

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

# نگرشی بر ادعای هزینه‌های خسارت مالی ناشی از تأخیرات مجاز پیمان توسط پیمانکاران

مؤلف :

مهدی قریشی

انتشارات ارسطو

(چاپ و نشر ایران)

۱۴۰۰

سرشناسه: قریشی، مهدی، ۱۳۵۹ -  
عنوان و نام پدید آور: نگرشی بر ادعای هزینه‌های خسارت مالی ناشی از تأخیرات مجاز  
پیمان توسط پیمانکاران/ مؤلف مهدی قریشی.  
مشخصات نشر: ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)، ۱۴۰۰.  
مشخصات ظاهری: ۱۳۵ ص؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.  
شابک: ۸-۴۳۲۴۶۱-۶۰۰-۹۷۸: ۸۰۰۰۰۰۰ ریال  
وضعیت فهرست نویسی: فیپا (ویراست جدید)  
موضوع: مقررات ملی ساختمان - پیمانکاران  
موضوع: ساخت و ساز - پروژه های صنعتی  
رده بندی کنگره: BP۲۳۲/۶۵  
رده بندی دیویی: ۲۹۷/۴۸۵  
شماره کتابشناسی ملی: ۶۲۰۸۵۷۴

نام کتاب: نگرشی بر ادعای هزینه‌های خسارت مالی ناشی از تأخیرات مجاز پیمان  
توسط پیمانکاران  
مؤلف: مهدی قریشی  
ناشر: ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)  
صفحه آرایی و تنظیم: پروانه مهاجر  
طراح جلد: محمدرضا رشیدی  
تیراژ: ۱۰۰۰ جلد  
نوبت چاپ: دوم (ویراست جدید) - ۱۴۰۰  
چاپ: مدیران  
قیمت: ۸۰۰۰۰ تومان  
فروش نسخه الکترونیکی - کتاب‌رسان:  
<https://chaponashr.ir/ketabresan>  
شابک: ۸-۴۳۲-۴۶۱-۶۰۰-۹۷۸  
تلفن مرکز پخش: ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵  
[www.chaponashr.ir](http://www.chaponashr.ir)



با احترام به تمامی سربازان جبهه مقدم پروژه‌های ساخت میهنم ...

به شریک مهربان و صبور زندگیم و  
به پارسا و مهرباد با تمام آرزوهایی که یک پدر می تواند  
داشته باشد.



## فهرست مطالب

| صفحه | عنوان  |
|------|--|
| ۹    | پیشگفتار چاپ دوم .....   |
| ۱۳   | برخی از سوابق مؤلف .....   |
| ۱۵   | مقدمه .....  |
| ۱۵   | اهمیت موضوع هزینه‌های ناشی از تأخیرات مجاز پیمان .....   |
| ۱۷   | آیا خسارت تأخیرات قابل مطالبه است؟ .....   |
| ..   | فصل اول : «تأخیرات مجاز» منابع و مسائل مربوط به استفاده از آنها ..   |
| ۲۴   | .....  |
| ۲۷   | ۱- تأخیرات ناشی از قوه قاهره «Force Majeure» .....   |
| ۳۳   | ۲- تأخیرهای پیش‌آمده ناشی از وضع هوا .....   |
| ۳۵   | ۳- تأخیر مجاز ناشی از تأخیر در ابلاغ نقشه‌ها یا رفع نقص آن‌ها و تأخیرات ناشی از پاسخگویی مکاتبات و تغییر نقشه‌ها و... .. |

