



# بررسی مشکلات و دلایل بروز دعاوی بین کارفرما و پیمانکار در مسکن مهر

امیر بهادر محسنی<sup>۱\*</sup>، علی قربانی<sup>۲</sup>

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت ساخت، علاءالدوله سمنائی، گرمسار، ایران

Amirbahador\_mohseni@yahoo.com

۲- استادیار، گروه مهندسی عمران، دانشگاه پیام نور، صندوق پستی ۳۶۹۷-۱۹۳۹۵، تهران، ایران

ghorbani@pnu.ac.ir

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۰۴/۱۴ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۸/۰۴/۲۸

## چکیده

در این تحقیق سعی بر آن شد تا با استفاده از تجربیات کاری نگارندگان در زمینه پیمانکاری ساختمانی و فعالیت در پروژه های مسکن مهر دلایلی که به بروز اختلاف میان کارفرمایان و پیمانکاران در مسکن مهر منتهی شده اس جمع آوری گردد. برای جمع آوری اطلاعات از روش مطالعات کتابخانه ای و توزیع پرسشنامه در بین پیمانکاران، کارفرمایان و مهندسین مشغول در پروژه های مسکن مهر استفاده شد. این تحقیق به روش پیمایشی-توصیفی کاربردی انجام گردید. از یافته های این تحقیق به شناخت دلایل پراهمیت در بروز اختلاف و ریشه های ادعا و اختلاف بین کارفرمایان و پیمانکاران در مسکن مهر می توان اشاره کرد. هدف از جمع آوری این اطلاعات در نهایت کمک به پیمانکاران و کارفرمایان در تمام رشته ها به منظور کاهش خسارات و صدمات مالی و در نتیجه افزایش کیفیت و کارایی نیروهای متخصص بوده است. ۲۳ عامل ادعا جمع آوری و در ادامه ۱۰ منشا اصلی در بروز دعاوی پیمانکاران مسکن ساخت با تاکید بر کارفرمایان تعاونی ها، احصاء گردید.

کلمات کلیدی: مسکن مهر، دعاوی، مشکلات، کارفرما، پیمانکار، ادعا، Claim، Dispute

## ۱- مقدمه

آنچه از ظواهر موضوع مسکن در کشور دیده می شود این است که در تمامی سالهای سپری شده یکی از مهم ترین مسایل بوده و هیچ گاه اهدافی که برای وضعیت مسکن و موضوعات مرتبط با آن در نظر گرفته شد، محقق نگشته است. یکی از طرح هایی که در سالهای اخیر در زمینه مسکن انجام شد «طرح مسکن مهر» بوده است. طرحی که امیدی برای خانه دار شدن طبقه متوسط و ضعیف جامعه و ایجاد آرامش و امنیت در زندگی ایشان بود. طبیعتاً هم معایب و هم مزایا در این طرح وجود داشته است. وقتی که از مردم در باره معایب مسکن مهر سوال می شود به مواردی مانند تأخیر در انجام تعهدات و یا کیفیت پایین ساخت اشاره می کنند. یکی از معضلاتی که کمتر به آن توجه شده است مشکلات بین کارفرمایان و پیمانکاران است که تأثیر مستقیم بر روی روند اجرایی پروژه ها دارد که حتی در برخی موارد باعث به تعلیق در آمدن پروژه می شود.

اختلاف و دعاوی در حین کار از مسایلی است که روند انجام پروژه را دچار مشکل می کند که با توجه به شیوع آن در اندازه های بزرگ و کوچک در جامعه کنونی، شاهد بوجود آمدن مشکلات، هزینه های غیرضروری، تأخیر در انجام کار، کاهش کیفیت، به هدر رفتن انرژی، عدم تمرکز بر مسائل اصلی پروژه و در موارد حاد رها شدن پروژه ها به صورت نیمه کاره است.

