

به نام خدا



دانشگاه تربیت مدرس شهید رجایی

# قانون و عملکرد آن برای معماران (حقوق معماری)

تألیف:

باب گرین استریت

کارن گرین استریت

برایان اسکرم

ترجمه:

دکتر اسماعیل ضرغامی (عضو هیات علمی، دانشگاه تربیت مدرس شهید رجایی)

سر شناسنامه	: گرین استریت، باب
عنوان و نام پدید آور	: <b>Greenstreet, Bob</b>
مشخصات نشر	: قانون و عملکرد آن برای معماران / تألیف باب گرین استریت، کارن گرین استریت، برایان اسکرم؛ ترجمه اسماعیل ضرغامی.
مشخصات ظاهری	: تهران؛ دانشگاه تربیت دبیر شهید رجائی، ۱۳۹۲.
شابک	: ۲۰۰ ص: مصور.
وضعیت فهرست نویسی	: <b>978-600-6594-21-7</b>
یادداشت	: فیپا.
موضوع	: عنوان اصلی: <b>Law and practice for architects, 1st ed., 2005</b>
موضوع	: معماران - وضع حقوقی و قوانین - ایالات متحده
موضوع	: ساختمان سازی - ایالات متحده - قراردادها
موضوع	: معماری به منزله حرفه - ایالات متحده
شناسه افزوده	: گرین استریت، کارن
شناسه افزوده	: <b>Greenstreet, Bob</b>
شناسه افزوده	: شرمر، برایان
شناسه افزوده	: <b>Schermer, Brian</b>
شناسه افزوده	: ضرغامی، اسماعیل، ۱۳۳۸- مترجم
شناسه افزوده	: دانشگاه تربیت دبیر شهید رجائی.
رده بندی کنگره	: <b>KF ۲۹۲۵ / ۱۷۵۴۴ ۱۳۹۲</b>
رده بندی دیویی	: <b>۳۴۳/۷۳۰۷۸۶۲۴</b>
شماره کتابشناسی ملی	: <b>۲۱۴۲۰۵۰</b>



دانشگاه تربیت دبیر شهید رجائی

عنوان	: قانون و عملکرد آن برای معماران (حقوق معماری)
گردآوری و تألیف	: دکتر اسماعیل ضرغامی، استادیار دانشگاه تربیت دبیر شهید رجائی
ویراستار علمی	: دکتر حمید رضا عظمتی
ویراستار ادبی	: شهرام طهماسبی
نوبت چاپ	: اول - زمستان ۱۳۹۲
انتشارات	: دانشگاه تربیت دبیر شهید رجائی
لیتوگرافی	: نگین سبز
چاپ	: برهان
طراح جلد	: شهرام طهماسبی
ناظر چاپ	: محمد معتمدی نژاد
کارشناس	: نیره فیروزی
شمارگان	: ۱۰۰۰ جلد
قیمت	: ۱۳,۰۰۰ تومان
شابک	: <b>ISBN: 978-600-6594-51-7</b>

کلیه حقوق این اثر برای مؤلفین و دانشگاه تربیت دبیر شهید رجائی محفوظ است.  
 نشانی: تهران، لویزان - کد پستی ۱۵۸۱۱-۱۶۷۸۸ - صندوق پستی ۱۶۳ - ۱۶۷۸۵ - تلفن: (۲۶۳۲) ۹ - ۲۲۹۷۰۰۶۰  
 شماره: ۲۲۹۷۰۰۰۳، پست الکترونیکی: Publish@srttu.edu، وب سایت: http://Publish.srttu.edu

# فهرست مطالب

پیش گفتار ..... ۹

## فصل اول

معمار و قانون ..... ۱۱

منابع قانون ..... ۱۳

تساوی حقوق ..... ۱۴

طبقه بندی قانون ..... ۱۴

دادگاه ها ..... ۱۶

استانداردهای قضایی ..... ۱۹

تعهدات قانونی معمار ..... ۱۹

نقض قرارداد ..... ۲۰

مسامحه و سهل انگاری ..... ۲۰

استاندارد مراقبت ..... ۲۱

مسئولیت جنایی ..... ۲۲

تدابیر ایمنی و راه حل ها ..... ۲۲

بیمه ضمانت ..... ۲۲

توقیف مالی ..... ۲۳

بیمه غرامت ..... ۲۳

چشم پوشی و صرف نظر کردن ..... ۲۴

تسویه حساب کردن خسارت ..... ۲۴

ادعاها: حل و فصل یا دفاع ..... ۲۴

مسئولیت مشترک ..... ۲۵

محدودیت زمان ..... ۲۵

بیمه ..... ۲۵

انواع بیمه ..... ۲۵

نکاتی که باید توجه داشت ..... ۲۷

مروری اجمالی ..... ۲۷

پرسش و پاسخ ..... ۳۲

## فصل دوم

۳۳	..... صنعت ساختمان
۳۵	..... انواع مالکیت و مشارکت
۴۱	..... معماران همکار
۴۲	..... انجمن‌های حرفه‌ای و انجمن‌های غیر رسمی
۴۲	..... اتحادیه‌های صنفی
۴۲	..... آژانس‌های دولتی
۴۲	..... طرف‌های درگیر
۴۲	..... ارتباطات حرفه‌ای
۴۴	..... انواع مشاور
۴۴	..... انتخاب مشاور
۴۵	..... معمار و پیمانکار
۴۶	..... مهندس و مدیر ساخت
۴۹	..... مروری اجمالی
۵۴	..... پرسش و پاسخ

## فصل سوم

۵۵	..... کارآموزی معماری
۵۷	..... حرفه معماری
۵۷	..... صدور مجوزهای حرفه‌ای بین ایالتی
۵۷	..... برنامه توسعه کارآموزی
۵۸	..... اصول اخلاقی
۵۸	..... کدهای رفتاری ایالتی
۵۸	..... قوانین رفتاری شورای ملیِ بُرد تخصصی معماری
۵۸	..... انستیتوی منشور اخلاقی و رفتار حرفه‌ای معماران آمریکا ۱۹۹۷
۵۹	..... مصوبه‌ها
۵۹	..... استانداردهای اخلاقی
۵۹	..... قواعد رفتاری
۵۹	..... دفاتر اداری
۶۰	..... نحوه اداره
۶۲	..... قراردادهای استخدام

۶۲	ارتباط معمار / مالک .....
۶۳	انتخاب معمار .....
۶۴	موافقت نامه .....
۶۵	تغییر موارد قرارداد .....
۶۵	چک لیست .....
۶۶	خدمات معمار در طول فاز طراحی .....
۶۶	فرم‌های استاندارد انستیتوی معماران امریکا .....
۶۶	توافق نامه معمار / مالک، ویرایش ۱۹۹۷ .....
۶۸	ویرایش ۱۹۹۷: مزایای مالک .....
۶۸	ویرایش ۱۹۹۷: مزایای معمار .....
۶۸	ویرایش ۱۹۹۷: مزایای عمومی .....
۷۲	غرامت برای معمار .....
۷۴	خدمات اداری پروژه .....
۷۵	برنامه ریزی معماری .....
۷۵	برآورد بودجه .....
۷۶	نقشه برداری .....
۷۷	خدمات طراحی .....
۷۸	کتابچه راهنمای پروژه .....
۷۸	اسناد و مدارک ساخت و ساز .....
۸۰	مشخصات فنی .....
۸۱	مروری اجمالی .....
۸۵	خلاصه .....
۸۶	پرسش و پاسخ .....