- ۴- تأخیر ناشی از تحویل زمین یا جبهه‌های کاری توسط کارفرما  
(ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان) ..... ۳۷
- ۵- تعلیق (ماده ۴۹ شرایط عمومی پیمان)، توقف کار به خواست  
کارفرما ..... ۴۰
- ۶- تأخیرات ناشی از افزایش احجام کاری و اضافه شدن فعالیت‌های  
جدید به پروژه، مانند افزایش فضاهای جدید (ماده ۲۹ شرایط  
عمومی پیمان و...) ..... ۴۳
- ۷- هر گونه ادعای دیگری که نشان دهد عاملی غیر از پیمانکار  
موجب افزایش زمان اجرای یک فعالیت یا تأخیر در شروع یک  
فعالیت شده است. .... ۴۹
- ۸- تأخیرات مربوط به پرداخت‌های مالی به پیمانکار ..... ۴۹
- فصل دوم : روش‌های محاسبه تأخیرات برای ارائه به کارفرما ..... ۵۵
- همپوشانی تأخیرات مالی و غیر مالی ..... ۵۷
- اهمیت استفاده از تکنیک پنجره‌ای ..... ۵۹
- فصل سوم : ملاحظات قراردادی و محاسبه هزینه تأخیرات ..... ۶۳
- برخی از ملاحظات قراردادی، شرایط عمومی و شرایط خصوصی .... ۶۴

- هزینه‌های مالی تأخیرات مجاز ..... ۷۴
- جنبه‌های مستقیم مالی (بخش‌های ساده تر ادعا) ..... ۷۶
- تأثیرات غیر مستقیم مالی و پدیده موج برداری ..... ۷۷
- پیمانکار دقیقاً قصد دارد چه چیزهایی را محاسبه کند؟ ..... ۸۰
- هزینه‌های بالاسری جذب نشده ..... ۸۲
- چگونه می‌شود بالاسری جذب نشده را محاسبه کرد؟ ..... ۸۳
- روش تعدیل ضریب بالاسری ..... ۸۵
- بحثی در رابطه با بالاسری اسمی و واقعی ..... ۸۷
- ۱- هزینه‌های ناشی از ابلاغ کار نامتناسب ..... ۸۹
- ۲- هزینه‌های ناشی از تخطی از قرارداد ..... ۹۰
- هزینه‌های تجهیز کارگاه در دوران تأخیرات ..... ۹۱
- در دعاوی بالاسری کارفرما چگونه از خود دفاع می‌کند؟ ..... ۹۳
- خسارت منفعت از دست رفته ..... ۹۴
- خسارت بهره وری از دست رفته ..... ۹۶
- هزینه کارهای از دست رفته ..... ۱۰۰
- مسئله تسریع ..... ۱۰۳

|   |     |
|---|-----|
| فصل چهارم: حصول توافق و رفع اختلاف  | ۱۰۵ |
| توافق در کارگاه   | ۱۰۷ |
| روشهای حل اختلاف  | ۱۰۹ |
| استعلام از سازمان برنامه و بودجه  | ۱۱۷ |
| برخی از قوانین کاربردی  | ۱۱۸ |
| پیوست شماره ۱   | ۱۲۲ |
| موضوع: بخشی از نظریه کارشناسی در رسیدگی به ادعای تأخیرات<br>- در تحویل موقت - پروژه | ۱۲۲ |
| پیوست شماره ۲   | ۱۳۱ |
| موضوع: استدلال‌های طرح شده در باره خسارت تأخیرات قراردادی<br>در جلسه داوری          | ۱۳۱ |



چو گفتمش که دلم را نگاه دار چه گفت  
ز دست بنده چه خیزد خدا نگه دارد ...  
حافظ

## پیشگفتار چاپ دوم

پیش نویس این کتاب در قالب چند مقاله سالها پیش ارائه گردیده بود ولی از آنجا که ماهیت بین رشته‌ای این بحث‌ها و انگشت شمار بودن صاحب‌نظران این موضوعات و فضای آن زمان که موضوعاتی نظیر «بالاسری جذب نشده»، «تعلیق قهری» و... هنوز برای بسیاری شناخته شده نبود، نویسندگان را به انتشار گسترده تر ترغیب نمی‌کرد.