بنابراین، بررسی علل و ریشه های دعاوی و مشکلات موجود در پروژه های ساختمانی بین کارفرماها و پیمانکارها اهمیت زیادی دارد تا با ایجاد آگاهی و اشراف بر مسائل با در نظر گرفتن احتمالات پیش رو، بروز مشکلات و دعاوی به حداقل برسد و زمینه ساز ایجاد فضای امن کاری شود.

## ۲- سؤال تحقیق

به دلیل مواجه شدن نگارندگان با این گونه مشکلات در پروژه های ساختمانی و مراجعه فرسایشی به مراجع قضایی در سالهای متمادی که کاری بسیار طاقت فرسا و انرژی بر است و همچنین سر و کار داشتن با افرادی استفاده کننده از مسکن مهر و در جریان قرار گرفتن وضعیت معیشتی و نحوه زندگی آنها؛ از نزدیک به اهمیت و ضرورت داشتن آگاهی و دانش مدیریت در روابط بین کارفرما و پیمانکار پی برده شد.

بنابراین، این سؤال از اهمیت زیادی برخوردار شد که بیشترین مسائلی که باعث بوجود آمدن اختلاف بین پیمانکار و کارفرما است کدامها هستند و از کجا منشاء می گیرد تا با دانستن آن راه های پیشگیری از وقوع آنها را بتوان پیش بینی کرد و در یک فضای امن و همراه با آرامش تمام انرژی و توان کاری صرف انجام پروژه گردد.

## ۳- تعریف موضوع

براساس اصل ۳۱ قانون اساسی "داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و بر این اساس دولت با رعایت اولویت مکلف به تأمین مسکن برای طبقات نیازمند شده است."

همچنین بند (و) ماده ۹۵ قانون برنامه چهارم توسعه نیز حمایت از تأمین مسکن به عنوان یکی از وظایف دولت مورد تأکید قرار گرفته است. از این رو، تأمین مسکن گروه های کم درآمد به عنوان یکی از اولویت ها در کلیه سیاست گذاری ها و برنامه های بخش مسکن همواره مطرح و مورد نظر بوده است. [۶]

طبق ادعای سازمان برنامه و بودجه ۹۰٪ طرح های عمرانی افزایش زمان و هزینه داشته اند و ۶۰٪ پروژه های نیمه کاره نیاز به ۱۵ سال برای به اتمام رسیدن دارند. [۱]

یکی از آسیب‌هایی که متوجه طرح مسکن مهر شد علاوه بر تأخیر در انجام تعهدات و کیفیت نا مطلوب که خود زمینه ساز برای بروز انواع مشکلات بود، بروز دعاوی و مشکلات بین کارفرمایان و پیمانکاران است که در نگاه اول به دلیل ذات پیچیده و پرتنش حرفه ساخت و ساز، طبیعی به نظر می‌آید اما به دلیل حجم وسیع این طرح و گردش مالی بالا و ملی بودن منابع و خسارات فراگیر آن، آنچه انتظار می‌رفت مدیریت کم‌نقص و پیش‌بینی‌های لازم و جدی در جهت کنترل و نظارت بر بروکراسی آن، انتخاب پیمانکار، عقد قراردادهای، و نحوه انجام و پیشرفت پروژه‌ها در حد بالا بود

ادعا یا خواسته را می‌توان به شکل زیر تعریف کرد:

ادعا درخواست کتبی به انضمام مدارک قرارداد است. درباره جبران خسارات مالی، زمانی، یا تحقق سایر شرایط که از نظر قراردادی، موجب اختلاف درخواست کننده و طرف قرارداد یا کارفرما شده است. [۲]

در بیان اختلاف گفته شد که اختلاف زمانی رخ می‌دهد که یک طرف در مقابل خواست طرف دیگر پاسخ منفی دهد در حالی که ممکن است با وجود اختلاف هیچ یک از طرفین دعوایی را در مرجعی مطرح نکنند. دعوا، نتایج یا منازعه یا اختلافی است که به منظور رسیدگی و صدور حکم یا قطع و فصل به دادگاهی که صلاحیت رسیدگی را دارد رجوع شده باشد. [۲]

