۸۸: ۶۷)

پس از شروع به عملیات ساخت و ساز، پیمانکار موظف است اجرای کار را بر اساس قرارداد منعقد شده به پایان برساند. اما چنانچه در اثناء اجرای عملیات ساخت و ساز، ادامه کار توسط مقاطعه کار متوقف گردد، مالک می تواند به هزینه و مسئولیت مقاطعه کار، ادامه عملیات را به دیگری واگذار نماید (بند ۲ ماده ۳۶۶). اما در صورتی که اجرای پروژه به اتمام رسیده باشد، چند فرض در قانون مذکور پیش بینی شده است.

هرگاه بعد از تحویل کار، معلوم شود که ساختمان احداث شده به میزان زیادی ناقص است یا آن قدر دور از قرارداد است که به طور منصفانه قابل استفاده نیست، در این صورت مالک حق دارد از پذیرش آن خودداری کند و با اثبات تقصیر مقاطعه کار، تقاضای مطالبه خسارات وارده را بنماید. اما در فرضی که نواقص و تخلفات قراردادی دارای اهمیت کمی باشد مالک می تواند بهای کار را به نسبت نواقص و تخلفات قراردادی از ارزش کل قرارداد کسر نماید و یا مقاطعه کار را الزام به اصلاح و رفع نواقص نماید. علاوه بر آن، در صورت اثبات تقصیر مقاطعه کار در ایجاد نواقص و تخلفات قراردادی وی مکلف به جبران خسارات وارده نیز خواهد بود. (بند ۱ و ۲ ماده ۳۶۸)

از آنجایی که ممکن است برخی نواقص با گذشت مدت زمانی پس از تحویل ساختمان ظهور و بروز نماید، بند (۳) ماده ۳۷۰ قانون مذکور، مقاطعه کار را مکلف می داند





پس از اعلام مراتب توسط مالک، نسبت به رفع آن مبادرت نماید اما هرگاه مراتب به وی اعلام نگردد مفروض این است که کار با نواقص آن مورد پذیرش مالک واقع شده است. لذا پیمانکار از این حیث مسئولیتی نخواهد داشت.

از حیث مدت زمان مسئولیت پیمانکار و مرور زمان طرح دعوی مربوط به مسئولیت پیمانکار و عوامل سازنده ساختمان از قبیل مهندس معمار، طراح و سازنده و تهیه کننده تجهیزات و تأسیسات، قانون تعهدات سویس برخلاف قانون مدنی فرانسه و دیگر کشورهای مورد بحث، پنج سال از تاریخ پذیرش پروژه ساختمانی است و با انقضای مدت مذکور طرح دعوا و به تبع مسئولیت مدنی پیمانکار و عوامل مربوطه، مشمول مرور زمان خواهد شد.

۴. مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان در نظام حقوقی کامن لا

در نظام حقوقی کامن لا یعنی در حقوق کشورهایی همچون ایالات متحده آمریکا، انگلیس و کانادا، مسئولیت مدنی مهندسان و سازندگان ساختمان مبتنی بر تقصیر است. در این نظام، ضمن حمایت از زیان دیده، ضرورت حمایت از اشخاص حرفه‌ای از قبیل مهندسان و طراحان ساختمان نیز مورد توجه قرار گرفته و معتقدند با حمایت تقنینی و قضایی از این اقشار، می‌توان بستر مناسبی برای پیشرفت علوم و فنون جدید و کشف مسائل ناشناخته و غیرقابل پیش‌بینی را در طراحی ساختمان و استحکام آن ایجاد نمود.