با این حال تجربه‌های بعدی که در فضای دیگر و به عنوان کارشناس رسمی دادگستری و بعد در مقام داوری در اختلافات پیمانکار و کارفرما به دست آمد، این باور را ایجاد کرد که این چنین مسائلی برای نقد و پرورش نیازمند طرح موضوع می‌باشند. البته بازهم این نگرانی دیگری باقی بود که قضاوت جامعه فنی - حقوقی در مورد این اثر چه خواهد شد.

خوشبختانه پس از انتشار چاپ نخست هر دو نگرانی تا حد زیادی برطرف شد و حتی برخی از صاحب‌نظران با تشویق و یا نقد بخش‌هایی از اثر و شریک

کردن نگارنده در تجربه‌های خود باعث دلگرمی اینجانب شدند که از ایشان صمیمانه سپاسگزاری می‌نمایم. البته واقعیت این است که اثر حاضر نیز خالی از اشکال نیست.<sup>۱</sup>

دعاوی مربوط به تأخیرات قراردادهای پیمانکاری و رسیدگی به موضوعات مرتبط با آنها خواه در کارگاه توسط مشاورین انجام شود و خواه در رسیدگی‌های قضایی و شبه قضایی در دادگاه و داوری توسط داوران و کارشناسان نیازمند نگاهی دو جانبه است به این معنی که اگر هدف اجرای عدالت باشد بدون آگاهی از دو جنبه حقوقی و فنی امکان آن وجود ندارد و در غیاب حتی یکی از این دیدگاه‌ها به جای داوری واقعی به توعی کدخدامنشی ختم می‌شود. لذا اینجانب عمیقاً معتقدم که نمی‌توان صرفاً با نگاه مهندسی و یا فقط از جنبه حقوقی این مسائل را بررسی کرد و همچنین باید توجه شود که پیچیدگی رسیدگی به این مسائل نباید داوران و کارشناسان را از دقت در ظرافت‌های موضوع بازدارد اما پیش از آن آنچه بسیار اهمیت دارد این است که باید پیش داوری‌ها و ذهنیت‌های نادرست که در آنها پیشاپیش پیمانکار زیاده خواه یا کارفرما زورگو فرض شده باشد کنار گذاشته شود.

کسب آگاهی‌های بیشتر یکی از راه‌هایی است که هم به ادعا کنندگان و هم به بررسی کنندگان دعاوی این امکان را می‌دهد تا با اطمینان به نفس بیشتر و وجدان آسوده تر بتوانند به نتیجه دست یابند.

شاید لازم است اشاره شود که علی‌رغم اشاره‌های حقوقی انجام شده در

---

۱. از کلیه مهندسين، کارشناسان رسمی، داوران، اساتید، دانشجویان و دیگر اشخاصی که از این کتاب استفاده می‌کنند، تقاضا دارم هرگونه انتقاد، راهنمایی و پیشنهاد خود را به این آدرس ایمیل فرمایند: Ghoreyshimehdi@yahoo.com

متن، کتاب حاضر کتابی حقوقی نیست و نویسنده نیز چنین هدفی نداشته است. لذا در مورد راهنمایی‌های حقوقی یا برخی از استدلال‌ها مطالبی که ذکر شده همگی در حد دانش و تجربه و به هدف راهنمایی و حل و فصل منصفانه اختلافات، عنوان شده است.

در برخی از بخش‌های چاپ دوم اصلاحات و توضیحاتی اضافه شده است و بخش‌هایی از دو نمونه گزارش یکی در زمینه کارشناسی و یکی با عنوان داوری در ارتباط با رسیدگی به تأخیرات جهت استفاده همکاران گرامی در پیوست اضافه شده است که البته صرفاً جنبه پیشنهاد و راهنمایی دارند و بدیهی است همکاران محترم داور و کارشناس در هر مورد نهایتاً به تشخیص خود عمل خواهند نمود. در شرح و توضیحات کوشیده شده تا مطالب به اختصار بیان شود و از توضیحات اضافی خودداری گردد زیرا تجربه نشان داده که کتابهای حجیم جز به کار معدودی از علاقه‌مندان حرفه‌ای نخواهد آمد و همچنین به ویژه در بخش نحوه طرح ادعا و دفاع و مسائل مربوط به رسیدگی و حل اختلاف و داوری مطالب آنقدر هست که خود کتابی جداگانه می‌طلبد.

