بررسی برخی از جنبه های حقوقی حادثه پلاسکو

حلقه مفقوده مسئولیت

دکتر یحیی جلیلوند *
دکتر حمیدرضا پرتو **

چکیده

حادثه آتش سوزی و متعاقب آن ریزش ساختمان پلاسکو تهران از منظر حقوقی قابل بررسی است. در این راستا، وضعیت حقوقی اشخاص متعددی مورد نظر است: ۱-مالک ساختمان. ۲-مستاجرین ساختمان (واحدها) ۳-شهرداری تهران. ۴-وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی. همچنان که روابط مالک و مستاجر بعد از تخریب واحد تجاری و مسئولیت مدنی مبنی بر جبران خسارات وارده نیز مباحث حقوقی خاصی را به دنبال دارد. سکوت مقررات قانونی در خصوص روابط موجر و مستاجر بعد از تخریب واحد تجاری در کنار تعدد اشخاص دخیل در موضوع، موجب ایجاد ابهام در برخی مسایل شده است. بدین توضیح که روابط مستاجرین ساختمان پلاسکو و مالک آن مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ است. در این قانون، اساساً فرض تخریب مورد اجاره (اعم از عمدی یا سهوی) مورد توجه قانونگذار قرار نگرفته است. رویه قضایی نیز در این خصوص متشتّت است. در این نوشتار، به روابط مالک و مستاجر -در فرض تخریب واحد تجاری- و نیز به روابط شهرداری و اشخاص دیگر با مالک ساختمان خواهیم پرداخت.

واژگان کلیدی: *ساختمان پلاسکو، حق کسب یا پیشه یا تجارت، تخریب واحد تجاری، قانون روابط موجر و مستاجر، مسئولیت مدنی.*

---

* وکیل دادگستری
** وکیل دادگستری

مقدمه

مطابـــق اطلاعات موجود، ظاهراً در زمان آتش ســـوزی و خرابی کامل ســـاختمان پلاسکو، مالک ساختمان «بنیاد مســـتضعفان» بوده است. بنیاد از طریق قراردادهای اجاره (به شـــیوه قائم مقامی) حق کسب یا پیشـــه یا تجارت املاک را به مستاجرین واگذار کرده اســـت. بدین توضیح که با تنظیم سند اجاره طبق قانون سال ۱۳۵۶ تبعاً حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجرین واگذار شده و در زمان حادثه، بنیاد «قائم مقامِ واگذارنده» بوده است. به هر تقدیر یکی از مسایل بحث انگیز به روابط مستاجرین و مالک، در فرض تخریب واحد تجاری باز می‌گردد.

قانون حاکم بر روابط این دو دســـته، قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ است. در این قانون چگونگی استحقاق مســـتاجر نسبت به کل یا نیمی از ارزش حق کسب یا پیشه یا تجارت به طور حصری ذکر شده است. قانونگذار متعرض تخریب واحد تجاری نشـــده و با وجود اهمیت بحث، حکم صریحـــی در این خصوص پیش بینی نکرده[1] و مطابق ظاهر ماده ۴۸۳ قانون مدنی، باید حکم به از بین رفتنِ حق کسب یا پیشه داد. رویه قضایی نیز بر ابهام کار افزوده اســـت. برخی از محاکم، به این ظاهر اکتفا کرده و حکم به از بین رفتن حق یادشده در فرض تخریب واحد تجاری داده اند. مطابق یک نظر، باید بین فرض تخریب عمدی و تخریب بدون تقصیر تفاوت قائل شـــد. در حالت نخست، مســـتاجر می‌تواند از باب مسئولیت مدنی کلیه خسارات خود را از مسبب یا مسببان حادثه مطالبه کند. بر طبق نظر دیگر، باید حق مستاجر را در هر حال پابرجا دانســـت؛ زیرا اگر بپذیریم که حق مستاجر در مطالبه حق کسب یا پیشه یا تجارت[2] با تخریب واحد تجاری از بین می رود، در این حالت «مالک» استفاده بلاجهت کرده و بدون اینکه مالی داده باشـــد، از مزایای تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت منتفع شده است.

