



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره دوم، شماره سوم، پاییز ۱۳۹۹

واکاوی حقوقی نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت با رویکردی بر فقه اسلامی

مصطفی بامری^{۱*}، فرزاد محمدیان^۲، عبدالمهدی عربشاهی مقدم^۳

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق شرکت‌های تجاری، دانشگاه علوم قضایی، تهران، ایران.

۳. استادیار گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: قراردادهای مشارکت در ساخت از مهم‌ترین قراردادهای به‌شمار می‌روند که بر محوریت ایفای انجام تعهد قرار دارند. تحقیق حاضر، نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت را با رویکردی بر فقه اسلامی، به‌لحاظ حقوقی مورد واکاوی قرار می‌دهد.

مواد و روش‌ها: روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی و از طریق گردآوری اطلاعات کتاب-خانه‌ای و با مراجعه به کتب، اسناد و مقالات انجام گرفته است.

ملاحظات اخلاقی: در تحقیق حاضر، اصل امانتداری، صداقت، بی‌طرفی و اصالت اثر رعایت شده است.

یافته‌ها: تأکید بر وفای به عهد، قاعده لاضرر، حق فسخ قرارداد و نیاز به صداقت و شفافیت همگی اجزای مهمی هستند که باید در قراردادهای مشارکت در ساخت مدنظر قرار گیرند. این یافته‌ها هم‌چنین به ارائه راهکارهای عملی برای جلوگیری از نزاع‌ها و بهبود روابط مشارکت‌کنندگان کمک می‌کند و می‌تواند به توسعه پایدار و سالم روابط تجاری منجر شود.

نتیجه: قرارداد مشارکت در ساخت بر پایه همکاری و تقسیم مسئولیت‌ها بین طرفین تشکیل می‌شود. در این نوع قراردادها، تأکید بر وفای به عهد و رعایت تعهدات است که در فقه اسلامی نیز به شدت مورد تأکید قرار دارد. تأخیر یا عدم انجام تعهدات می‌تواند به‌عنوان نقض قرارداد تلقی شود.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱۲۳-۱۳۷

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۱۷

تاریخ اصلاح: ۱۳۹۹/۰۲/۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۴/۱۶

تاریخ انتشار: ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

واژگان کلیدی:

نقض تعهدات، قرارداد مشارکت در ساخت، فقه اسلامی.

نویسنده مسئول:

مصطفی بامری

آدرس پستی:

ایران، زاهدان، دانشگاه سیستان و بلوچستان، ایران فقه و مبانی حقوق اسلامی.

تلفن:

کد ارکید:

پست الکترونیک:

Mostafabameri111@gmail.com

۱. مقدمه

از نظر لغوی «نقض» به این معنا آمده است: شکستن، ویران کردن و همچنین شکستن پیمان. از منظر حقوقی هم نقض قرارداد هنگامی صورت می‌پذیرد که یکی از دو طرف قرارداد و یا طرفین آن تکلیفی را که در قرارداد داشته‌اند انجام ندهند. یعنی همان عدم اجرای تعهد. خواه سرپیچی از تعهد اصلی باشد و خواه از تعهد تبعی (شرط ضمن عقد) بنابراین نقض تعهد سبب ایجاد مسؤولیت قراردادی می‌شود.

نقض تعهد می‌تواند مصادیق متعدد و متفاوتی داشته باشد. ممکن است سازنده یا مالک به رغم فراهم بودن امکانات و تمامی شرایط اقدامی برای ساخت و ساز نمایند که در این صورت عمل ایشان منجر به نقض قرارداد می‌گردد و ضمانت اجرای مخصوص به خود را دارد.

گاهی اوقات اشخاص عامدانه و آگاهانه دست به انجام این امور می‌زنند که قطعاً چنین اشخاصی با نیت سوء، قصد کلاهبرداری دارند. و معمولاً این اشخاص با سودجویی و نقشه قبلی مشکلاتی را ایجاد می‌نمایند تا به منافع بیشتری که حششان نیست، دست یابند در چنین شرایطی بهتر است که یک سری بند و تبصره به قرارداد جهت اصلاح آن و جلوگیری از زیاده‌خواهی اشخاص منفعت طلب اضافه نمود.

با مطالعه و بررسی پرونده‌های موجود در دادگاه‌ها در خصوص قراردادهای مشارکت در ساخت و ساز، مشخص می‌گردد که در صورت وجود یک قرارداد کامل و نگاشته شدن آن توسط اهل فن و متخصصین از جمله وکلا و حقوق‌دانانی که در این حوزه فعالیت

دارند و کارشناسان و مهندسان مرتبط با این رشته، می‌توان از بروز بسیاری از این مشکلات و طرح این دعاوی جلوگیری نمود. لذا بعضاً مشاهده شده است که برخی سازندگان با نگارش این قراردادها و به کمک بعضی از صاحبان و مشاوران املاک با منفعت‌طلبی و سوء نیت در اجرای این قراردادها و یا اضافه کردن مطالبی در قرارداد که به ضرر مالک است، سبب بروز مشکلات زیاد و طرح دعاوی گوناگونی گردیده‌اند. تحقیق حاضر که با روش توصیفی-تحلیلی صورت پذیرفته است، موضوع «واکوی حقوقی نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت با رویکردی بر فقه اسلامی» را مدنظر قرار داده و در این رابطه به مطالعه می‌پردازد.

۲. ملاحظات اخلاقی

در پژوهش حاضر، جنبه‌های اخلاقی مطالعه کتاب-خانه‌ای شامل اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

۳. مواد و روش‌ها

این تحقیق از نوع نظری بوده و روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی است و روش جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتاب‌خانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

۴. یافته‌ها

تأکید بر وفای به عهد، قاعده لاضرر، حق فسخ قرارداد و نیاز به صداقت و شفافیت همگی اجزای مهمی هستند که باید در قراردادهای مشارکت در ساخت مدنظر قرار گیرند. این یافته‌ها همچنین به ارائه

و با رعایت مراحل ثبت و پرداخت حق‌العمرهای مربوطه صورت می‌گیرد.

۲. **انتقال مشروط:** در این حالت، انتقال سند به شرایط خاصی وابسته است. به عنوان مثال، ممکن است سند مالکیت پس از اتمام پروژه و تأیید کیفیت کار به سازنده منتقل شود. در این روش، انتقال ممکن است به تأیید نهادهای مربوطه یا دریافت مجوزهای لازم وابسته باشد.