لازم است از استاد گرانقدر جناب آقای مهندس افشین عالمی و جناب آقای مهندس کاظم حاجی مهدی که هر دو نفر از اعضای کمیته پیمان استان یزد و از صاحب‌نظران موضوع حقوق پیمان می‌باشند و همچنین جناب آقای مهندس سید مهدی حسینی پور ریاست محترم سابق گروه راه و ساختمان کانون کارشناسان رسمی دادگستری یزد که علی‌رغم مشغله فراوان زحمت مطالعه چاپ نخست این اثر را متقبل شدند و نیز از دوست و همکار گرامی‌ام جناب آقای مهندس کسری یوسفی سرپرست کنترل پروژه سایت‌های صنعتی که بخشی از راهنمایی‌های مبحث زمانبندی و کنترل پروژه از ایشان است

و دوست عزیزم آقای مهندس محمدرضا رشیدی که زحمت طراحی جلد کتاب را کشیدند قدردانی نمایم، در پایان می‌بایست از همسر مهربانم خانم مهندس نعیمه طوافیان تشکر کنم که همواره حامی و مشوق من در طی این مسیر است.

امیدوارم کتاب حاضر برای مدیران پروژه، دفاتر فنی و امور قراردادها، کارشناسان محترم رسمی دادگستری، داوران و دیگر علاقه‌مندان جامعه فنی و حقوقی مفید باشد.

صالح و طالح متاع خویش نمودند

تا که قبول افتد و که در نظر آید

مهدی قریشی

تابستان ۱۴۰۰

## برخی از سوابق مؤلف

- سرپرست دفتر فنی پروژه پتروشیمی سبلان (شرکت کیسون)
- سرپرست دفتر فنی پروژه پتروشیمی دنا (شرکت کیسون)
- سرپرست دفتر فنی پروژه گندله سازی شماره ۲ گلگهر سیرجان (شرکت کیسون)
- مدیر پروژه پایانه مرکزی میوه و تره بار استان یزد (شرکت ساباط بنا)
- سرپرست کارگاه پایانه مرکزی میوه و تره بار استان یزد (شرکت احیاء)
- سرپرست دفتر فنی پروژه ۸۰۰ واحدی مسکونی خلیج فارس (شرکت احیاء)
- مدرس دانشگاه از ۱۳۸۶
- کارشناس رسمی دادگستری از ۱۳۹۰ (عضو مرکز کارشناسان رسمی دادگستری و دادیار دادرای انتظامی کارشناسان)



«قانون، بدون رعایت عدالت هیچ شرافتی ندارد، باید این فکر

را که قانونی تفسیرناپذیر تدوین شود از ذهن دور کنیم».

دکتر کاتوزیان

## مقدمه

### اهمیت موضوع هزینه‌های ناشی از تأخیرات مجاز پیمان

تفاوتی وجود ندارد که با قراردادی مربوط به پروژه‌ای بزرگ و بر اساس ضوابط و نشریات دولتی سر و کار داشته باشیم یا پیمانی بین یک گچکار با صاحبخانه، در هر صورت، «زمان» اجرای قرارداد جزئی از «ارکان» آن است.

واقعیت این است که بیشتر پروژه‌های ساخت<sup>۱</sup> در مهلت مقرر پایان نمی‌یابند. شرایط عمومی پیمان، نشریه ۴۳۱۱<sup>۲</sup> و حتی شرایط خصوصی اغلب قراردادهای جبران خسارت تأخیرات به نفع کارفرما راهکارهای مشخصی را معرفی می‌کنند. به نحوی که عموماً پیمانکاران در موضعی قرار می‌گیرند که برای موجه نشان دادن تأخیرات انجام‌شده یا نسبت‌دادن آن‌ها به عوامل دیگر از جمله کارفرما دست به تلاش می‌زنند و حاصل را به صورت

---

۱. منظور از پروژه‌های ساخت معنای عرفی کلمه است.

۲. در این نوشته هر جا عنوان شرایط عمومی پیمان ذکر شده است منظور نشریه ۴۳۱۱ می‌باشد.

لایحه تأخیرات ارائه می‌نمایند.

در گذشته عموماً با «مجاز» تلقی شدن تأخیرات هر دو سوی ماجرا موضوع را خاتمه یافته تلقی می‌کردند. لیکن باید این واقعیت را در نظر گرفت که اکنون اهمیت جبران زمان تنها یک روی سکه است و جبران جنبه مالی تأخیرات مجاز<sup>۱</sup> روی دیگر این ماجرا است.

در پروژه‌های مبتنی بر نشریات سازمان برنامه و بودجه، پیمانکاران دعوای مالی خود را معمولاً فقط در قالب صورت وضعیت و تعدیل مطرح می‌کنند و به این ابزار قدرتمند کمتر توجه دارند. حتی در گذشته نه چندان دور و در اغلب پروژه‌ها ادعای مالی ناشی از تأخیرات مجاز نوعی زیاده خواهی پیمانکار شمرده می‌شد. اصولاً کلمه «کلیم = ادعا» در ادبیات پروژه بارمعنایی منفی داشت و بسیار متداول بود که معادل «دبه کردن» را برای آن به کار می‌بردند.

موضوع این بود که در نظام فکری بسیاری از کارفرمایان خسارت پیمانکار از بابت تأخیر پروژه جا نیفتاده بود. بسیاری کارفرمایان یا استدلال می‌کردند یا به این متمسک می‌شدند که پرداخت «تعدیل» برای جبران این خسارت در نظر گرفته شده است. حتی اگر در مواقعی که قصد و نیتی برای جبران این زیان وجود داشت، جدا از اینکه ماهیت لطف و مساعدت از جانب کارفرما را پیدا می‌کرد، مشکلی که طرفین با آن مواجه بودند یافتن روشی برای محاسبه این هزینه‌ها بود.

---

۱. در تأخیرات مجاز، سبب تأخیر، ناشی از فعل پیمانکار نیست بلکه منبعت از عواملی است که پیمانکار در به وجود آمدن آنها نقشی نداشته است. شرح تفصیلی پیمان، تألیف ابراهیم اسماعیلی هریسی، انتشارات دادگستر، چاپ دوم ۱۳۹۸، صفحه ۳۷۳



اکنون پیشرفت صنعت ساخت و ساز، فنی شدن دعاوی و رسیدگی به آنان، برجسته شدن مسئله حقوق قراردادهای، و مطرح شدن بسیاری از موارد از این دست در سطح دادگاهها فضا را تا حدی تغییر داده است. ادعای هزینه تأخیرات مجاز نسبت به گذشته مفهومی آشناتر است و مراجع ذی صلاح نیز - که در گذشته معمولاً در این بخش سکوت می کردند - به استحقاق پیمانکار برای دریافت هزینه‌های مربوط به آن اشاره کرده اند.<sup>۱</sup> در این کتاب به بررسی کلی این ادعا از منظر پیمانکار، با در نظر گرفتن نشریه‌ی شماره ۴۳۱۱ سازمان برنامه و بودجه، خواهیم پرداخت. ضمن آن اشاره‌ای نیز به قوانین و مقررات و استدلال‌های طرفین و رویه‌های کارشناسی خواهیم داشت. البته هنوز هم باید اشاره کرد که متون حقوقی قراردادهای و نیز روش‌های متداول کمی سازی هزینه‌ها بیشتر مربوط به کشورها و نظام‌های حقوقی با سابقه در این زمینه اند و برای استفاده نیازمند مطالعه تطبیقی و بومی سازی می‌باشند.