در هر حال پس از مراجعه به مراجع صالح جهت به قضاوت گذاشتن اختلاف است که دعوا مصداق می‌یابد در حالی که پیش از این مراجعه اختلاف وجود داشته است. [۲]

#### ۴- مراحل تحقیق

در شروع راه برای اینکه مشخص شود چه فعالیتهایی مورد نیاز و ثمربخش است و امکان جمع آوری اطلاعات در چه بخشهایی میسر است، اقدام به نوشتن مسیر راه و پیش‌بینی منابع جمع آوری اطلاعات شد. با توجه به ظرفیتهای موجود، مطالعات کتابخانه‌ای شامل مقالات، پایان‌نامه‌ها و مجلات معتبر انجام شد. در طی مطالعات و مصاحبه‌ها با پیمانکاران بیست مجموعه مسکن مهر، مجموعه‌ای از دلایل و مشکلاتی که کارفرمایان و پیمانکاران با آنها مواجه هستند جمع آوری گردید. در بررسی‌های انجام شده که شامل مطالعه مقالات و پایان‌نامه‌ها و گفتگو با کارشناسان دادگستری و مهندسی با تجربه انجام شد و همچنین تجربیات نگارندگان مهمترین عواملی که در ایجاد مشکل و بوجود آمدن دعاوی نقش داشته‌اند به شرح ذیل زیر جمع آوری شده است:

- ۱- عدم انتخاب صحیح پیمانکار
- ۲- تغییر در سطوح مختلف مدیریتی کارفرما یا پیمانکار
- ۳- ضعف در برنامه ریزی و کنترل پروژه
- ۴- تأخیر در تهیه نقشه‌های مورد نیاز در طول اجرا
- ۵- بروز اختلافات با پیمانکار دست دوم
- ۶- موانع قانونی مربوط به جواز، پروانه ساخت
- ۷- طولانی شدن بروکراسی اداری در نهادهای دولتی
- ۸- توقف پروژه از سوی نهادها و سازمان‌ها
- ۹- تغییرات در محدوده کار
- ۱۰- عدم تحویل بخشهایی از کار در زمان مقرر
- ۱۱- ثبت نکردن به موقع وقایع و گزارش‌های کاری

- ۱۲- دقت پایین برآورد احجام و زمان مناسب
- ۱۳- شرایط فیزیکی پیش بینی نشده
- ۱۴- تأخیر در رسیدگی به اسناد پیمانکار مثل صورت وضعیت
- ۱۵- عدم تجهیز به موقع ماشین آلات و مصالح از طرف کارفرما
- ۱۶- کوتاهی پیمانکار در تحویل نقشه های تفصیلی
- ۱۷- عدم هماهنگی بین کارفرما و پیمانکار و تداخل کار آنها
- ۱۸- دخالت کارفرما در نحوه اجرای
- ۱۹- عدم شفافیت در بندهای قرارداد
- ۲۰- عدم پیش بینی های لازم در قرارداد در صورت بروز اختلاف
- ۲۱- ناکافی بودن توضیحات و خواسته های طرفین در قرارداد
- ۲۲- تورم
- ۲۳- کیفیت پایین اجرا

در ادامه با توجه به یافته ها اقدام به تهیه پرسشنامه گردید و پس از بررسی پایایی و روایی پرسشنامه به تأیید خبرگان رسید. از آنجا که داده های تحقیق پیش رو از طریق پرسشنامه و جمع آوری نظر خبرگان به دست آمده است و همچنین از روابط ریاضی برای تحلیل بهره گرفته شده است، تحقیق از نوع کاربردی توصیفی-پیمایشی می باشد که در ادامه به آن پرداخته می شود.

