

# بسم الله الرحمن الرحيم



گروه آموزشی حقوق

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق\_حقوق خصوصی

عنوان:

مسئولیت مدنی مدیران ساختمان‌های تجاری مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها

نگارش:

علی فتحی

استاد راهنما:

دکتر بختیار عباسلو

بهمن ۱۳۹۶

## تعهدنامه اصالت اثر و رعایت حقوق دانشگاه

تمامی حقوق مادی و معنوی مترتب بر نتایج، ابتکارات، اختراعات، نوآوری های ناشی از انجام این پژوهش، متعلق به دانشگاه عدالت می باشد. نقل مطلب از این اثر، با رعایت مقررات مربوطه و با ذکر نام دانشگاه عدالت، نام استاد راهنما و دانشجو بلامانع است.

اینجانب علی فتحی دانش آموخته ی مقطع کارشناسی ارشد رشته ی حقوق گرایش حقوق خصوصی دانشگاه عدالت به شماره دانشجویی ۹۴۱۴۱۱۱۱۴ که در تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۵ از پایان نامه خود تحت عنوان: مسئولیت مدنی مدیران ساختمان های تجاری مشمول قانون تملک آپارتمان ها دفاع نموده ام، متعهد می شوم که:

۱) این رساله را قبلا برای دریافت هیچ گونه مدرک تحصیلی یا به عنوان هرگونه فعالیت پژوهشی در سایر دانشگاه ها و موسسات آموزشی و پژوهشی داخل و خارج از کشور ارائه ننموده ام.

۲) مسئولیت صحت و سقم تمامی مندرجات پایان نامه تحصیلی خود را بر عهده می گیرم.

۳) این پایان نامه، حاصل پژوهش انجام شده توسط اینجانب می باشد.

۴) در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و مقررات مربوطه و با رعایت اصل امانتداری علمی، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در متن و فهرست منابع و مآخذ ذکر نموده ام.

۵) چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده یا هرگونه بهره برداری اعم از نشر کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه ی مدیریت و پژوهش و فناوری دانشگاه عدالت، مجوزهای لازم را اخذ نمایم.

۶) در صورت ارائه مقاله ی مستخرج از این پایان نامه در همایش ها، کنفرانس ها، سمینارها، گردهمایی ها، و انواع مجلات، نام دانشگاه عدالت را در کنار نام نویسندگان ( دانشجو و اساتید راهنما و مشاور) ذکر نمایم.

۷) چنانچه در هر مقطع زمانی، خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن ( منجمله ابطال مدرک تحصیلی، طرح شکایت توسط دانشگاه و...) را می پذیرم و دانشگاه عدالت را مجاز می دانم با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات مربوطه رفتار نماید.

نام و نام خانوادگی دانشجو:

تاریخ

امضا

تقدیم به:

خواهر و مادر عزیزم

که وجودشان شادی بخش و صفایشان

آرامش من است

با حمد و سپاس خداوند منان و تقدیر فراوان از راهنمایی ها و زحمات استاد محترم  
و گرانقدر جناب آقای دکتر بختیار عباسلو که از ابتدای راه و در طی انجام این  
تحقیق، با خوشرویی، راهنمایی ام نموده اند.