۳. **انتقال با حق خرید:** در این روش، سازنده می‌تواند به‌عنوان بخشی از قرارداد، حق خرید ملک را برای خود محفوظ نگاه‌دارد. این بدین معنی است که پس از اتمام مراحل ساخت، سازنده حق دارد ملک را خریداری کند، البته با قیمت و شرایطی که در قرارداد مشخص شده است.

در قراردادهای ساخت و ساز، زمانی که مالک متعهد به انتقال سند و یا تحویل زمین به سازنده می‌شود و به این تعهد عمل نمی‌کند، این عمل می‌تواند به‌عنوان نقض عهد تلقی شود. عدم تحویل زمین یا سند به سازنده می‌تواند مشکلات جدی برای پروژه ایجاد کرده و موجب تاخیر در شروع یا پیشرفت ساخت و ساز شود (ولویون، ۱۳۸۲، ۱۶).

این نوع نقض تعهد معمولاً به‌دلیل:

الف) تأخیر در مراحل اداری: ممکن است مالک به دلیل مشکلات اداری یا قانونی نتواند سند را به‌موقع انتقال دهد.

راهکارهای عملی برای جلوگیری از نزاع‌ها و بهبود روابط مشارکت‌کنندگان کمک می‌کند و می‌تواند به توسعه پایدار و سالم روابط تجاری منجر شود.

۵. بحث

به‌منظور تبیین موضوع، مباحث ذیل مطرح می‌گردد.

۵-۱. عدم انجام تمامی تعهد

امکان دارد که سازنده هرگز به مرحله ساخت‌وساز نرسد. این امر می‌تواند به دلایل مختلفی اتفاق بیفتد، از جمله عدم تأمین مالی، مشکلات قانونی، تغییرات در برنامه‌ریزی، یا تغییر اولویت‌ها و تصمیمات تجاری. همچنین ممکن است پروژه به دلیل عدم تقاضا یا شرایط اقتصادی نامناسب متوقف شود. اگر سازنده اقدام به آغاز ساخت و ساز نکند، معمولاً این عمل می‌تواند به‌عنوان نقض قرارداد تلقی شود. در قراردادهای ساخت‌وساز، طرفین معمولاً انتظارات و الزامات مشخصی را تعیین می‌کنند، از جمله تاریخ شروع و اتمام پروژه و کیفیت کار. عدم اجرای این الزامات می‌تواند منجر به عواقب قانونی شود، به‌ویژه برای طرفی که تعهدات خود را انجام نداده است. در چنین مواقعی، طرف مقابل ممکن است حق شکایت، تقاضای خسارت یا فسخ قرارداد را داشته باشد (عبدالمالکی، ۱۳۷۹، ۹۲).

انتقال سند در قراردادهای ساخت و ساز معمولاً به سه روش انجام می‌شود:

۱. **انتقال عادی:** در این روش، مالک زمین یا ملک، سند مالکیت را به سازنده یا پیمانکار منتقل می‌کند. این انتقال به صورت قانونی

حقوقی، حتماً مذاکرات و توافقات مفصل تری صورت گیرد و آن‌ها به صورت مکتوب در قرارداد درج شوند (دولت‌شاهی، ۱۳۸۸، ۶۸).

گاهی مشاهده می‌شود که در این قراردادها از وکالتی که مالک جهت انجام مقدمات و امور ساخت و ساز به سازنده می‌دهد توسط سازنده سوءاستفاده می‌گردد. این نوع سوءاستفاده از وکالت و روابط قراردادی در قراردادهای مشارکت در ساخت و ساز ممکن است اتفاق بیفتد و یکی از چالش‌های مهم در این نوع قراردادها محسوب می‌شود. در صورت چنین سوءاستفاده‌ای، اگر مالک به سازنده وکالت دهد تا اقداماتی از جمله اخذ وام را انجام دهد، باید به دقت مشخص شود که حدود اختیارات چه هستند. اگر سازنده از اختیارات خود فراتر رفته و اقدام به اخذ وام کند بدون اینکه مالک در این مورد مطلع باشد یا رضایت بگیرد، می‌توان این اقدام را به عنوان سوءاستفاده تلقی کرد. در این شرایط، اگر سازنده اقساط وام را پرداخت نکند، مسئولیت مالی وام ممکن است به مالک انتقال یابد؛ مگر اینکه در قرارداد به روشنی تعیین شده باشد که مسئولیت پرداخت اقساط بر عهده سازنده است. در بسیاری از موارد، مالک می‌تواند در صورت سوءاستفاده سازنده، اقدام به فسخ قرارداد کند و از او تقاضای خسارت نماید. باید در قرارداد به روشنی شروط و شرایطی برای جلوگیری از چنین سوءاستفاده‌هایی ذکر شود (رشدی، ۱۹۹۸، ۵۰).

برای جلوگیری از این نوع مشکلات، توصیه می‌شود که شرایط و حدود وکالت به طور دقیق در قرارداد مشخص شود. سازنده ملزم به گزارش و هماهنگی با مالک درباره هرگونه اقدام مالی مهم باشد. در صورت

(ب) **مشکلات مالی:** ممکن است مالک به دلایل مالی نتواند سند را منتقل کند یا دچار تغییرات مالی شود.

(ج) **تغییر تصمیمات:** گاهی ممکن است مالک تصمیم به انجام پروژه نگیرد یا آن را به تعویق بیندازد.

در چنین مواردی، سازنده ممکن است اقدام به پیگیری قانونی نماید و از مالک درخواست خسارت کند یا بخواهد که به تعهد خود عمل کند. پیش‌بینی شرایط و نحوه رسیدگی به این نوع نقض‌ها در قرارداد، می‌تواند به کاهش اختلافات کمک کند. بنابر ماده ۴۵۴ قانون مدنی ایران، اگر در قرارداد مشارکت در ساخت به صراحت توافقی در خصوص پیش‌فروش ملک یا پروژه‌ای که در حال ساخت است وجود نداشته باشد، آنگاه می‌توان نتیجه گرفت که طرفین به طور ضمنی مجاز به انجام پیش‌فروش هستند.

این ماده به اصل آزادی قراردادهای اشاره دارد و تأکید می‌کند که اگر طرفین قرارداد بر سر جزئیات خاصی توافق نکرده باشند، به شرطی که عملی که انجام می‌دهند به سایر قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز و انتقال مالکیت آسیب نرساند، می‌توانند به انجام فعالیت‌های تجاری و قراردادهای پیش‌فروش بپردازند.