## فصل چهارم

۸۷	قانون و فازهای طراحی .....
۸۹	قانون املاک و دارایی‌ها .....
۸۹	مالکیت .....
۹۰	حقوق مطلق و حقوق اکتسابی در املاک .....
۹۲	مسئولیت‌های قانونی ساکنین .....
۹۳	موانع و محدودیت‌های دولتی .....
۹۵	موقعیت مکانی سایت .....

۹۵	..... کاربری اراضی / حوزه‌بندی مناطق
۹۷	..... رویه‌ها
۹۸	..... ویژگی‌های مشترک
۹۹	..... تجدیدنظر خواهی / استیناف
۹۹	..... رویه تجدید نظر
۱۰۱	..... بخش کنترل فنی ساختمان
۱۰۳	..... استانداردها
۱۰۶	..... تجدید نظر

## فصل پنجم

۱۰۹	..... انعقاد قرارداد
۱۱۱	..... قانون قرارداد
۱۱۳	..... قراردادهای ساختمانی
۱۱۵	..... نمونه‌های استاندارد برای قرارداد
۱۱۷	..... انتخاب پیمانکار
۱۱۸	..... قراردادهای مذاکره‌ای و رقابتی
۱۲۰	..... مناقصه
۱۲۱	..... طرح و نقشه‌ها و مشخصات فنی
۱۲۲	..... دستوالعمل برای شرکت‌کنندگان
۱۲۷	..... روند قرارداد
۱۲۸	..... فهرست پیمانکاران جزء
۱۳۱	..... ضمانت‌نامه‌ها
۱۳۵	..... پیمانکاران جزء و تأمین‌کنندگان مواد و مصالح
۱۳۷	..... بررسی نمونه‌های اجرایی
۱۴۰	..... جمع‌بندی

## فصل ششم

۱۴۱	..... مرحله ساخت و ساز
۱۴۳	..... فرم‌های انجمن آمریکا
۱۴۴	..... وظایف معمار

۱۴۴	ارزیابی عملکرد .....
۱۴۷	صدور گواهی .....
۱۴۷	پرداخت‌ها .....
۱۴۷	تنظیمات و اصلاحات .....
۱۴۸	ارزیابی و میزان پیشرفت کار .....
۱۵۱	ایجاد تغییر قرارداد .....
۱۵۶	زمان و تأخیر .....
۱۵۹	تسریع کار .....
۱۶۰	توقف کار .....
۱۶۳	بررسی نمونه‌های اجرایی .....
۱۶۶	پرسش و پاسخ .....

## فصل هفتم

۱۶۷	تکمیل کار .....
۱۶۹	تکمیل کار .....
۱۷۶	بررسی نمونه‌های اجرایی .....
۱۷۹	پرسش و پاسخ .....

## فصل هشتم

۱۸۱	حل مناقشات و اختلافات .....
۱۸۳	لغو قرارداد .....
۱۸۴	حل اختلافات .....
۱۸۵	حکمیت .....
۱۹۰	میانجی‌گری .....
۱۹۵	بررسی نمونه اجرایی .....
۱۹۹	پرسش و پاسخ .....





## پیش‌گفتار

برای بسیاری از معماران، صحبت راجع به قانون و روش عملکرد آن بسیار سخت و بغرنج است، چرا که نیاز به عکس‌العمل‌های فوری به اختلافات و همچنین جر و بحث با وکلا دارد و آنها این مسئله را تهدیدی برای امرار معاش خود می‌پندارند. نویسندگان این کتاب، احساس می‌کنند که نشان دادن چنین واکنشی تا حد زیادی بی‌دلیل است. ما بر این باوریم که آگاهی داشتن نسبت به قانون و روش عملکرد آن می‌تواند ایجاد امنیت و اطمینان خاطر نماید، بدون آنکه ترس و یا تهدیدی ایجاد نماید.

یک معمار به طور معمول روزانه وقت زیادی را جهت انجام پروژه‌ها و مواجهه با مشکلات ناشی از طراحی و ساخت و ساز صرف می‌نماید. به منظور انجام این کار به طور مؤثر، داشتن اطلاعات پایه در تمام مراحل مربوطه همراه با درک درستی از مسائل حقوقی و حرفه‌ای مربوطه لازم است.

کتاب «قانون و روش عملکرد آن برای معماران»، به‌عنوان یک مأخذ اطلاعات عملی جامع، دقیق و در عین حال ساده است که به خوانندگان یک دیدگاه اساسی راجع به قوانین و اصول تأثیرگذار بر حرفه معماری ارائه می‌نماید. علاوه بر این، تمرکز بر جنبه‌های ویژه و وظایف معمار از مشخصات مطرح این کتاب است. به‌علاوه این کتاب شامل مجموعه‌ای از چک‌لیست‌ها، نمودارها و فرم‌های استاندارد است که دسترسی سریع و آسان را به منابع و مراجع ممکن می‌سازد.

هر بخش از کتاب با تفسیری کوتاه درباره مسئولیت‌های معمار با عنوان «مروری بر عملکرد» پایان می‌پذیرد که بر پایه مقالات منتشر شده باب گرین استریت در «مجله معماری پیشرو» تنظیم گردیده‌اند. به دنبال آن یک صفحه پرسش و پاسخ قرار دارد که به مشکلات رایج و یا مسائلی که در روند طراحی و ساخت‌وساز مطرح می‌گردد، می‌پردازد. هیچ کدام از این‌ها پاسخی خاص به یک مسئله مشکل نمی‌دهند، به‌خاطر این که در حقیقت هر مسئله‌ای راه‌حل منحصر به فرد خود را دارد، در عوض این مسائل نشان‌دهنده یک نگرش مناسب برای یک مدیریت موفقیت‌آمیز هستند.