نام خانوادگی : فتحی	نام : علی
عنوان پایان نامه : مسئولیت مدنی مدیران ساختمان های تجاری مشمول قانون تملک آپارتمان ها	
استاد راهنما : دکتر بختیار عباسلو	
مقطع تحصیلی : کارشناسی ارشد	رشته : حقوق
گرایش : حقوق خصوصی	دانشگاه : عدالت
دانشکده :	تاریخ دفاع : ۱۳۹۶/۱۱/۱۵
	تعداد صفحات : ۸۶
<p>چکیده : یکی از اشخاصی که در حوادث ساختمان های تجاری ممکن است مسئول قلمداد شود مدیر این ساختمان ها است. حوادث زینبار ساختمان های تجاری با توجه به ماهیت خاص آنها باعث ایراد خسارات جبران ناپذیر می شود. در قانون تملک آپارتمان ها بدون توجه به نوع کاربری ساختمان قواعدی وضع و وظایفی بر عهده مدیر یا مدیران ساختمان قرار گرفته است. همچنین وظایفی بر طبق قواعد عام از جمله قانون مدنی بر عهده مدیران است که در صورت اثبات نقض تکالیف مزبور و وجود رابطه علیت یا سببیت بین آن و خسارات وارده می توان نامبردگان را مسئول دانست. در واقع قانونگذار بدون اینکه در این خصوص قواعد ویژه ای وضع کند آن را تابع قواعد عمومی و قانون تملک آپارتمان ها قرار داده است. با وجود این در این پژوهش محرز گردید از لحاظ تحلیلی در احراز ارکان مسئولیت در ساختمان های تجاری تفاوت هایی با دیگر ساختمان ها وجود دارد. به عنوان مثال با توجه به اینکه حوادث زینبار در ساختمان های تجاری قابل پیش بینی تر از سایر ساختمان ها است و در حقوق ما قابلیت پیش بینی حادثه زینبار در تحقق تقصیر موثر است احراز تقصیر در اینگونه ساختمان ها آسانتر و با تسامح بیشتری صورت می گیرد. همچنین با توجه به اینکه در حقوق ایران احراز رابطه سببیت ملاک عرفی دارد انتساب عرفی نیز در میان عوامل متعدد حوادث زینبار در ساختمان های تجاری متفاوت است. روش تحقیق به روش مرور اسناد بوده و یافته ها به طریق توصیفی- تحلیلی مورد نتیجه گیری قرار گرفته اند.</p>	
واژگان کلیدی : مسئولیت مدنی ، ساختمان تجاری ، مدیر ساختمان ، قانون تملک آپارتمان ها	

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱.....	مقدمه.....
۷.....	فصل اول: مبانی نظری تحقیق.....
۷.....	مبحث اول: مفاهیم.....
۸.....	گفتار نخست: معرفی مسئولیت مدنی.....
۸.....	بند اول: تعریف مسئولیت مدنی.....
۹.....	بند دوم: انواع مسئولیت مدنی.....
۹.....	بند سوم: مسئولیت بدون تقصیر.....
۱۰.....	بند چهارم: اهداف مسئولیت مدنی.....
۱۱.....	گفتار دوم: مدیران ساختمان.....
۱۱.....	بند اول: مفهوم مدیر.....
۱۲.....	بند دوم: شرایط مدیر ساختمان.....
۱۲.....	بند سوم: نحوه انتخاب مدیر براساس قانون تملک آپارتمان‌ها.....
۱۴.....	بند چهارم: مدیریت اشخاص حقوقی در ساختمان‌های تجاری.....
۱۵.....	گفتار سوم: ساختمان‌های تجاری.....

- بند اول: مفهوم ساختمان ..... ۱۶
- بند دوم: انواع ساختمان ..... ۱۶
- بند سوم: ساختمان های مسکونی ..... ۱۷
- بند چهارم: ساختمان های اداری ..... ۱۸
- بند پنجم: ساختمان های تجاری ..... ۱۸
- مبحث دوم: اهمیت ساختمان های تجاری ..... ۲۰
- گفتار نخست: اهمیت اقتصادی ..... ۲۰
- گفتار دوم: اهمیت اجتماعی ..... ۲۱
- گفتار سوم: اهمیت ایمنی ..... ۲۱
- گفتار چهارم: اداره ساختمان های تجاری ..... ۲۲
- بند اول: مفهوم اداره ..... ۲۲
- بند دوم: اداره ساختمان های تجاری ..... ۲۳
- مبحث سوم: ماهیت ساختمان های تجاری ..... ۲۵
- گفتار نخست: شخص حقوقی ..... ۲۶
- بند اول: معرفی شخص حقوقی ..... ۲۶
- بند دوم: ویژگی های شخص حقوقی ..... ۲۶
- گفتار دوم: بررسی شخصیت حقوقی در ساختمان های تجاری ..... ۲۶
- مبحث چهارم: تکالیف و اختیارات مدیران براساس قانون تملک آپارتمان ها ..... ۲۸