به عبارتی، اگر دو طرف توافقی در مورد پیش‌فروش در قرارداد نداشته باشند؛ اما به طور ضمنی قصد انجام آن را داشته باشند و این عمل با قوانین دیگر تضاد نداشته باشد، این امر ممکن است مجاز باشد. با این حال، توصیه می‌شود در چنین مواردی برای جلوگیری از اختلافات، به ویژه در زمینه مسائل

چالش‌هایی مواجه خواهد شد؛ زیرا ممکن است که نتواند به اندازه کافی از محل مطالبات خود، بدهی را تسویه کند. این وضعیت ممکن است خریدار را در معرض خطرات حقوقی قرار دهد؛ زیرا اگر بدهی تسویه نشود و ملک هم‌چنان در رهن باقی بماند، ممکن است خریدار نتواند به‌طور قانونی مالکیت ملک را به دست آورد (خورسندیان، ۱۳۸۳، ۹۴).

۵-۲. اجرای تعهد به صورت ناقص

هر تعهد می‌تواند به‌صورت ناقص انجام شود و در این حالت، متعهد (شخصی که تعهد را بر عهده دارد) ممکن است نتواند تمام تعهدات خود را به‌طور کامل و صحیح انجام دهد. این موضوع به عوامل مختلفی بستگی دارد: نقص در تعهد به این معناست که متعهد فقط بخشی از تعهد خود را انجام داده و مابقی آن را انجام نداده است. در این صورت، کارایی و ارزش آن بخش انجام‌شده نیز مهم است. اینکه آیا قسمت انجام‌شده برای متعهدله (طرف دیگر قرارداد) کاربردی داشته یا خیر، بسیار مهم است. اگر قسمت انجام‌شده به اندازه‌ای مؤثر و مفید باشد که به خواسته یا نیاز متعهدله پاسخ دهد، ممکن است متعهدله با نقص در تعهد کمتر دچار آسیب شود. اما اگر قسمت انجام‌شده ناکافی یا بی‌فایده باشد، ممکن است متعهدله بتواند به‌دنبال جبران خسارت یا الزام متعهد به انجام باقی‌مانده تعهد باشد. برای ارزیابی نقص در تعهد، توجه به شرایط قرارداد نیز ضروری است. در برخی موارد، قرارداد ممکن است به‌صراحت جزئیات انجام تعهدات را مشخص کرده باشد و در چنین حالتی، عدم انجام بخش‌های مشخص شده ممکن است به دیگر مشکلات حقوقی منجر شود. در صورت نقص در تعهد که به زیان متعهدله منجر شود، او می‌تواند

لزوم، استفاده از مشاوران حقوقی برای تنظیم قراردادها تضمین شود تا از حقوق هر دو طرف محافظت شود.

بنابر رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰-۲۰/۸/۱۳۷۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، اگر ملکی که در رهن بانک قرار گرفته باشد، قرارداد پیش‌فروش آن امضا شده باشد، پیش‌خریدار نمی‌تواند الزام سازنده یا صاحب سند را به تنظیم سند واحد خود بخواهد. این بدین معنی است که هرگونه توافق درخصوص انتقال مالکیت ملک، مشروط به آزادسازی ملک از رهن بانک است.

به‌طور کلی، وقتی ملکی در رهن است، مالکیت ملک تحت تأثیر قرارداد رهن قرار می‌گیرد و بانک به عنوان دائن می‌تواند در صورت عدم پرداخت بدهی، حق توقیف ملک را داشته باشد. در قراردادهای پیش‌فروش، پیش‌خریدار حق دارد انتظار داشته باشد که ملک به او منتقل شود. چنانچه ملک در رهن باشد و این موضوع در قرارداد ذکر نشده باشد، نمی‌تواند در این رابطه اقدام قانونی مؤثری علیه فروشنده یا سازنده انجام دهد. پیش‌خریدار همچنین باید توجه داشته باشد که در صورت وجود قرارداد رهن، ابتدا باید ملک از رهن آزاد شود تا انتقال مالکیت امکان‌پذیر باشد. در غیر این صورت، حق فروش ملک به پیش‌خریدار متصور نیست. برای پرداخت بدهی وام، خریدار باید مجوز لازم از دادگاه را دریافت کند. این اجازه معمولاً به‌منظور حفظ حقوق طرفین و جلوگیری از سوءاستفاده‌ها است. تجربه نشان می‌دهد که در بسیاری از موارد، بدهی وام‌گیرنده به بانک‌ها می‌تواند به مراتب بیشتر از مطالبات او از خریداران باشد. در چنین شرایطی، خریدار با

یکی از متعاقدين با وسیله‌ای گمراه‌کننده، اعم از وسیله قولی یا فعلی، خدعه‌ای به کار برد که در نتیجه طرف دیگر وادار به انجام معامله شود (موسوی بجنوردی، ۱۴۰۱، ج ۱، ۱۴۹). فریب و سر باز زدن از انجام تعهد نه تنها به نقض تعهدات منجر می‌شود، بلکه می‌تواند به آسیب‌های مالی و معنوی نیز منجر شود. این آسیب‌ها می‌تواند شامل تأخیر در پروژه، افزایش هزینه‌ها، کاهش کیفیت و دیگر مشکلات باشد. در نهایت، فریب و نقض تعهدات در قرارداد مشارکت در ساخت به‌طور مستقیم به یکدیگر مرتبط هستند. فریب می‌تواند منجر به ورود ضرر به طرف دیگر، نقض تعهدات و همچنین تحت تأثیر قرار دادن اعتبار قرارداد باشد.

۵-۳. اجرای تعهد به شکل معیوب

مطابق با ماده ۴۲۶ قانون مدنی ایران، تشخیص عیب در یک کالا یا ملک بر عهده‌ی عرف و عادت حاکم است. این بدان معناست که هر عیبی که به لحاظ عرفی قابل تشخیص باشد، می‌تواند سبب مسئولیت متعهد در قبال تعهداتش گردد. عیب به هر گونه نقص یا کمبودی اطلاق می‌شود که از کیفیت یا کارایی کالا یا مورد معامله بکاهد. این عیب می‌تواند فنی، ظاهری یا برای استفاده عملیاتی باشد. تشخیص عیب می‌تواند بسته به زمان (ازمنه) و مکان (امکنه) متفاوت باشد. مثلاً، یک عیب ممکن است در یک زمان خاص یا در یک محل خاص به‌عنوان عیب تلقی نشود، اما در زمان یا مکان دیگری ممکن است پارامتری عیب‌زننده محسوب شود. به عنوان مثال، شرایط جوی، استانداردهای محلی یا انتظارات مشتریان در یک منطقه خاص می‌تواند تأثیر زیادی بر نحوه ارزیابی عیب داشته باشد. با توجه به

درخواست جبران خسارت کند. این خسارت می‌تواند شامل هزینه‌های اضافی، خسارت ناشی از تأخیر یا عدم دریافت خدمات باشد. در نتیجه، نحوه ارزیابی و واکنش به نقض تعهدات به شرایط خاص قرارداد و نتایج عملکرد متعهد وابسته است. در این‌گونه موارد، ارزش عادلانه‌ی بازار برای کاری که انجام شده است را معیار محاسبه قرار دهیم نه ارزش عادلانه در بازار برای کاری که طبق قرارداد باید انجام می‌شد (صفایی، ۱۳۸۷، ج ۱، ۲۹).