این کتاب شامل مجموعه‌ای از جدیدترین فرم‌های استاندارد انجمن معماران آمریکا برای طراحی، ساخت و ساز و مدیریت ساخت می‌باشد و فرم‌های ارائه شده در این کتاب توسط انجمن معماران آمریکا تهیه و انتشار یافته است. گرچه استفاده از آنها اجباری نیست، اما استفاده از این فرم‌ها برای برداشت بهتر از هر پروژه برای طرف‌های درگیر توصیه می‌گردند.

کتاب «قانون و روش عملکرد آن برای معماران» به شما یک چارچوب مقدماتی اطلاعات را می‌دهد و نمی‌توان تجزیه و تحلیل دقیق از تمامی جنبه‌های مربوط به موضوع را در چند صفحه گنجاند. تعداد زیادی از قوانین، از یک ایالت آمریکا به ایالت دیگر و حتی در برخی موارد از شهری به شهر دیگر متفاوت هستند. بنابراین برای خواننده بسیار مهم است که مطالب عنوان شده را به‌عنوان دیدگاه کلی از موضوع ببیند و جزئیات مربوط را خود کنترل نماید. به طور مثال قبل از شروع به فعالیت حرفه‌ای بهتر است برای مسائل خارج از هر ایالت، اطلاعات راجع به حدود مجوزها، کدها، قوانین ضمانت‌نامه، قوانین مشارکت و غیره، تحقیقات به عمل آید. همچنین مؤلفان این کتاب قصد ارائه خدمات حقوقی را ندارند، بلکه این کتاب مقدمه‌ای بر مسائل حقوقی مرتبط با معماری است. توصیه‌های قانونی هر جا که لازم باشد بهتر است از مراجع مربوطه اخذ گردد.



# فصل اول

معمار و قانون



## منابع قانون

نظام قضایی ایالات متحده امریکا در واقع همان قانون حقوق عمومی انگلستان است که توسعه یافته تا تار و پود جامعه را حفظ نماید. این قانون شامل موارد زیر است:

\* قانون اساسی ایالتی و فدرال

\* قوانین موضوعه

\* حقوق عمومی

\* آیین نامه سازمان‌های اداری

به اضافه «اصول منصفانه» که باعث انعطاف در تصمیم‌گیری می‌شود و در بعضی مواقع قابل استناد هستند.

### قانون اساسی ایالتی و فدرال

قانون اساسی ایالات متحده امریکا بیانگر قانون عالی کشور است که در برگیرنده تمام نگرش‌های دولت ایالات متحده امریکا می‌باشد. بخش عمده‌ای از محتوای آن، به‌ویژه «منشور حقوق»، از مفاهیم پدید آمده در حقوق عمومی است.

«قانون اساسی» به‌عنوان بالاترین مأخذ قوانین ایالات متحده امریکا است که دستگاه قضایی و قوه مقننه حق نقض اصول آن را ندارند. گرچه در محدوده «قانون اساسی» این حق به ایالت‌ها داده شده که قوانین مربوط به امنیت، سلامت و رفاه را در قالب آیین‌نامه‌ها و مقررات ساختمانی وضع نمایند. به‌علاوه هر ایالت می‌تواند «قانون اساسی» مربوط به خود را داشته باشد که بر اساس «قانون اساسی» ایالات متحده تنظیم شده باشد.

### قوانین موضوعه

قوانین موضوعه، آن دسته از قوانینی هستند که به‌صورت رسمی توسط قانون‌گزاران ایالتی و فدرال تصویب گردیده‌اند. قوانین فدرال، در سطح کل کشور اعمال می‌گردند، درحالی‌که قوانین ایالتی فقط در ایالت مربوطه اجرا می‌گردد و در موضوعی مشابه می‌تواند از یک ایالت به ایالت دیگر متفاوت باشد (مانند قانون صدور جواز حرفه‌ای).

### حقوق عمومی

قواعد و قوانین اساسی یک جامعه در قانون حقوق عمومی منصّه ظهور پیدا می‌کند و به‌طور معمول داوری قضات برای دعاوی جدید بر مبنای آرای قبلی دادگاه عالی استوار می‌باشد. مبنای «سنت قضایی» (موقوف به آرای قبلی دادگاه عالی) یک اصل تغییرناپذیر نمی‌باشد. در شرایط خاص یک قاضی ممکن است برای داوری دعاوی جدید از آرای مشابه قبلی تبعیت ننموده و رأی جدید صادر نماید. این امر باعث رشد و شکوفایی حقوق عمومی با توجه به تغییرات و نیازهای جامعه می‌گردد.

در تناقض بین آرای صادره بر مبنای حقوق عمومی و آرای منتج شده از قوانین موضوعه، به طور معمول آرای منتج شده از قوانین موضوعه ملاک عمل قرار می‌گیرد. اغلب با استفاده از مواد قانونی و قوانین موضوعه، می‌توان یک ماده قانونی نامطلوب حقوق عمومی را تعدیل نمود.

### آیین‌نامه سازمان‌های اداری

وظیفه سازمان‌های اداری، انجام و اعمال مقرراتی است که از طریق قانون تنفیذ شده است.

### تساوی حقوق

تساوی حقوق به افراد اجازه می‌دهد که برای انجام مراحل اضافی (اضافه بر آنچه در قانون پیش‌بینی شده است) و همچنین راه‌حل‌های جدید، موضوع را به دادگاه ارسال نمایند که یک اقدام منصفانه نسبت به خواسته‌هایی می‌باشد که معمولاً تحت شرایط سخت قانون عمومی و قوانین موضوعه قابل دسترس نیست. به طور مثال اگر مالک نسبت به پرداخت حق الزحمه معمار که در قرارداد منعقد شده پیش‌بینی شده، اجتناب نماید معمار می‌تواند به دادگاه مراجعه و ادعای حق و حقوق خود را بنماید.

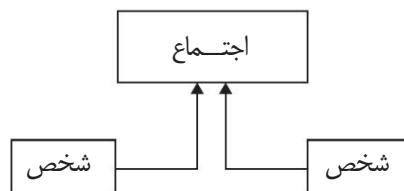
### طبقه بندی قانون

قوانین مرتبط با حرفه معماری را می‌توان در چهار دسته اصلی زیر طبقه‌بندی نمود:

۱. قانون کیفری
۲. قانون مدنی
۳. قانون حقوق مدنی
۴. قانون اداری

### قانون کیفری

به طور کلی هر عملی که بر ضد اجتماع و عامه مردم توسط شخص و یا اشخاصی انجام پذیرد، بر طبق قانون ایالتی و فدرال به عنوان «جنایت» طبقه‌بندی گردیده است مانند قتل، دزدی و غیره. جرایم کوچک تر «جنحه» و جرایم جدی تر «تبهکاری یا بزهدکاری» نامیده می‌شوند. لازم به توضیح است که صدور جواز فنی و حرفه‌ای برای افرادی که دارای سابقه جرم و جنایت می‌باشند، در بعضی از ایالت‌های کشور امریکا ممنوع می‌باشد.