گفتار اول: ماهیت و مفاد قرارداد..... ۲۸

بند اول: ماهیت توافق..... ۲۸

بند دوم: مفاد تعهد مدیران..... ۳۰

گفتار دوم: تکالیف مدیران..... ۳۱

بند اول: حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی..... ۳۱

بند دوم: عدم تفویض مدیریت به غیر..... ۳۲

بند سوم: اعلام هزینه های مستمر و مخارج به هریک از شرکا..... ۳۳

بند چهارم: استخدام دربان..... ۳۴

بند پنجم: بررسی وکالت نامه نماینده شرکا..... ۳۴

بند ششم: نگهداری صورت جلسات مجامع عمومی..... ۳۴

بند هفتم: اطلاع تصمیمات مجمع عمومی به شرکا غایب..... ۳۵

بند هشتم: دادن گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک..... ۳۵

بند نهم: بیمه کردن تمام ساختمان در مقابل آتش سوزی..... ۳۶

بند دهم: ارسال اظهارنامه به مالکین یا استفاده کنندگان بدهکار..... ۳۶

گفتار سوم: اختیارات مدیران ساختمان..... ۳۷

بند اول: تعیین سهم هزینه های مشترک هریک از مالکین یا استفاده

کنندگان..... ۳۷

بند دوم: رسیدگی به اعتراض شرکا نسبت به هزینه های مشترک..... ۳۸

- بند سوم: طرح دعوا در مراجع قضایی و ثبتی جهت وصول مطالبات..... ۳۸
- بند چهارم: خودداری از دادن خدمات مشترک به مالکین یا استفاده کنندگان  
 بدهکار..... ۳۸
- بند پنجم: درخواست از وزارت مسکن مبنی بر انتخاب کارشناس..... ۳۹
- بند ششم: اقدام به بازسازی تمام ساختمان پس از تصویب مجمع  
 عمومی..... ۳۹
- بند هفتم: درخواست تخلیه واحدهای خودداری کننده از همکاری در امر بازسازی  
 ساختمان..... ۴۰
- فصل دوم: فعل زیانبار مدیران ساختمان های تجاری..... ۴۰
- مبحث اول: مبنای مسئولیت مدنی مدیران ساختمان..... ۴۲
- گفتار اول: مبانی نظری مسئولیت مدنی..... ۴۳
- بند اول: مفهوم مبانی..... ۴۳
- بند دوم: نظریه تقصیر..... ۴۳
- بند سوم: نظریه خطر..... ۴۴
- بند چهارم: نظریه تضمین حق..... ۴۴
- گفتار دوم: مبنای مسئولیت مدنی مدیران ساختمان در حقوق ایران..... ۴۵
- بند اول: مبنای مسئولیت مدنی در حقوق ایران..... ۴۵