از میان عوامل شناسایی شده به منظور دستیابی به عوامل پر اهمیت تر غربال گری انجام شد. (آمار استنباطی)

پس از شناسایی عوامل بوجود آمدن اختلاف و دعاوی با استفاده از نظر خبرگان حوزه هایی مشخص شد تا معلوم شود تاثیر هر یک از این عوامل در چه قسمتهایی از کار خواهد بود که به عنوان معیاری برای ارزیابی تاثیر هر یک از دلایل می باشد. این معیارها به پنج دسته تقسیم می شوند که عبارتند از:

- ۱- میزان تاثیر عوامل دعاوی بر زمان ساخت و ساز
- ۲- میزان تاثیر عوامل دعاوی بر تورم ساخت و ساز
- ۳- میزان تاثیر عوامل دعاوی بر کیفیت ساخت و ساز
- ۴- میزان تاثیر عوامل دعاوی بر ریسک ساخت و ساز
- ۵- میزان تاثیر عوامل دعاوی بر گستره ساخت و ساز

سپس بوسیله پرسشنامه مقایسات زوجی از خبرگان خواسته شد تا نظر خود را در باره اهمیت هر یک از معیارهای ارزیابی اعلام کنند.

در نهایت اطلاعات با استفاده از نرم افزار Export Choice تحلیل شده است.

در طراحی پرسشنامه برای یافتن بزرگی هر کدام از علل بروز دعاوی فاکتور " احتمال وقوع " مورد بررسی قرار گرفت تا بتوان محتمل ترین علتها در بروز دعاوی را مشخص نمود.

## ۵- عوامل موثر بر بروز دعاوی

آنچه از کنکاش در زمینه ساخت و ساز مسکن ، مشکلات و اختلافات موجود در میان کارفرمایان و پیمانکاران و وضعیت حاکم بر این صنف کاری حاصل شد را می توان به ده بخش از مهمترین دلایل زمینه های بروز مشکلات تقسیم نمود که در جدول ۱ بر اساس نتایج تحلیل آماری حاصل آمد.

جدول ۱: معیار ارزیابی مهمترین عوامل بروز دعاوی

| ردیف | نام عامل                             |
|------|--------------------------------------|
| ۱    | وسعت سرمایه گذاری                    |
| ۲    | اهداف ساخت و ساز                     |
| ۳    | تورم در ساخت و ساز                   |
| ۴    | توانایی ها و شایستگی های عوامل درگیر |
| ۵    | همکاری و ارتباطات تیم ها             |
| ۶    | عدم قطعیت ها                         |
| ۷    | وابستگی با محیط زیست                 |
| ۸    | تنوع روش های مدیریت ساخت و ساز       |
| ۹    | تعداد سطوح سلسله مراتبی              |
| ۱۰   | قوانین و مقررات                      |

در ادامه به توضیح هر یک از این عوامل ده گانه پرداخته می شود.

### ۱-وسعت سرمایه گذاری

همان طور که گفته شد وسعت انجام این پروژه در کشور و مراودات مالی و بودجه در نظر گرفته شده برای آن، حجم زیادی از گردش مالی و رونق بازار کسب و کار را به دلیل مرتبط بودن بخش مسکن با کسب و کارهای زیاد دیگری ، در بر می گیرد. این شرایط مسکن مهر را در درجه بالایی از اهمیت قرار می دهد و لزوم توان مدیریت و رسیدگی به امور آن و صرف انرژی بخش های مختلف دولتی و انواع همکاری های و مساعدت ها و دقت نظر بالا در انتخاب پیمانکاران و کارفرمایان در قالب تعاونی ها را نشان می دهد.



وسیع بودن و عظیم بودن این طرح به عنوان اصلی ترین بستر برای بروز مشکلات و به دنبال آن اختلافات شناسایی شده است. حجم بزرگ این طرح حدود سه میلیون واحد مسکونی و همچنین وسعت زیاد آن که به اندازه کل کشور است، حکایت از سختی کار دارد. برنامه ریزی، تأمین مالی، نظارت، کنترل کیفیت، هماهنگی بین ارکان مرتبط با این طرح، پیوستگی و یک دست بودن سیاستهای اجرایی از عوامل اساسی و بنیادی چنین پروژه عظیمی است که ضعف در هر یک از آنها باعث بروز مشکلات در سلسله مراتب بالا شده که به تمام سطوح پایین تر سرایت می کند.