علاوه بر آن، پذیرش مبنای تقصیر در خصوص مسئولیت مدنی سازندگان و دست‌اندرکاران ساخت و سازهای شهری عملاً منجر به توزیع ریسک بین طراحان و سازندگان و همچنین مالکان و خریداران خدمات خواهد شد. در واقع، نظام کامن لا در این خصوص، همان دیدگاه و مبنای پذیرفته شده در مورد تولیدکنندگان کالا را قبول نموده و معیار مسئولیت سازندگان ساختمان را بر محور نظریه تقصیر استوار کرده است؛ اگرچه در مقابل این نگرش قانونگذاری، عده‌ای از حقوقدانان نیز مسئولیت بدون تقصیر را پذیرفته و معتقدند که ضرورت حمایت از خریداران خدمات مهندسی ساخت، ایجاب می‌کند مسئولیت ناشی از خسارات وارده به کسانی تحمیل گردد که از سود این صنعت برخوردار



می‌شوند و به همین جهت قانونگذار را مکلف می‌دانند تا از مالکان و خریداران خدمات مهندسی به‌عنوان جاهل در امور ساخت‌وساز در مقابل مهندسان و سازندگان آگاه به حرفه-ی خاص خود، حمایت نماید. (مصطفوی کاشانی، ۱۳۸۷: ۹۷)

بنابراین به منظور حمایت از مالکان و متقاضیان ساخت‌وساز ناگزیر باید از قبل قوانین و مقرراتی پیش‌بینی گردد تا مسئولیت سازندگان در چهارچوب آن مقررات، تعیین و تبیین گردد. به همین جهت است که حقوق‌دانان انگلیس در تعریف مسئولیت مدنی ابراز داشته-اند: مسئولیت مدنی از نقض تکلیفی که قبلاً به‌وسیله قانون معین شده است، ناشی می‌گردد. از این رو، رویه قضایی این کشور عملی را که قانوناً نامشروع باشد ضمان‌آور می‌داند (صغیری؛ ۱۳۸۲: ۳۱۱)

بنابر آنچه گفته شد، هرگاه اقدامات و عملیات سازندگان، مشروع باشد با این که موجب ورود ضرر به دیگران شود، مسئولیتی در پی نخواهد داشت؛ زیرا حسب طبیعت ناشی از اعمال و اجرای عملیات ساخت‌وساز ممکن است در این رهگذر زیانی به مالک وارد گردد. اما چنانچه این زیان بر اثر فعل غیرقانونی به‌عمل آمده باشد با تجویز محدوده مسئولیت سازندگان، در برابر مالک مکلف به جبران خسارات وارده خواهند بود. بنابراین معیار و ملاک اصلی مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان، نامشروع بودن و غیرقانونی بودن اقدامات آنان است.

در حقوق انگلستان، علاوه بر خسارت بر مال همانا ایراد خسارت بر منفعت نیز تحت عنوان «خسارت اقتصادی محض» پذیرفته شده و در واقع، فعل یا ترک فعلی که موجب ایراد صدمه مادی به اموال یا ایجاد اختلال در ارتفاع از ملک و یا آسیب‌رساندن به حقوق انتفاعی گردد موجب مسئولیت مدنی است. افزون بر آن، تصریح شده است که ملک نه تنها شامل خود عرصه، بلکه دربرگیرنده عناصر زیرعرصه و عمارات و کل فضای محاذی آن نیز هست. از این رو، هر گونه اقدامی از طرف مهندسان طراح و پیمانکاران که موجب تلف فضاهای مذکور و یا از دست دادن منفعت مسلم آن گردد موجب مسئولیت مدنی است (Padfield, 2002: 193).





شایان ذکر است، مقدار غرامت قابل پرداخت در حقوق انگلیس ناشی از محکومیت مهندسان ساختمان، کلیه خساراتی است که به طور طبیعی از نقض تعهد حادث می‌شود. این غرامت‌ها به هزینه‌های تعمیر و کاهش ارزش ساختمان محدود نمی‌شود. (داراب‌پور، ۱۳۸۵: ۱۸۴)