بند دوم: مبنای مسئولیت مدنی مدیران در ساختمان های مشمول قانون

تملك..... ۴۶

مبحث دوم: تقصیر مدیران ساختمان های تجاری..... ۴۷

گفتار اول: معرفی تقصیر..... ۴۷

بند اول: مفهوم تقصیر..... ۴۷

بند دوم: تقصیر در فقه..... ۴۸

بند سوم: انواع تقصیر..... ۴۸

بند چهارم: اثبات تقصیر و ملاک آن..... ۴۹

بند پنجم: قابلیت پیش بینی حادثه زیانبار و اثر آن در احراز تقصیر..... ۵۱

بند ششم: تقصیر مدیران ساختمان های تجاری..... ۵۱

مبحث سوم: فعل زیانبار مدیران ساختمان های تجاری..... ۵۲

گفتار نخست: تقصیر در قالب فعل مثبت (ایجابی)..... ۵۲

گفتار دوم: تقصیر در قالب ترک فعل..... ۵۳

گفتار سوم: عوامل رافع تقصیر مسئولیت مدیران ساختمان..... ۵۴

بند اول: حکم قانون..... ۵۵

بند دوم: اجرا یا اعمال حق..... ۵۵

بند سوم: اضطراب..... ۵۶

بند چهارم: قاعده غرور..... ۵۷

فصل سوم: ضرر و رابطه سببیت بین تقصیر مدیران ساختمان های تجاری و حوادث

زیانبار..... ۵۸

مبحث اول: ضرر..... ۵۹

گفتار نخست: مفهوم و شرایط ضرر..... ۶۰

بند اول: مفهوم ضرر..... ۶۰

بند دوم: شرایط ضرر قابل جبران..... ۶۰

گفتار دوم: خصوصیات ضرر در ساختمان های تجاری..... ۶۲

گفتار سوم: انواع ضرر در ساختمان های تجاری..... ۶۳

بند اول: ضرر مادی..... ۶۴

بند دوم: ضرر معنوی..... ۶۴

بند سوم: ضرر بدنی..... ۶۵

مبحث دوم: رابطه سببیت بین تقصیر مدیران و حوادث زیانبار در ساختمان های

تجاری..... ۶۵

گفتار اول: رابطه سببیت..... ۶۶

بند اول: مفهوم سبب..... ۶۶

بند دوم: لزوم احراز رابطه سببیت..... ۶۶

بند سوم: مفهوم رابطه سببیت در حوادث زیانبار ساختمان های تجاری..... ۶۷

بند چهارم: اثبات رابطه سببیت..... ۶۸

- گفتار دوم: عوامل قطع رابطه سببیت..... ۶۹.....
- الف: قوه قاهره..... ۶۹.....
- بند اول: شرایط قوه قاهره..... ۷۰.....
- بند دوم: نتیجه قوه قاهره در ساختمان های تجاری..... ۷۱.....
- بند سوم: قوه قاهره و تقصیر مدیران ساختمان های تجاری..... ۷۱.....
- بند چهارم: اثر قرارداد راجع به قوه قاهره در ساختمان های تجاری..... ۷۲.....
- ب: فعل شخص ثالث..... ۷۳.....
- ج: تقصیر زیان دیده..... ۷۳.....
- مبحث سوم: رابطه سببیت در تعدد اسباب حوادث ساختمان های تجاری..... ۷۴.....
- گفتار نخست: انواع سبب..... ۷۵.....
- بند اول: مصادیق اجتماع اسباب..... ۷۵.....
- بند دوم: دو یا چند سبب در عرض یکدیگر..... ۷۵.....
- بند سوم: اجتماع چند سبب به نحو مجمل..... ۷۶.....
- بند چهارم: اجتماع چند سبب به نحو مستقل..... ۷۶.....
- گفتار دوم: تعدد اسباب در حوادث ساختمان های تجاری..... ۷۷.....
- بند اول: تعیین نوع سبب..... ۷۷.....
- بند دوم: طریقه تقسیم خسارت میان مسئولین حادثه..... ۷۹.....
- نتیجه گیری..... ۷۹.....