از جمله اسباب ضمان، غرور است، هر کسی که دیگری را به چیزی فریب دهد، برای آنچه که او را فریب داده ضامن است (مراغی، ۱۴۱۷، ج ۲، ۴۴۰).

بنای عقلا در معاملات و سایر اعمالشان نیز بر این است که اگر به واسطه فریب غیر، ضرر ببینند، در آنچه که ضرر دیده‌اند به فریبنده رجوع می‌کنند و مقدار ضرری را که وی سبب واقع شدن فریب - خورده در آن شده است را از او می‌گیرند (جمعی از مؤلفان، ۱۳۸۳، ج ۱۲-۱۱، ۱۴۸).

مؤید این مطلب قول نبوی است که بین فریقین مشهور است: «المغرور یرجع الی من غره (بیهقی، ۱۴۱۴، ج ۷، ۲۱۹)؛ یعنی مغرور حق دارد که آنچه را ضرر دیده از غار بگیرد (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۱، ۲۷۰).

از مطلب فوق چنین به دست می‌آید که هرگاه از شخصی عملی و یا حتی کلامی صادر گردد که موجب فریب دیگری شود و از این جهت زیانی متوجه او گردد، شخص «غار: فریب دهنده» ضامن جبران خسارت «مغرور؛ فریب خورده» خواهد بود (ایروانی، ۱۴۲۶، ج ۲، ۱۵۴). در واقع، فریب حالتی است که

خسارت می‌تواند شامل هزینه‌های اضافی برای تعمیرات، هزینه‌های تأخیری و سایر خسارات مالی باشد. مالک باید به محض آگاهی از عیب، اقدام به اعلام آن به سازنده کند. تغییر در زمان یا عدم اعلام به موقع ممکن است حق او را برای استفاده از خیار عیب تحت تأثیر قرار دهد. معمولاً در قراردادهای مشارکت، شرایط خاصی برای ارزیابی کیفیت کارها و نحوه رسیدگی به عیوب پیش‌بینی می‌شود که طرفین باید به آن‌ها توجه داشته باشند (ایلخانی‌زاده، ۱۳۸۶، ۴۴).

بدین ترتیب، وجود عیوب در سازه‌های ایجاد شده در چارچوب قرارداد مشارکت نیازمند توجه ویژه و انجام اقدامات قانونی مناسب از سوی مالک و سازنده است تا از بروز مسائل و اختلافات حقوقی جلوگیری شود. مطابق ماده ۲۷۹ قانون مدنی «اگر موضوع تعهد عین شخصی نبوده و کلی باشد، متعهد مجبور نیست که از فرد اعلای آن ایفا کند، لیکن از فردی هم که عرفاً معیوب محسوب است نمی‌تواند بدهد». اگر خریدار در زمان خرید از معیوب بودن ساختمان آگاهی نداشته باشد، و بنا به دلایل فنی مانند عدم استحکام در برابر زلزله دچار خسارت شود، می‌تواند از سازنده به‌خاطر این عیب درخواست جبران خسارت کند. خریدار در صورتی که متوجه عیب در ساختمان شود، می‌تواند از سازنده بخواهد تا عیب را اصلاح کند. در قوانین متعدد، از جمله قانون مدنی فرانسه، فروشنده در صورت علم به عیب ملزم به جبران تمامی خسارت‌های وارده به مشتری است. این رویکرد به‌خوبی نشان‌دهنده اهمیت است که برای حقوق خریداران قائل شده است و از سوی دیگر، انگیزه‌ای برای فروشنندگان ایجاد می‌کند که نسبت

اینکه تشخیص عیب به عرف و عادت مربوط است، افراد باید با شرایط و توقعات عمومی جامعه و بازار آشنا باشند. این بدان معناست که آنچه ممکن است در یک جامعه یا شرایط خاص عیب محسوب نشود، ممکن است در جامعه یا شرایط دیگری به‌عنوان عیب شناخته شود. اگر عیبی شناسایی شود، بسته به نوع و شدت عیب، متعهد ممکن است ملزم به جبران خسارت، اصلاح عیب، یا حتی فسخ قرارداد گردد (نوری و نجوانی، ۱۳۹۶، ۱۴۲).

در قرارداد مشارکت، ممکن است قسمتی از سازه‌ها یا تمام آن‌ها توسط سازنده به‌صورت معیوب ساخته شود. این معضلات می‌توانند آثار جدی بر حقوق و تعهدات طرفین قرارداد، به‌ویژه مالک و سازنده، داشته باشند. عیب در سازه به معنای هرگونه نقص در کیفیت، ساختار یا ایمنی سازه است که می‌تواند اثر منفی بر کارایی و استفاده از آن داشته باشد. عیوب می‌توانند شامل مشکلات به‌کارگیری مصالح، عدم رعایت استانداردهای ساخت، یا نقایص در طراحی باشد. سازنده معمولاً مسئولیت دارد که سازه را با کیفیت مطلوب و مطابق با مشخصات قرارداد بسازد. اگر سازنده نتواند این مسئولیت را به‌درستی انجام دهد و عیبی در سازه به وجود آید، ممکن است مسئول جبران خسارت یا اصلاح عیب باشد. در صورت وجود عیب در سازه، مالک می‌تواند اقداماتی انجام دهد، مالک می‌تواند از سازنده درخواست کند تا عیب را برطرف کند. در صورتی که عیب به حدی باشد که اصل قرارداد را تحت تأثیر قرار دهد، مالک می‌تواند درخواست فسخ قرارداد کند. اگر خسارتی به مالک ناشی از وجود عیب در سازه وارد شود، او حق دریافت جبران خسارت خواهد داشت. این

قانونی در این زمینه می‌تواند به تقویت بازار و بهبود اعتماد عمومی به طرفین قرارداد کمک کند (ابوترابی، ۱۳۸۶، ۳۰).