متأسفانه رفتارها و برخوردهای سلیقه ای غیر کارشناسانه و گاهی منفعت طلبانه در سطوح اجرایی مدیریت، خود زمینه ساز بروز سهل انگاری ها و فراهم شدن بستری برای تأمین منافع شخصی افراد در سطوح پایین تر شد. در چنین شرایطی پیمانکار و کارفرما در قالب تعاونی و یا حتی یکی از آنها به تنهایی می تواند به دلیل دنبال کردن نیات و خواسته های شخصی خود باعث بوجود آمدن اختلافات و دعاوی گردد. این چنین شرایطی ما را به یاد خانه ای می اندازد که از پای بست ویران است.

## ۲- توانایی ها و شایستگی های عوامل در گیر

دومین عاملی که به عنوان مسأله مؤثر در ایجاد اختلاف و دعاوی بین کارفرما و پیمانکار شناسایی شد را می توان به عنوان توانایی و شایستگی عوامل در گیر در این پروژه مطرح نمود.

اصلی ترین گروه های درگیر همان کارفرمایان در قالب تعاونی و پیمانکاران هستند. به غیر از شرکتهای بزرگ پیمانکاری خارجی و داخلی که قراردادهای بیشتر از هزار واحدی را در دست داشتند، تعداد بسیار زیادی از پیمانکاران با قراردادهای کمتر از هزار واحد و کمتر از پانصد واحد وجود داشته اند. تشخیص صلاحیت و توان اجرایی این پیمانکاران از یک طرف و تشکیل و انتخاب افراد از بین متقاضیان مسکن به عنوان هیئت مدیره تعاونی ها از سوی دیگر خود معضل بزرگی بود. ورود پیمانکاران با علم و توان اجرایی پایین، هم باعث متضرر شدن خود آنها شد و هم به استفاده کنندگان از مسکن مهر خسارات مالی و زمانی وارد نمود و واضح است که بستر ساز بروز دعاوی با کارفرما بوده است.

مسأله مهم دیگر وجود اشخاصی بدون هیچ گونه تجربه کاری در این زمینه و بدون آشنایی با مسایل مدیریتی در هیئت مدیره های تعاونی های تشکیل شده به عنوان کارفرما بود. کارفرمایانی این چنینی که مسؤولیت نظارت بر کار و مراودات مالی را برعهده داشته اند با فرض داشتن حسن نیت که البته فرض قابل تأملی است، باعث بوجود آمدن مشکلاتی در انجام کار می شدند و همچنین به دلیل اینکه توان پایاپایی با پیمانکار برای رسیدگی به امور را نداشته اند باعث سو استفاده برخی پیمانکاران از عدم آگاهی کارفرمایانشان بوده است. وجود چنین شرایط کاری و روابط، دیر یا زود باعث بوجود آمدن اختلافاتی میان طرفین قرارداد می شود که در صورت حل نشدن آنها، راهی مراجع قضایی می شوند.

## ۳- تورم

تورم چیز غیر قابل پیش بینی در قراردادها نمی باشد و همیشه درصدی از تورم در طول مدت قرارداد در نظر گرفته می شود که اگر از آن مقدار بیشتر شد مازاد هزینه ها از کارفرما استرداد می شود.

تا به اینجا بدون بروز مشکل خاصی می توان مسأله تورم را حل و فصل کرد؛ اما اگر موضوع تورم در قرارداد دیده نشده باشد پیمانکار متحمل ضرر خواهد شد و به دنبال آن برای جبران این خسارت از طریق دیگر که اساساً از راه های غیر معقول و ناصواب دست به اقدام خواهد زد که متعاقباً به دنبال خود مشکلات، اختلافات و دعاوی خواهد داشت.