با این وجود در نظام حقوقی کامن‌لا، در حالتی که پیمانکار اجرای تعهد ساخت‌وساز را توأماً با انجام طراحی و یا نظارت پذیرد و اصطلاحاً قرارداد به شکل طرح و ساخت منعقد گردد، مسئولیت مدنی سازنده از نوع مسئولیت محض خواهد بود. بنابر همین دیدگاه، در قراردادهای نمونه تلاش شده که هرگاه پروژه به روش متعارف اجرا شود و قرارداد طراحی و یا نظارت جدای از قرارداد ساخت باشد، مسئولیت طراح صرفاً محدود به به‌کارگیری مهارت و رعایت مراقبت باشد. به عبارت دیگر، در این حالت، مسئولیت مهندس طراح، مسئولیت مبتنی بر تقصیر است. از این رو، مالک ناگزیر باید تقصیر طراح مبنی بر عدم به‌کارگیری مهارت و یا عدم رعایت مراقبت‌های حرفه‌ای را ثابت نماید. اما برعکس، در مورد قراردادهای طرح و ساخت، مسئولیت پیمانکار از نوع مسئولیت محض می‌باشد و بنابراین عدم اجرای خواسته‌های مالک موجب تحقق مسئولیت است و نیازی به اثبات تقصیر نخواهد بود.

مطلب دیگری که در نظام حقوقی کامن‌لا در خصوص معیار تعیین تقصیر افراد حرفه‌ای همچون طراحان و ناظران مورد توجه واقع شده است، بررسی دو عنصر، «مهارت» و «مراقبت» است (Henry, 1990: 223-729) که به‌عنوان ملاک‌های صلاحیت فنی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. بر همین اساس، علاوه بر بررسی نحوه رفتار فرد با معیارهای نوعی و شخصی، دقت در وجود یا عدم وجود صلاحیت فنی و حرفه‌ای در تعیین میزان مسئولیت مؤثر است. بدین جهت هرگاه مهندسان ساخت‌وساز بدون داشتن پروانه فنی و تأیید صلاحیت حرفه‌ای از مراجع ذیصلاح مبادرت به ساخت، طراحی یا نظارت نمایند و در حین انجام کار مرتکب خطایی شوند، مقصر محسوب می‌شوند اما در این فرض علت



1. Skill
2. Care

تقصیر، عدم صلاحیت فنی است نه عدم رعایت مراقبت در ساخت و ساز و هرگاه بتواند ثابت کند که مراقبت‌های لازم را به عمل آورده باز هم به لحاظ عدم صلاحیت فنی مقصر محسوب می‌شود. (لایق، ۱۳۹۰: ۲۷)

به نظر می‌رسد این تفکیک برای تعیین تقصیر افراد حرفه‌ای، امری کاملاً ضروری است که در نظام حقوقی کاملاً مورد توجه قرار گرفته و می‌توان آن را یکی از نقاط مثبت نظام حقوقی مذکور در تعیین معیار مسئولیت سازندگان، طراحان و ناظران ساخت و سازهای شهری دانست. مضاف بر آن، در صورتی که بر اساس قرارداد فی مابین، سازندگان ساختمان، رسیدن به نتایج و اهداف مشخصی را به طور صریح تعهد نموده و یا به نتیجه‌ی خاصی ملتزم شده باشند، عدم تحقق نتیجه و اهداف پیش‌بینی شده، نوعی تقصیر قراردادی تلقی می‌شود، لذا چنین سازنده‌ای نمی‌تواند برای اثبات عدم تقصیر به رعایت احتیاط و مراقبت‌های معمول متمسک شود. بنابراین تعهد به وسیله، معیار مسئولیت، رعایت احتیاط و سازندگان خواهد شد، در حالی که در تعهد به وسیله، معیار مسئولیت، رعایت احتیاط و انجام مراقبت‌های لازم و داشتن صلاحیت فنی است، نه رسیدن به اهداف و نتایج از پیش-تعیین شده.

