

## Liability for Building and Equipment Defects in the Building Pre-sale Law

Mohammad Abedi\* 

Associate Professor, Department of  
Private Law, Ferdowsi University of  
Mashhad, Mashhad, Iran

Morteza Rahimi Momen 

Ph.D Student in Private Law, Ferdowsi  
University of Mashhad, Mashhad, Iran

### Abstract

The purpose of approval building pre-sale law approved in 2010 is to provide protection and secure the rights for buyers, subsequent buyers and third parties. According to article 9 of the law, seller is held responsible for damages caused by defects in the building and its equipment and also non-compliance with legal regulations and laws. Furthermore, insuring the building is mandatory. Questions arise about the nature of responsibility in terms of contractual and Non-contractual and the possibility of combining or selection of the two, the scope of the damage caused by a defect, combining of the mentioned law with regulations option of defect and effects and provisions of liability

---

\* Corresponding Author: dr.m.abedi@um.ac.ir

**How to Cite:** edi, M., & Rahimimomen, M. (2024). Liability for building and equipment defects in the building pre-sale law. *Private Law Research*, 12 (46), 215 - 252. □□□: ۱۰.۲۲۰۵۴/□□□□.۲۰۲۴.۵۴۵۵۵.۲۴۵۱

insurance. This research using a descriptive analytical method intends to prove that the seller's liability for any losses, regardless of the existence or absence of a contract can be fulfilled and he/she is responsible for the defect and the damages that were caused by the defect and compensation method for both cases is subject to the general rules of responsibility and the provisions of the option of defect cannot be applied here. Also, the compensation of each injured party is paid by compulsory liability insurance within the framework of the insurance contract and after the payment of compensation, insurer can refer to the person who is held responsible for the accident and is not covered by the insured person.

The main issue in this research is the liability for damages caused by defects in buildings and equipment in the building pre-sale law. There have been good researches about the manufacturing defect and the damage caused by it, but in none of them, the damage caused by the construction defect has not been specifically analyzed considering the pre-sale law of the building.

Regarding damages caused by buildings, animals, and vehicles in Iran's legal system, there are legal precedents that precede the pre-sale law of buildings, and it is appropriate to pay attention to these laws when discussing the concept of damage caused by building defects, in order to use the basics. They and generally benefit from the general rules of liability caused by the object, to provide a better interpretation of the damage caused by the defect according to the pre-sale law of the building.

According to Article 9 of the Building Pre-sale Law, the pre-seller is responsible for damages caused by defects in construction and equipment, as well as damages caused by non-compliance with legal regulations. While there is doubt about the scope of the concept of

damage caused by the defect and the combination of the said sentence with the provisions of the civil law. In addition, the scope of the responsibility of the seller has gone beyond the defects of the building and equipment and has been expanded to the damage caused by non-compliance with the legal equipment. Considering that the word damage is used in its absolute meaning, it can include all types of damage: damage to property, moral damage, physical injury and also economic damage; Therefore, it is necessary to check the inclusion of the building pre-sale law for each type of damage.

One of the most important issues in the discussed field is the nature of liability for damage caused by building defects. The responsibility of the pre-seller may sometimes be caused by breach of contractual obligations and have a contractual nature. But sometimes there is no contract in the field of damage caused by construction defects in the relationship between the seller and the buyer, and sometimes the third parties who suffer damage due to the construction defect do not have any contractual relationship with the seller, and therefore the responsibility is non-contractual. Here, the pre-sale law of the building makes the pre-seller responsible for damages, without the basis of this responsibility being clarified. In addition, the legal requirement for the seller to obtain liability insurance is foreseen, which must be studied in its nature and effects as well as the insured beneficiary.


The pre-sale law of the building has protected the pre-buyer and third parties against the damages caused by the defect. Regardless of the fact that due to the existence of a defect, the injured party suffers economic loss, or the defect becomes the source of other losses. The study of Article 9 of the aforementioned law shows that a defect is any defect that causes a reduction in price or a reduction in conventional use; Whether it is in the building itself or the equipment used in the building,

even non-observance of the legal regulations that will reduce the price of the building or reduce the conventional utility is also guaranteed. Defects or defects that cause the positive property of the contracting party not to increase or his negative property to increase are considered as economic loss and as a defect in its customary sense, it is subject to the ruling of the law.


**Keywords:** Damage caused by a building defect, the building pre-sale law, the building pre-sale contract, option of defect, Liability insurance

## مسئولیت ناشی از عیب بنا و تجهیزات در قانون پیش فروش ساختمان

دانشیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

محمد عابدی \* 

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

مرتضی رحیمی مومن 

### چکیده

قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ قانونی حمایتی است که در صدد تأمین حقوق پیش خریداران و انتقال گیرندگان بعدی و اشخاص ثالث است. حسب ماده ۹ این قانون، پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز عدم رعایت ضوابط قانونی مسئول است و الزام به تحصیل بیمه مسئولیت نیز دارد. در این خصوص مسائلی از قبیل طبیعت مسئولیت از حیث قراردادی و قهری بودن و امکان جمع یا انتخاب بین آن دو، قابل مطالعه است. علاوه بر این باید مفهوم خسارت ناشی از عیب، بررسی شده و قواعد مندرج در قانون مذکور با مقررات خیار عیب مقایسه گردد. ضمن اینکه بیمه مسئولیت نیز می تواند بحث مجزایی را به خود اختصاص دهد. این پژوهش با روش تحلیلی-توصیفی در صدد اثبات این امر است که مسئولیت پیش فروشنده در قبال هر زیان دیده ای، فارغ از وجود یا فقدان قرارداد، امکان تحقق دارد و پیش فروشنده هم از جهت خود عیب و هم بابت زیان ناشی از عیب، مسئولیت دارد. شیوه جبران خسارت در هر دو فرض تابع قواعد عمومی مسئولیت است و احکام خیار عیب در آن جاری نمی شود. همچنین، خسارات وارده به زیان دیده، از محل بیمه مسئولیت اجباری و در چهارچوب عقد بیمه پرداخت می شود اما، بیمه گر می تواند پس از پرداخت خسارت، به مسئول حادثه ای که بیمه گزار مسئولیت وی را برعهده ندارد رجوع کند. همچنین امکان الزام پیش فروشنده به اخذ بیمه نیز وجود دارد.

**کلیدواژه ها:** بیمه مسئولیت، خسارت ناشی از عیب بنا، خیار عیب، قانون پیش فروش ساختمان، قرارداد پیش فروش ساختمان.

## مقدمه

سخن اصلی در این پژوهش مسئولیت خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات، در قانون پیش فروش ساختمان است. در مورد عیب تولید و خسارت ناشی از آن تحقیقات خوبی صورت گرفته، اما در هیچ‌یک از آنها به‌طور خاص خسارت ناشی از عیب بنا با در نظر گرفتن قانون پیش فروش ساختمان تحلیل نشده است.

در خصوص خسارات ناشی از ساختمان، حیوان و خودرو در نظام حقوقی ایران سوابق تقنینی وجود دارد که بر قانون پیش فروش ساختمان مقدم هستند و شایسته است تا در بحث مفهوم خسارت ناشی از عیب بنا، به این قوانین توجه داشته باشیم تا با استفاده از مبانی آنها و به‌طور کلی بهره‌مندی از قواعد عمومی مسئولیت ناشی از شیء، تفسیر بهتری را از خسارت ناشی از عیب بنا در قانون پیش فروش ساختمان ارائه دهیم.

حسب ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان، پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی مسئول است. در حالی که در مورد قلمرو مفهوم خسارت ناشی از عیب و جمع حکم مذکور با مقررات قانون مدنی تردید وجود دارد. به‌علاوه، قلمرو مسئولیت پیش‌فروشنده از عیب بنا و تجهیزات فراتر رفته و به خسارت ناشی از عدم رعایت تجهیزات قانونی گسترش یافته است. با توجه به اینکه واژه خسارت در معنی مطلق خود استعمال شده، بنابراین می‌تواند انواع خسارت را دربر گیرد: زیان مادی، ضرر معنوی، زیان بدنی و نیز ضرر اقتصادی؛ لذا ضرورت دارد شمول قانون پیش فروش ساختمان نسبت به هر یک از انواع خسارت بررسی شود.

یکی از مهم‌ترین موضوعات در زمینه مورد بحث، طبیعت و ماهیت مسئولیت خسارت ناشی از عیب بنا است. مسئولیت پیش‌فروشنده گاهی ممکن است، ناشی از نقض تعهدات قراردادی بوده و ماهیت قراردادی داشته باشد. اما گاه هیچ قراردادی در زمینه خسارت ناشی از عیب بنا در رابطه پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار وجود ندارد و گاه اشخاص ثالثی که از عیب بنا متحمل خسارت می‌شوند هیچ‌گونه رابطه قراردادی با پیش‌فروشنده ندارند و لذا مسئولیت جنبه غیر قراردادی دارد. در اینجا قانون پیش فروش ساختمان، پیش‌فروشنده را مسئول خسارات معرفی کرده، بدون آنکه مبنای این مسئولیت روشن شده باشد. به‌علاوه،

الزام قانونی پیش‌فروشنده به تحصیل بیمه مسئولیت پیش‌بینی شده که باید ماهیت و آثار و نیز ذی‌نفع بیمه‌ای آن مطالعه شود.

### ۱- فعل زیان‌بار:

ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ منبع قانونی جبران خساراتی است که از ساختمان پیش‌فروش شده به اشخاص وارد می‌شود. به موجب این ماده: «پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه کند. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود.» بنابراین، آنچه در قانون پیش‌فروش ساختمان به عنوان فعل زیان‌بار معرفی شده عبارت است از: عیب بنا و تجهیزات آن و عدم رعایت ضوابط قانونی؛ در نتیجه مفهومی وسیع‌تر از عیب در مبحث خیار عیب دارد.

قانون پیش‌فروش ساختمان تعریفی از عیب ارائه نداده است و به همین منظور برای شناسایی این مفهوم لازم است تا به سایر قوانین موضوعه مراجعه کنیم. قانون مدنی در ماده ۴۲۲ به خیار عیب پرداخته؛ نه در این ماده و نه در مواد بعد تعریفی از عیب به چشم نمی‌خورد و براساس ماده ۴۲۶ تشخیص عیب، برحسب عرف و عادت به عمل می‌آید و به این ترتیب، قانون مفهومی نوعی را فارغ از دواعی طرفین، برای عیب در نظر گرفته است. علاوه بر قانون مدنی، مطابق بند ۴ ماده ۱ قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان «منظور از عیب در این قانون زیاده، نقیصه یا تغییر حالتی است که موجب کاهش ارزش اقتصادی کالا یا خدمات گردد». به این ترتیب قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان زیاده، نقیصه و یا تغییر حالت را در صورتی مشمول عیب می‌داند که موجب کاهش ارزش آن شود. در ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو نیز با تعبیر مشابهی عیب تعریف شده با این تفاوت که زیاده، نقیصه و یا تغییر حالت علاوه بر

موردی که موجب کاهش ارزش اقتصادی شود، عدم امکان استفاده متعارف را نیز دربر می‌گیرد. از این منظر عیب در این قانون مفهوم وسیع‌تری یافته است.

در متون فقهی تعاریف متعددی از عیب شده و مشهور آن را هر زیادی و یا کاستی از اصل خلقت می‌داند؛ همین تعریف کم‌ویش در کتب حقوق دانان معاصر نیز بازتاب داشته است.<sup>۱</sup> حقوق دانان نیز تعاریفی از عیب ارائه داده‌اند از جمله «نقصی است که از ارزش کالا یا انتفاع متعارف آن بکاهد»<sup>۲</sup> یا «عیب عبارت است از تغییر وضعیت در تمام یا قسمتی از مبیع، بدون اینکه جزیی از آن از بین رفته باشد».<sup>۳</sup>

به این ترتیب با توجه به وجود قوانین متعدد نه تنها از ابهام عیب کاسته نشده بلکه می‌توان گفت: این پراکندگی و تفاوت‌های موجود در تعاریف، بر این ابهام افزوده است. با این وضعیت بهتر دانسته شده است، تعیین مفهوم عیب به عرف واگذار شود تا از تکلف بیهوده در ارائه تعریف رها شویم.<sup>۴</sup>

ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان، جبران خسارت ناشی از عیب تجهیزات را به‌عهدده پیش‌فروشنده گذاشته است. عبارت «تجهیزات ساختمان» اعم از تجهیزاتی است که در قرارداد فی‌مابین درج شده و یا انضمام آن به بنا از نظر عرفی به حدی مسلم است که نیازی به ذکر در عقد ندارد و در واقع لازمه عرفی یا قانونی استفاده از بنا است.<sup>۵</sup> ماده ۳۵۶ قانون مدنی در مورد توابع مورد قرارداد می‌گوید: «هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا از توابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگرچه در عقد صریحاً ذکر نشده باشد و اگرچه متعاملین جاهل بر عرف باشند»

۱. انصاری، شیخ مرتضی، مکاسب، ج ۲، قم: دارالذخائر، چاپ اول ۱۴۱۱ ه.ق، ص ۴۸۲؛ ترحینی العاملی، السید محمد

حسن، الزبده الفقهیه فی شرح الروضه البهیة، ج ۴، ذوی القربی، چاپ ششم ۱۴۲۵ ه.ق، ص ۳۰۳.

۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۴، تهران: چاپ پنجم ۱۳۹۱، گنج دانش، ص ۲۶۹۶.

۳. کاتوزیان، ناصر، پیشین، ص ۲۳۹.

۴. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶ عقود معین یک، تهران: مجد، چاپ سیزدهم ۱۳۹۰، ص ۴۹.

۵. کاتوزیان، ناصر، پیشین، ص ۲۴۰.

۶. کاتوزیان، ناصر، دوره حقوق مدنی عقود معین، ج ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ دوازدهم ۱۳۹۲، ص ۱۳۰.



علاوه بر این، در هر پروژه ساختمانی، سازنده مکلف است آیین‌نامه‌ها و استانداردهای صادرشده از سوی مراجع ذی‌ربط را اعمال کند؛<sup>۱</sup> به‌عنوان مثال پیش‌فروشنده برای ایمن بودن ساختمان در برابر زلزله باید نکات فنی را رعایت کند و آنها را به‌گونه‌ای به اجرا در آورد تا از این جهت خسارت نبیند. به‌صورت کلی رعایت مقررات ملی ساختمان که شامل حفاظت ساختمان‌ها در برابر حریق، الزامات عمومی ساختمان، مصالح و فرآورده‌های ساختمانی و عناوینی نظیر اینها است برای پیش‌فروشنده الزامی است.<sup>۲</sup> چنانچه پیش‌فروشنده این مقررات و سایر ضوابط قانونی را رعایت نکند و بر اثر آن زیانی به پیش‌خریدار و یا اشخاص ثالث وارد شود، قانون وی را ملزم به جبران خسارت کرده است.

## ۲- مفهوم خسارت ناشی از عیب:

با وجود ابهام در مفهوم عیب، ضمانت اجرای وجود عیب در قانون مدنی مشخص شده است. به‌موجب قانون مدنی اگر بعد از معامله ظاهر شود که مبیع معیوب بوده مشتری می‌تواند معامله را فسخ کند و یا ارش درخواست کند. ماده ۲ قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان نیز دقیقاً از همین شیوه پیروی کرده است.<sup>۳</sup> آنچه در این پژوهش مورد توجه است فقط خود عیب نیست، بلکه به‌علاوه خسارتی است که از عیب بنا به‌بار می‌آید. به‌بیان‌دیگر، چنانچه ساختمانی به‌موجب قرارداد پیش‌فروش معامله شود و در آن عیبی وجود داشته باشد و وجود همین عیب موجب شود قیمت ساختمان کاهش یابد یا مالک برای رفع عیب هزینه کند، پیش‌فروشنده مسئولیت دارد. همچنین، چنانچه عیب موجود در بنا یا تجهیزات معیوب به ورود خسارت به پیش‌خریدار و یا اشخاص ثالث منجر شود، جبران خسارت بر عهده پیش‌فروشنده است؛ به‌عنوان مثال، در صورت وجود عیب در

---

۱. مصطفوی کاشانی، سید صادق، مسئولیت مدنی ناشی از طراحی در صنعت ساختمان، تهران: شهر دانش چاپ اول ۱۳۹۲، ص ۲۶.

۲. موسوی، سید احمد، مسئولیت مدنی ناشی از مالکیت و نگهداری اشیاء، اهواز: آیات، ۱۳۸۴، ص ۱۳۹.

۳. حسینی، علیرضا؛ تازیکی، ابوالقاسم، بررسی مسئولیت مدنی سازنده بنا و عوامل آن با تأکید بر قانون پیش‌فروش آپارتمان، تهران: کتاب آوا، چاپ اول ۱۳۹۵، ص ۱۳۰.

۴. ابدالی، مهرزاد، «بررسی تطبیقی مبنا و حدود مسئولیت ناشی از عیب تولید در حقوق ایران، فرانسه و دستور العمل جامعه اروپا»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۸، تابستان ۱۳۹۱، ص ۲۰۲.

آسانسور پیش فروشنده مکلف به رفع عیب یا تعویض آن است و نیز در صورتی که به علت عیب موجود در آسانسور پیش خریدار یا ثالث خسارت بدنی متحمل شود، پیش فروشنده به جبران خسارات وارد شده تعهد دارد.

ممکن است گفته شود قانون پیش فروش ساختمان در زمینه وجود عیب و ضمانت اجرای آن حاوی مطلب جدید و متفاوتی نیست و در این زمینه باید به مقررات قانون مدنی رجوع کرد. لیکن از تأمل در عبارات قانون پیش فروش ساختمان به نظر می‌رسد، قانونگذار در قانون جدید به نوعی قانون مدنی را تخصیص زده باشد. توسعه قلمرو ماده ۹ قانون مذکور نتایجی به دنبال دارد؛ در مقررات خیار عیب، مشتری دو اختیار دارد: یا قرارداد را فسخ کند و عوض پرداخت شده را استرداد کند و یا این که مابه‌التفاوت مبیع سالم و معیوب را به عنوان ارزش مطالبه کند و عقد را ابقا کند. اما، ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان با عبارت « خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی» صرفاً به زیان دیده حق مطالبه خسارت داده است و قاضی به موجب نظریه کارشناسی میزان خسارت را تعیین می‌کند. همچنین، در خیار عیب فقط مشتری که با بایع رابطه قراردادی مستقیم دارد از حق مطالبه ارزش برخوردار است و اشخاص ثالث چنین حقی ندارند؛ اما، در قانون پیش فروش ساختمان حق مطالبه خسارت برای طرف مستقیم قرارداد و انتقال گیرندگان بعدی و اشخاص ثالث پیش‌بینی شده است.

### ۳- مسئولیت ناشی از عیب در سایر مقررات

در خصوص خسارت ناشی از عیب، سوابق تقنینی دیگری نیز وجود دارد که می‌تواند راهگشای ما در تحلیل قانون پیش فروش ساختمان باشد و لازم است به تفکیک مورد مطالعه قرار گیرد.

#### ۳-۱- خسارت ناشی از عیب مورد عاریه در ماده ۶۳۹ قانون مدنی:

قانون مدنی در عقد عاریه از خسارت ناشی از عیب سخن گفته است. حسب ماده ۶۳۹ قانون مدنی: «هرگاه مال عاریه دارای عیوبی باشد که برای مستعیر تولید خسارتی کند معیر مسئول خسارات وارده نخواهد بود مگر اینکه عرفاً مسبب محسوب شود. همین حکم در مورد مودع و موجر و امثال آنها نیز جاری می‌باشد.» قانون مدنی این حکم را در ذیل

مقررات مربوط به عقد عاریه بیان کرده، لیکن صراحتاً آن را نسبت به عقود مشابه که حسب آنها عین مالی به دیگری برای استفاده یا نگهداری و یا هدف دیگر مانند نیابت تسلیم می‌شود و ید گیرنده امانی است تسری داده است.<sup>۱</sup>

آیا می‌توان در مورد خسارت ناشی از عیب بنا به حکم مذکور استناد کرد؟ شاید از ظاهر ماده استنباط شود که این حکم مختص به عاریه، ودیعه، اجاره و به‌طور کلی عقودی است که ید متصرف مال غیر جنبه امانی دارد و در سایر موارد جاری نمی‌شود؛ اما، باید از این ظاهر دست شست و گفت حکم مذکور بیان یکی از مصادیق تسبیب است که میان عقود امانی و غیر آن و حتی در مسئولیت قراردادی و مسئولیت غیرقراردادی تفاوتی از این حیث وجود ندارد و حکم آن در سایر عقود و از جمله در قرارداد پیش‌فروش ساختمان بین پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار و نیز پیش‌فروشنده و شخص ثالث قابلیت اعمال دارد. و برای تحقق مسئولیت ثبوت شرایط تسبیب از جمله وجود رابطه سببیت عرفی که غالباً با تقصیر توأم است، ضرورت دارد و صرف وجود رابطه قراردادی برای مسئول قلمداد نمودن کفایت نمی‌کند.<sup>۲</sup>

### ۲-۳- خسارت ناشی از عیب در قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان:

به موجب ماده ۱۸ قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان چنانچه کالایی معیوب باشد و به واسطه آن عیب، مصرف‌کننده متحمل خسارتی شود، متخلف مکلف است نسبت به جبران خسارات اقدام کند و علاوه بر این به پرداخت جزای نقدی نیز محکوم خواهد شد. اختصاص این ماده به خسارت ناشی از عیب کالا ممکن است این تصور را به وجود آورد که قانونگذار دست به تحول و نوآوری زده و در قانون مذکور مسئولیت بدون تقصیر را پیش‌بینی کرده است. برخی عقیده دارند که با توجه به این ماده، تنها وجود رابطه سببیت برای مسئول شناختن تولیدکننده کافی است و زیان‌دیده نیازی به اثبات تقصیر وی ندارد. اما به نظر می‌رسد که این دیدگاه قابل پذیرش نبوده و ماده تا آن حد صراحت ندارد که

۱. کاتوزیان، ناصر، دوره حقوق مدنی عقود معین، جلد ۴، تهران: گنج دانش، چاپ اول ۱۳۹۴، ص ۷۱.

۲. همان، ص ۹۱.

۳. عبدی پور، ابراهیم؛ پرتو، حمید رضا، «مسئولیت عرضه‌کنندگان کالا و خدمات در قانون حمایت از مصرف‌کنندگان حرکتی رو به جلو یا بازخوانی قواعد سنتی»، نامه مفید، تابستان ۱۳۹۰، شماره ۵۸، ص ۴۰.

بتوانیم آن را در مقابل اصول حاکم برافرازیم؛ فلذا باید گفت که مقررۀ فوق‌الذکر دربرگیرندهٔ حقّ ویژه‌ای برای مصرف‌کننده نیست<sup>۱</sup> و درحقیقت قانونگذار پا را از همان محدودهٔ عام مسئولیت مدنی و شرایط تسبیب فراتر نگذاشته و در نتیجه برای اینکه مصرف‌کننده بتواند خسارت خود را مطالبه کند باید از مقررات تسبیب استفاده کند و اثبات تقصیر لازمهٔ تحقق رابطهٔ سببیت عرفی است. این درحالی است که حمایت از مصرف‌کننده ایجاب می‌کند برای تضمین جبران خسارت به سمت پیش‌بینی مسئولیت بدون تقصیر پیش برویم ولی در این قانون چنین حمایتی از مصرف‌کننده صورت نگرفته است.<sup>۲</sup> از همین روی باید بگوییم قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان درخصوص خسارت ناشی از عیب دارای امتیازی برای مصرف‌کننده نیست و استفاده از آن برای حمایت از مصرف‌کنندگان و از جمله پیش‌خریدار ساختمان بهرهٔ عملی ندارد.

### ۳-۳- خسارت ناشی از عیب در قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان

خودرو:

با وجود اینکه قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو و قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان فاصلهٔ زمانی چندانی با یکدیگر ندارند اما، مبنای مسئولیت در این دو تفاوت فاحشی دارد. قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو با فاصلهٔ دو ساله زودتر تصویب شده ولی باین حال تا حدودی دارای تحولات به‌روز در زمینهٔ مبنای مسئولیت است.<sup>۳</sup>

این قانون در اقدامی رو به جلو در محدودهٔ زمانی اعتبار ضمانت‌نامه، از قواعد عام مسئولیت مدنی دست‌شسته است. به‌موجب مادهٔ ۳ این قانون: «عرضه‌کننده در طول مدت

۱. قبولی در افشان، سید محمد مهدی و نادی، محمد تقی، واکاوی مسئولیت عیب تولید در حقوق ایران و قانون مدنی جدید فرانسه، همایش ملی چالش‌های قانون مدنی ایران و مسائل نوپدید، ص ۵۹۲.