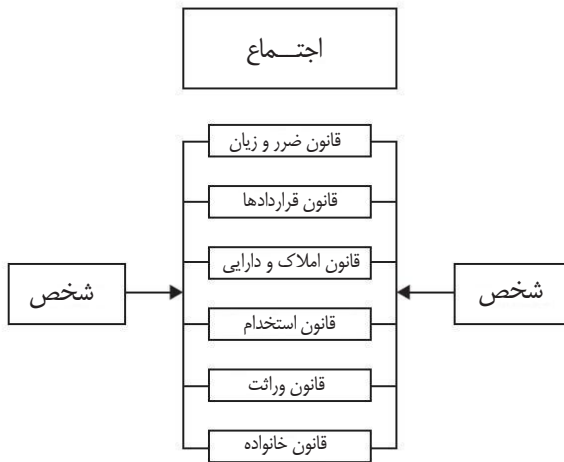


(تصویر ۱-۱)

## قانون مدنی

قانون مدنی، حقوق خصوصی مربوط به اختیارات و الزامات اشخاص و شرکت‌ها و ارتباط‌های آنها باهم است. بخش‌هایی که توسط این قانون پوشش داده می‌شوند عبارتند از:

- \* وراثت
- \* حقوق خانواده
- \* قراردادها
- \* املاک و دارایی‌ها
- \* خسارت و ضرر و زیان



(تصویر ۱-۲)

مرتبط‌ترین بخش‌های قانون مدنی که در ارتباط با حرفهٔ یک طراح معماری مطرح می‌گردند عبارتند از:

- الف) قانون قراردادها
- ب) قانون ادعای خسارت و ضرر و زیان

**الف) قانون قراردادها:** که مربوط می‌شود به اختیارات و الزامات قانونی که طرفین توافق‌نامه ملزم به اجرای آن هستند.

**ب) قانون ادعای خسارت و ضرر و زیان:** که به معنای واقعی کلمه به معنای انجام یک عمل اشتباه توسط یک شخص (یا یک شرکت) که باعث ایجاد خسارت به شخص دیگر می‌گردد و باید جبران شود، مانند دادن تاوان، حکم بازداشت و غیره و از طریق دادگاه پیگیری می‌گردد. مثال‌هایی از موارد خسارت و ضرر و زیان، به شرح زیر است:

- \* قصور و اهمال
- \* تجاوز به ملک
- \* آزار و اذیت

### \* تهمت و افترا

ممکن است یک دعوی حقوقی به طور همزمان مشمول نقض قرارداد و همچنین ادعای ضرر و زیان شود به طور مثال زمانی که به علت اهمال و قصور، قرارداد نقض گردد. در چنین شرایطی ترجیحاً نقض قرارداد تعقیب قانونی می‌گردد و تلاش جهت اثبات ضرر و زیان در مرحله بعدی قرار می‌گیرد.

### قانون حقوق مدنی

مصوبات حقوق مدنی، مانند قانون معلولین در امریکا، از آحاد افراد جامعه در برابر تبعیض به طور مثال معلولیت جسمی محافظت می‌نماید. با رعایت رهنمودها و مقررات خاص در طراحی، امکان دسترسی همه افراد به اماکن عمومی میسر می‌گردد. بر اساس قوانین مسکن عادلانه فدرال و بعضی از مصوبات ایالتی، امکان دسترسی به انواع خاصی از مسکن برای افراد خاص مثل افراد معلول امکان پذیر شده است.

### قانون اداری

آیین‌نامه‌ها و مقررات ساختمانی توسط قانون‌گذاری در سطوح فدرال، ایالتی و محلی بنا نهاده شده و تقویت می‌گردند. رعایت این مقررات باعث ایجاد بهداشت، ایمنی و رفاه عامه مردم می‌گردد. در شرایط خاص، معماران ممکن است مشغول تخلفات و نقض این قوانین قلمداد گردند که ممکن است بر جواز حرفه‌ای آنان تأثیرگذار باشد.

### دادگاه‌ها

ایالات متحده امریکا دارای دو سطح از دادگاه می‌باشد:

۱. دادگاه فدرال

۲. دادگاه ایالتی

هر دو نوع دادگاه مذکور در سطح پایین‌تری نسبت به دیوان عالی ایالات متحده امریکا قرار دارند.

### دادگاه‌های فدرال

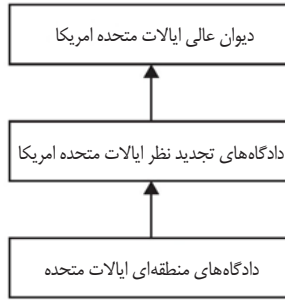
فقط دعاوی حقوقی در ارتباط با مسایل فدرال و یا دعاوی بین مدعیانی که در ایالت‌های متفاوت ساکن می‌باشند، در دادگاه فدرال قابل‌سمع می‌باشد. در بسیاری از دعاوی، صلاحیت دادگاه فدرال برابر با صلاحیت دادگاه ایالتی می‌باشد، اما در موارد خاص دادگاه‌های فدرال دارای اختیارات منحصر به فرد هستند. اختیارات منحصر به فرد به طور مثال شامل موارد زیر است:

\* ثبت اختراع و حق تکثیر

\* مواردی که دولت ایالات متحده یک طرف قرارداد است.

\* دعاوی مربوط به قوانین کیفری فدرال





(تصویر ۱-۳)

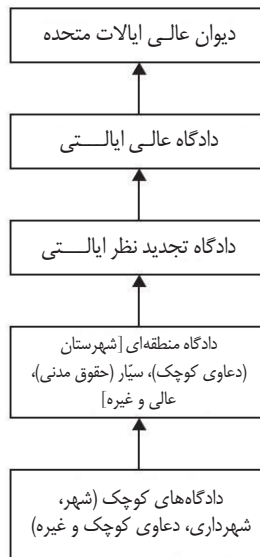
## شخص

مراحل دادرسی دادگاه‌های فدرال در ایالت متحده امریکا انجام می‌پذیرد. هر دعوی حقوقی ابتدا در سطح منطقه مورد نظر دادرسی می‌گردد و برای استیناف به دادگاه صالحه مربوط و در نهایت به دیوان عالی ایالات متحده امریکا ارسال می‌گردد.

لازم به توضیح است که کلیه دعاوی مدنی و کیفری در کلیه دادگاه‌های فدرال مسموع می‌گردند، اگر چه دادگاه‌های تخصصی هم برای موارد خاص وجود دارند مانند دادگاه ادعا، دادگاه تجدید نظر گمرکات و دادگاه ثبت اختراع.