صرف نظر از قوت و ضعف هر یک از نظریات فوق، حادثه پلاســـکو بهانه ای شـــد

---

۱. محمدمهدی الشریف، حق کسب و پیشه و تجارت در فرض تخریب واحد تجاری(تحلیل و نقد رویه قضایی)، مجله حقوقی دادگستری، ۱۳۹۴، شماره ۹۲، صص ۷-۳۲.

۲. قانونگذار در قانون سال ۱۳۵۶، از عبارت حق کسب یا پیشه یا تجارت استفاده کرده است. بنابراین باید با همین ترتیب استعمال شود.

تـــا قانونگذار برای این حالت خاص یعنـــی تخریب واحد تجاری -اعم از اینکه بر اثر تقصیر باشد یا بدون آن و نیز اعم از اینکه توسط ثالث باشد یا موجر- صراحتاً تعیین تکلیف کند.

نکته دیگر به رابطه شـــهرداری با مالک و مســـتاجرین بر می‌گردد. آیا شهرداری به تکلیف قانونی خود -مقرر در ماده ۵۵ قانون شهرداری ها- عمل کرده است؟ در هر دو حالتِ پاسخ منفی و یا مثبت به این پرسش، مسئولیت مدنی ناظر به جبران خسارات وارده، بر عهده چه شخصی است؟ آیا ملاحظه وضعیت مالی متصرفین واحدهای تجاری و آثار ناشـــی از تعطیلی و پلمپ واحد تجاری می‌تواند عذرموجهی برای شهرداری در عدم پلمپ واحد تجاری محسوب شود؟

اداره کار (بازرسین کار) نیز دارای تکالیفی در خصوص ایمن بودن و رعایت مقررات حفاظت فنی در کارگاه ها هستند. آیا به این مقررات عمل شده است؟ در هر دو حالتِ پاسخ منفی و یا مثبت به این پرسش، مسئولیت مدنی ناظر به جبران خسارات وارده بر عهده چه شخصی است؟

پاســـخ به سوالات و موارد یادشـــده، موضوعِ این نوشته را تشکیل می دهد. در بند نخســـت، به رابطه حقوقی مســـتاجر و موجر در فرض تخریب واحد تجاری پرداخته می‌شـــود. روشن است که در این بند، تمرکز اصلی بر تفسیر قوانین و رفع ابهام است. در بند دوم، به تکالیف شـــهرداری و مسئولیت مدنی ناشی از عدم اجرای آن خواهیم پرداخت و بالاخره در بند سوم، به تکالیف بازرسینِ کار پرداخته می‌شود.

بند نخست: رابطه حقوقی مستاجر و موجر در فرض خرابی کامل واحد تجاری

الف: متون قانونی

گفته شده است که حق مســـتاجرین واحدهای تجاریِ ساختمان پلاسکو بر ملک مورد تصرف، ناشی از حق سرقفلی یا به تعبیر دقیق تر ناشی از حق کسب یا پیشه یا تجارت است. این حق در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ به رسمیت شناخته شد. در واقع، رابطه بین مستاجرین و مالک ساختمان، مشمول قانون یادشده می باشد. در این قانون، صِرف انقضای مدت موجب انحلال قرارداد اجاره و اســـتحقاق موجر در

تقاضای تخلیه مورد اجاره نمی‌شود. قانونگذار در این قانون، موارد انحلال رابطه حقوقی فی مابین موجر و مستاجر را بر شمرده است. این موارد می‌تواند ناشی از فسخ رابطه باشد که ضرورتاً نتیجه انقضای مدت نیست. به هر حال قانونگذار در مواد ۱۴ و ۱۵ و ۱۹ قانون مزبور، متعرضِ موضوع شده است. با نگاهی به قانون یادشده روشن می‌شود که قانونگذار فرضِ تخریب واحد تجاری را مورد حکم قرار نداده است. گرچه مطابق بند ۲ و ۵ از ماده ۱۲ حدوث عیبی که ملک را از قابلیت انتفاع خارج نماید یا حدوث حالتی که مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا فرضی که برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود، در زمره مواردی قلمداد شده که مستاجر حق درخواست قسخ قرارداد را دارد. مواد ۴۸۳، ۴۸۸ و ۴۹۶ قانون مدنی نیز به این فرض توجه دارد.

در عین حال، وضعیتی که واحد تجاری بر اثر حادثه، علل قهری، عمل مالک یا ثالث تخریب می‌شود، صراحتاً مورد حکم قرار نگرفته است. در این خصوص، باید بین حالات مختلف قائل به تفکیک شد. با این حال، قبل از ورود به بحث باید در خصوص ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت بررسی اجمالی داشته باشیم.