۴-۵. ایجاد تأخیر در اجرای تعهد

زمان یکی از عوامل کلیدی در هر قرارداد، به‌ویژه در پروژه‌های ساختمانی و پیمانکاری است. تعیین صحیح و دقیق زمان اجرای پروژه اهمیت ویژه‌ای دارد و می‌تواند تأثیرات قابل توجهی بر موفقیت یا شکست یک پروژه داشته باشد. زمان به‌عنوان یک عامل حیاتی در انجام فعالیت‌ها و وظایف در پروژه‌ها مطرح است. تأخیر در زمان می‌تواند منجر به افزایش هزینه‌ها، نارضایتی مشتری و آسیب به اعتبار و شهرت پیمانکار شود. در آغاز قرارداد، زمان اجرای پروژه باید به‌طور دقیق و متناسب با واقعیت‌های موجود تعیین شود. این زمان باید بر اساس مشاوره با کارشناسان و با در نظر گرفتن شرایط موجود و ملاحظات منطقی پیش‌بینی گردد. قراردادهای باید به‌گونه‌ای تنظیم شوند که امکان بروز تأخیرات طبیعی (مانند شرایط آب و هوایی، تأمین مصالح، و مشکلات فنی) پیش‌بینی شود. با مشخص کردن شرایطی که تحت آن تأخیرات مجاز است، به پیمانکار فرصت داده می‌شود تا بدون هزینه‌های اضافی، زمان بیشتری برای اتمام کار داشته باشد. می‌توان از ابتدا زمانی را به‌عنوان مدت تأخیرات ممکن در قرارداد تعیین کرد تا از بروز مشکلات در شرایط غیر منتظره جلوگیری شود (باستانی، ۱۳۹۳، ۱).

عدم رعایت زمان مقرر در قرارداد می‌تواند به‌عنوان نقض تعهد تلقی شود. این موضوع ممکن است پیامدهای حقوقی مثل جبران خسارت یا فسخ قرارداد را به دنبال داشته باشد. رای مدیریت زمان

به کیفیت محصولات خود دقت بیشتری داشته باشند. قانون مدنی ایران در این زمینه ساکت مانده و به وضوح تبعات وجود عیب و مسئولیت فروشنده را مشخص نکرده است. این سکوت قانونی می‌تواند منجر به ناهنجاری‌ها و اختلافات بین طرفین قرارداد شود، به‌ویژه در مواردی که عیب پنهانی منجر به خسارت شدید به خریدار شود. در حقوق ایران، "ارش" به معنای خسارت ناشی از عیوب کالا است که فروشنده ملزم به پرداخت آن است. اما اینکه این مقدار چه میزان از خسارات وارده به خریدار را جبران می‌کند و آیا شامل هزینه‌های اضافی ناشی از عیب می‌شود یا خیر، موضوعی است که به صراحت در قوانین مشخص نشده و ممکن است با تفسیرهای مختلف مواجه شود. منطق حقوقی ایجاب می‌کند که قراردادی که بر مبنای آن خریدار و فروشنده به توافق رسیده‌اند، باید تمامی خسارت‌های وارده را پوشش دهد. در صورت وجود علم به عیب، این منطق اقتضاء می‌کند که فروشنده نه تنها ارش، بلکه تمام خسارات را جبران کند تا حقوق خریدار به درستی حمایت شود (رنجبر، ۱۳۹۱، ۱۸۵).

در غیاب قوانین واضح و صریح، رویه‌های قضایی می‌توانند نقش مهمی در تعیین نحوه برخورد با چنین موضوعاتی ایفا کنند. قاضی‌ها ممکن است بر اساس اصول کلی انصاف و عدالت، از فروشندگان بخواهند که مسئولیت بیشتری نسبت به خسارات وارده بر خریدار بر عهده بگیرند. در نهایت، وجود یک چارچوب قانونی شفاف و جامع در زمینه عیوب کالا و مسئولیت‌های ناشی از آن در قانون مدنی ایران می‌تواند محافظت بهتری برای حقوق خریداران فراهم کند. همچنین، اصلاحات و به‌روز رسانی‌های

بر رعایت الزامات قانونی و همکاری با مراجع و نهادهای مربوطه باشد. بهتر است در قرارداد به وضوح مقیداتی دربارهٔ زمان بندی دریافت پایان کار و تبعات تعلل در این زمینه مشخص شود. تعیین تاریخ های مشخص و مالکیت مسئولیت ها می تواند به کاهش مشکلات کمک کند.

در نهایت، مدیریت زمان و ایجاد سازوکارهای شفاف و منسجم برای دریافت پایان کار و اخذ سند مالکیت می تواند به جلوگیری از بروز مشکلات و تأخیرات غیر ضروری کمک کند. این موضوع نشان دهنده ضرورت ارتباط مؤثر و همکاری بین مالک و پیمانکار است تا پروژه با موفقیت تمام شود و مالک به حقوق خود دست یابد (شمس، ۱۳۹۰، ج ۳، ۵۷).

۵-۵. اجرای تعهد خارج از حدود توافقات

چنانچه سازنده ساختمان را خارج از حدود توافقات بسازد، حتی اگر این تغییرات بهبودهایی را به همراه داشته باشد، ممکن است مالک نسبت به آن ناراضی باشد. طبق قاعدهٔ لاضرر هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله ای برای اضرار به شخص دیگر سازد، قاعدهٔ لا ضرر یکی از قواعد معروف در فقه اسلامی است که مدرک آن، قول پیامبر (ص): «لا ضرر و لا ضرار فی الدین یا فی الإسلام» است. منقول است که در «إيضاح الفوائد» بر نفی ضرر و ضرار ادعای تواتر اخبار شده است (حسینی روحانی، ۱۴۱۲، ج ۱۸، ۳۷۰). احکام موضوعه در اسلام نایستی به ضرر و ضرار منجر گردد (جعفری تبریزی، بی تا، ۱۱۴)، این قاعده بر عدم جعل احکام ضرری و اختصاص ادلهٔ احکام به غیر موارد ضرر دلالت می کند (انصاری، بی تا، ج ۲، ۵۳۶). مانند لزوم بیع باغبان و مانند آن (حسینی یزدی، ۱۴۰۰، ج ۴، ۳۰۸). به