## دادگاه‌های ایالتی

دادگاه‌های ایالتی با توجه به موقعیت جغرافیایی آنها و همچنین نوع دعاوی، دارای محدودیت صلاحیت می‌باشند، ولی به طور کلی هر ایالت دارای دو سطح از دادگاه می‌باشد. دعاوی کیفری در کلیه دادگاه‌ها مسموع می‌گردند، اما اغلب دادگاه‌های سطح پایین ایالتی فقط مجاز به دادرسی امور جنحه می‌باشند.

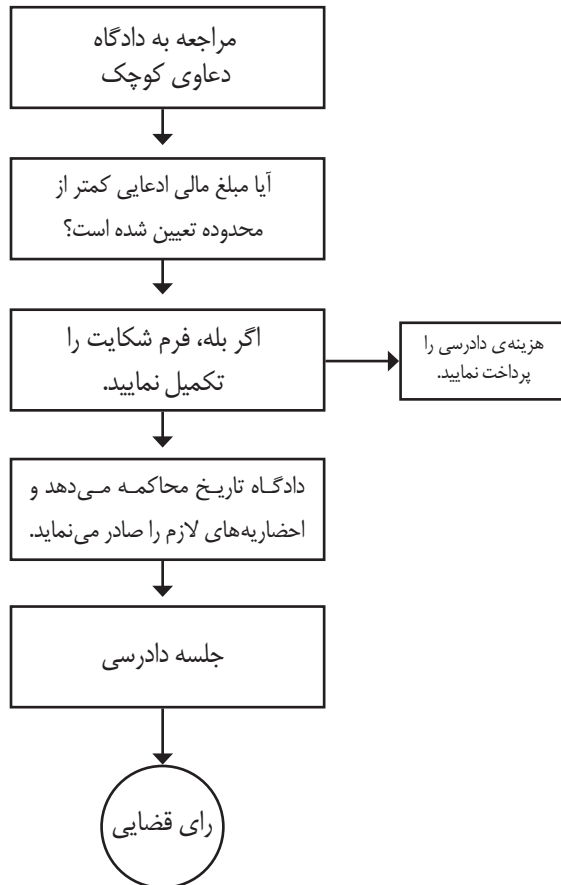


(تصویر ۱-۴)

به‌طور مشابه، دعاوی مدنی در کلیه دادگاه‌ها قابل‌سمع می‌باشد، اما دادگاه‌های پایین‌تر، دارای محدودیت صلاحیت رسیدگی می‌باشند که اغلب میزان مبلغ مالی ادعا شده، تعیین‌کننده صلاحیت نوع دادگاه‌ها است. به‌طور عموم، سیستم دادگاه‌های ایالتی، دارای دو سطح از دادگاه‌های تجدیدنظر می‌باشند: دادگاه تجدیدنظر واسط و دادگاه عالی ایالتی، دادگاه تجدیدنظر نهایی، دیوان عالی ایالات متحده امریکا است.

## دادگاه دعاوی کوچک

برای اشخاصی که قصد تسلیم شکایت‌های کوچک مالی را دارند، در بسیاری از ایالت‌ها رویه بسیار ساده‌ای گسترش یافته است تا به شکایت آنها رسیدگی گردد. این‌گونه دعاوی به‌طور معمول در سیستم دادگاه‌های معمولی قابل‌رسیدگی نیستند، میزان مبلغ ادعای مالی مطرح در این نوع دادگاه‌ها از یک ایالت به ایالت دیگر متغیر است (رقم معمول ۵۰۰۰ دلار امریکا است). در بعضی از ایالت‌ها حضور وکلای حرفه‌ای طرفین دعوی در دادگاه ممنوع می‌باشد.



## دیوان عالی ایالات متحده امریکا

رسیدگی به دعاوی و اختلافات بین ایالت‌ها، در صلاحیت قضایی دیوان عالی ایالات متحده است. به علاوه دیوان عالی ایالات متحده، آخرین مرجع تجدید نظر آرای قضایی در امریکا می‌باشد؛ اما تنها به دعاوی عمده‌ای رسیدگی می‌نماید که در دادگاه‌های فدرال و ایالتی مسبوق به سابقه هستند.

### دعاوی بین ایالتی

اگر طرفین دعوی در دو ایالت مختلف ساکن باشند، با توجه به الزامات دادگاه فدرال در مورد تشریفات آیین دادرسی، رسیدگی به بعضی از دعاوی بسیار پیچیده می‌گردد. اگر چه بسیاری از ایالات امریکا دارای مصوباتی هستند که می‌توان از آنها بر علیه متهمان ساکن در ایالات دیگر استفاده کرد.

### استانداردهای قضایی

زمانی که یک دعوی در دادگاه مطرح می‌گردد، اتهامات باید اثبات گردند. استاندارد قضایی در مورد دعاوی کیفری و جزایی بسیار بالا است. در این مورد دادستان باید مجرمیت متهم را به دور از هرگونه شائبه‌ای به اثبات برساند. در حالی که در دعاوی مدنی، طرفین دعوی فقط باید ادعاهای خود را در حدود مورد قبول دادگاه اثبات نمایند.

روش‌های دیگری هم برای حل و فصل مناقشات در خارج از دادگاه وجود دارد، مانند:

\* حکمیت

\* وساطت و میانجی‌گری

\* مراجعه به انجمن‌های اداری، دفاتر و کمیسیون‌ها (که انجمن‌های شبه قضایی هستند و حالت نیمه رسمی دارند و در موضوع مورد بحث صاحب نظر هستند).

در بیشتر دعاوی مطرح شده در مورد حرفه طراحی، توصیه می‌گردد که برای به دست آوردن راه حل مناسب، مشاوره حقوقی انجام گیرد. انتخاب وکیل می‌تواند یک راه حل مناسب باشد که می‌توان با تماس با کانون وکلای ایالتی و یا محلی، نسبت به انتخاب وکیل مربوطه اقدام نمود، که در بسیاری از مناطق ارجاع کار به آنها و خدمات آنها به صورت مجانی انجام می‌پذیرد.

### تعهدات قانونی معمار

مسئولیت‌ها و الزامات قانونی معمار، مرهون طرف‌های درگیر متعددی می‌باشد که توسط قوانین موضوعه، آیین‌نامه‌های اداری و حقوق عمومی مدیریت می‌گردد. معهذاً بیشترین دعاوی مطروحه علیه معماران شامل موارد زیر است:

۱. نقض قرارداد

۲. سهل انگاری و مسامحه

## نقض قرارداد

معمار با امضای یک قرارداد با مالک جهت ارائه خدماتی خاص، وارد یک رابطه قراردادی با مالک می‌گردد. معمار با امضای قرارداد، متعهد می‌گردد که خدمات خود را بر اساس استانداردهای مورد نظر حرفه‌ای ارائه نماید. عدم پاسخگویی مناسب به انتظارات حرفه‌ای مورد نظر، باعث تحمیل هزینه‌های بیشتر و تأخیر در انجام کار می‌گردد که این مسئله باعث می‌شود که مالک، دعوی حقوقی بر علیه معمار بنماید که نشان‌دهنده‌ی نقض قرارداد توسط معمار است.