۵. تحلیل حقوقی موضوع براساس ارکان و مبانی مسئولیت مدنی

اصولاً برای تحقق مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان، وجود ارکان ثابت و ضروری اجتناب ناپذیر است. از این رو، وجود ضرر و ارتکاب فعل زیانبار یا نامشروع و همچنین احراز رابطه سببیت بین زیان وارده و فعل یا ترک فعل سازندگان ساختمان به عنوان ارکان اساسی مسئولیت ضروری است. بنابراین، هرگاه سازندگان ساختمان، لطمه و زیانی به مالکان وارد کرده باشند اولین رکن مسئولیت، تحقق یافته و با جمع سایر ارکان، مسئولیت ناشی از ضرر وارده، بر عامل زیان تحمیل می‌گردد؛ زیرا هدف قواعد مسئولیت مدنی، جبران ضرر است و به همین جهت «وجود ضرر»، به طور طبیعی، مقدم بر جبران آن خواهد بود. با این وجود، باید توجه داشت ضرری قابل مطالبه است که واجد شرایط لازم باشد. بر





همین اساس، زبانی که مبنای جبران خسارت است باید مسلّم و مستقیم باشد و علاوه بر آن، جنبه شخصی داشته باشد و جبران نشده و قابل پیش‌بینی باشد.

بدیهی است صرف وجود ضرر برای تحقق مسئولیت مدنی کفایت نمی‌کند، بلکه ضرر وارده باید ناشی از فعل یا ترک فعل نامشروعی باشد که از سوی سازندگان ساختمان یا عوامل آنان حاصل می‌گردد و هرگاه ایراد ضرر به دیگری با فعل مشروع انجام پذیرد قابلیت جبران را از دست می‌دهد.

علاوه بر زیان وارده و ارتکاب عمل نامشروع، برقراری رابطه سببیت بین زیان وارده و رفتار زیانبار ضروری است و با احراز آن می‌توان ارکان ثابت و غیرمتغیر مسئولیت را محقق دانست. بنابراین، هنگامی که پیمانکار نسبت به ساختمان متعلق به مالک تعدی و تفریط نماید و ضرری وارد گردد، سازنده و یا عمل او سبب محسوب می‌شود و ضرر وارده، مسبب تلقی می‌گردد به همین جهت سبب و مسبب به اموری گفته می‌شود که رابطه وجودی و عدمی بین آنها برقرار است. سببیت نیز نوعی ملازمه‌ی وجودی و عدمی بین دو امر است که ملزوم (مفعول) آن سبب و لازم (فاعل) آن، مسبب نامیده می‌شود.

با این حال، وجود سه رکن مذکور، شروط ثابت مسئولیت مدنی به شمار می‌رود و وجود آنها در هر حال برای تحقق مسئولیت سازندگان ساختمان ضروری است، لکن به موازات ارکان ثابت مسئولیت مدنی، مسئولیت، رکن متغیری به نام تقصیر دارد که در بیشتر نظام‌های حقوقی مسئولیت را بر پایه و اساس آن استوار می‌دانند و برای آن اهمیت ویژه قائل‌اند. زیرا تقصیر، هم مبنای اصلی مسئولیت محسوب می‌شود و هم در اثبات رابطه سببیت نقش بنیادی دارد. با این وجود، هر گاه مصالح جامعه اقتضا کند، قانون‌گذار می‌تواند برای جبران ضرر نامشروع یا خطری که برای دیگران ایجاد شده است، مسئولیت بدون تقصیر یا مسئولیت محض ایجاد کند. یکی از مواردی که اکثر نظام‌های حقوقی را بر آن داشته تا در راستای حفظ مصالح جامعه و تأمین حقوق اشخاص با وسواس بیشتری به آن توجه شود، مسئولیت سازندگان و عوامل ساخت و ساز است که همین توجه قانون‌گذار موجب گردیده تا رویکرد جدیدی نسبت به مسئولیت و مبانی آن به وجود آید تا قواعد مسئولیت مدنی را به هدف اساسی خود که همانا جبران ضرر است برساند.



نتیجه‌گیری

اگرچه تعیین مبانی مسئولیت مدنی و نوع و دامنه آن بر خلاف حقوق قراردادهای، به جهت نبود چهارچوب مشخص، بسیار پیچیده و درک آن نیازمند ممارست زیاد و تسلط کامل بر قواعد حاکم در نظام‌های حقوقی معاصر است. با این حال، باید توجه داشت که مبانی مسئولیت مدنی مبتنی بر دو مبنای نظری و فقهی می‌باشد که همین امر موجب خلط مبحث شدیدی می‌شود. به عنوان مثال، این که نظریه خطر به کدام یک از مبانی فقهی شبیه است یا برعکس، مسئولیت مطلق و فرض تقصیر، جزء کدام عنوان از مبانی نظری هستند، یا مقررات حاکم بر نظام ساخت‌وسازهای فیزیکی از کدام نظریه پیروی می‌کند بسی دشوار است.