در پروژه ها، می توان از ابزارهایی مانند نمودار گانت، مدیریت پروژه به صورت agile یا سایر روش های مرتبط استفاده کرد. این ابزارها می توانند به شفاف سازی زمان بندی و پیشرفت پروژه کمک کنند. ارتباط مؤثر و شفاف بین طرفین قرارداد درباره زمان بندی و تأخیرات احتمالی می تواند به پیشگیری از بروز تنش و اختلافات کمک کند و اطمینان ایجاد کند که همه طرفین از وضعیت پروژه آگاه هستند. تعلل در دریافت پایان کار و عدم انجام مقدمات لازم برای اخذ سند مالکیت از جمله مشکلاتی است که می تواند از تأخیرات مجاز در پروژه ها ناشی شود و تأثیرات قابل توجهی بر مالک و پروژه بگذارد. عدم دریافت پایان کار به موقع می تواند منجر به مشکلات قانونی برای مالک شود. به عنوان مثال، مالک ممکن است با چالش های حقوقی مواجه شود و به دلیل عدم تطابق با مقررات مربوط به ساخت و ساز، مجبور به پرداخت جریمه شود. بدون پایان کار، مالک ممکن است نتواند از ملک به عنوان مسکن، محل کسب و کار یا هر نوع کاربرد دیگر استفاده کند. این موضوع می تواند خسارات مالی زیادی را به همراه داشته باشد. تأخیر در دریافت پایان کار می تواند منجر به بروز تنش بین مالک و پیمانکار شود. در چنین شرایطی، مالک ممکن است به دنبال جبران خسارت ها یا درخواست های قانونی باشد که می تواند به اختلافات بیشتری دامن بزند. مالک ممکن است در زمان عدم دریافت پایان کار با مشکلات مالی مواجه شود، مثل عدم دسترسی به وام ها یا تسهیلات مالی که معمولاً به نوعی باید تضمین مالکیت ملک باشند. پیمانکار نیز باید مسئولیت های خود را در رابطه با دریافت پایان کار انجام دهد. این مسئولیت می تواند شامل تکمیل متعلقات اجرایی پروژه، نظارت

در لغت، "انتقال" به معنای جابجایی، انتقال یا تغییر مکان چیزی از یک محل به محل دیگر است. این واژه از ریشه "نقل" مشتق شده و در زبان عربی به معنای "بردن" یا "نقل کردن" است (معین، ۱۳۷۱، ۳۶۵). به طور کلی، انتقال می‌تواند به مواردی مانند جابجایی اشیا، افراد، اطلاعات و حقوق اشاره داشته باشد.

مالکیت یا حقوق نسبت به یک مال، قرارداد یا مورد خاص است. این تعریف ممکن است به اشکال مختلفی شامل انتقال مالکیت (مثل فروش ملک)، انتقال حقوق (مانند انتقال حقوق و تعهدات قراردادی) یا انتقال دارایی‌ها (مانند سهام، مشاغل یا امتیازها) باشد (مقدم، ۱۳۸۶، ۲۳۰).

انتقال گاه همراه با اراده طرفین است که به آن «انتقال قراردادی» گفته می‌شود و گاهی هم بدون تراضی طرفین محقق می‌شود که به آن «انتقال قهری» و به انتقال گیرنده نیز قائم مقام می‌گویند (عباسی، میرزایی، بی‌تا، ۱۰۸).

بدون توافق طرفین، انتقال ممکن است به عنوان نقض قرارداد تلقی شود. در صورتی که انتقال قانونی و با رضایت طرفین باشد، می‌تواند آثار مثبتی داشته باشد و طرف جدید می‌تواند به جای طرف قبلی در حقوق و تعهدات قرارداد قرار گیرد. اما اگر انتقال بدون رضایت طرف دیگر و خلاف مفاد قرارداد باشد، ممکن است به عنوان نقض قرارداد شناخته شود و عواقبی از جمله جریمه‌های مالی یا الزام به جبران خسارت به همراه داشته باشد. همچنین، قوانین حاکم بر قراردادها در هر کشور یا منطقه‌ای ممکن است تاثیر بسزایی در امکان انتقال قرارداد داشته باشد. معمولاً قوانین حمایتی برای طرفین ضعیف‌تر (مانند مالک) وجود دارد که می‌تواند بر نحوه

عبارتی ضرر نقص در شی است (کمپانی، ۱۳۷۴، ج ۲، ۷۴۵) و نتیجه آن عموم حکم و لزوم تدارک در صورتی است که ضرر واقع شود (موسوی خمینی، ۱۴۱۸، ج ۱، ۲۰۲).

پس همان‌طور که حکم ضرری از طرف شارع ممنوع است، ضررهای موجود در خارج و خسارات وارده نیز باید ممنوع و مرتفع گردند (مرعشی، ۱۴۲۷، ج ۱، ۱۹۳).

با این وجود، با کمک برخی روایات می‌توان این قاعده را دگرگون کرد؛ مانند صحیح‌ه حلبی از امام صادق (ع): «كُلُّ شَيْءٍ مُضِرٌّ بِطَرِيقِ الْمُسْلِمِينَ فَصَاحِبُهُ ضَامِنٌ لِمَا يُصِيبُهُ (طوسی، ۱۴۰۷، ج ۱۰، ۲۲۴)؛ هر کس زبانی به راه مسلمانان برساند، هر پیشامدی را در این راه ضامن است».

روایت معتبر کنانی از امام صادق (ع): «مَنْ أَضَرَ بِشَيْءٍ مِنْ طَرِيقِ الْمُسْلِمِينَ، فَهُوَ لَهُ ضَامِنٌ (کلینی، ۱۴۲۹، ج ۱۴، ص ۴۸۰)؛ هر کس به هر اندازه به راه مسلمانان آسیبی رساند، ضامن آن است».

به نظر می‌رسد که قاعده لاضرر کمک می‌کند تا طرفین قرارداد بتوانند بر اساس اصول عدالت و انصاف به بررسی نقض تعهدات بپردازند و به جبران خسارت ناشی از آن اقدام کنند. این قاعده به واسطه حفظ حقوق افراد و جلوگیری از تضییع آن‌ها، هم در سطوح فردی و هم در سطوح اجتماعی اهمیت دارد و می‌تواند به بهبود روابط تجاری و کاهش دعاوی حقوقی ناشی از نقض تعهدات کمک کند.