## آیا خسارت تأخیرات قابل مطالبه است؟

در گذشته معمولاً اولین معترض تأخیر در اجرای پروژه‌ها کارفرمایان بودند. اما واقعیت این است که کارفرما تنها طرفی نیست که از تأخیر پروژه متضرر خواهد شد ضرر وارده بر اثر تأخیر مستقیم یا غیر مستقیم بر پیمانکار تأثیر می‌گذارد، افزایش هزینه‌های جاری تجهیز کارگاه، بالاسری جذب نشده، کاهش بهره‌وری، جریمه یا خسارتی که کارفرما می‌تواند مطالبه

۱. برای نمونه پاسخ به استعلام شماره ۱۱۷۷۲۳ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۴ معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور

کند، مسائل مرتبط با تعدیل، خسارت ناشی از تورم و کاهش ارزش پول، آزاد نشدن ظرفیت، تجهیزات و ماشین آلات برای فرصت‌های دیگر و موارد معنوی چون ضربه به اعتبار و حسن شهرت پیمانکار و ضربه به روابط او با کارفرما و... از «ضرر»های وارده به پیمانکار هستند.

در گذشته، هنگامیکه قرارداد برای جبران هزینه‌های تأخیرات مجاز مسکوت بود، برای عده‌ای از کارفرمایان کاملاً جا افتاده بود که با پرداخت چیزی مثل هزینه‌های «تعدیل» در دوره تمدید مجاز، پیمانکار دیگر نباید ادعایی برای خسارت داشته باشد.<sup>۱</sup>

امروزه آن نگرش تاحدی تغییر یافته است. اکنون بیشتر پذیرفته شده که دوره تمدید مجاز پیمان برای پیمانکار هزینه اضافی تولید خواهد کرد. جدا از اینکه چیزی به پیمانکار پرداخت می‌شود یا نه، بین عوامل دست اندرکار صنعت ساخت حداقل در سه سرفصل، یعنی افزایش «هزینه‌های بالاسری» و «هزینه‌های جاری تجهیز کارگاه» و ایجاد شدن «هزینه تأخیر تأدیه» ماهیت این «زیان» شناخته شده است.

با این حال اکنون موضوعات جدیدی مطرح شده است، بعضی از کارفرمایان با اعلام پذیرش وجود خسارت، آن را جزء «ریسک از قبل پذیرفته شده

۱. امروزه ممکن است این بحث‌ها توضیح اضافی به نظر برسد ولی متأسفانه این عملکرد زمانی بسیار شایع بود. این دو مفهوم هر کدام ناظر بر چیزی جداگانه هستند که ارتباط مستقیمی با هم ندارند. تعدیل بر تفاوت نرخ‌ها در فاصله گرفتن از روز مبنای قیمت دهی اشاره دارد و حتی می‌تواند صفر و منفی هم بشود ولی هزینه‌های تأخیرات بیشتر بر هزینه‌های دایر بودن کارگاه دلالت دارند و هیچ وقت منفی نیستند، حتی چنانچه کارکردی وجود نداشته باشد هم برخی از این هزینه‌ها وجود دارند.

قرارداد» به شمار می‌آورند<sup>۱</sup> و برخی نیز با ابراز تأسف از مشکل پیش آمده، عدم وجود قوانین و مقررات را علتی بر ناتوانی خود از جبران هزینه‌ها اعلام می‌کنند. کارفرمایانی که دیدگاه واقع بینانه تری به مشکلات دارند با این دوران‌دیشی که «مشکل پیمانکار نهایتاً مشکل کارفرما خواهد شد» تلاش می‌کنند تا با دادن «معوضی» به پیمانکار هم زیان او را جبران کنند و هم راه را بر ادعاهای بعدی ببندند. اما موضوع اصلی این است که در بسیاری از موارد افراد دارای حسن نیت هم نمی‌دانند چه باید بکنند تا هم موضوع را حل و فصل کنند و هم پاسخگوی مراجع بالادستی خود باشند.