## مسامحه و سهل‌انگاری

جدا از الزامات قرارداد مورد توافق، مسئولیت توجه و مراقبت نسبت به تعهدات پذیرفته شده بر طبق قانون خسارت و ضرر و زیان همیشه بر دوش شخص است. اگر شخص نتواند این تعهدات را به انجام برساند، می‌تواند یکی از مصادیق مسامحه و سهل‌انگاری تلقی گردد. بنابراین معمار می‌تواند در قبال عواقب ناشی از مسامحه‌کاری و حتی در صورت عدم وجود قرارداد کتبی، مسئولیت داشته باشد. میزان مسئولیت طرف‌های قرارداد در مورد ادعای ضرر و زیان وارد شده بستگی به ویژگی وظایف آنها و همچنین استانداردهای توجه و مراقبت مبذوله دارد. در زمانی که قرار داد منعقد می‌گردد، الزامات طرفین به‌طور مشخص تعریف گردیده است اما در مورد ادعای ضرر و زیان وارد شده، اغلب تعیین حدود مسئولیت هر طرف، کاری بسیار مشکل می‌باشد. اگر چه بعضی از ویژگی‌های استاندارد توجه و مراقبت مبذوله در قوانین موردی و قوانین موضوعه تعریف و مشخص گردیده‌اند.

به هر حال برای معمار دو مسئولیت زیر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است:

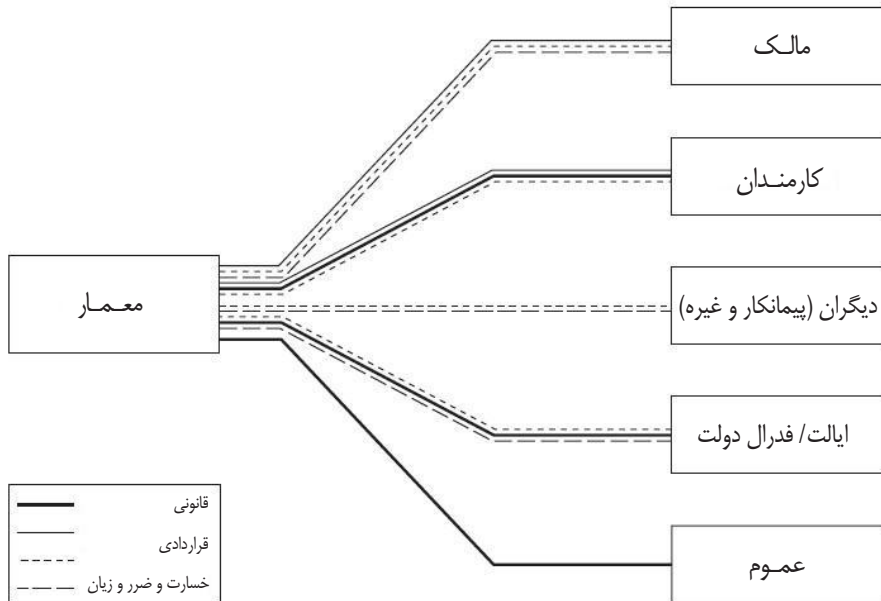
\* مسئولیت محض

\* مسئولیت نیابتی

## مسئولیت محض

به جز در شرایط خاص، جدا از نیت غیر قانونی و یا سهل‌انگاری، این مسئولیت همیشه برای شخص وجود دارد. مفهوم این نوع مسئولیت در مناقشه دو نفر انگلیسی به نام‌های ری لندز (Rylands) و فلچر (Fletcher) در سال ۱۶۶۲ به صورت روشن به تصویر کشیده شده است. در این دعوی حقوقی، آب موجود در مخزن آب به زمین همسایه مجاور نشت کرده و باعث خسارت شده بود، اگر چه هیچ گونه سهل‌انگاری در این مناقشه اثبات نگردید، اما صاحب مخزن آب به دلیل نگهداری چیزی که باعث آزار و اذیت همسایه گردیده محکوم گردید. این بدان معنا بود که صاحب مخزن آب، مسئول محض خسارت وارد شده شناخته شد.

مفهوم مسئولیت محض، ارتباط به عمل انجام شده دارد، به‌طور مثال، در مورد مشخصات فنی مواد و مصالح مصرفی، در مواردی که این مصالح مصرف، اما پاسخگویی طرح نباشد، معمار مسئولیت دارد نسبت به تعویض آن اقدام و از مصالح جدید استفاده نماید.



(تصویر ۱-۶)

### مسئولیت نیابتی

در برخی شرایط، یک طرف قرارداد مسئول سهل انگاری یک طرف دیگر می‌باشد بدون آنکه الزاماً در انجام آن عمل به‌طور مستقیم دخیل باشد. به این عمل، مسئولیت نیابتی گفته می‌شود که مثال عمومی آن این است که ریاست یک شرکت نسبت به اعمال حرفه‌ای انجام شده توسط کارمندان خود مسئول می‌باشد و همین‌طور به‌عنوان مثال یک معمار مسئول کار معیوب مشاورانش می‌باشد. در تمام دعاوی حقوقی در مورد ادعای رفتارهای سهل‌انگارانه، اگر شاکی بخواهد موفق گردد، باید شرایط ویژه زیر را در دادگاه به اثبات برساند:

- الف) قصور متهم (مدعی علیه) در انجام وظایف محوله در زمان وقوع حادثه و شکایت از  
 ب) آنکه قرارداد نقض شده و  
 ج) شاکی به‌خاطر نقض قرارداد دچار ضرر و زیان گردیده است.

### استاندارد مراقبت

حقوق عمومی یک تعریف مشخص از «استاندارد مراقبت معقول» برای تمام دعاوی ارائه نموده است که بر اساس آن عملکرد متهم، قضاوت و داوری می‌گردد. برای سنجش عملکرد معمار، استاندارد متوسط مهارت و مراقبت که یک فرد عادی در حرفه معماری باید دارا باشد، ملاک عمل قرار می‌گیرد.

در بخش «مرور اجمالی» که در آخر این فصل بیان گردیده، حدود مسئولیت معمار در قبال اعمال سهل‌انگارانه و قصور به روشنی توصیف شده و همچنین بخش‌هایی که نیاز به توجه و مراقبت ویژه دارند مشخص گردیده‌اند. لازم به ذکر است که مسئولیت‌های معمار در قبال ادعاهای ضرر و زیان وابسته به قانون می‌باشد و چون قوانین به صورت دوره‌ای تغییر می‌یابند، لازم است معمار به‌طور مداوم از تغییرات جدید آگاه باشد.