ب: ماهیت کسب یا پیشه یا تجارت

حق کسب یا پیشه یا تجارت، حقی است برای مستاجر مبنی بر اینکه به صرف انقضای مدت ملزم به تخلیه نباشد و تحت شرایطی در مقابل تخلیه، مستحق دریافت مبلغی تحت عنوان حق کسب یا پیشه یا تجارت باشد (اعم از اینکه ملک را به تصرف موجر دهد یا مستاجر بعدی).

در خصوص ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت از جهت عینی یا دینی بودن، می‌توان دو احتمال را مطرح کرد؛ مطابق نظری قابل تأمل، حق کسب یا پیشه یا تجارت، حقی است عینی و قائم به وجود واحد تجاری. پس به هر علتی که واحد تجاری از بین برود، این حق نیز زایل می‌شود. گرچه ممکن است تحت شرایطی، خرابی واحد تجاری برای مستاجر، حق مطالبه جبران خسارت از باب مسئولیت مدنی ایجاد نماید. مطابق نظری دیگر، صرف تخریب واحد تجاری، موجب زوال حق یادشده نمی‌شود. و بالاخره بر اساس نظر سوم -که برگرفته از قانون مدنی است- تخریب

عمدی واحد تجاری (توام با تقصیر) موجب زوال حق نمی‌شود، ولی تخریب بر اثر علل قهری، به انفساخ عقد و زوال حقِ پیش گفته منجر می‌شود.

هر کدام از این نظریات از برخی جهات دارای پایگاه حقوقی است. بدین توضیح که در خصوص نظر نخست (زوال حق بر اثر تخریب) می‌توان گفت وجود حق کسب یا پیشه یا تجارت -به معنای حقی که به مستاجر حق تقدم در تصرف می دهد- موکول به وجود واحد تجاری است و با از بین رفتن واحد تجاری اساساً موضوع قرارداد وجود خارجی ندارد و اجاره معدوم نیز درخور پذیرش نیست. به علاوه، قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ با اینکه در مقام بیان بوده است، اساساً متعرضِ فرض خرابی کامل نشده و مسایلی چون روابط طرفین بعد از تخریب و ساخت مجدد را مورد حکم قرار نداده است. به علاوه، با اینکه در ماده ۱۲ فرض آسیب کلی و یا جزیی واحد تجاری مد نظر قانونگذار بوده، ولی هیچ اشاره ای به فرد اعلای آسیب یعنی «تخریب» نشده است. پس مطابق قاعده، یا باید به قانون مدنی مراجعه کرد که بر این اساس نیز قرارداد اجاره منفسخ است و یا اینکه از سکوت قانون سال ۱۳۵۶ انحلال قرارداد را برداشت کرد. در ادامه باید گفت موارد استحقاق مستاجر در مطالبه کل یا نیمی از حق کسب یا پیشه یا تجارت از موجر تصریحاً تعیین شده است و فرض خرابی کامل در زمره این موارد نیست.

مطابق نظر دوم، صرف تخریب موجب زوالِ حق کسب یا پیشه یا تجارت نمی‌شود؛ زیرا مستاجر همانند کسی است که در اعیان و عرصه ملک حق دارد و حق وی تقدم در تصرف است. پس در هر حال باید موجبات اجرای این حق را فراهم کرد. در حالت تخریب، مستاجر همچنان در عرصه نیز دارای حق است، پس در برابر پرداخت اجاره بها به نسبت عرصه موجود، همچنان حق کسب یا پیشه یا تجارت وی محفوظ می ماند و این وضعیت تا زمان تجدید بنا توسط مالک یا رضایت مستاجر به تخلیه ادامه پیدا می‌کند. ایراد اصلی نظر فوق این است که اساساً در فرض تخریب، واحدی وجود ندارد که مستاجر در آن حق تقدم در تصرف داشته باشد. پس باید به الزام موجر به احداث مجدد