۲. ابدالی، مهرزاد، «بررسی تطبیقی مبنا و حدود مسئولیت ناشی از عیب تولید در حقوق ایران، فرانسه و دستور العمل جامعهٔ اروپا»، مجلهٔ حقوقی دادگستری، شمارهٔ ۷۸، تابستان ۱۳۹۱، ص ۱۸۷.

۳. نقیبی، سید ابوالقاسم؛ شیروانی، خدیجه، زاهری، محدثه، «بررسی روند تکاملی مبنای مسئولیت مدنی تولیدکنندگان و عرضه‌کنندگان کالا در حقوق انگلیس تا سال ۲۰۱۵ و مقایسهٔ آن با حقوق ایران»، دانش حقوق مالیه، سال اول، شمارهٔ ۴، تابستان ۹۷، ص ۶۴.

ضمانت مکلف به رفع هر نوع نقص یا عیب (ناشی از طراحی، مونتاژ، تولید، یا حمل) است که در خودرو وجود داشته یا در نتیجه استفاده معمول از خودرو به‌روز نموده و با مفاد ضمانت‌نامه و مشخصات اعلامی به مصرف‌کننده مغایر بوده یا مانع استفاده مطلوب از خودرو یا نافی ایمنی آن باشد یا موجب کاهش ارزش معاملاتی خودرو شود.<sup>۱</sup> علاوه بر هزینه رفع عیب خودرو، جبران کلیه خسارات وارده به مصرف‌کننده و اشخاص ثالث نیز برعهده عرضه‌کننده است. در قانون اخیرالذکر این مسئولیت محدود به خساراتی است که زاید بر تعهد بیمه‌گر باشد و به وسیله آن جبران نشود.<sup>۲</sup>

البته باید به این نکته توجه داشت که به موجب ماده ۱۶ قانون بیمه اجباری خسارات واردشده به شخص ثالث بر اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵، چنانچه نقص تجهیزات یا عیب ذاتی وسیله نقلیه در وقوع حادثه مؤثر باشد، بیمه‌گر می‌تواند پس از پرداخت خسارت زیان‌دیده برای باز یافت به نسبت درجه تقصیر که درصد آن در حکم دادگاه مشخص می‌شود به مسببان ذی‌ربط مراجعه کند. بنابراین می‌توانیم بگوییم قانون بیمه اجباری در این زمینه مخصص قانون حمایت از مصرف‌کنندگان خودرو است و عرضه‌کننده را حتی پس از دوره ضمانت مسئول عیوب خودرو می‌داند. از تعبیر قانونگذار این‌گونه استفاده می‌شود که زیان‌دیده نیازی به اثبات تقصیر تولیدکننده ندارد. درحقیقت ماده ۳ قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو تعهد تولیدکننده را به‌نوعی تعهد به نتیجه می‌داند و تولیدکننده حتی با اثبات اینکه تقصیری نداشته از مسئولیت میرا نمی‌شود.<sup>۲</sup> قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو با همه کاستی‌هایی که دارد به‌هر حال راه را برای حمایت از حقوق مصرف‌کننده باز کرده ولی این حمایت محدود به مصرف‌کنندگان خودرو است و با وجود مقررات قانون مدنی و قانون مسئولیت مدنی، تسری دادن آن به موارد مشابه از جمله خسارت ناشی از عیب بنا امکان‌پذیر نیست.

۱. عبدی پور، ابراهیم؛ پرتو، حمید رضا، پیشین، ص ۴۰.

۲. بادینی، حسن و پناهی اصائلو، پانته آ، «نقدی بر قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو مصوب ۱۳۸۶»،

فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال اول، شماره ۱، پاییز ۱۳۹۱، ص ۴۵.

#### ۴- انواع زیان‌های ناشی از عیب بنا:

امکان دارد که از عیب ساختمان خسارت‌های مختلفی به بار آید و لازم است در اینجا براساس نوع زبانی که به وجود می‌آید، مسئولیت ناشی از آن تحلیل شود. براین اساس به تقسیم‌بندی رایج در این زمینه رجوع می‌کنیم؛ به طور سنتی ضرر ممکن است به یکی از اشکال مادی، اقتصادی، معنوی و یا بدنی بروز کند. مطالبه زیان‌های معنوی و جسمی ناشی از عیب بنا برحسب قواعد عمومی ممکن است و مطالعه مجدد آن لازم نیست، اما، بررسی زیان‌های مالی و اقتصادی ناشی از عیب بنا لازم است.

#### ۴-۱- زیان مالی ناشی از عیب بنا:

گاهی اوقات دیده می‌شود که در تقسیم‌بندی زیان، آن را به دو نوع مادی و معنوی تقسیم می‌کنند.<sup>۱</sup> در برخی تعابیر دیده شده است که زیان مالی از زیان مادی تفکیک شده و مفهوم متفاوتی برای آن دو در نظر گرفته شده است اما، عمدتاً هر دو در یک معنی به کار می‌روند.<sup>۲</sup> در اصل ۱۷۱ قانون اساسی نیز در خصوص اشتباه قاضی به همین دو قسم از ضرر اشاره شده است. علی‌ای حال مقصود از زیان مالی، ضرری است که به اموال اشخاص وارد می‌شود و جنبه فیزیکی و عینی دارد. ساده‌ترین شکل زیان به اموال ممکن است در نتیجه از بین رفتن عین مال محقق شود.<sup>۳</sup> تصور کنید که بر اثر عیب تجهیزات گرمایشی ساختمان، خانه دچار حریق شود. این آتش‌سوزی ممکن است به تلف شدن و از بین رفتن اموال و اثاث موجود در منزل منجر شود که مصداق روشنی برای از بین رفتن عین مال است. بدیهی است که این نوع از زیان‌ها نباید جبران نشده باقی بمانند و پیش‌فروشنده مکلف به جبران آنهاست. از طرفی ممکن است عیب موجود در بنا مستقیماً سبب تلف حقیقی مالی نشود؛ به عنوان مثال اگر پیش‌فروشنده در طراحی ساختمان به گونه‌ای عمل کرده باشد

۱. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت ناشی از عیب تولید، تهران: دانشگاه تهران، چاپ دوم ۱۳۸۴، ص ۲۴۲.

۲. ره پیک، حسن، حقوق مسئولیت مدنی و جبران‌ها، تهران: خرسندی چاپ دوازدهم ۱۳۹۰، ص ۴۸.

۳. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)، تهران: سمت، چاپ دوازدهم ۱۳۹۸، ص ۱۱۰.

۴. رحیمی، حبیب‌الله و محمد قاسم حاجیان، «تحلیل اقتصادی ارکان مسئولیت مدنی ناشی از حوادث رانندگی»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال دوم، شماره هفتم، تابستان ۱۳۹۳، ص ۱۰۱.

که باعث افت قیمت واحد خریداری شده گردد موجبات زیان خریدار را فراهم کرده بدون اینکه از اعیان اموال او بکاهد. <sup>۱</sup> قسم اخیر را اگرچه در تقسیم‌بندی سنتی در شمار زیان‌های مالی آورده‌اند اما، به طور خاص مصداقی از زیان اقتصادی است که در عین کاهش دارایی زیان‌دیده جنبه عینی ندارد.

## ۲-۴- زیان اقتصادی ناشی از عیب بنا و تجهیزات:

زیان اقتصادی را غالباً به‌عنوان زیرمجموعه زیان مالی بررسی می‌کنند. اما، اهمیت آن ایجاب می‌کند تا در جایگاه زبانی مستقل مورد مطالعه قرار گیرد. زیان اقتصادی عبارت است از اینکه شخص متحمل خسارتی شود بدون اینکه عین اموال وی از بین رود و یا به جسم یا حقوق معنوی او ضرری وارد شود. <sup>۲</sup> قانون پیش‌فروش ساختمان در این زمینه حاوی حکم خاصی نیست و لذا باید برای تحلیل زیان اقتصادی به منابع دیگر رجوع کنیم. در اینجا باید به این سؤال پاسخ داده شود که چنانچه در اثر عیب بنا، امکان بهره‌برداری موقت از ملک فراهم نباشد و برای مدتی پیش‌خریدار از استفاده شخصی از ساختمان و یا امکان اجاره دادن آن محروم شود آیا اجازه مطالبه خسارت ناشی از آن را دارد یا خیر؟

از طرف دیگر ما با تعابیری نظیر عدم‌النتفع نیز مواجه هستیم. البته در اینجا مقصود ما از عدم‌النتفع، عدم‌النتفع مسلم است؛ یعنی نفعی که براساس جریان عادی امور محقق می‌شود و حصول آن منوط به شانس و اقبال صرف نیست. نظری که مبانی قوی‌تری دارد آن است که خسارت ناشی از عدم‌النتفع مسلم قابلیت مطالبه را دارد. <sup>۳</sup> ولی در مقابل عدم‌النتفع محتمل که رسیدن به آن نیازمند شانس و اقبال است قابل مطالبه نیست. <sup>۴</sup>

در رابطه عدم‌النتفع و زیان اقتصادی در حقوق ما نیز می‌توان گفت که در زیان اقتصادی هم شخص از نفعی محروم می‌شود و لذا به تعبیر برخی از حقوق‌دانان می‌توان این دو عنوان

۱. کاتوزیان، ناصر، الزام‌های خارج از قرارداد، مسئولیت مدنی، جلد ۱، تهران: گنج دانش چاپ اول ۱۳۹۸، ص ۲۴۲.

۲. محمودی، اصغر، «بازتعریف عدم‌النتفع و مقایسه آن با مفاهیم مشابه»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۱۷، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۲، ص ۱۴۲.

۳. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، پیشین، ص ۱۱۹.

۴. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج یک، تهران: اسلامیه، چاپ چهاردهم ۱۳۷۳، ۲۴۴.

را بر هم منطبق دانست. البته باید توجه داشت که زیان اقتصادی علاوه بر فوت منفعت، شامل عناوین دیگری نظیر کاهش ارزش مال و به طور کلی افزایش دارایی منفی شخص نیز می شود و از این منظر در رابطه با عدم النفع چهره عام تری به خود می گیرد؛<sup>۱</sup> اما، به هر حال می توان در تحلیل این دو، از مبانی مشترکی بهره جست.

از منظر قانونی، ما در این خصوص با تبصره ۲ ماده ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی مواجه هستیم و در شرایطی که این مقررۀ قانونی خسارت عدم النفع را قابل جبران نمی داند راه حل چیست؟ در این زمینه پاسخ های مختلفی از سوی حقوق دانان ارائه شده اما، به نظر می رسد که مقصود تبصره ۲ ماده ۵۱۵ از عبارت مذکور عدم النفع احتمالی است و چنین نفعی بدون شك قابلیت مطالبه را ندارد ولی در مقابل عدم النفع مسلم قابل مطالبه است.<sup>۲</sup> پس در نتیجه می توان گفت حقیقت آن است که قانون آیین دادرسی جدید نسبت به قانون سابق در این خصوص تغییری نکرده است.<sup>۳</sup>

در ماده ۱۴ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ صراحتاً امکان مطالبه ضرر و زیان منافع ممکن الحصول پیش بینی شده و در حقیقت امکان مطالبۀ منافع ممکن الحصول به عنوان قاعدۀ کلی پذیرفته شده است؛<sup>۴</sup> اما، در ادامه ماده و در تبصره ۲ تعبیری استفاده شده که ممکن است ابهام برانگیز باشد؛ تبصره ۲ ماده ۱۴ این قانون مقرر می دارد: «منافع ممکن الحصول تنها به مواردی اختصاص دارد که صدق اتلاف نماید». در تبصره مذکور علی الظاهر قانونگذار امکان مطالبۀ خسارت منافع ممکن الحصول را محدود به مواردی کرده که صدق اتلاف کند. استفاده از این عبارت ممکن است این ذهنیت را به وجود بیاورد که قانون اتلاف را در برابر تسبیب قراردادده و در حقیقت زیان ناشی از تسبیب را

۱. محمودی، اصغر، پیشین، ص ۱۴۳.

۲. بادینی، حسن، «بررسی تطبیقی قابلیت جبران «ضرر اقتصادی» در مسئولیت مدنی»، فصلنامه حقوق، دوره ۴۱، بهار ۱۳۹۰، شماره یک، ص ۷۱.

۳. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب الله، پیشین.

۴. ره پیک، حسن، «خسارت عدم النفع؛ نظریات و مقررات»، دیدگاه های حقوقی، ص ۳۶.

۵. محمدی، پژمان؛ مرادپور شاد، امیر؛ مبین، حجت، «تأثیر قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ بر امکان مطالبۀ خسارت معنوی و عدم نفع در نظام حقوقی ایران»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال هفتم، شماره ۲۴، پاییز ۱۳۹۷، ص ۷۱.



قابل مطالبه نمی‌داند. لیکن باید گفت که در تعابیر حقوقی ما، اتلاف در معنی اعم خود شامل اتلاف و تسبیب می‌شود یا به تعبیر دیگر اتلاف می‌تواند به صورت اتلاف بالمباشره باشد و یا اتلاف بالتسبیب.<sup>۱</sup> پس از این جهت تبصره ۲ ماده ۱۴ قانون آیین دادرسی کیفری با محدودیتی مواجه نیست. در هر حال چنانچه ساخت معیوب بنا یا نصب تجهیزات معیوب یا عدم رعایت مقررات ایمنی موجب شود قیمت ساختمان کاهش یابد یا مالک ناچار به تعمیر یا تجدید شود زیان اقتصادی تحقق یافته و امکان اعمال ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان وجود دارد.

## ۵- طبیعت مسئولیت پیش‌فروشنده ساختمان:

### ۱-۵- مسئولیت قراردادی:

برای اینکه زیان دیده بتواند بر مبنای قرارداد، جبران خسارات وارده به خود را مطالبه کند الزاماً باید قرارداد معتبری در این خصوص بین فاعل زیان و زیان دیده وجود داشته باشد. این رابطه قراردادی ممکن است به هر شکلی و تحت هر قالبی به وقوع بپیوندد.<sup>۲</sup> بدیهی است که در صورت وجود قرارداد و با اثبات نقض تعهد، متعهدله می‌تواند زیان قراردادی را مطالبه نماید.<sup>۳</sup> در واقع چنانچه مبنای مسئولیت خسارت ناشی از عیب ساختمان، وجود قرارداد بین طرفین باشد نیازی به اثبات تقصیر نیست<sup>۴</sup> برخلاف مسئولیت غیر قراردادی که اصولاً در حقوق ما مبتنی بر تقصیر است. در واقع، از این دیدگاه که تعهد پیش‌فروشنده به تسیم ساختمان بدون عیب را از مصادیق تعهد به نتیجه بدانیم بهره‌گیری از مسئولیت قراردادی نسبت به قواعد عام مسئولیت مدنی ارجحیت دارد.

۱. موسوی خمینی، سید روح الله، تحریر الوسیله، ج ۲، قم: دارالعلم، چاپ اول، ۱۴۰۹ ه.ق، ص ۱۹۰.

۲. پیشین، ص ۷۳.

۳. مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی، مسئولیت سازندگان و فروشندهگان کالا در حقوق ایران، تهران: مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی، چاپ اول ۱۳۸۵، ص ۳۲.

۴. قبولی در افشان، سید محمد مهدی و ناد، محمد تقی، پیشین، ص ۵۷۹.

۵. ابهری، حمید، «جمع یا عدم امکان جمع مسئولیت قراردادی با مسئولیت قهری»، دو فصلنامه رویه قضایی (حقوق خصوصی)، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۵، ص ۱۵.

۶. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب الله، پیشین، ص ۷۷.

مشکل این جاست که استناد به مسئولیت قراردادی نمی‌تواند همه خسارت‌های وارده به پیش‌خریدار را جبران کند؛ چرا که در چارچوب این نوع مسئولیت تنها می‌توان عیوب ناشی از مبیع را به موجب فسخ قرارداد و یا مطالبه‌ی ارزش جبران نمود.<sup>۱</sup> براین اساس سازنده وظیفه دارد که ساختمان را صحیح و سالم به پیش‌خریدار تحویل دهد؛<sup>۲</sup> درحقیقت هنگامی که دو طرف با یکدیگر وارد معامله می‌شوند، توافقی که کرده‌اند بر مبنای وجود وصف سلامت در ساختمان بوده و لذا در صورت فقدان این وصف پیش‌خریدار حقوقی را دارا می‌شود. اما، استناد به مسئولیت قراردادی نمی‌تواند خسارات وارده بر اساس عیب بنا را نیز جبران کند؛<sup>۳</sup> چرا که عرف، وجود رابطه‌ی سببیت بین این زیان‌ها و عیب ساختمان را نمی‌پذیرد.<sup>۴</sup>

علاوه بر این گاهی اوقات پیش می‌آید که بر اثر عیب ساختمان به شخص ثالثی خسارت وارد می‌شود. این شخص ممکن است به عنوان مثال عابری باشد که از کنار ساختمان می‌گذرد و در نتیجه عیب موجود در ساختمان زیان می‌بیند و یا اینکه خریداری باشد که ساختمان را متعاقباً از پیش‌خریدار، خریداری کرده است. در هر دو مورد این اشکال وجود دارد که نمی‌توان به استناد وجود قرارداد، پیش‌فروشنده را مسئول قلمداد نمود. چرا که حیطة مسئولیت قراردادی محدود است به طرفین یا اطرافى که در انعقاد آن مداخله داشته‌اند و اشخاص ثالث امکان استناد به آن را ندارند.<sup>۵</sup> مگر، قائل به این باشیم که پیش‌فروشنده جبران خسارات ناشی از عیب بنا را به صورت کلی و در برابر همه اشخاص تضمین کرده و درحقیقت به موجب ماده ۱۹۶ قانون مدنی ضمن معامله‌ای که برای خود منعقد نموده به نفع اشخاص ثالث نیز تعهد به ایمنی را شرط نموده است. این اشکال در ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان رفع شده زیرا پیش‌فروشنده در برابر پیش‌خریدار که با

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳، تهران: گنج دانش، چاپ سوم ۱۳۹۸، ص ۲۳۰.

۲. باریکلو، علیرضا، «تحلیل مبنای حقوق مسئولیت مبتنی بر تولید»، حقوق خصوصی، دوره ۱۵، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۷، ص ۲۳.

۳. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت ناشی از عیب تولید، تهران: دانشگاه تهران چاپ دوم ۱۳۸۴، ص ۲۱۱.

۴. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت ناشی از عیب تولید، ص ۲۱۲.

۵. قبولی در افشان، سید محمد مهدی؛ محسنی، سعید، نظریه عمومی بطلان در قراردادها (مطالعه تطبیقی در نظام حقوقی ایران و فرانسه)، تهران: جنگل، چاپ اول، ۱۳۹۱، ص ۲۹.

هم رابطه قراردادی مستقیم دارند و نیز انتقال گیرندگان بعدی و اشخاص ثالث مسئولیت دارد و می‌توان تعهد پیش‌فروشنده به تسلیم بنای سالم و نصب تجهیزات بدون عیب و رعایت مقررات ایمنی را در برابر هر شخصی دانست که به‌عنوان مالک و یا مصرف‌کننده بر بنا تصرف حقوقی یا مادی دارد.

## ۲-۵- مسئولیت غیرقراردادی:

در صورتی که مسئولیت قراردادی پیش‌فروشنده در برابر اشخاص ثالث و خریداران با واسطه را به دلیل فقدان قرارداد مستقیم نپذیریم برای جبران خسارت چاره‌ای جز تمسک به مسئولیت غیرقراردادی نداریم. با وجود مبانی مختلف فلسفی که در خصوص مسئولیت غیرقراردادی وجود دارد در اینجا لازم است تا بین دو نوع مسئولیت مبتنی بر تقصیر و مسئولیت بدون تقصیر تفکیک صورت پذیرد.

### ۱-۲-۵- مسئولیت مبتنی بر تقصیر:

قانون مدنی مسئولیت مالک بنا و حیوان را در ذیل عنوان تسبیب طرح کرده است. ماده ۳۳۳ قانون مدنی مالک بنا را در صورتی مسئول خسارت ناشی از بنا می‌داند که خرابی در نتیجه عیبی باشد که مالک از آن مطلع بوده یا از عدم مواظبت او حاصل شده باشد. این وضعیت در مورد مسئولیت ناشی از حیوان نیز وجود دارد و به لزوم ثبوت تقصیر تصریح شده است.<sup>۱</sup> پس اگر برای تحلیل مبنای مسئولیت مدنی خسارت ناشی از عیب بنا به قواعد عام حاکم رجوع کنیم نتیجه چیزی جز مسئولیت مبتنی بر تقصیر نیست و همان‌طور که ماده مذکور به صراحت بیان می‌کند مالک بنا تنها در صورت اثبات تقصیر باید خسارات ناشی از آن را جبران نماید.<sup>۲</sup>

۱. محمدی، مهدی؛ ابدالی، مهرزاد؛ اکبرینه، پروین، «مبانی مسئولیت مدنی ناشی از فعل شیء (ساختمان و حیوان) در حقوق ایران و فرانسه براساس قانون ۲۰۱۶ فرانسه»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۲، شماره ۱، بهار ۱۳۹۷، ص ۱۲۹.

۲. مرتاضی، احمد؛ غفاری، راضیه؛ اسدی، محمد، «مسئولیت ناشی از عیب تجهیزات پزشکی مصرفی و مبانی آن»، مجله علمی پژوهشی سازمان نظام پزشکی، دوره ۳۶، شماره ۱، تابستان ۱۳۹۷، ص ۱۶.

مشکل اساسی اینجاست که در نظریه تقصیر، اثبات تقصیر با زیان دیده است<sup>۱</sup> و در بسیاری از اوقات اثبات تقصیر برای زیان دیده امر مشکلی است و این موجب می‌شود تا با وجود تقصیر، وی در راه مطالبه خسارت دچار تکلف شده و در بسیاری از موارد امکان مطالبه خسارت را از دست بدهد.<sup>۲</sup>

توسل به مسئولیت مبتنی بر تقصیر علاوه بر ایرادات معمولی که به آن وارد است،<sup>۳</sup> در خصوص خسارات ناشی از عیب بنا به اشخاص ثالث نیز دارای ایراداتی است. شخص ثالث اعم از اینکه خریدار بعدی باشد یا شخصی که هیچ نقشی در انعقاد قرارداد پیش فروش ندارد به سختی می‌تواند با استفاده از نظریه تقصیر، جبران خسارت وارده به خود را مطالبه کند؛ چرا که هم رابطه سببیت بین فعل پیش‌فروشنده و ثالث وجود ندارد و هم چنین خسارتی قابلیت پیش‌بینی را نداشته است.<sup>۴</sup> برای تأمین حقوق این اشخاص می‌توانیم از نظریه تضمین حق (نقض شرط تضمین) بهره‌مند شویم<sup>۵</sup> با این توضیح که اشخاص محق هستند که در جامعه سالم و ایمن زندگی کنند و اگر کسی موجباتی را فراهم آورد تا سلامت و ایمنی اشخاص را از بین ببرد قانون در مقابل او می‌ایستد و از زیان دیده حمایت می‌کند.<sup>۶</sup> پس می‌توان این‌گونه استنباط نمود که ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان با توجه به اینکه پیش‌فروشنده را در مقابل اشخاص ثالث نیز مسئول قلمداد کرده، از چنین مبنایی بهره گرفته است.<sup>۷</sup>

۱. امینی، عیسی؛ محمدی نژاد، سمیرا، «نقش تقصیر در مسئولیت مدنی و مقایسه آن با حقوق کامن‌لا، تحقیقات

حقوقی آزاد»، سال پنجم، شماره ۱۸، زمستان ۱۳۹۱، ص ۱۶.

۲. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، پیشین، ص ۶۳.

۳. کاتوزیان، ناصر، الزام‌های خارج از قرارداد، مسئولیت مدنی، جلد ۱، تهران: گنج دانش چاپ اول ۱۳۹۸، ص ۱۷۴.

۴. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت ناشی از عیب تولید، تهران: دانشگاه تهران چاپ دوم ۱۳۸۴، ص ۲۲۳.

۵. صادقی مقدم، محمد حسن؛ اشرافی آرانی، مجتبی، «ارکان مسئولیت ناشی از عیب تولید هواپیما»، فصلنامه

دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۵۹، پاییز ۱۳۹۱، ص ۱۴۸.

۶. حسنی، علیرضا؛ تازیکی، ابوالقاسم، پیشین، ص ۳۷.

۷. بهرامی احمدی، حمید؛ آقاعباسی، رضا، «بررسی بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال خسارت کارگران با نگاهی

به قانون مسئولیت مدنی»، ماهنامه کانون، شماره ۱۳۶ و ۱۳۷، ص ۶۱.

## ۲-۲-۵- مسئولیت بدون تقصیر:

به دلیل اشکالاتی که بر مسئولیت مبتنی بر تقصیر وارد است و به علت گسترش بیش‌از‌پیش خسارات ناشی از عیب تولید، قانونگذاران تلاش کرده‌اند تا قواعد خاصی را در این خصوص پیش‌بینی کنند تا مبنای مسئولیت را به سمت مسئولیت بدون تقصیر سوق دهند.<sup>۱</sup> به‌طور معمول سازنده بنا و به‌طور کلی تولیدکنندگان کالا در مقایسه با پیش‌خریدار و مصرف‌کننده قدرت بیشتری دارند و این نیز بر ضرورت حمایت قانونگذار از پیش‌خریدار می‌افزاید. این حمایت میسر نمی‌شود مگر اینکه مسئولیت پیش‌فروشنده را مسئولیت بدون تقصیر بدانیم.<sup>۲</sup>

در حقوق ما مسئولیت مدنی مبتنی بر تقصیر است و تحمیل مسئولیت بدون تقصیر به نص قانونی نیاز دارد. یکی از این مقررات جدید، قانون پیش‌فروش ساختمان است. به نظر ما در ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان مسئولیت فروشنده، از نوع مسئولیت بدون تقصیر است و برای اثبات آن می‌توان به این قرائن و دلایل استناد نمود. قانون، پیش‌فروشنده را مکلف کرده تا مسئولیت خود را از این حیث بیمه نماید و غالباً در هر جا قانونگذار چنین تمهیدی را به‌صورت اجباری مقرر می‌کند با نوعی مسئولیت بدون تقصیر مواجه هستیم.<sup>۳</sup> هرچند این امر دلیل نیست و بیمه اجباری مسئولیت ملازمه با مسئولیت بدون تقصیر ندارد چنان‌که در حوادث رانندگی بیمه اجباری است ولی مسئولیت راننده مبتنی بر تقصیر است، اما می‌تواند قرینه‌ای بر گرایش مقنن به پذیرش مسئولیت بدون تقصیر باشد. علاوه بر این، قانون پیش‌فروشنده را در خصوص خسارت ناشی از «عیب» مسئول دانسته است؛ در حقوق ما در صورت وجود عیب مخفی، برای خریدار خیار عیب به‌وجود می‌آید؛ اما، نکته حائز اهمیت این است که علم و جهل فروشنده در تحقق خیار عیب هیچ تأثیری ندارد و فروشنده حتی اگر جاهل بر عیب باشد باز هم خیار عیب بر او تحمیل می‌شود.<sup>۴</sup> در نتیجه وقتی علم و

۱. طباطبایی نژاد، سید محمد، «ویژگی‌های نظام مسئولیت مدنی ناشی از عیب کالا در نظام تعارض قوانین و گزینش

قانون حاکم»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال سوم، شماره ۱۱، تابستان ۱۳۹۴، ص ۱۱۶.

۲. صادقی مقدم، محمد حسن؛ اشرافی آرانی، مجتبی، پیشین، ص ۱۵۰.

۳. دارویی، عباسعلی، «قرارداد پیش‌فروش ساختمان در قانون پیش‌فروش ساختمان (مصوب ۸۹، ۵، ۲۴)»، فصلنامه

حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۲، شماره ۲، تابستان ۹۱، ص ۱۶۳.

۴. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج ۵، تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ نهم ۱۳۹۴، ص ۲۴۳.

جهل پیش‌فروشنده تأثیری در به وجود آمدن عیب ندارد پس تقصیر و یا عدم تقصیر وی نیز در این زمینه نقشی را ایفا نمی‌کند و به تبع آن مسئولیت خسارت ناشی از عیب بنا نیز مبتنی بر تقصیر پیش‌فروشنده نیست. این تحلیل وقتی قوی‌تر می‌شود که مبنای مسئولیت را در حقوق ایران نظریه قابلیت انتساب عرفی بدانیم که در آن تقصیر یا ضرورت ندارد مانند اتلاف و یا رکن مستقلى نیست مانند تسبیب.

### ۳-۵- امکان جمع و یا انتخاب بین مسئولیت قراردادی و مسئولیت غیر قراردادی:

مسئله امکان جمع و یا انتخاب مسئولیت قراردادی و غیرقراردادی زمانی پیش می‌آید که بین طرفین قرارداد معتبری وجود داشته باشد و به‌ویژه در مورد خسارت ناشی از عیب بنا پیش‌بینی لازم در آن صورت گرفته باشد. از طرفی با بهره‌گیری از قواعد مسئولیت غیرقراردادی و قانون پیش‌فروش ساختمان نیز زیان‌دیده امکان مطالبه خسارت را از پیش‌فروشنده پیدا می‌کند. حال باید به این سؤال پاسخ داده شود که آیا پیش‌خریدار می‌تواند در دعوی خود به‌طور همزمان از مبانی هر دو نوع مسئولیت استفاده کند؛ یعنی در دعوی واحد، هر جا از مسئولیت قراردادی نفع می‌برد، به آن استناد کند و هر جا از مسئولیت غیرقراردادی بهره‌مند می‌گردد از آن استفاده نماید؟ علاوه بر این باید مشخص کنیم که آیا متضرر می‌تواند بین مبنای قراردادی و غیرقراردادی یکی را انتخاب کند و یا چنین اختیاری را ندارد؟<sup>۲</sup>

فرض کنید که پیش‌خریدار به‌موجب قراردادی که با پیش‌فروشنده منعقد کرده، وی را از مسئولیت معاف نماید یا در قرارداد فی‌مابین شرط تحدید مسئولیت پیش‌بینی شود. در اینجا اگر انتخاب مبنای غیرقراردادی امکان‌پذیر باشد، پیش‌خریدار می‌تواند خسارت وارده را مطالبه کند و در غیر این صورت باید به قرارداد پایبند باشد.<sup>۳</sup> علاوه بر این ممکن

۱. تقی زاده، ابراهیم، «نظریه جمع در طرح دعوی مسئولیت؛ مطالعه تطبیقی در حقوق فرانسه»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۵، پاییز ۱۳۹۴، شماره ۳، ص ۳۹۴.

۲. کاتوزیان، ناصر، الزام‌های خارج از قرارداد، مسئولیت مدنی، جلد ۱، تهران: گنج دانش چاپ اول ۱۳۹۸، ص ۱۱۷.

۳. ایزانلو، محسن؛ پاک طینت، حسن، «مطالعه ماهوی و آیین دادرسی جمع و انتخاب مسئولیت قهری و قراردادی نسبت به طرفین قرارداد»، فصلنامه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۲، بهار ۱۳۹۴، شماره یک، ص ۷۱.

است که در قرارداد به پیش‌فروشنده این اجازه داده شود تا ضوابط قانونی را نادیده بگیرد و یا از تجهیزاتی استفاده کند که احتمال ورود خسارت در آینده را به وجود می‌آورد؛ حال اگر به واسطه بهره‌گیری از این تجهیزات و یا عدم رعایت ضوابط خسارتی به بار آید براساس مبانی قراردادی امکان رجوع به پیش‌فروشنده وجود ندارد، درحالی که اگر امکان انتخاب مسئولیت غیرقراردادی وجود داشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند با نادیده گرفتن قرارداد، خسارات وارده را مطالبه کند.

درخصوص اینکه آیا در صورت وجود قرارداد، امکان انتخاب مبنای غیرقراردادی برای زیان‌دیده وجود دارد یا خیر باید گفته شود که به‌طور کلی مانعی در راه توافق اراده‌ها وجود ندارد و طرفین می‌توانند در این خصوص با یکدیگر توافق کنند<sup>۱</sup> و تمسک به قواعد مسئولیت مدنی تا جایی مجاز است که به این اراده خللی وارد نشده و نظم قراردادی مختل نگردد. اما، نکته اینجاست که اراده طرفین تا جایی آزاد است که به قوانین امری برخورد نداشته باشد و هرگاه اراده طرفین در تعارض با قواعد آمره باشد حکم قانون مقدم است و کاری از توافق اراده‌ها ساخته نیست.

اکنون باید ببینیم که آیا قانون پیش‌فروش ساختمان جزء قواعد آمره محسوب می‌شود یا در زمره قوانین تکمیلی قرار می‌گیرد. قرارداد پیش‌فروش ساختمان علی‌الاصول از جمله امور مالی اشخاص محسوب می‌گردد و غالباً قانونگذار این دسته از حقوق را به اراده افراد واگذار کرده و در آن مداخله نمی‌کند. اما، قانون پیش‌فروش ساختمان برخلاف این اصل کلی عمل کرده و به صورت استثنایی وارد این حیطة شده و مقرراتی را برای آن پیش‌بینی نموده است و به همین دلیل می‌توانیم بگوییم که قانون پیش‌فروش ساختمان یک مقررۀ دستوری و آمرانه تلقی می‌شود<sup>۲</sup> لحن قانون‌گذار نیز در این قانون کاملاً دستوری و در جهت حمایت از منافع طرف ضعیف قرارداد یعنی پیش‌خریدار است و اگر به پیش‌فروشنده این اجازه داده شود تا بتواند برخلاف مقررات آن با پیش‌خریدار به توافق

۱. کاتوزیان، ناصر، پیشین، ص ۱۲۳.

۲. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، پیشین، ص ۹۰.

۳. قنواتی، جلیل؛ سکوتی، نیما؛ حسین زاده، جواد، «ضمانت اجرای نقض مقررات ماهوی قانون پیش‌فروش ساختمان»، فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، پاییز ۹۴، شماره ۷۱، ص ۱۳۸ و ۱۳۹.

برسد در حقیقت نقض غرض شده است.<sup>۱</sup> علاوه بر این در متن قانون نیز مشاهده می‌شود که در موارد محدودی قانون امکان توافق اراده‌ها را پیش‌بینی کرده. از جمله ماده ۸ این قانون در خصوص مطالبه خسارت وارده در صورت فسخ قرارداد، که مبنای نخستین را مصالحه طرفین قرار داده است؛ اما، به موجب تبصره همین ماده، در صورت عدم مصالحه خسارت «باید» براساس قیمت روز پرداخت شود. فلذا در مجموع می‌توان به این نتیجه رهنمون شد که قانون پیش‌فروش ساختمان جزء قواعد آمره است و توافق طرفین نمی‌تواند بر خلاف آن باشد. بنابراین حتی در صورتی که قراردادی در خصوص خسارت بین طرفین وجود داشته باشد باز هم پیش‌خریدار می‌تواند برای مطالبه خسارت خود قانون پیش‌فروش ساختمان را انتخاب نماید. مضافاً که پیش‌فروشنده در برابر اشخاص ثالث نیز مسئول است و شروط عدم یا تحدید مسئولیت در برابر ثالث قابل استناد نیست.

#### ۶- چهره خاص مسئولیت مدنی در قانون پیش‌فروش ساختمان: مسئولیت ناشی از فعل غیر:

در برخی مواقع قانونگذاران به دلایل وجود رابطه تبعیت یا تعهد مراقبت، برخی اشخاص را مسئول خساراتی می‌دانند که ناشی از فعل دیگری است که به آن مسئولیت ناشی از فعل غیر اطلاق می‌کنند؛ به عنوان نمونه ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی کارفرما را در مقابل خساراتی که از ناحیه کارگران به اشخاص ثالث وارد می‌شود، مسئول قلمداد کرده است.<sup>۳</sup> در قانون پیش‌فروش ساختمان نیز ماده ۹ به‌طور کلی و علی‌الاطلاق پیش‌فروشنده را در مقابل خسارات وارده به پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسئول قلمداد کرده است. از ماده این‌گونه استنباط می‌شود که قانونگذار خواسته است پیش‌خریدار را از مواجهه با عوامل و اسباب مختلف ورود خسارت بی‌نیاز کند و برای او این امکان را فراهم کرده تا بتواند هرگونه خسارت وارده به خود را ولو اینکه به‌طور مستقیم ناشی از تقصیر خود فروشنده نباشد از وی مطالبه کند

۱. همان، ص ۱۳۹.

۲. احمدزاده، حامد، «بررسی فسخ قرارداد پیش‌فروش ساختمان»، کنفرانس ملی تحقیقات علمی جهان در مدیریت،

حسابداری، حقوق و علوم اجتماعی، ص ۱۴.

۳. امینی، عیسی؛ محمدی نژاد، سمیرا، پیشین، ص ۱۷.



از جهت قلمرو، مسئولیت ناشی از فعل غیرمندرج در قانون پیش‌فروش ساختمان نسبت به قانون مسئولیت مدنی حوزه وسیع‌تری دارد؛ چراکه در قانون اخیرالذکر کارفرما مسئول خسارات ناشی از عمل کارکنان و کارگران خود آن هم در حین انجام کار یا به مناسبت آن است؛ در حالی که ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان مسئولیت پیش‌فروشنده را تنها محدود به خسارات ناشی از عمل کارگران و کارمندان نکرده، بلکه از نظر ماده، این مسئولیت حتی می‌تواند از جانب پیمانکاران طرف قرارداد با پیش‌فروشنده نیز به وجود آید. حال چنانچه خسارت وارده به پیش‌خریدار یا اشخاص ثالث بر اثر تقصیر کارگران یا سایر اشخاص طرف قرارداد با پیش‌فروشنده باشد؛ آیا وی می‌تواند به ایشان رجوع کند یا خیر؟ در فرض سؤال قانون پیش‌فروش ساختمان هیچ پاسخی ندارد و لذا باید به قواعد عمومی مسئولیت مدنی رجوع کنیم. هیچ عقل سلیمی نمی‌پذیرد که بار مسئولیت را به دوش کسی بیندازیم که نقشی در ارتکاب آن نداشته است. درست است که در جهت حمایت از پیش‌خریدار به او این اجازه داده شده تا خسارات خود را از پیش‌فروشنده مطالبه کند اما این موجب نمی‌شود تا عامل واقعی خسارت از مسئولیت معاف شود. فلذا باید این‌گونه حکم دهیم که پیش‌فروشنده می‌تواند خسارات پرداختی را از مقصر خواه کارگر باشد یا شخص دیگر دریافت کند و در نهایت مسئولیت به دوش مقصر نهاده می‌شود.<sup>۳</sup>

#### ۷- بیمه مسئولیت مدنی پیش‌فروشنده:

پیش‌فروشنده مطابق ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان مکلف است مسئولیت خود را در خصوص خسارت ناشی از عیب بنا بیمه کند.<sup>۴</sup> ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳، ۳، ۲۰ در بیان الزام فروشنده به بیمه کردن مسئولیت خود چنین مقرر کرده: «پیش‌فروشنده باید مسئولیت خود را برای جبران خسارت‌های ناشی از عیب

۱. بهرامی احمدی، حمید؛ آقاعباسی، رضا، پیشین، ص ۷۵.

۲. بادینی، حسن؛ داوودی بیرق، حسین، «مسئولیت مدنی کارگر در مقابل کارفرما»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۷۲، ص ۱۹۸.

۳. همان، ص ۱۸۶.

۴. عباسی داکانی، خسرو، «شرح قانون پیش‌فروش ساختمان و آیین‌نامه اجرایی آن»؛ با رویکرد نقد و بررسی، ماهنامه کانون، شماره ۱۵۳ و ۱۵۴، ص ۳۷.

بنا و تجهیزات آن و زیان‌های ناشی از عدم رعایت ضوابط قانون و سایر قوانین مربوط در مقابل پیش‌خریدار و اشخاص ثالث بیمه نماید. حداقل مدت بیمه‌نامه، تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن مطابق توافق پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار تعیین خواهد شد.» در بند ۸ ماده ۲ قانون پیش‌فروش نیز، از تعیین تکلیف راجع به قرارداد بیمه به‌عنوان یکی از مواردی که باید در قرارداد پیش‌فروش قید شود، یاد شده است و همان‌طور که از لحن قانون پیداست، بیمه کردن مسئولیت از سوی پیش‌خریدار یک تکلیف قانونی محسوب می‌شود.<sup>۱</sup>

الزام پیش‌فروشنده به بیمه کردن مسئولیت خود به این منظور انجام می‌شود تا به جای اینکه اشخاص به صورت انفرادی جبران خسارات را متحمل شوند، هزینه‌های مربوط به جبران خسارت بین اشخاص مختلف توزیع شود. در اینجا برحسب ظاهر پیش‌فروشنده با بیمه، قراردادی منعقد می‌کند و هزینه بیمه مسئولیت را می‌پردازد ولی باید توجه داشت که پیش‌فروشنده نیز هزینه‌های ناشی از تحمل این مسئولیت را با افزایش بهای ساختمان بر خریداران تحمیل می‌کند. با این کار مسئولیت بین تعدادی از اشخاص تقسیم و به‌نوعی مسئولیت به سمت جمعی شدن سوق داده می‌شود.<sup>۳</sup>

به‌طور طبیعی در صورتی که پیش‌فروشنده به تکلیف قانونی خود عمل کرده و بیمه مسئولیت را اخذ نموده باشد، جبران خسارت به‌وسیله بیمه اتفاق می‌افتد. در اینجا این مسئله قابل طرح است که بیمه‌گر پس از پرداخت خسارت به زیان‌دیده آیا امکان رجوع به مقصر حادثه را دارد یا خیر؟

پیش‌ازاینکه به این سؤال پاسخ داده شود، لازم است تا ماهیت و نوع بیمه پیش‌فروشنده را بشناسیم. به‌طور کلی می‌توانیم انواع بیمه را در دو دسته طبقه‌بندی کنیم؛ بیمه اشخاص

۱. قنوتی، جلیل؛ سکوتی، نیما؛ حسین زاده، جواد، پیشین، ص ۱۳۴.

۲. صفایی، سید حسین؛ اورک بختیاری، حسعلی، «مبنای مسئولیت بیمه‌گر حوادث خودرو در مقایسه با حقوق

انگلیس»، حقوق تطبیقی، ۱۰۱، ج ۱۰، ش ۱، (۱۳۹۳)، ص ۶۸.

۳. یزدانیان، علیرضا، «مطالعه تطبیقی اندیشه جمعی شدن مسئولیت مدنی در حقوق فرانسه و ایران و آثار عملی آن بر

نحوه جبران خسارت»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۳، شماره ۳، پاییز ۹۲، ص ۲۱۳.

و بیمه خسارت. بیمه مسئولیت مدنی اصولاً در دسته نخست جای می‌گیرد؛ در این نوع از بیمه شخص بیمه‌گر اصولاً قائم مقام زیان‌دیده می‌شود و به جانشینی او می‌تواند به عامل زیان رجوع نماید در این خصوص ماده ۳۰ قانون بیمه مقرر می‌دارد: «بیمه‌گر در حدودی که خسارات وارده را قبول یا پرداخت می‌کند در مقابل اشخاصی که مسئول وقوع حادثه یا خسارت هستند قائم‌مقام بیمه‌گذار خواهد بود و اگر بیمه‌گذار اقدامی کند که منافی با عقد مزبور باشد در مقابل بیمه‌گر مسئول شناخته می‌شود.» بنابراین چنانچه مسئولیت متوجه پیش‌فروشنده یا اشخاصی باشد که مسئولیت عمل آنان نیز بر عهده پیش‌فروشنده است، بیمه‌گر حق رجوع و بازدریافت خسارت از بیمه‌گذار را ندارد؛ زیرا او در برابر دریافت عوض، یعنی حق بیمه، مسئولیت پیش‌فروشنده را بیمه کرده است. لیکن در فرضی که مسئولیت اصلی متوجه پیش‌فروشنده یا اشخاص تحت نظارت او نباشد؛ مانند پیمانکاران، بیمه‌گر می‌تواند پس از جبران خسارت به مقصر اصلی رجوع کند.

علاوه بر این ممکن است در مواردی خسارت وارده به پیش‌خریدار و یا اشخاص ثالث، مازاد بر تعهد بیمه‌گر باشد. قسمت اخیر ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان در این خصوص می‌گوید: «چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود.» بنابراین در اینجا نیز زیان‌دیده فقط می‌تواند خسارات وارده را از پیش‌فروشنده مطالبه کند.<sup>۳</sup> مطالبی که گفتیم مربوط به جایی بود که پیش‌فروشنده مسئولیت خود را بیمه کرده است؛ اما، در صورتی که وی به این تکلیف قانونی خود جامه عمل نپوشاند تکلیف چیست؟ متأسفانه قانون پیش‌فروش ساختمان ضمانت اجرایی برای نقض این تکلیف پیش‌بینی نکرده و لذا در این وضعیت، متضرر، حق دارد برای مطالبه خسارت به شخص پیش‌فروشنده یا مقصر حادثه مانند پیمانکار یا تولیدکننده تجهیزات معیوب مراجعه کند. البته در صورت قصور پیش‌فروشنده از تحصیل بیمه، به نظر می‌رسد مسئول حادثه‌ای که پیش‌فروشنده از

۱. لطفی، اسدالله؛ غلامی، یاسر؛ کاسی، مجتبی، «نحوه رجوع سازمان تأمین اجتماعی به مسئول اصلی زیان»،

پژوهش‌نامه بیمه، سال ۳۰، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۴، ص ۸۰.

۲. صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، مسئولیت مدنی تطبیقی، تهران: شهر دانش، چاپ اول ۱۳۹۷، ص ۹۳.

۳. عباسی داکانی، خسرو، پیشین، ص ۳۸.

باب مسئولیت ناشی از فعل غیر عهده‌دار مسئولیت وی در برابر زیان‌دیده است (مانند کارگر) و به وجود بیمه مسئولیت اعتماد کرده و مغرور واقع شده است، بتواند به اندازه‌ای که در فرض وجود بیمه، بیمه‌گر خسارت را پرداخت می‌کرد به پیش‌فروشنده رجوع کند.<sup>۱</sup> قانونگذار با تکلیف پیش‌فروشنده به بیمه مسئولیت مدنی اگرچه راهکار مناسبی برای تضمین حقوق زیان‌دیدگان پیش‌بینی کرده است اما باز هم در مواردی از این دست، متضرر چاره‌ای جز طرح دعوا علیه پیش‌فروشنده ندارد. ضمن اینکه ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور حداقل مدت بیمه‌نامه را تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن را مطابق توافق پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار تعیین کرده است؛ حال آنکه ممکن است پس از تحویل ساختمان خساراتی از آن به بار آید و یا عیب بنا مدت‌ها بعد از تحویل ساختمان آشکار شود. به نظر می‌رسد که در این خصوص، قانون تمهیدی پیش‌بینی نکرده و زیان‌دیده را به پیش‌فروشنده واگذار نموده است.

در فرضی که ساختمان از سوی پیش‌فروشنده بیمه نشده باشد، موضوع دیگری که قابل بررسی به نظر می‌رسد، این است که آیا امکان الزام پیش‌فروشنده به اخذ بیمه مسئولیت وجود دارد یا خیر؟

در پاسخ باید به این نکته توجه داشت که اصولاً تکلیف به بیمه کردن مسئولیت، امری اختیاری است و الزام به اخذ بیمه، امکان‌پذیر نیست مگر در فرض الزام قانونی یا تعهد قراردادی. در دادنامه ۹۳۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۰۶۲ صادره از شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دعوی خواهان در خصوص الزام خوانده به تحصیل بیمه، محکوم به بی‌حقی شناخته شده و دادگاه محترم چنین استدلال کرده که الزام خوانده به اخذ بیمه مسئولیت با اصل اختیاری بودن بیمه منافات دارد و چنانچه خواهان، متمایل بود که ساختمان بیمه داشته باشد باید این تمایل خود را به صورت شرط، ضمن عقد درج می‌نمود.<sup>۲</sup>

درست است که اصل بر اختیاری بودن بیمه است اما، گاهی این اصل دست‌خوش تغییر می‌شود. این تغییر از دو طریق میسر است: یکی اینکه طرفین تحصیل بیمه را در قرارداد فی‌مابین شرط کنند؛ بدین طریق تعهد قراردادی برای متعهد و به نفع متعهدله حاصل

۱. قنوتی، جلیل؛ سکوتی، نیما؛ حسین زاده، جواد، پیشین، ص ۱۳۴.