### مسئولیت جنایی

در بعضی از موارد محدود، بر طبق قوانین ایالتی، ممکن است معمار به دلیل جنایت تحت تعقیب قرار گیرد (به‌طور مثال اگر به دلیل نقض مقررات اجباری ساختمان فردی کشته شود، در این مورد قانون صریحاً بیان می‌کند که مرگ اتفاق افتاده، قتل نفس / غیر عمد می‌باشد).

### تدابیر ایمنی و راه‌حل‌ها

قانون می‌تواند به صورت یک مجموعه پیچیده از مقررات و قوانین دیده شود که ایجاد توانایی و همچنین محدودیت برای افعال و اعمال اشخاص و گروه‌ها می‌نماید. نقض مقررات، خواسته یا ناخواسته، ممکن است منجر به اقدامات جبرانی (مالی) و یا تنبیهی و تأدیبی گردد.

در بخش ساخت و ساز، به منظور جلوگیری از وقوع بعضی از حوادث ناخواسته، راه‌هایی وجود دارند که چگونگی انجام اقدامات احتیاطی پیش‌گیرانه را بیان می‌کنند. مهمترین این اقدامات در تصویر شماره ۱-۷ نشان داده شده است.

### بیمه

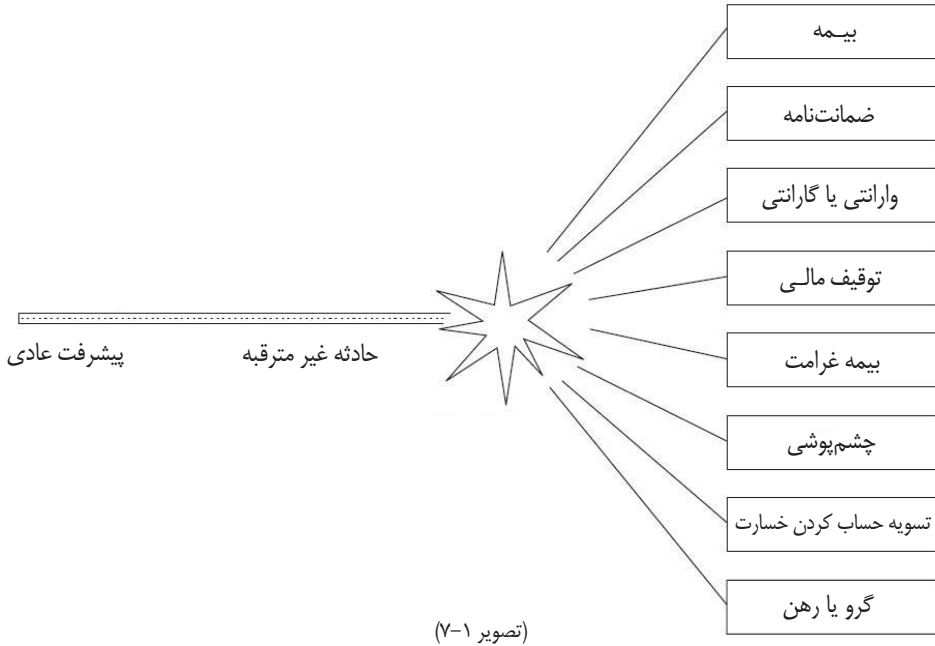
یکی از اقدامات احتیاطی، انعقاد قرارداد بیمه است که ممکن است توسط معمار، پیمانکار، پیمانکار جزء و یا مالک جهت تضمین انجام گردد.

- بر طبق مدارک انجمن معماران آمریکا ۱۹۷۷-۲۰۱ A قسمت شرایط عمومی (ماده ۱۱) مالک و پیمانکار موظف‌اند که نسبت به بیمه اموال و بیمه ایمنی کار اقدام نمایند. بیمه مسئولیت مدیریت پروژه به‌صورت اختیاری است.

### ضمانت

عملکرد آن شبیه به عملکرد بیمه است و به مالک این امکان را می‌دهد که در صورت عدم تحقق مفاد قرارداد نسبت به ضبط ضمانت‌نامه‌ی پیمانکار اقدام نماید. ضمانت دارای انواع زیر است: ضمانت نامه حسن انجام کار، ضمانت نامه قرارداد و ضمانت نامه پرداخت.

وارانتی (گارانتی) در واقع ضمانتی است که طرف‌های دیگر قرارداد در مورد کالاها و خدمات پس از فروش ارائه می‌نمایند مانند وارانتی پوشش بام که معمولاً محدود به مدت زمان خاصی می‌باشد و از نظر قانونی لازم‌الاجرا است.



### توقیف مالی (ضبط درصد حسن انجام کار)

همان‌طور که می‌دانیم، پرداخت به پیمانکار در هر مرحله ساختمانی توسط مالک صورت می‌گیرد. اما قبل از آن، درصدی از پرداخت به‌عنوان درصد حسن انجام کار نزد مالک می‌ماند تا زمانی که کار به درستی انجام پذیرد و کلیه حق‌الزحمه مربوطه پرداخت گردد. اگرچه نگهداری مبلغ درصد حسن انجام کار، یک اقدام احتیاطی عاقلانه برای مالکین است، اما پیمانکاران استقبال چندانی از آن نمی‌کنند و برای آنان خوشایند نیست، بنابراین در سال‌های اخیر، میزان درصد حسن انجام کار به‌طور فزاینده‌ای کاهش یافته است.

یک روش دیگر عبارت است از نگهداری درصدی از مبلغ پرداختی، تنها برای ۵۰ درصد اول انجام پروژه، که این درصد با رضایت ضامن (ارائه ضمانت‌نامه) می‌تواند کاهش یابد و یا این که قطع گردد. روش دیگر کسر نمودن درصد توافق شده حسن انجام کار از هر آئتم صورت وضعیت ارائه شده برای ۵۰ درصد اول پروژه است که باعث آزادسازی زود هنگام مبلغ می‌شود و به نفع پیمانکاران جزء می‌باشد.

بعضی از طرف‌های قرارداد ممکن است توافق نمایند که مبلغ ضبط شده حسن انجام کار، سرمایه‌گذاری گردد و سود حاصله بعد از اتمام موفقیت‌آمیز کار به پیمانکار پرداخت گردد.