بنا اندیشـــید. این راه حل با ظاهر قانون سال ۱۳۵۶ در تعارض است؛ زیرا وقتی قانونگذار در حالت خرابی نســـبی ملک، حداکثر حقی که به مســـتاجر می دهد فســـخ قرارداد یا انجام تعمیرات و کســـر هزینه آن حداکثر به میزان شـــش ماه اجاره بها اســـت، از نظر منطقـــی نمی‌توان گفت در فـــرض تخریب کامل واحد تجاری، مســـتاجر می‌تواند ملک را بسازد و همچنان مالکِ حق کسب یا پیشه یا تجارت باشـــد. به علاوه، علت تجویز انجام تعمیرات توســـط مستاجر، نص قانونی است (ماده ۲۱ قانون سال ۱۳۵۶)، در حالی که در خصوص تجویز احداث بنا در فرض تخریب، چنین نصی دیده نمی‌شـــود. در مقابل، می‌توان گفت حق مستاجر با صرف تخریب زایل نمی‌شـــود و به محض احداث بنای جدید، همان حق سابق برای مســـتاجر استصحاب می‌شـــود؛ زیراعدم پذیرش این نظر موجب دارا شدنِ بلاجهتِ مالک خواهد شد.

در خصوص نظر ســـوم (تفکیک بین تخریب تـــوام با تقصیر و غیر آن) نیز باید گفت این نظر بیشـــتر مبتنی بر مواد ۴۸۳، ۴۸۸ و ۴۹۶ قانون مدنی[1] است. ایراد عمده این نظر، به عدم قابلیت اجرای قانون مدنی در خصوص اجاره‌های مشمول قانـــون ۱۳۵۶ بر می‌گردد. زیرا فرض قانون مدنی انحلال قرارداد با انقضای مدت است، حال آنکه چنین فرضی در قانون سال ۱۳۵۶ پذیرفته نشده است. به ویژه که حق کســـب یا پیشه یا تجارت حقی است مالی و مانند حقوق مالی دیگر قابل اســـقاط، انصراف و تحت شرایطی قابل انتقال و حتی قابل بازداشت است.

در مقام نتیجه گیریِ این قســـمت باید گفت که ظاهرِ مـــواد قانونی مربوط بیانگرِ انحلال رابطه استیجاری در فرض خرابی کامل واحدهای غیرتجاری است.

بند دوم: تکالیف قانونی در خصوص حفظ ایمنی ساختمان پلاسکو

۱. ماده ۴۸۳ - اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود و درصورت تلف بعض آن مستأجر حق دارداجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال‌الاجاره نماید. ماده ۴۸۸ - اگر شخص ثالثی بدون ادعاء حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد در صورتی که قبل از قبض باشد مستأجر حق فسخ دارد و اگر فسخ ننمود می‌تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرت‌المثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ نداردو فقط می‌تواند به مزاحم رجوع کند. ماده ۴۹۶ - عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود و نسبت به تخلف از شرایطی که بین مؤجر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد.

در ایـــن بند به تکالیف قانونی مالک، شـــهرداری تهـــران و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در خصوص خرابی ساختمان می پردازیم.

الف: تکالیف قانونی مالک در حفظ ایمنی ساختمان پلاسکو

مطابق ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مســـتاجر سال ۱۳۵۶: « تعمیرات کلی و اساســـی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیســـات عمده منصوبه در آن از قبیل دســـتگاههای حرارت‌مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیـــرات جزیـــی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به اســـتفاده بهتر از مورد اجاره باشـــد یا مستاجر خواهد بود.» چنانچه در این خصوص اختلافی بین طرفین حادث شـــود، موضوع مشـــمول ماده ۲۱ خواهد بود. بر این اســـاس: «... در صورتـــی که موجر تعمیرات کلـــی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شـــود انجام ندهد مستاجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواســـت کند به او اجازه داده شـــود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل ششـــماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد».

بر طبق مواد یادشـــده، مالک در خصوص تعمیرات کلی و اساسی مربوط به اصل بنـــا دارای تکالیفی می باشـــد. طبیعتاً در صورت عدم انجـــام این تکالیف و ورود خســـارت، مالک می‌تواند با جمع سایر شرایط، مسئول جبران خسارت تلقی شود.