شرایط دیگری که تورم به دنبال خود دارد شانه خالی کردن کارفرما از متقبل شدن آن است. چه این اقدام در جهت منافع استفاده کنندگان از مسکن باشد چه در جهت منافع خود کارفرما، پیمانکار برای اینکه متضرر نشود مجبور به اقداماتی متقابل چه در زمینه اجرایی و چه در زمینه قانونی خواهد بود؛ که این وضعیت خبر از ورود کارفرما و پیمانکار به میدان جنگ می دهد.

وضعیت نا مناسب دیگری که تورم ایجاد خواهد کرد این است که مقدار تورم به صورت واقعی اعلام نشده باشد که این مورد به صورت واضح در طی اجرای مسکن مهر به راحتی قابل مشاهده بود، در نتیجه زمینه ساز بروز اختلافات می باشد. در نهایت پیمانکار قادر به جبران خسارت خود نخواهد بود و باز دلیلی بر شروع مشکلات میان طرفین قرار داد بوجود می آید.

#### ۴-اهداف ساخت و ساز

سیاست اصلی از طرح مسکن مهر ، صاحب خانه شدن اقشار کم درآمد بوده است . همین عنوان تداعی مواجهه با طرح عظیمی می کند که باید خانه ارزان قیمت بسازد.

این به آن معنا است که هم پیمانکاران باید توان اجرای چنین کاری از نظر علمی و توان اجرایی داشته باشند تا هزینه ها از میزان محدود تعیین شده فراتر نرود و هم مدیریت کلان و سیاستها در سطوح بالای اداری و تشکیلاتی باید به گونه ای کارشناسانه ، بدون نقص ، حمایتگرانه و راه گشای مشکلات احتمالی پیش رو باشد که افت و خیزهای شرایط اقتصادی و سیاسی کشور کمترین تاثیر را در به ثمر رسیدن این پروژه داشته باشد. علی ایحال اکثر موارد در شرایطی مانند نوسانات اقتصادی و تورم، نظارت و بروکراسی های اداری، رسیدگی به اختلافات کارفرما و پیمانکار، به جای رسیدگی به صورت ضرب الاجل آنها به حال خود رها شده است.

قطعا در چنین شرایطی رسیدن به هدف اصلی که انجام پروژه با کمترین هزینه و زمان و کیفیت قابل قبول است، از جایگاه اولویت برتر خارج می شود.

#### ۵-همکاری و ارتباطات تیمی

یکی دیگر از مسایلی که هم می تواند در جلو گیری و حل مشکلات موثر باشد و هم اینکه خود زمینه ساز اختلافات شود شکل و میزان روابط میان کارفرما و پیمانکار است.

حاکم بودن روابط حرفه ای، شفاف و روشن در محدوده کار و وجود ارتباط به صورت پیوسته و انتقال به موقع اطلاعات ضروری پایبندی به مناسبات و توافقات از پیش تعیین شده عواملی مهمی در پیشبرد مقاصد و انجام پروژه است ؛ که ضعف در هر یک از این مسایل باعث بروز اختلاف و یا سوءتفاهم خواهد شد.

البته هماهنگی میان کارفرما و پیمانکار در روابط و مسایل اجرایی همواره جزو موارد اختلاف ساز بوده است که باید با سیاست و تجربه طرفین اختلافات را به حداقل رساند.

#### ۶- عدم قطعیت

با فرض مشخص بودن وظایف و محدوده هر یک از طرفین قرارداد انجام ندادن بعضی از امور محول شده و مورد توافق قرار گرفته چه در چهار چوب قرارداد چه توافقات ضمنی ، زمینه ساز نارضایتی و اختلاف بین طرفین قرارداد است . این موارد می تواند در باره جزییات اجرایی ، زمان بندی و مراودات مالی باشد.

#### ۷-تنوع مدیریت روشهای ساخت و ساز

این موضوع در ابعاد مختلف دیده شده که جزییات انجام کار در قراردادها قابل توضیح و تشریح نیست و یا کار انجام شده با آنچه در نقشه ها مورد تأیید قرار گرفته به صورت کامل تطابق ندارد و یا اینکه کارفرما دست به اعمال نظرات شخصی خود می زند و یا برای جلب رضایت استفاده کنندگان مسکن خواسته هایی متفاوت از توافقات قبلی، از پیمانکار دارد. بدین ترتیب شاهد بروز اختلافاتی بین طرفین قرارداد هستیم.

## ۸- تعداد سطوح سلسله مراتبی

در صورتی که روند انتقال اطلاعات و دستورات کاری و اداری از جمله دستورات تغییرات، رسیدگی به امور مالی و درخواست ها دچار اختلال و در گیر طی نمودن سلسله مراتب اداری باشد برای پروژه مضر بوده و گاه طرفین قرارداد را دچار سوتفاهم کرده و زمینه را برای نارضایتی و بروز اختلاف فراهم می کند. ازین رو حاکم بودن یک مدیریت با اقتدار و کار ساز در پروژه اهمیت زیادی دارد. به عنوان مثال گرفتن تاییدیه های مراحل مختلف کار و یا رسیدگی به صورت وضعیت از نظر رقمی و درصد پیشرفت کار اگر به امری زمان بر تبدیل شود و یا همواره در هاله ای از ابهام باشد، باعث بروز اختلافاتی خواهد شد.

## ۹- وابستگی به محیط

وجود بعضی از محدودیتها در تهیه مصالح و نیروی کار متخصص در مناطق مختلف که طرح مسکن مهر به اجرا رسید باعث به وجود آمدن نقص های اجرا و نارضایتی ها بین طرفین قرارداد بوده است. از طرفی محلی بودن کارفرما و غریبه بودن پیمانکار، کارفرما را صاحب توان و قدرت اعمال نفوذ در دستگاه ها و مراجع رسیدگی به اختلافات می کند که در زمان حل و فصل اختلافات از این قدرت به نفع خود بهره می برد.

## ۱۰- قوانین و مقررات

در دسته بندی عوامل بروز اختلافات آخرین گزینه مربوط به وجود قوانین و مقررات موجود بوده است.

## ۶- جمع بندی

ضرورت دانش مدیریت و سازمان دهی، توان ساختن ارتباطات موثر و به جا و قدرت تشخیص و فراهم کردن آنچه برای رسیدن و رساندن دیگران به هدف مورد نیاز است، ضرورتی بنیادی و پیش نیاز برای انجام هر کار و پروژه ای است.

با تاکید بر لزوم تحلیل زیربنایی جهت حل واقعی نارسایی ها در بلند مدت، با توجه به مشاهده پاره ای ضعف و کمبود دانش در عرصه مدیریتی تخصصی عمرانی و داخل شدن و باب شدن بعضی از ویژگی های اخلاق حرفه ای نادرست در زمینه های کار و تجارت، پیشنهاد می گردد که آموزش های علوم مدیریتی از سطوح پایین تر آموزش و پرورش شروع شود. این کار باعث می شود زمینه فکری و دید اشخاص به صورت اصولی و حرفه ای نسبت به محیط کار و رفتار صحیح در قبال مسولیت های کاری خود در آینده، شکل بگیرد. همچنین فرد می تواند از اصول صحیح مدیریتی در هر سطح شغلی و هر نوع حرفه ای که در آینده به آن مشغول می شود، بهره مند شود.

## منابع

- 1- Shakeri, eghbal and Ghorbani, ali. (1384). The second project management conference,ccc in project management.
- 2- Dehghani, reza. (1391). Identification and rooting of critical factors of the claim the time and cost from the perspective of employer and, consultant and contractor.
- 3- Fesharaki fard, Masood. (1395). Providing new solution for managing and contracting construction management perspective.
- 4- Abbaszadeh, gholamreza. (1395). Pathology of house building projects in iran, page
- 5- Eghtesadnews, (1397). [www.https//www. Eghtesadnews.com](http://www.Eghtesadnews.com)
- 6- The book of labor law.
- 7- Constitutional book.