### بیمه غرامت

یک طرف قرارداد ممکن است تقاضای ارائه بیمه‌نامه غرامت از طرف مقابل نماید که برای جبران خسارت ناشی از صدمات و یا خساراتی که در شرایط خاص رخ می‌دهد، مورد استفاده قرار گیرد به‌طور مثال به ماده ۱۸-۳ انجمن معماران آمریکا ۲۰۱۱A مراجعه گردد. بیمه غرامت ممکن است بر حوادث اتفاق افتاده دلالت

ضمنی داشته باشد، اما در صنعت ساختمان عموماً بهتر است مسئله خسارت به صورت مکتوب در متن قرارداد قید گردد. لازم به یادآوری است که اقدامات قانونی بر علیه معماران غالباً بر اساس تفاسیر متفاوت از غرامت استوار می‌باشد.

### چشم‌پوشی و صرف‌نظر کردن

چشم‌پوشی به معنای آن است که یک طرف قرارداد، بنا به دلایلی، از حقوق خود صرف‌نظر نماید که به نفع طرف دیگر قرارداد است به طور مثال در برخی موارد، ممکن است رضایت به پرداخت پول توسط پرداخت‌کننده هزینه‌های پروژه، باعث گردد که طرف مقابل هم از برخی ادعاهای قانونی خود صرف‌نظر نماید. چشم‌پوشی از حقوق، دارای محدودیت‌ها و ممنوعیت‌هایی می‌باشد، که در قوانین ایالتی ذکر گردیده است مانند صرف‌نظر کردن از حق گروبرداری که در ادامه بیان می‌گردد.

### تسویه حساب کردن خسارات

در واقع ارائه‌دهنده یک فرمول خاص برای محاسبه و ارزیابی خسارات ناشی از تأخیر اتمام کار است، که در قرارداد معمولاً پیش‌بینی می‌گردد به طور مثال نفر-پول در روز که به ازای هر روز تأخیر در اتمام کار، باید توسط پیمانکار به مالک پرداخت گردد.

### گرو برداری

ارائه‌دهندگان کالا و خدمات، ممکن است برای تأمین حقوق خود، در برابر کالا و یا خدماتی که ارائه می‌کنند نسبت به گرو برداری از اموال و املاک دریافت‌کننده کالا و خدمات اقدام نمایند. چگونگی اجرای قوانین گرو و رهن به دلیل تخصصی بودن آنها، در ایالات مختلف، متفاوت است. رهن یک ملک باعث می‌شود که سند مالکیت در گروی رهن قرار گیرد و تنها بعد از تسویه حساب کامل مالی، سند مالکیت آزاد می‌گردد. بعضی از ایالت‌های کشور آمریکا، به معمار اجازه می‌دهند که برای تحصیل حقوق خود در قبال ارائه خدمات طراحی و مدیریت پروژه، نسبت به گرو برداری ملک اقدام نماید، درحالی‌که در بعضی دیگر از ایالات، تنها در قبال اعمال انجام شده کارگاهی (اجرای عملیات ساختمانی) این امکان میسر می‌باشد و در تعداد کمی از ایالت‌ها، اصولاً معمار حق گرو برداری ندارد. بنابراین قبل از استفاده از این روش، با توجه به تفاوت‌های فاحش که در قوانین ایالات وجود دارد، بهتر است دقت کافی اعمال گردد.

### ادعاها: حل و فصل یا دفاع

در صورتی که به دلیل نقض الزامات قانونی، ادعایی مطرح گردد، طرفین دعوی با توجه به حدود مسئولیت خود باید نسبت به ادعای خسارت وارد شده و حل و فصل آن اقدام نمایند. در صورت عدم توافق، ادعای موردنظر جهت تصمیم‌گیری قضایی به دادگاه ارسال می‌گردد (دادگاه مدنی) و یا از طریق حکمیت یا وساطت حل و فصل می‌گردد.



## مسئولیت مشترک

در ادعای حقوقی خسارت و ضرر و زیان، ممکن است چند طرف درگیر در قرارداد، به عنوان مسئول شناخته شوند، بر این اساس که آنها دارای مسئولیت مشترک در قبال شکایت مطرح شده را دارند. در چنین شرایطی، طرف‌های درگیر به عنوان مسئول مشترک ضرر و زیان وارد شده شناخته می‌گردند.

## محدودیت زمان

دعوی قضایی در دادگاه مدنی ممکن است شامل مرور زمان گردد و این محدودیت برای اشخاص در قوانین موضوعه هم اعمال می‌گردد، و تفاوت آنها (دعوی مطرح بر اساس قوانین حقوقی و بر اساس قوانین موضوعه) این است که نه تنها محدوده زمانی انجام شکایت قضایی، بلکه شروع محدودیت زمانی را شامل می‌شود.

## بیمه

قرارداد بیمه توسط یک طرف قرارداد و به نفع طرف دیگر قرارداد برای انجام عملی خاص منعقد می‌شود. شرایط و روش پرداخت حق بیمه غالباً با جزئیات مربوطه در بیمه‌نامه ذکر گردیده است. در نظر گرفتن ملاحظات خاص برای اعتبار قرارداد بیمه ضروری می‌باشد.

## انواع بیمه

مهم‌ترین انواع بیمه‌های مربوط به ساخت و ساز عبارتند از:

۱. بیمه مسئولیت حرفه‌ای

۲. بیمه مسئولیت عمومی

۳. بیمه قرارداد ساخت و ساز

## بیمه مسئولیت حرفه‌ای

آمارهای موجود نشان می‌دهد که تعداد زیادی دادخواست قصور بر علیه حرفه‌معماری هر سال در دادگاه‌ها مطرح می‌شود، بیمه مسئولیت حرفه‌ای یک روش ارزشمند برای حمایت مالی افراد است. اگر چه هیچ اجبار قانونی در این مورد وجود ندارد و بعضی از معماران ترجیح می‌دهند که این ریسک را بپذیرند اما هزینه‌های بالای حق بیمه را پرداخت نکنند، اما بعضی از کارفرمایان ارائه مدارک بیمه را به عنوان پیش شرط اشتغال ضروری می‌دانند.

خدمات بیمه مسئولیت حرفه‌ای از یک شرکت بیمه به شرکت دیگر با توجه به خدماتی که ارائه می‌دهند و همچنین دایره پوشش آنها، متفاوت هستند، اما باید در هر حال توجه خاص به نوع بیمه‌نامه‌ای که انتخاب می‌شود مبذول داشت. خصوصاً باید مسئله محدودیت زمانی ادعاها را در بیمه‌نامه چک نمود (که آیا خطاهایی که قبل از دوره زمانی بیمه اتفاق افتاده است را شامل می‌گردد یا نه). سرمایه‌گذاری مشترک به طور اتوماتیک، مشمول بیمه مسئولیت حرفه‌ای نمی‌شود و در شروع این نوع سرمایه‌گذاری، معمار باید با شرکت بیمه مربوط