ب: تکالیف قانونی شهرداری در حفظ ایمنی ساختمان پلاسکو

در قضیه پلاســـکو نمی‌توان ریزش ســـاختمان را بر اثر علل قهری دانست؛ زیرا درست اســـت که عامل ظاهری ریزش، آتش ســـوزی بوده، ولی باید به این نکته توجه داشـــت که یک آتش سوزی معمولی در طبقات فوقانی عادتاً منجر به ریزش کل ساختمان نمی‌شـــود. به نظر در این خصوص باید از نظریه کارشناس استفاده کـــرد. اگر عامل ریزش ســـاختمان، عدم رعایت موارد ایمنی و قدمت ســـاختمان باشد، بی شک باید شهرداری را بر مبنای عدم اجرای حکم ماده ۵۵ خصوصاً بند ۱۴ قانـــون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شـــهرداری مصوب سال ۱۳۳۴و مصوب ۱۳۴۵,۱۱,۲۷[1] مســـئول دانست یا حداقل می‌توان این نهاد

را بـــه عنوان یکی از مســـئولین تلقی کرد. حکم مقـــرر در بند ۱۴ موصوف، صرفاً برای حفظ حقوق مالک یا متصرف ملک نیســـت، بلکه موضوع نفع عمومی و لزوم حفاظت از شـــهر و ساکنان آن مطرح اســـت. بنابراین، صرف نظر از عکس العمل مالک یا متصرف، شهرداری حسب مورد مکلف به تعطیلی واحد است و عدم انجام این تکلیف می‌تواند از اسباب ایجاد مسئولیت باشد.

ادعا و اقدام شـــهرداری مبنی بر اینکه چندین بار اخطاریه ارسال کرده امری لازم بوده لکن برای برائت از مســـئولیت کافی نیســـت. تبصره بند ۱۴، شهرداری را مکلف کرده است که در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها، به مالکان یا صاحبان اماکن اخطار دهد و اگر دستور شهرداری در مهلت معین اجرا نشد، آنگاه شهرداری رأساً و به هر طریق لازم اقدام به رفع خطر بکند. حکم این ماده «تکلیف» است، نه اختیار. طبق همین تبصره، همه اماکن عمومی مانند پاســـاژها و مجتمع‌های تجاری نیز مشـــمول همین مقررات هستند.

اجـــرای این تکلیف به درجه ای از اهمیت بوده که قانونگذار مقرر کرده اســـت که شهرداری برای اجرای تکالیف بند ۱۴ و تبصره آن نیاز به اخذ مجوز از مراجع قضائی یا حضور نماینده قضایی ندارد. به موجـــب نظریه مورخ ۷۶/۱۱/۲۷ اداره حقوقی قوه قضاییه؛ بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و تبصره ذیل آن به نحوی صریح و خالی از ابهام شهرداری را موظف به رفع خطر ... موضوع بند یاد شده نموده است... تشخیص و رفع خطر... رأساً با شهرداری است. رفع خطر ممکن است به طرق مختلف انجام پذیرد. ســـیاق عبارات بند ۱۴ و تبصره آن به معنای آن است که تشخیص شیوه جلوگیری

---

۱. «اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و مساکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاهها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکنها و ایوانهای مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودانها و دودکشهای ساختمانها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد.

تبصره: در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت های مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت دار متناسبی صادر می نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین بموقع اجرا گذاشته نشود، شهرداری رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافهٔ صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها و گرمابه ها، مهمانخانه ها، دکاکین، قهوه خانه ها، رستورانها، پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد و مراجعه عمومی است نیز می باشد».

از خطر بر عهده شـــهرداری است. این شیوه می‌تواند حسب مورد شامل جلوگیری از فعالیت یا تخریب یا اقدامات ترمیمی یا هر اقدام مناسب دیگر باشد.

نظریه شـــماره ۷/۱۱۳۱ مورخ ۶۲/۶/۳ اداره حقوقی قوه قضاییه نیز تایید دیگری بر صحت این نظر است: «در مورد تخریب ساختمان مشرف به خرابی دو شق قابل تصور است. شق اول حالتی است که ســـاختمان مذکور در مجاورت معابر عمومی و کوچه و یا اماکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی قرار گرفته باشـــد که در این صورت برابر ملاک بند ۱۴ اصلاحی و تبصره الحاقی ماده ۵۵ قانون شـــهرداری با تودیع بهای عادلانه سهم شریک از اعیانی و اخذ گواهی از شهرداری مبتنی بر خطرناک بودن بنا با وجود مخالفت مالک مزبور تخریب ساختمان مشرف به خرابی امکان پذیر است. شق دوم حالتی اســـت که ساختمان در مجاورت معابر عمومی و کوچه و اماکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی قرار نگرفته باشد که در این صورت برای خراب کردن آن باید به دادگاه صالح مراجعه شود».