۲. برای مشاهده دادنامه کامل، می‌توانید به سامانه ملی آرای قضایی رجوع کنید.

می‌شود. مورد دیگر تغییر اصل، این است که قانون، اخذ بیمه مسئولیت را الزامی کرده باشد همان‌گونه که اخذ بیمه شخص ثالث الزامی است. در فرض پیش‌فروش ساختمان نیز قانونگذار مطابق ماده ۹ قانون پیش‌فروش ساختمان، اخذ بیمه مسئولیت را جزء تکالیف پیش‌فروشنده قرار داده و لذا وی مکلف به بیمه کردن ساختمان است و اگر به تکلیف خود عمل نکند طبیعتاً ذی‌نفع می‌تواند از دادگاه، الزام وی را به تحصیل بیمه مطالبه کند.

#### ۸- نتیجه‌گیری:

قانون پیش‌فروش ساختمان، از پیش‌خریدار و اشخاص ثالث در قبال خسارات ناشی از عیب حمایت کرده است. اعم از آن که به واسطه وجود عیب، زیان‌دیده متحمل ضرر مادی یا اقتصادی شود یا اینکه عیب، منشأ زیان‌های مادی و جسمی دیگری شود. مطالعه ماده ۹ قانون مذکور نشان می‌دهد، عیب در مفهوم هر نقصی است که موجب کاهش قیمت یا کاهش استعمال متعارف شود؛ خواه در خود بنا یا تجهیزات به کار رفته در بنا باشد، حتی عدم رعایت مقررات قانونی که متضمن کاهش قیمت بنا یا کاهش مطلوبیت متعارف شود نیز ضمان‌آور است.

عیوب یا نواقصی که موجب شود دارایی مثبت طرف قرارداد افزایش نیابد یا دارایی منفی وی افزایش یابد ضرر اقتصادی تلقی شده و به عنوان عیب در مفهوم عرفی آن مشمول حکم قانون است. طبیعت مسئولیت پیش‌فروشنده می‌تواند قراردادی یا غیرقراردادی باشد زیرا وی در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسئولیت دارد و امری بودن مقررات قانون امکان جمع و انتخاب مسئولیت قراردادی و غیرقراردادی را برای زیان‌دیده فراهم می‌کند. ذی‌نفع بیمه اجباری مسئولیت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار و هر ثالثی است که از عیب بنا و یا تجهیزات آسیب ببیند و بیمه‌شده اعم از پیش‌فروشنده (بیمه‌گزار) و هر شخص دیگری است که در ورود خسارت، مسئول تلقی شود.

بیمه‌گر در صورت ورود خسارت ناشی از عیب در برابر زیان‌دیده مسئولیت دارد؛ هرچند می‌تواند به قائم مقامی بیمه‌گزار به مسئول حادثه‌ای که بیمه‌گزار قانوناً مسئولیت مدنی وی را عهده‌دار نباشد رجوع کند. در صورت قصور پیش‌فروشنده از تحصیل بیمه و پرداخت خسارت زیان‌دیده به وسیله مسئول حادثه، به نظر می‌رسد مسئول حادثه‌ای که پیش‌فروشنده از باب مسئولیت ناشی از فعل غیر، عهده‌دار مسئولیت وی در برابر زیان‌دیده

است؛ بتواند به اندازه‌ای که در فرض وجود بیمه، بیمه‌گر خسارت را پرداخت می‌کرد به پیش‌فروشنده رجوع کند. علاوه بر اینها با توجه به الزامی بودن اخذ بیمه، در فرض بیمه نشدن ساختمان از سوی پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار می‌تواند الزام وی را به تحصیل بیمه از دادگاه صالح درخواست کند.

### تعارض منافع

تعارض منافع وجود ندارد.

### ORCID

Mohammad Abedi

 <http://orcid.org/0000-0001-8548-0282>

Morteza Rahimi Momen

 <http://orcid.org/0009-0007-7263-188x>

### منابع

- ابدالی، مهرزاد، «بررسی تطبیقی مبنا و حدود مسئولیت ناشی از عیب تولید در حقوق ایران، فرانسه و دستورالعمل جامعه اروپا»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۷۸، تابستان (۱۳۹۱).
- ابهری، حمید، «جمع یا عدم امکان جمع مسئولیت قراردادی با مسئولیت قهری»، *دو فصلنامه رویه قضایی (حقوق خصوصی)*، شماره ۲، پاییز و زمستان (۱۳۹۵).
- احمدزاده، حامد، «بررسی فسخ قرارداد پیش‌فروش ساختمان»، *کنفرانس ملی تحقیقات علمی جهان در مدیریت، حسابداری، حقوق و علوم اجتماعی*.
- امامی، سید حسن، *حقوق مدنی*، ج یک، چاپ چهاردهم (تهران: اسلامیه، ۱۳۷۳).
- امینی، عیسی؛ محمدی نژاد، سمیرا، «نقش تقصیر در مسئولیت مدنی و مقایسه آن با حقوق کامن‌لا»، *تحقیقات حقوقی آزاد*، سال پنجم / شماره ۱۸، زمستان (۱۳۹۱).
- ایزائلو، محسن؛ پاک‌طینت، حسن، «مطالعه ماهوی و آیین دادرسی جمع و انتخاب مسئولیت قهری و قراردادی نسبت به طرفین قرارداد»، *فصلنامه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی*، دوره ۴۲، شماره یک، بهار (۱۳۹۴).
- بادینی، حسن، «بررسی تطبیقی قابلیت جبران «ضرر اقتصادی» در مسئولیت مدنی»، *فصلنامه حقوق*، دوره ۴۱، شماره یک، بهار (۱۳۹۰).
- بادینی، حسن و پناهی اصائلو، پانته آ، «نقدی بر قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو مصوب ۱۳۸۶»، *فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی*، سال اول / شماره ۱، پاییز (۱۳۹۱).

مسئولیت ناشی از عیب بنا و تجهیزات در قانون پیش‌فروش ساختمان | عابدی و رحیمی مومن | ۲۴۵

بادینی، حسن؛ داوودی بیرق، حسین، «مسئولیت مدنی کارگر در مقابل کارفرما»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره ۱۸، شماره ۷۲، اسفند (۱۳۹۴).

باریکلو، علیرضا، «تحلیل مبنای حقوق مسئولیت مبتنی بر تولید»، حقوق خصوصی، دوره ۱۵، شماره ۱، بهار و تابستان (۱۳۹۷).

بهرامی احمدی، حمید؛ آقاعباسی، رضا، «بررسی بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال خسارت کارگران با نگاهی به قانون مسئولیت مدنی»، ماهنامه کانون، شماره ۱۳۶ و ۱۳۷.

تقی زاده، ابراهیم، «نظریه جمع در طرح دعوی مسئولیت؛ مطالعه تطبیقی در حقوق فرانسه»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۵، شماره ۳، پاییز (۱۳۹۴).

جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۴، چاپ پنجم، (تهران: گنج دانش ۱۳۹۱).

حسنی، علیرضا؛ تازیکی، ابوالقاسم، بررسی مسئولیت مدنی سازنده بنا و عوامل آن با تأکید بر قانون پیش‌فروش آپارتمان، چاپ اول (تهران: کتاب آوا، ۱۳۹۵).

دارویی، عباسعلی، «قرارداد پیش‌فروش ساختمان در قانون پیش‌فروش ساختمان (مصوب ۱۳۹۵، ۵، ۲۴)»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۲، شماره ۲، تابستان (۱۳۹۱).

رحیمی، حبیب‌الله و محمد قاسم حاجیان، «تحلیل اقتصادی ارکان مسئولیت مدنی ناشی از حوادث رانندگی»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال دوم / شماره هفتم، تابستان (۱۳۹۳).

ره پیک، حسن، حقوق مسئولیت مدنی و جبران‌ها، چاپ دوازدهم (تهران: خرسندی، ۱۳۹۰).  
ره پیک، حسن، «خسارت عدم‌النفع؛ نظریات و مقررات»، دیدگاه‌های حقوقی، شماره ۱۹ و ۲۰، (۱۳۷۹).

شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶ عقود معین یک، چاپ سیزدهم (تهران: مجد، ۱۳۹۰).  
صادقی مقدم، محمد حسن؛ اشرافی آرانی، مجتبی، «ارکان مسئولیت ناشی از عیب تولید هواپیما»، فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، دوره ۱۷، شماره ۵۹، پاییز (۱۳۹۱).

صفایی، سید حسین؛ اورک بختیاری، حسنعلی، «مبنای مسئولیت بیمه‌گر حوادث خودرو در مقایسه با حقوق انگلیس»، حقوق تطبیقی، دوره ۱، شماره ۱، (۱۳۹۳).

صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)، چاپ دوازدهم (تهران: سمت، ۱۳۹۸).

صفایی، سید حسین؛ رحیمی، حبیب‌الله، مسئولیت مدنی تطبیقی، چاپ اول (تهران: شهر دانش، ۱۳۹۷).

طباطبایی نژاد، سید محمد، «ویژگی‌های نظام مسئولیت مدنی ناشی از عیب کالا در نظام تعارض قوانین و گزینش قانون حاکم»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال سوم / شماره ۱۱، تابستان (۱۳۹۴).

عباسی داکانی، خسرو، «شرح قانون پیش فروش ساختمان و آیین‌نامه اجرایی آن؛ با رویکرد نقد و بررسی»، ماهنامه کانون، شماره ۱۵۳ و ۱۵۴، (۱۳۹۳).

عبدی پور، ابراهیم؛ پرتو، حمید رضا، «مسئولیت عرضه‌کنندگان کالا و خدمات در قانون حمایت از مصرف‌کنندگان حرکتی روبه جلو یا بازخوانی قواعد سنتی»، نامه مفید، شماره ۲۰، (۱۳۹۰).  
قبولی در افشان، سید محمد مهدی و محسنی، سعید، نظریه عمومی بطلان در قراردادها (مطالعه تطبیقی در نظام حقوقی ایران و فرانسه)، چاپ اول، (تهران: جنگل، ۱۳۹۱).

قبولی در افشان، سید محمد مهدی و نادى، محمد تقی، «واکاوی مسئولیت عیب تولید در حقوق ایران و قانون مدنی جدید فرانسه»، همایش ملی چالش‌های قانون مدنی ایران و مسائل نوپدید، (۱۳۹۷).

قنواتی، جلیل؛ سکوتی، نیما؛ حسین زاده، جواد، «ضمانت اجراهای نقض مقررات ماهوی قانون پیش فروش ساختمان»، فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، دوره ۲۰، شماره ۷۱، پاییز (۱۳۹۴).

کاتوزیان، ناصر، دوره حقوق مدنی عقود معین، جلد ۱، چاپ دوازدهم، (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۲).

کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۵، چاپ نهم، (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴).

کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳، چاپ سوم، (تهران: گنج دانش، ۱۳۹۸).  
کاتوزیان، ناصر، دوره حقوق مدنی عقود معین، جلد ۴، چاپ اول، (تهران: گنج دانش، ۱۳۹۴).  
کاتوزیان، ناصر، الزام‌های خارج از قرارداد، مسئولیت مدنی، جلد ۱، چاپ اول، (تهران: گنج دانش، ۱۳۹۸).

کاتوزیان، ناصر، مسئولیت ناشی از عیب تولید، چاپ دوم، (تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۴).  
لطفی، اسدالله؛ غلامی، یاسر؛ کاسی، مجتبی، «نحوه رجوع سازمان تأمین اجتماعی به مسئول اصلی زیان»، پژوهش‌نامه بیمه، سال ۳۰ / شماره ۳، پاییز (۱۳۹۴).

مرتاضی، احمد؛ غفاری، راضیه؛ اسدی، محمد، «مسئولیت ناشی از عیب تجهیزات پزشکی مصرفی و مبانی آن»، مجله علمی پژوهشی سازمان نظام پزشکی، دوره ۳۶، شماره ۱، تابستان (۱۳۹۷).



مسئولیت ناشی از عیب بنا و تجهیزات در قانون پیش‌فروش ساختمان | عابدی و رحیمی مومن | ۲۴۷

محمدی، پژمان؛ مرادپورشاد، امیر؛ مبین، حجت، «تأثیر قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ بر امکان مطالبه خسارت معنوی و عدم نفع در نظام حقوقی ایران»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال هفتم / شماره ۲۴، پاییز (۱۳۹۷).

محمودی، اصغر، «بازتعریف عدم‌النفع و مقایسه آن با مفاهیم مشابه»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۱۷، شماره ۴، زمستان (۱۳۹۲).

مصطفوی کاشانی، سید صادق، مسئولیت مدنی ناشی از طراحی در صنعت ساختمان، چاپ اول (تهران: شهر دانش، ۱۳۹۲).

موسوی، سید احمد، مسئولیت مدنی ناشی از مالکیت و نگهداری اشیاء، چاپ اول (اهواز: آیات، ۱۳۸۴).

نقیبی، سید ابوالقاسم؛ شیروانی، خدیجه، زاهری، محدثه، «بررسی روند تکاملی مبنای مسئولیت مدنی تولیدکنندگان و عرضه‌کنندگان کالا در حقوق انگلیس تا سال ۲۰۱۵ و مقایسه آن با حقوق ایران»، دانش حقوق مالیه، سال اول / شماره ۴، تابستان (۱۳۹۷).

محمدی، مهدی؛ ابدالی، مهرزاد؛ اکبرینه، پروین، «مبانی مسئولیت مدنی ناشی از فعل شیء (ساختمان و حیوان) در حقوق ایران و فرانسه بر اساس قانون ۲۰۱۶ فرانسه»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۲، شماره ۱، بهار (۱۳۹۷).

موسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی، مسئولیت سازندگان و فروشندگان کالا در حقوق ایران، چاپ اول، (تهران: موسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی، ۱۳۸۵).

یزدانیان، علیرضا، «مطالعه تطبیقی اندیشه جمعی شدن مسئولیت مدنی در حقوق فرانسه و ایران و آثار عملی آن بر نحوه جبران خسارت»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۳، شماره ۳، پاییز (۱۳۹۲).

## عربی

انصاری، شیخ مرتضی، مکاسب، ج ۲، چاپ اول (قم: دارالذخائر، ۱۴۱۱ ه.ق).  
ترحینی‌العاملی، السید محمد حسن، الزبده الفقہیہ فی شرح الروضه البہیہ، جلد ۴، چاپ ششم، (قم، ذوی القربی، ۱۴۲۵ ه.ق).

موسوی خمینی، سید روح‌الله، تحریر الوسیله، ج ۲، چاپ اول، (قم: دارالعلم، ۱۴۰۹ ه.ق).

## Translated References into English

Ebdali, Mehrzad, "A Comparative Study of the Bases and the Realm of Product Liability in Iranian, French and EU Product Liability", *Judicial Law Journal*, No. 78, Summer( 2013 ). [In Persia]

Abhari, Hamid, "Sum or impossibility of summing contractual liability with coercive liability", *two quarterly judicial procedure (private law)*, number 2, autumn and winter( 2015). [In Persia]

Ahmadzadeh, Hamed, "Investigation of the termination of the contract of pre-sale of the building", *the world's national scientific research conference in management, accounting, law and social sciences*. [In Persia]

Emami, Seyyed Hassan, *Civil Law*, Vol. 1, 14th edition, (Tehran: eslamieh, 1994). [In Persia]

Amini, Isa; Mohammadi nejad, Samira, "The role of fault in civil liability and its comparison with common law rights", *Azad Legal Research*, 5th year\ number 18, winter( 2013). [In Persia]

Izanlou, Mohsen; Paktinat, Hassan, " Procedural law and substantive study of confluence and choosing tortious and Ccontractual liability with respect to contract parties", *Law Quarterly, Faculty of Law and Political Sciences*, Volume 42, Number One, Spring( 2014). [In Persia]  
[10.22059/jlq.2012.29817](https://doi.org/10.22059/jlq.2012.29817)

Badini, Hassan, "Comparative study of reparability of "economic loss" in tort law", *Law Quarterly*, Volume 41, Number One, Spring( 2018). [In Persia]

Badini, Hassan and Panahi Osanlou, Pantea, " A Critical Study of The automobile consumer protection Act (2007) ", *Private Law Research Quarterly*, Year 1\ Number 1, Autumn( 2011). [In Persia]

Badini, Hassan; Davoudi Biraq, Hossein, "Worker's civil responsibility towards the employer", *Legal Research Quarterly*, Volume 18, Number 72, March( 2014). [In Persia]

Bariklou, Alireza, " Analysis of the Basis of Liability based on Production ", *Private Law*, Volume 15, Number 1, Spring and Summer (2017). [In Persia]

Bahrami Ahmadi, Hamid; Agha Abbasi, Reza, "Evaluation of the employer's civil liability insurance against workers' damages with a view to the civil liability law", *Konon*, No. 136 and 137. [In Persia]

Taghizadeh, Ebrahim, "Collection theory in the design of liability claims; A comparative study in French law", *Journal of Private Law Studies*, Volume 45, Number 3, Autumn( 2014). [In Persia]

Jafari Langroudi, Mohammad Jafar, *Mabsoot Dictionary terms of law*, vol. 4, fifth edition, (Tehran: Ganj Danesh 2011). [In Persia]

Hasani, Alireza; Taziki, Abulqasem, *investigation of the civil liability of the builder and its agents with an emphasis on the pre-sale law of apartments*, first edition (Tehran: Ava Book, 2015). [In Persia]

Daroui, Abbas Ali, " The contract of selling in advance building at Selliny in advance building act (24/5/89)", *Law Quarterly, Journal of Faculty of Law and Political Science*, Volume 42, Number 2, Summer ( 2011). [In Persia] [10.22059/jlq.2012.29894](https://doi.org/10.22059/jlq.2012.29894)

Rahimi, Habibullah and Mohammad Qasem Hajiyan, " Economic analysis of elements of civil liability for driving accidents", *Private Law Quarterly*, second year/7th issue, summer (2013). [In Persia]

Rah Peik, Hassan, *Civil Liability Laws and Reparations*, 12th edition (Tehran: Khorsandi, 2010). [In Persia]

Rah Peik, Hassan, "Damage of non-profit; Theories and Regulations", *Legal Perspectives*, No. 19 and 20, (2000). [In Persia]

Sadeghi Moghadam, Mohammad Hassan; Ashrafi Arani, Mojtaba, "Elements of responsibility arising from aircraft manufacturing defects", *Judicial Law Perspectives Quarterly*, Volume 17, Number 59, Fall (2011). [In Persia]

Safai, Seyyed Hossein; Orak Bakhtiari, Hassan Ali, " The Foundation of Insurer's Liability for Vehicle Accidents in Iran and England", *Comparative Law*, Volume 1, Number 1, (2013). [In Persia]

Safai, Seyyed Hossein; Rahimi, Habibullah, *Civil liability (non-contractual obligations)*, 12th edition (Tehran: Samt, 2018). [In Persia]

Safai , Seyyed Hossein ; Rahimi , Habibullah, *Comparative Tort Law*, first edition ( Tehran: Shahr Danesh , 2017). [In Persia]

Tabatabaee nechad, Seyed Mohammad , "Conflict of Laws in Product Liability and Choice of Law Rule" , *Private Law Research Quarterly*, Year 3/Number 11, Summer (2014). [In Persia]

Abbasi Dakani, Khosrow, "Description of the pre-sale law of buildings and its executive regulations; With the approach of criticism and review", *Kanon Monthly*, No. 153 and 154, (2014). [In Persia]

Abdipour Fard, Ebrahim and Partow, Hamidreza, "Product Liability in Consumer Protection Act, an Improvement or Review of the Classic Rules" , *Mofid*, No. 20, (2013). [In Persia]

Qaboli Dor Afshan, Sayyed , Mohammad Mahdi and Mohseni , Saeed , *The General Theory of Nullity in Contracts ( A Comparative Study in the Legal System of Iran and France) , First Edition , (Tehran: Jangal , 2011).* [In Persia]

Qaboli Dor Afshan, Sayyed Mohammad Mahdi and Nadi, Mohammad Taghi, "Analysis of Production Defect Liability in Iranian Law and New French Civil Code", *National Conference on Iranian Civil Law Challenges and Emerging Issues*, (2017). [In Persia]

Ganavati, Jalil; Sokouti, Nima; Hosseinzadeh, Javad, "Guarantee of executions of violations of the substantive provisions of the Building Presale Law", *Judicial Law Perspectives Quarterly*, Volume 20, Number 71, Fall (2014). [In Persia]

Katouzian, Nasser, Iranian Civil Law Specific Contracts, Volume 1, 12th Edition (Tehran: Sahami Enteshar , 2012). [In Persia]

Katouzian, Nasser, General Principles of Contracts, Volume 5, 9th Edition, (Tehran: Sahami Enteshar , 2014). [In Persia]

Katouzian, Nasser, General Principles of Contracts, Volume 3, 3th Edition, (Tehran: Ganj Danesh, 2018). [In Persia]

Katouzian, Nasser, Iranian Civil Law Specific Contracts, Volume 4, 1th Edition (Tehran: Ganj Danesh ,2014). [In Persia]

Katouzian, Nasser, Extera-contractual obligations, civil liability, volume 1, first edition, (Tehran: Ganj Danesh, 2018). [In Persia]

Katouzian, Nasser, Liability due to production defect, 2nd edition, (Tehran: University of Tehran, 2014). [In Persia]

Lotfi, Asadullah; Gholami, Yasser; Kasi, Mojtaba, " The right of return manner of social security organization to the main responsible for loss", *Insurance Research Journal*, Year 30/Number 3, Fall (2014). [In Persia]  
<https://doi.org/10.22056/ijir.2015.03.05>

Mortazi, Ahmed; Ghaffari, Razieh; Asadi, Mohammad, " Liability Risen from Flaws in Medical Equipment and the Related Principles", *journal of medical council of iran*, volume 36, number 1, summer (2017). [In Persia]

Mohammadi, Pejman; Muradpourshad, Amir; Mobin, Hojat, " Effects of Criminal Procedure Act 2014 in possibility of claiming moral damages and loss of profit in legal system of Iran", *Private Law Research Quarterly*, Year 7/Number 24, Autumn (2017). [In Persia]

<https://doi.org/10.22054/jplr.2018.13442.1342>

Mahmoudi, Asghar, "Redefinition of Loss of Profit and Its Comparison with Similar Concepts", *Comparative Law Research*, Volume 17, Number 4, Winter (2012). [In Persia]

Mustafavi Kashani, Seyyed Sadegh, *Civil liability arising from design in the construction industry*, first edition (Tehran: Shahr Danesh, 2012). [In Persia]

Mousavi, Seyyed Ahmad, *Civil liability arising from the ownership and maintenance of objects*, first edition (Ahvaz: Ayat, 2014). [In Persia]

Naqibi, Seyyed Abulqasem; Shirvani, Khadijeh, Zaheri, Mohaddeseh, "Investigation of the evolutionary process of the basis of civil liability of producers and suppliers of goods in English law until 2015 and comparing it with Iranian law", *Danesh Law of Finance*, first year/number 4, summer (2017). [In Persia]

Mohammadi, Mahdi; Abdali, Mehrzad; Akbarineh, Parveen, "Basics of civil liability arising from the action of an object (building and animal) in Iranian and French law based on the 2016 French law", *Comparative Law Research*, Volume 22, Number 1, Spring (2017). [In Persia]

Institute of Business Studies and Research, *Responsibility of manufacturers and sellers of goods in Iranian law, first edition*, (Tehran: Institute of Business Studies and Research, 2016). [In Persia]

Yazdaniyan, Alireza, "Comparative study of socialization of civil liability in Iranian and French law and its effects", *Law Quarterly, Journal of the Faculty of Law and Political Science*, Volume 43, Number 3, Fall (2012). [In Persia]

---

استناد به این مقاله: عابدی، محمد و رحیمی مومن، مرتضی. (۱۴۰۳). مسئولیت ناشی از عیب بنا و تجهیزات در قانون پیش فروش ساختمان. پژوهش حقوق خصوصی، (۴۶)، ۱۲، ۲۱۵-۲۵۲.

doi: 10.22054/jplr.2024.54555.2451



Private Law Research is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.