## فهرست منابع و مآخذ..... ۸۱

## ۱- بیان موضوع، اهمیت و اهداف آن

مسئولیت مدنی امروزه به عنوان یک رکن از حقوق تعهدات اهمیت بسیاری یافته است چرا که زندگی اجتماعی همواره با حوادث زیانبار توأم است و رسالت این بخش از حقوق مدنی یافتن قواعدی است که براساس آن ضررهای ناروا جبران نشده باقی نماند. در واقع هدف تنظیم روابط اجتماعی است. در این میان اهمیت ساختمان‌های تجاری که نمونه‌ای بارز از روابط اجتماعی است امری غیر قابل انکار است. ساختمان‌های تجاری امروزه به عنوان یک عضو جدایی ناپذیر زندگی متمدن محسوب می‌شوند. حجم سرمایه و ارزش دارایی‌هایی که در آنها وجود دارد باعث شده است که ساختمان‌های مذکور به عنوان یک عضو حیاتی اقتصاد جامعه، بخشی از نبض اقتصاد را در دست داشته باشند و ورود خسارت به آنها این امر را تحت الشعاع قرار دهد. ساختمان‌های تجاری در چند دهه اخیر رشد قابل توجهی داشته‌اند و در کنار مزایایی که دارند موجب حوادث و به تبع آن خسارات بدنی و مالی فراوانی شده‌اند. در واقع ساختمان‌های مذکور با توجه به خصوصیات خاصی که دارند بالطبع موجب خسارت گسترده تری می‌شوند. از این رو وظایف و تکالیف در اینگونه ساختمان‌ها باید گسترده‌تر و سختگیرانه‌تر باشد. با وجود این قانونگذار ما بدون توجه کافی به این امور و بدون وضع قواعد خاص، تکالیف و نحوه حفاظت و اداره آنها را تابع قانون تملک آپارتمان‌ها و قانون مدن به عنوان قانون عام قرار داده است. با وجود این قانونگذار به دلیل اهمیت این ساختمان‌ها، اشخاص و نهادهای مختلفی مانند شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر را نیز مسئول بررسی حفاظت و ایمنی آنها قرار داده است. رساله حاضر با هدف کلی تبیین خصوصیات و ویژگی ساختمان‌های تجاری و بیان تکالیف و مسئولیت مدیران ساختمان و تاثیر این خصوصیات در تحقق مسئولیت مدیر یا مدیران ساختمان و حدود مسئولیت این اشخاص در مقابل زیان دیدگان بوده است. وهمچنین با اهداف جزئی تر تکالیف نامبردگان و مشخص کردن مبنای مسئولیت آنها نگاشته شده است

## ۲- سوالات تحقیق

### سوال اصلی

ارکان خاص مسئولیت مدنی مدیران ساختمان‌های تجاری کدام‌اند؟

### سوالات فرعی

الف) فعل زیانبار مدیران ساختمان‌های تجاری مشمول قانون تملک چیست؟

ب) تقصیر نامبردگان چگونه تحقق می‌یابد؟

ج) مبنای مسئولیت مدیران مذکور چیست؟

## ۳- فرضیات تحقیق

الف) هرگاه مدیران ساختمان‌های تجاری مشمول قانون تملک وظایفی را که جهت حفظ و مراقبت از ساختمان لازم است را رعایت نکنند مقصر محسوب می‌شوند.

ب) به نظر می‌رسد مبنای مسئولیت مدیران ساختمان‌های تجاری حفاظت و مراقبت است.

## ۴- پیشینه تحقیق

منابع و دروس مسئولیت مدنی در کشور ما از لحاظ کمی افزایش چشمگیری داشته است و در سالهای اخیر نیز بر تعداد آنها افزوده شده است. اکثر کتب موجود، به اصول و مبنای مسئولیت مدنی پرداخته‌اند و به تبعیت و تقلید از یکدیگر مباحث و فروع را مانند یکدیگر مطرح کرده‌اند بدون اینکه کوششی در جهت نوآوری در این امر صورت دهند. در تدوین رساله حاضر نیز با توجه به اینکه در موضوع مربوط هیچ گونه تحقیقی صورت نگرفته است سعی بر این بوده است تا با استفاده از کتب معتبر مسئولیت مدنی، موضوع رساله موجود که در زمره فروع است از طریق این کتب مورد بررسی قرار گیرد.



این کتب به قرار ذیل است

۱- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۵، مسئولیت مدنی، چاپ چهاردهم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، جلد اول

۲- غمامی، مجید، ۱۳۸۸، قابلیت پیش بینی ضرر در مسئولیت مدنی، چاپ دوم، تهران، شرکت سهامی انتشار

۳- صفایی، سید حسین، رحیمی، حبیب الله، ۱۳۹۵، مسئولیت مدنی، چاپ نهم، تهران، انتشارات سمت  
از میان پژوهش هایی که در قالب مقاله صورت گرفته است نزدیکترین آن به موضوع رساله حاضر، مقاله  
زیراست

یزدانیان، علیرضا، ۱۳۸۷، مطالعه تطبیقی مسئولیت مدنی مالک ساختمان در حقوق ایران و فرانسه، مجله  
دانشگاه حقوق و علوم سیاسی، ۱۳۸۹، دوره ۴۰، شماره ۳، ۳۹۳-۳۷۵