ج: تکالیف قانونی وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی در حفظ ایمنی ساختمان پلاسکو

به نظر می رسد فروشگاه ها و مراکز توزیع و پخش لباس، کارگاه محسوب می‌شوند. مطابق ماده ۴ قانون کار ســـال ۱۳۶۹:« کارگاه محلی اســـت که کارگر به درخواست کارفرما یا نماینده او در آنجا کار می‌کند، از قبیل مؤسسات صنعتی، کشاورزی، معدنی، ساختمانی، ترابری مسافربری، خدماتی، تجاری، تولیدی، اماکن عمومی و امثال آن‌ها. کلیه تأسیساتی که به اقتضای کار متعلق به کارگاه‌اند، از قبیل نمازخانه، ناهارخوری، تعاونی‌ها، شـــیرخوارگاه، مهد کودک، درمانگاه، حمام، آموزشگاه‌حرفه‌ای، قرائت‌خانه، کلاسهای سوادآموزی و سایر مراکز آموزشی و اماکن مربوط به شورا و انجمن اسلامی و بسیج کارگران، ورزشگاه و وسایل ایاب وذهاب و نظایر آن‌ها جزء کارگاه می‌باشند». از دیدگاه حقوق کار -که مستند به مواد قانونی و رویه عملی است- مغازه لباس فروشی برای کارگر یا فروشـــنده می‌تواند کارگاه محسوب شود. همچنانکه دفتر وکالت برای مسئول دفتر یا منشـــی دفتر یک کارگاه محسوب می‌شود. در این راستا باید دانست بسیاری از کارگران و فروشندگان ساختمان پلاسکو، کارگر محسوب می‌شده و دارای

سالها ســـابقه بیمه پردازی هستند. نتیجه اینکه از دید بازرسین کار و سازمان تامین اجتماعی نیز هر مغازه یک کارگاه محسوب می‌شود.

حال باید دانســـت اگر مغازه های یادشـــده کارگاه محسوب می‌شوند، این کارگاهها مشمول بازرسی و به ویژه بازرسی ایمنی هستند. بر اساس ماده ۸۵ قانون کار: «برای صیانت نیروی انســـانی و منابع مادی کشور رعایت دســـتورالعمل هایی که از طریق شـــورای عالی حفاظت فنی (جهت تأمین حفاظت‌فنی) و وزارت بهداشـــت، درمان و آموزش پزشـــکی (جهت جلوگیری از بیماری حرفه‌ای و تأمین بهداشت کار و کارگر و محیط کار) تدوین می‌شـــود، برای‌کلیه کارگاه‌ها، کارفرمایان، کارگران و کارآموزان الزامی است. تبصره: کارگاه‌های خانوادگی نیز مشمول مقررات این فصل بوده و مکلف به رعایت اصول فنی و بهداشـــت کار می‌باشـــند». با توجه به ماده ۹۸ و ۱۷۶ و ۱۷۷ قانون کار[1] به نظر می رســـد فروشگاه ها و مغازه های ساختمان پلاسکو نیز مشمول مقررات ایمنی و بازرسی بوده است.

نکته دیگر اینکه بازرسان کار، علاوه بر بازرسی خود کارگاه، باید مجتمع و ساختمان کارگاه هایی که در آن قرار دارند را نیز بازرسی کنند؛ زیرا ایمنی کارگر حایز درجه ای از اهمیت بوده که عدم رعایت آن مقید به ضمانت اجرای کیفری می باشد.