اولین پرسشی که مطرح می‌شود این است که وقتی در قرارداد صراحتی برای جبران خسارت پیمانکار وجود ندارد پس «کارفرما کی و کجا تعهدی برای جبرای این زیان‌ها داده است؟». پاسخ این پرسش در مفاهیم بنیادی حقوق نهفته است.

ماجرا این است که وقتی قراردادی منعقد می‌شود، مسئولیت قراردادی تنها بر اساس اراده طرفین ایجاد نمی‌شود یعنی منشاء تعهد طرفین صرفاً آنچه در پیمان نوشته شده نیست و در عمل اراده قانونگذار نیز عاملی برای ایجاد تعهد است و بنابراین «قانون» و «عرف» و حتی «رویه‌های قضایی» نیز در تعیین چهارچوب تعهدات نانوشته طرفین تأثیر خواهد گذاشت.

---

۱. کارفرمایان آشنا به مباحث حقوقی به اصل حاکمیت آزادی اراده و عنصر قانونی آن ماده دهم قانون مدنی اشاره می‌کنند، اما اشکال اصلی در استدلال ذکر شده هم این است که تأخیر ناشی از اقدامات کارفرما - تخلف کارفرما از پیمان - را جزء لاینفک قرارداد فرض می‌نمایند! و با این پیش فرض که مبنای قراردادی و حقوقی آن مبهم است، به این نتیجه می‌رسند که پیمانکار این اتفاقات - عدم رعایت تعهدات توسط کارفرما - را پیش از ورود به مناقصه در برآورد قیمت خود در نظر گرفته است.

به هر روی زمان به عقب برنخواهد گشت و مشخص است که قانون و قواعد حقوقی و فقهی، رویه‌های قضایی و مبانی عرفی بروز «ضرر و زیان» را بر نمی‌تابد. خوشبختانه، در نظام فکری عوامل درگیر با این موضوع نیز اینکه «خسارت طرف بی تقصیر را نمی‌توان ندیده گرفت»، در حال حاضر بسیار پررنگ تر از گذشته گردیده است.

بر اساس قانون، «الزامات خارج از قرارداد» تکالیف و مسئولیتهایی بر عهده اشخاص می‌گذارد که «فراتر از قرارداد» عمل می‌کنند. در اینجا هدف این نیست که وارد پیچیدگی‌ها و جزئیات حقوقی قوانین شویم، به همین اکتفا می‌شود که روح قانون با مواردی مخالف است یا از مواردی حمایت می‌کند. برای مثال می‌توان به قاعده دارا شدن غیرعادلانه یا «انتفاع ناعادلانه» اشاره کرد که بر اساس آن هیچ کس نمی‌تواند به زیان شخص دیگر و بدون اجازه قانون، چیزی را دارا شود. در اینجا مراد ما از مفهوم «انتفاع ناعادلانه» این است که قانون اجازه نمی‌دهد کارفرما با زیان زدن به پیمانکار سود ببرد یا به بیانی خودمانی‌تر «از جیب پیمانکار» پروژه را بسازد.

در میان قواعد مسئولیت مدنی قاعده‌ای وجود دارد به نام «اتلاف و تسبیب»، «اتلاف» به این معنا است که شخص «به‌طور مستقیم» مال شخص دیگری را به «عمد یا حتی غیرعمد» از بین می‌برد. اصطلاح «تسبیب» نیز زمانی کاربرد دارد که شخص مقدمات تلف شدن مالی را فراهم می‌کند، قوانین همیشه علیه این اقدامات موضع می‌گیرند.

این قاعده‌ها را هر انسان منطقی می‌تواند درک کند. این قواعد و نظایر آنها مبنایی برای قانون مدنی و آیین دادرسی مدنی، قانون مجازات اسلامی و... قوانین دیگرند. برای مثال مواد ۲۲۶ تا ۲۳۰ قانون مدنی به مسئولیت