با این وجود، از بررسی و تطبیق قواعد حاکم بر مسئولیت مدنی در نظام‌های حقوقی مورد بحث چنین استنباط می‌شود که مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان، یکی از موضوعات مهم و پرچالش در عرصه مسائل حقوقی است و اکثر کشورها روزبه‌روز دامنه این مسئولیت را توسعه داده و به لحاظ ارتباط مستقیم آن با حقوق خصوصی اشخاص و همچنین تأثیر آن بر حقوق عمومی و نظم شهرسازی، آن را در کانون توجه قرار داده‌اند.

تعداد قابل توجهی از کشورهای مورد بحث، به لحاظ ضرورت حمایت از جاهل در مقابل عالم و همچنین لزوم حمایت از منافع عامه و ایجاد اعتماد لازم در میان شهروندان - به‌ویژه خریداران خدمات مهندسی ساخت - معتقدند قوانین و مقررات مربوط به مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان ایجاب می‌کند، مسئولیت و خسارات وارده به کسانی که از سود این صنعت برخوردار می‌شوند تحمیل گردد. این نوع نگاه، از دیرباز در نظام فقهی سنتی وجود داشته و دو قاعده مهم لاضرر و «من له الغنم فعلیه الغرم» آن را پشتیبانی می‌کند. اما برای همسو شدن با سایر نظام‌های حقوقی، پذیرش مسئولیت مدنی محض برای سازندگان ساختمان ترجیح دارد.

در خصوص میزان مسئولیت سازندگان ساختمان، برخی از نظام‌های حقوقی همانند کامن‌لا به معیارهای مربوط به مهارت و مراقبت و صلاحیت و عدم صلاحیت سازندگان





توجه ویژه دارند لکن برخی دیگر از نظام‌های حقوقی، مسئولیت سازندگان را در هر حال مبتنی بر مسئولیت محض دانسته و کلیه دست اندرکاران را به‌طور تضامنی مسئول جبران خسارات وارده می‌دانند.

علاوه بر آن اکثر نظام‌های حقوقی معاصر، یک دوره زمانی ده‌ساله برای مسئولیت مقاطعه‌کاران نسبت به سازه‌ها حادث شده تعیین کرده و هر نوع شرط خلاف آن و یا هر توافقی که حکایت از معافیت در مسئولیت باشد باطل و فاقد اعتبار دانسته و نتیجتاً مسئولیت سازندگان ساختمان را در زمره قواعد آمره می‌دانند.

در پایان باید یادآور شد اگرچه بر اساس اصول و قواعد، مسئولیت، اساساً مبتنی بر تقصیر است اما در پاره‌ای موارد به دلیل مصلحت‌اندیشی‌های اجتماعی و میزان خطرات احتمالی ناشی از سهل‌انگاری و بی‌احتیاطی اشخاص از قبیل سازندگان ساختمان، ناگزیر باید از قواعد اصلی فاصله گرفت و به‌طور استثنا، مسئولیت نوعی (محض) بر مبنای «نظریه خطر نفع» را پذیرفت و مجموعه عوامل ساخت را در عرض یکدیگر مسئول جبران خسارت وارده دانست و به لحاظ ماهیت و شرایط تحقق خسارت، آن را به‌طور آمره و در یک دوره زمانی معین تبیین نمود.

منابع

- ۱- آل محمد، سید کمال‌الدین، ۱۳۸۹ش، مسئولیت مدنی مهندس ناظر، چ ۱، دزفول، دانشگاه آزاد اسلامی.
- ۲- انصاری، شیخ مرتضی، ۱۴۳۲ق، کتاب المکاسب، چ ۱۳، قم، مجمع الفکر الاسلامی.
- ۳- ایزانلو، محسن و کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۹ش، مسئولیت مدنی؛ الزامات بدون قرارداد بیمه مسئولیت، چ ۱، تهران، مجد.
- ۴- داراب‌پور، مهرباب، ۱۳۸۷ش، مسئولیت‌های خارج از قرارداد، چ ۱، تهران، مجد.
- ۵- سنهوری، عبدالرزاق احمد، ۱۹۶۴م، الوسیط فی شرح القانون المدنی، ج ۷، چ ۱، بیروت، دار احیاء التواتر العربی.



- ۶- شجاع، معصومه، ۱۳۹۳ش، قاعده خطر، تفاوت تحقق مسئولیت کارفرما با قواعد مسئولیت مدنی، چ ۲، تهران، جنگل.
- ۷- شیخانی، علی، ۱۳۹۴ش، قاعده خطر، تفاوت تحقق مسئولیت کارفرما با قواعد مسئولیت مدنی، چ ۲، تهران، جنگل.
- ۸- صغیری، اسماعیل، ۱۳۸۳ش، ترجمه کامل Law Made Simple، چ ۱، تهران، میزان.
- ۹- صفایی، سیدحسن و رحیمی، حبیب‌الله، ۱۳۹۳ش، مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)، چ ۷، تهران، سمت.
- ۱۰- طباطبایی، سیدعلی، ۱۴۲۷ق، ریاض المسائل فی بیان احکام الشرع بالدلائل، چ ۱، قم، موسسه النشر الاسلامی.
- ۱۱- عباسلو، بختیار، ۱۳۹۰ش، مسئولیت مدنی با نگرشی تطبیقی، چ ۱، تهران، میزان.
- ۱۲- کاشانی، محمود، ۱۳۸۸ش، قراردادهای ویژه، چ ۱، تهران، میزان.
- ۱۳- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۷۰ش، دوره حقوق مدنی (ضمان قهری، مسئولیت مدنی)، چ ۱، تهران، میزان.
- ۱۴- لایق، مهدی، ۱۳۹۰ش، مسئولیت مدنی و کیفری مهندسان، چ ۱، تهران، پردازشگران.
- ۱۵- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن، ۱۴۲۷ق، رسائل المیزان القمی، ج ۲، چ ۱، قم، دفتر تبلیغات اسلامی.
- ۱۶- مصطفوی کاشانی، سیدصادق، ۱۳۸۸ش، مسئولیت مدنی ناشی از طراحی در صنعت ساختمان، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه تهران.
- ۱۷- واحدی، جواد، ۱۳۷۸ش، ترجمه قانون تعهدات سویس، چ ۱، تهران، میزان.
- ۱۸- نوری، محمدعلی، ۱۳۹۲ش، ترجمه قانون مدنی مصر، تهران، گنج دانش.
- ۱۹- _____، ۱۳۹۲ش، ترجمه قانون مدنی آلمان (بخش معاملات)، قراردادها، کلیات و تعهدات)، چ ۲، تهران، گنج دانش.
- ۲۰- یزدانیان، علیرضا، ۱۳۸۶ش، قلمرو مسئولیت مدنی، چ ۱، تهران، ادبستان.



- 21- Henry, cam bell black (1990). Blak's Law Dictionary, sixth Edition, West Publishing Co.
- 22- Kevin. Rsido. (2006). Architestaand Engineer Liability: Claims Ayainst Design Proferssionals, Aspan Publisher.
- 23- Koch, Bernehard. A. (2005). European Group on Tort How and Its Principles of European Tort Low, The American Journal of Comparative Law, Vol. 53.
- 24- Koziol, Helmut. (2002). The Concept of Wrongfulness Under Principles of European Tort Law, in Europen Tort Law, Vol. 31.
- 25- Padfield, C.F, (2002). Law Made Simple. Book Publication.



پہلا ماہر ڈیزائن
مصطفیٰ حسین اعظمی اور عزیز