مـــاده ۱۰۵ قانون کار در این خصوص مقرر می دارد: «هرگاه در حین بازرســـی، به تشـــخیص بازرس کار یا کارشناس بهداشـــت حرفه‌ای احتمال وقوع حادثه و یا بروز

۱. ماده ۹۸: بازرسان کار و کارشناسان بهداشت کار در حدود وظایف خویش حق دارند بدون اطلاع قبلی در هر موقع از شبانه روز به موسسات مشمول ماده (۸۵) این قانون وارد شده و به بازرسی بپردازند و نیز می‌توانند به دفاتر و مدارک مربوطه در موسسه مراجعه و در صورت لزوم از تمام یا قسمتی از آنهارونوشت تحصیل نمایند. تبصره - ورود بازرسان کار به کارگاه های خانوادگی منوط به اجازه کتبی دادستان محل خواهد بود. ماده ۹۱- کارفرمایان و مسوولان کلیه واحدهای موضوع ماده۸۵ این قانون مکلفند بر اساس مصوبات شورای عالی حفاظت فنی برای تامین حفاظت و سلامت و بهداشت کارگران در محیط کار، وسایل و امکانات لازم را تهیه و در اختیار آنان قرار داده و چگونگی کاربرد وسایل فوق الذکر را به آنان بیاموزند و در خصوص رعایت مقررات حفاظتی و بهداشتی نظارت نمایند. افراد مذکور نیز ملزم به استفاده و نگهداری از وسایل حفاظتی و بهداشتی فردی و اجرای دستورالعملهای مربوطه کارگاه می باشند. ماده۱۷۶- متخلفان از هر یک از موارد مذکور در مواد ۵۲-۶۱-۷۵-۷۷-۷۹-۸۳-۸۴و ۹۱ برای هر مورد تخلف حسب مورد علاوه بر رفع تخلف با تأدیه حقوق کارگر یا هر دو در مهلتی که دادگاه با کسب نظر نماینده وزارت کار و امور اجتماعی تعیین خواهد کرد، به ازای هر کارگر به ترتیب ذیل محکوم خواهند شد: ۱ - برای تا ۱۰ نفر، ۲۰۰ تا ۵۰۰ برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر. ۲- برای تا ۱۰۰ نفر نسبت به مازاد ۱۰ نفر، ۲۰ تا ۵۰ برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر. ۳- برای بالاتر از ۱۰۰ نفر نسبت به مازاد ۱۰۰نفر،۱۰ تا ۲۰ برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر. در صورت تکرار تخلف، متخلفان مذکور به حبس از ۹۱ روز تا ۱۸۰ روز محکوم خواهند شد.

خطر در کارگاه داده شـــود، بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه‌ای مکلف هستند مراتب را فوراً و کتباً به کارفرما یا نماینده او و نیز به رییس مستقیم خود اطلاع دهند.
تبصره ۱- وزارت کار و امور اجتماعی و وزارت بهداشـــت و درمان آموزش پزشـــکی، حســـب مورد گزارش بازرسان کار و کارشناسان بهداشت‌حرفه‌ای از دادسرای عمومی محل و در صورت عدم تشکیل دادسرا از دادگاه عمومی محل تقاضا خواهند کرد فوراً قرار تعطیل و لاک و مهر تمام یا قســـمتی از کارگاه را صادر نماید. دادستان بلافاصله نسبت به صدور قرار اقدام و قرار مذکور پس از ابلاغ قابل اجرا است. دستور رفع تعطیل توســـط مرجع مزبور در صورتی صادر خواهد شد که بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه‌ای و یا کارشناســـان ذیربط دادگســـتری رفع نواقـــص و معایب موجود را تأیید نموده باشـــند...». متن ماده ۱۰۵ موید لزوم بازرسی کارگاهها به جهت حفظ ایمنی و سلامت کارگر است. به علاوه اینکه اساساً ایمنی و حفاظت فنی کارگاه، مستلزم رعایت مواردی چون بررسی کل بنا است. در این خصوص آیین نامه پیشگیری از آتش سوزی کارگاهها مصوب سال ۱۳۹۱ از صراحت کامل برخوردار است.

بنابر مطالب این بند، می‌توان اداره کار را نیز در خصوص عدم بازرســـی به موقع و قانونی و عدم انجام تکالیف قانونی در زمره مسئولین دانست؛ به ویژه آنکه موارد مندرج در آیین نامه پیشگیری از آتش سوزی کارگاهها مصوب سال ۱۳۹۱ نیز رعایت نشده است.

نتیجه‌گیری

با توجه به آنچه در حد ضرورت و اختصار تشریح شد، می‌توان گفت:

اولاً، حادثه ریزش ســـاختمان پلاسکو، معلولِ علل قهری نظیر سیل، زلزله، جنگ، ناخواســـته و عواملی از این قبیل که اراده و اختیار و اقتدار مسئولین مربوط ناتوان از کنترل و پیشگیری آنها باشد، نبوده است.