## ۵- روش تحقیق

نگارش رساله حاضر در دو مرحله انجام گرفته است

اول: گردآوری مطالب

دوم: تجزیه و تحلیل و فصل بندی مطالب

روش گردآوری مطالب بر مبنای مراجعه به منابع کتابخانه‌ای و مرور اسناد بوده است و در انجام آن سعی  
شده است از کتب و مقالات موجود استفاده شود و در مرحله دوم یافته‌ها و مطالب به صورت استنباطی  
و براساس روش توصیفی- تحلیلی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

## ۶- قلمرو تحقیق

قلمروی موضوعی بحث، مسئولیت مدنی مدیران ساختمان‌های تجاری است که در حوزه حقوق خصوصی و مسئولیت مدنی مطرح می‌گردد و در رابطه با قلمرو جغرافیایی آن باید اضافه کرد که، تحقیق مزبور در حوزه حقوق داخلی است.

## ۷- نوآوری تحقیق

با توجه به اینکه تاکنون در خصوص مسئولیت مدنی مدیران ساختمان تحقیقی صورت نگرفته است و کمبود منابع در این خصوص مشهود است، در تحقیق حاضر با استفاده از مبانی توجیهی مسئولیت مدنی خصوصیات و ویژگی‌های مسئولیت مدیران ساختمان‌های تجاری شناسایی شده است.

## ۸- ساختار تحقیق

مطالب این پایان نامه با توجه به موضوع آن در سه فصل اصلی مطرح می‌شوند:

فصل اول رساله حاضر مدخل ورود به بحث ساختمان‌های تجاری می‌باشد به همین جهت این فصل با دو هدف نگارش شده است؛ اول تبیین عنوان پایان نامه و دوم، بیان مطالبی که در فصول دوم و سوم به آنها نیاز است. در همین خصوص فصل اول در چهار مبحث، در شناخت مفاهیم (مبحث اول) و اهمیت ساختمان‌های تجاری (مبحث دوم) و ماهیت قرارداد و مفاد تعهد مدیران ساختمان (مبحث سوم) و تکالیف و اختیارات مدیران ساختمان (مبحث چهارم) آمده است. در مبحث اول مفاهیم به کار رفته و ضروری در رساله حاضر را بررسی می‌کنیم. در مبحث دوم اهمیت ساختمان‌های تجاری در زندگی مدرن می‌پردازیم. مبحث سوم را به ماهیت قرارداد و مفاد تعهد مدیران براساس قانون تملک آپارتمان‌ها اختصاص می‌دهیم. و در مبحث چهارم تکالیف و اختیارات مدیران را براساس قانون تملک بررسی می‌کنیم.

در فصل دوم از آنجا که به دنبال مبنای مسئولیت مدنی مدیران ساختمان‌های تجاری و تقصیر نامبردگان بوده‌ایم، آن را به فعل زیانبار مدیران ساختمان‌های تجاری اختصاص داده‌ایم. مطالب فصل دوم را نیز ذیل سه مبحث قرار داده‌ایم؛ در مبحث اول مبانی نظری و قانونی مسئولیت مدنی مدیران ساختمان مورد مطالعه قرار گرفته است. سپس تقصیر مدیران ساختمان‌های تجاری و خصوصیت خاص آن مورد بررسی قرار گرفته است (مبحث دوم). در مبحث سوم نیز فعل زیانبار مدیران ساختمان بیان شده است.

از آنجا که در ساختمان‌های تجاری ضرر رابطه سببیت و ویژگی‌های مربوط به خود را دارد فصل سوم را به ضرر و رابطه سببیت بین تقصیر مدیران ساختمان‌های تجاری و حوادث زیانبار اختصاص داده‌ایم. برای شناخت این خصوصیات و ویژگی‌ها فصل سوم را ذیل سه مبحث قرار داده‌ایم. در مبحث اول به ضرر و شرایط مطالبه آن پرداخته‌ایم. در مبحث دوم به رابطه سببیت و عوامل قطع آن نظر داشته‌ایم. و در مبحث سوم به رابطه سببیت در تعدد اسباب خسارات ساختمان‌های تجاری و نتیجه‌گیری اکتفا شده است.

## فصل اول: مبانی نظری تحقیق