۵-۶. انتقال قرارداد مشارکت در ساخت و ساز

ممکن است به عنوان نقض امانت شناخته شود. در این صورت، باید خسارت وارده جبران گردد. وعده به معنای توافق و قولی است که هر یک از طرفین در مورد انجام کاری به یکدیگر می‌دهند. این اصل به جنبه اخلاقی و قانونی تعهدات در روابط قراردادی مربوط می‌شود. اگر یکی از طرفین وعده‌های خود را در زمان مقرر یا به شکل صحیح انجام ندهد، این امر می‌تواند به معنای نقض تعهد روزمره و نقض قرارداد تلقی شود. در این حالت، گیرنده وعده می‌تواند از حقایق قانونی و اخلاقی برای جبران خسارت استفاده کند. غصب به معنای تصرف ناحق و بدون مجوز در مال دیگران است. در زمینه قراردادهای مشارکت، اگر یکی از طرفین به‌طور غیر قانونی از منافع یا اموال طرف دیگر استفاده کند، مصداق غصب خواهد بود. در مواردی که یکی از طرفین به بهانه غواصی در قرارداد به تصرف مال دیگری بپردازد یا به طریق ناحق اقدام کند، طرف متضرر می‌تواند از حقوق خود به‌عنوان جبرانی برای خسارت ناشی از غصب استفاده کند. این اصول به‌طور کلی چارچوب‌هایی را فراهم می‌کنند که در آن مسئولیت قانونی و اخلاقی طرفین قرارداد مشخص می‌شود. در صورت بروز نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت، این اصول می‌توانند کمک کنند تا طرفین بتوانند حقوق و تعهدات خود را بهتر درک کرده و در مقام عمل به جبران خسارات و حل و فصل اختلافات اقدام نمایند. چنین نگاهی به تعهدات و مسئولیت‌ها، به بهبود روابط تجاری و حقوقی در پروژه‌های مشارکت در ساخت کمک می‌کند و منجر به کاهش دعاوی غیر ضروری می‌شود.

انتقال قرارداد تأثیر بگذارد. برخی از قراردادها به‌وضوح اجازه انتقال را می‌دهند، درحالی‌که برخی دیگر به صراحت آن را ممنوع می‌کنند. بسیاری از قراردادها، به‌ویژه قراردادهای مشارکت در ساخت، ممکن است شرطی درباره امکان یا عدم امکان انتقال قرارداد داشته باشند. معمولاً در بازار ساخت‌وساز، توافقاتی سازنده، مالک و هرگونه نقل و انتقال باید شفاف و مستند باشد. اگر قرارداد اجازه انتقال را بدهد، لازم است که طرفین دیگر قرارداد (شامل مالک و سازنده) نیز به انتقال رضایت دهند. این موضوع باعث می‌شود تا طرفین آگاهانه در مورد حقوق و وظایف خود عمل کنند و از بروز اختلافات جلوگیری شود. در نتیجه، انتقال قراردادهای مشارکت در ساخت به خودی خود نقض قرارداد محسوب نمی‌شود، اما ضوابط، شرایط و رضایت طرفین گاه می‌تواند بر قانونی بودن این انتقال تأثیر بگذارد.

۵-۷. مبنای مسئولیت مدنی ناشی از نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت

مسئولیت ناشی از ارتباطات قراردادی در قراردادهای مشارکت در ساخت، به‌ویژه در چارچوب فقه اسلامی، به اصول امانت، وعده و غصب مرتبط است. این اصول می‌توانند به‌طور مؤثری مبنای مسئولیت مدنی نقض تعهدات باشند. امانت به معنای حفظ و نگهداری اموال و حقوق دیگران به‌صورت صحیح و درستی است. در قراردادهای مشارکت در ساخت، هر یک از طرفین موظف به نگهداری و حفظ منافع و اموال یکدیگر هستند.

اگر یکی از طرفین در انجام تعهدات خود کوتاهی کرده یا به نحوی به منافع طرف دیگر آسیب برساند،

۶. نتیجه

در انجام تحقیق حاضر، تمامی نویسندگان به‌طور یکسان مشارکت داشته‌اند.

۸. تضاد منافع

نویسندگان هیچ‌گونه تضاد منافع احتمالی را در رابطه با تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله اعلام نکرده‌اند.

در حقوق اسلامی، تعهدات باید به وضوح مشخص شوند. این امر موجب می‌شود که طرفین قرارداد بدانند چه انتظاراتی از یکدیگر دارند و در صورت نقض، بتوانند به راحتی مسئولیت‌ها را تعیین کنند. در فقه اسلامی، نظریات مختلفی درباره نقض تعهدات وجود دارد. به‌عنوان مثال، مسئولیت ناشی از ارتباطات قراردادی به اصول امانت، وعده و غصب مرتبط است. این اصول می‌توانند به‌عنوان مبنای مسئولیت مدنی نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت مورد استفاده قرار گیرند. در صورت نقض تعهدات، فقه اسلامی به تعیین سازوکارهایی برای جبران خسارت، از جمله پرداخت غرامت، توجه دارد. همچنین، ممکن است امکان فسخ قرارداد نیز تحت شرایط خاصی وجود داشته باشد. بنابر تأکید بر عدالت و انصاف در قراردادهای فقه اسلامی، این نکته می‌تواند به تنظیم قراردادهایی منجر شود که در آن منافع طرفین به‌طور عادلانه تأمین شود و احتمال نقض تعهدات کاهش یابد. استفاده از روش‌های حل و فصل اسلامی مانند صلح و سازش می‌تواند به حل و فصل مشکلات ناشی از نقض تعهدات کمک کند و از روی آوردن به دادگاه‌ها که ممکن است زمان‌بر و پرهزینه باشد، جلوگیری کند. به‌طور کلی، بررسی حقوقی نقض تعهدات در قراردادهای مشارکت در ساخت با رویکردی بر فقه اسلامی می‌تواند به درک بهتری از مسئولیت‌ها و حقوق طرفین، همچنین سازوکارهای جبران خسارت و حل دعاوی کمک کند.

۷. مشارکت نویسندگان

منابع

کتاب

- خورسندیان، «قاعده نفی عسر و حرج و تأثیر آن در روابط بین‌الملل اسلامی»، مجموعه مقالات کنفرانس قرآن و روابط بین‌الملل وزارت امور خارجه، ۱۳۸۳.

- عباسی، مصطفی؛ میرزایی، مرتضی، «انتقال نفس قرارداد»، مجله گفتمان حقوقی، سال سوم، شماره ۱۲، بی‌تا.

- مقدم، عیسی، «انتقال قرارداد»، فصلنامه حقوق، دوره سی‌وهفتم، شماره ۴، پیاپی ۴، زمستان ۱۳۸۶.

- ولویون، رضا، «فروش آپارتمان‌های ساخته‌نشده»، ماهنامه آموزشی دادگستری استان تهران، شماره ۲۰، شادرنگ، ۱۳۸۲.

پایان‌نامه

- ابوترابی زارچی، ابوالحسن، داوری بر خط و مسائل حقوقی آن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهید بهشتی، تهران، ۱۳۸۶.

- دولتشاهی، مهران، اشتباه در شخصیت طرف معامله در حقوق ایران و انگلیس، مازندران، دانشگاه مازندران، ۱۳۸۸.

- عبدالمالکی، قاسم، «تعدیل قرارداد؛ مطالعه تطبیقی»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۷۹.

عربی

- ایروانی، باقر، دروس تمهیدیة فی القواعد الفقهیة، چاپ سوم، قم، دارالفقه للطباعة و النشر، ۱۴۲۶ هـ ق.

- باستانی، برومند، جرائم رایانه‌ای و اینترنتی جلوه‌ای نوین از بزهکاری، تهران، نشر بهنامی، چاپ اول، ۱۳۹۳.

- رنجبر، مسعودرضا، تعیین خسارت ناشی از نقض قرارداد، چاپ دوم، تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۱.

- زرنگار، فرناز، قرارداد پیش‌فروش ساختمان، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۸۰.

- شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، تهران، انتشارات دراک، چاپ دهم، ۱۳۹۰.

- صفایی، سیدحسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اشخاص و اموال، تهران، انتشارات میزین، چاپ هشتم، ۱۳۸۷.

- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی: اعمال حقوقی، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ دهم، ۱۳۸۴.

- معین، محمد، فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات سپهر، چاپ نهم، ۱۳۷۱.

- نوری، محمدعلی؛ نخجوانی، رضا، حقوق تجارت الکترونیکی، تهران، کتابخانه‌ی گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۹۶.

مقاله

- ایلخانی‌زاده، نگار، «تنظیم قرارداد داوری با توجه به قانون داوری تجاری بین‌المللی ایران»، مجله کانون وکلا، صفحات، ۱۳۸۶.

- بیهقی، احمد بن حسین، سنن البیهقی، مکه مکرمه، مکتبه دارالباز، ۱۴۱۴.
- جعفری تبریزی، محمدتقی، منابع فقه، بی جا، بی تا.
- جمعی از مؤلفان، مجله فقه اهل بیت علیهم السلام (فارسی)، چاپ اول، قم، مؤسسه دائرت المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام، ۱۳۸۳.
- حسینی روحانی، صادق، فقه الصادق علیه السلام، چاپ اول، قم، مدرسه امام صادق علیه السلام، ۱۴۱۲ ق.
- رشدی، محمدالسعيد، التعاقد بوسائط الاتصال الحديثه، مع التركيز على البيع بواسطة التلفزيون، الطبعة الاولى الكويت، الجامعة الكويت، ۱۹۹۸.
- طوسی، محمد بن حسن، تهذیب الأحكام، چاپ چهارم، تهران، دارالکتب الإسلامیة، ۱۴۰۷ ه.ق.
- کلینی، محمد بن یعقوب، الکافی، چاپ اول، قم، دارالحديث للطباعة و النشر، ۱۴۲۹ ق.
- کمپانی، محمدحسین، القواعد الفقهية و الاجتهاد و التقليد (نهاية الدراية)، چاپ اول، قم، کتاب فروشی سیدالشهداء علیه السلام، ۱۳۷۴ ه.ق.
- مراغی، میر عبدالفتاح بن علی، العناوين الفقهية، چاپ اول، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۱۷ ه.ق.
- مرعشی، محمدحسن، دیدگاه‌های نو در حقوق، چاپ دوم، تهران، نشر میزان، ۱۴۲۷ ه.ق.
- موسوی بجنوردی، حسن، القواعد الفقهية، چاپ اول، تهران، نشر الهادی، ۱۴۱۹ ه.ق.
- موسوی بجنوردی، محمد بن حسن، قواعد فقهیه، چاپ سوم، تهران، مؤسسه عروج، ۱۴۰۱ ه.ق.
- موسوی خمینی، مصطفی، کتاب البیع، چاپ اول، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی قدس سره، ۱۴۱۸ ه.ق.



Legal Analysis of Breach of Obligations in Construction Participation Contracts with an Approach to Islamic Jurisprudence

Mostafa Bameri^{1*}, Farzad Mohammadian², Abdulmahdi Arabshahi Moghadam³

Master's Student of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, University of Sistan and Baluchistan, Zahedan, Iran.

Master's Student of Commercial Company Law, University of Judicial Sciences, Tehran, Iran.

Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, University of Sistan and Baluchistan, Zahedan, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 123-137

Article history:

Received: 6 Feb 2020

Edition: 23 Apr 2023

Accepted: 6 Jul 2020

Published online: 22 Sep 2020

Keywords:

Violation of obligations, contract of participation in construction, Islamic jurisprudence.

Corresponding Author:

Mostafa Bameri

Address:

Iran, Zahedan, University of Sistan and Baluchistan, Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law.

Orchid Code:

Tel:

Email:

ABSTRACT

Background and Aim: Construction participation contracts are one of the most important contracts that focus on the fulfillment of obligations. The current research analyzes the breach of obligations in construction participation contracts with an approach to Islamic jurisprudence, from a legal point of view.

Materials and Methods: This research is of a theoretical type and the research method is descriptive-analytical and the method of collecting information is library-based and was done by referring to documents, books and articles.

Ethical Considerations: In this research, the principles of trustworthiness, honesty, neutrality and originality of the work have been respected.

Findings: Emphasis on keeping the promise, the harmless rule, the right to terminate the contract and the need for honesty and transparency are all important components that should be considered in construction participation contracts. These findings also help to provide practical solutions to prevent conflicts and improve the relationships of participants and can lead to the sustainable and healthy development of business relationships.

Conclusion: The contract of participation in construction is formed based on cooperation and division of responsibilities between the parties. In this type of contracts, the emphasis is on keeping the promise and fulfilling obligations, which is also strongly emphasized in Islamic jurisprudence. Delay or non-fulfillment of obligations can be considered as breach of contract.

Cite this article as:

Bameri M, Mohammadian F, Arabshahi Moghadam AM. Legal Analysis of Breach of Obligations in Construction Participation Contracts with an Approach to Islamic Jurisprudence. *Economic Jurisprudence Studies*. 2020.