ثانیاً، حادثه مزبور قابل پیش بینی، پیشگیری و کنترل بوده است؛ کما اینکه صدور و ارســـال اخطارهای متعدد ایمنی نیز نشان از قابلیت پیش بینی حادثه داشته است. بنابراین، چنانچه مســـئولین ذیربط به موقع و به نحو مطلوب به تکالیف قانونی خود

مبادرت می‌کردند، فاجعه مورد بحث رخ نمی داد.

ثالثاً، علل عمده و اساسی ریزش ساختمان عبارت است از: ۱-بی توجهی و کوتاهی مالک ساختمان در انجام به موقع تعمیرات اساسی و رفع خرابی های اصولی و عدم ایفای تکالیف قانونی مربوط در این خصوص. ۲-عدم انجام تکالیف مقرر در بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و سایر ضوابط مربوط از طرف شهرداری تهران مبنی بر تعطیلی ساختمان در فرض حصول شرایط قانونی. ۳-کوتاهی اداره کار در انجام بازرسی به موقع و عدم اجرای آیین نامه پیشگیری از آتش سوزی کارگاه ها مصوب سال ۱۳۹۱ و سایر مقررات مربوط به موضوع.

رابعاً، نسبتِ سهم و درصد مسئولیت هر یک از اشخاص یادشده در وقوع حادثه، با توجه به قاعده حقوقی مقایسه خطاها[1] که در مسئولیت های چندجانبه با استفاده از ماده ۳۳۵ قانون مدنی[2] و عمومات مقررات مسئولیت مدنی قابل اِعمال است، از طریق جلب نظر کارشناسان واجد صلاحیت در رشته های مربوط قابل تعیین و احراز است. از این رو، مالکین سرقفلی می‌توانند کلیه خسارات خود از جمله ارزش سرقفلی تلف شده به نسبت سهمی‌که در بروز حادثه داشته اند از این اشخاص مطالبه کنند. در عین حال و با در نظر گرفتن اینکه کامل ترین طریق و وسیله جبران خسارت، اعاده وضعیت زیاندیده به حالت قبل از ورود خسارت است، ممکن است با توجه به مقررات حاکم بر قضیه به ویژه عمومات قانونی مسئولیت مدنی، در صورت طرح دعوا و درخواست عموم صاحبان حق کسب یا پیشه یا تجارت، دادگاه بتواند در مقام جبران خسارت، مسئولین حادثه را در حدود سهم و میزان مسئولیت، به تجدید بنای ساختمان پلاسکو (مشابه ساختمان تخرب شده) ملزم کند؛ لیکن چنین حکمی بر فرض صدور، با مشکلات اجرایی و عملی مواجه است.

بنابراین، به نظر می رسد با توجه به اینکه حقوق مستاجرین در زمینه حق کسب یا پیشه یا تجارت، ناظر به کل ملک -اعم از عرصه واعیان- است و با تخریب اعیان، حقوق مستاجرین بر عرصه کماکان مستقر و پابرجا است و بر این مبنا، ضمن اینکه

1. comparative negligence

۲. «در صورت تصادم بین دو کشتی یا دو قطار راه‌آهن یا دو اتومبیل و امثال آنها مسئولیت متوجه طرفی خواهد بود که تصادم در نتیجه عمد یا مسامحه او حاصل شده باشد و اگر طرفین تقصیر یا مسامحه کرده باشند هر دو مسئول خواهند بود».

مستاجرین مکلف به پرداخت اجاره بها به نسبت عرصه می باشند، موجر قبل از تجدید بنا و اعاده وضعیت مستاجرین یا جبران خسارت آنان به نحوی دیگر و یا جلب رضایت آنان در قبال پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت، مجاز به دخل و تصرفی در ملک که معارض حقوق مستاجرین باشد، نخواهد بود.

فهرست منابع:

۱- محمدمهدی الشـــریف، حق کسب و پیشه و تجارت در فرض تخریب واحد تجاری (تحلیل و نقد رویه قضایی)، مجله حقوقی دادگستری، ۱۳۹۴، شماره ۹۲.
۲- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶.
۳- قانون مدنی.
۴- قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحات بعدی.
۵- قانون کار مصوب ۱۳۶۹.
۶- قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹.