



# تعهدات مهندسين ناظر



محمد علی اشعری

دکترای حقوق خصوصی، مدرس پردیس فارابی دانشگاه تهران، وکیل پایه یک دادگستری،  
مشاور حقوقی سازمان نظام مهندسی ساختمان

[m.liasharidroit@gmail.com](mailto:m.liasharidroit@gmail.com)



تشخیص مسئولیت مهندسين ناظر مستلزم شناخت تعهدات ايشان است.

و تعهدات پيش آيد پيش بيني نشده است و آيا در چنين شرايطي سپردن تفسير تکليف و تعهدات هريك از طرفين به برداشت‌هاي کارشناسي يا قضايي راهکار مناسب است يا اينکه بايد نواقص قانوني را با روش‌هاي قراردادي بر طرف نمود تا موضوع تعهدات که زمينه ساز و سنگ بنای انواع مسئوليت‌هاي ناظران است در وضعيتي شفاف و روشن قرار گيرد. در اين نوشتار ضمن بررسي موارد ياد شده انواع تعهدات مهندسين ناظر مورد شناسايي قرار مي‌گيرد چرا که وجود تعهد مقدمه وجود مسئوليت است بنابراين در اين بخش به تعهدات پرداخته شده و در بخش بعدي که مورد نشر قرار خواهد گرفت مسئوليت‌هاي ناشی از نقض تعهدات ياد شده مورد ارزيابي و تحليل قرار مي‌گيرد.

### ۳- تعهدات مهندسين ناظر

#### ۳-۱- تعهدات قراردادي

مقصود از تعهدات قراردادي، تعهداتي است که به موجب قرارداد و با اراده اشخاص پيرو انعقاد يک عقد ايجاد مي‌شود و با مسئوليت قراردادي که مسئوليت ناشی از نقض قرارداد و تعهدات مندرج در آن است متفاوت است، به عنوان نمونه چنانچه در قراردادي ناظري متعهد شده باشد که ظرف ۲۴ ساعت پس از بازديد گزارش خود را

مقصود از تعهدات قراردادي، تعهداتي است که به موجب قرارداد و با اراده اشخاص پيرو انعقاد يک عقد ايجاد مي‌شود.

### ۲- مقدمه

مهندسين نیز مانند ساير افراد جامعه داراي تعهدات قانوني و قراردادي هستند اما در مورد وظيفه حرفه‌اي و روابط ناشی از آن تعهدات خاصي برای ايشان پديدار مي‌گردد که به مانند ساير تعهدات داراي منشأ قانوني يا قراردادي هستند. در مورد تعهدات قانوني غالباً مقررات مربوط به نظام مهندسي ساختمان و مقررات ملي ساختمان به ذهن متبادر مي‌شود اما آيا مي‌توان با بررسي انحصاري مقررات ياد شده نسبت به تعهدات قانوني مرتبط با وظيفه حرفه‌اي مهندسان ناظر شناخت کافي بدست آورد يا اينکه لازم است با مطالعه و بررسي تمامي قوانين و مقررات کشور تعهدات مهندسين ناظر را کشف نمود، حتی ممکن است مهندسين ناظر مشمول مقرراتي گردند که به صراحت نامي از ايشان به ميان نياورده است اما حکم قانوني به گونه‌اي باشد که در بر گيرنده تکليف و مسئوليت برای اشخاص ياد شده باشد، همچنين آيا مقررات متعددي که در مورد وظيفه حرفه‌اي ناظرين وضع شده است تمامي زواياي آشکار و پنهان روابط حقوقي و تکليف و تعهدات متقابل کارفرمايان و مهندسان ناظر را مورد پردازش قرار داده است و يا علی‌رغم فراواني و توانايي قانونگذاري نقاط مبهم و يا مسکوتي باقي گذاشته شده است و تمامي شرايط و تغييراتي که ممکن است در طول قرارداد

### ۱- چکيده

تشخيص مسئوليت مهندسين ناظر مستلزم شناخت تعهدات ايشان است بنابراين ابتدا بايد تکليف و تعهداتي که بر عهده مهندسين ناظر قرار مي‌گيرد مورد بررسي قرار گيرد و سپس در صورت نقض آن تعهدات، موضوع برقراري مسئوليت اعم از حقوقي، کيفري و انتظامي مورد معرفي واقع شود. وظيفه بيشتر شناخته شده‌اي که متوجه مهندسين ناظر است و در مقررات ملي ساختمان و آئين نامه‌هاي مربوط به قانون نظام مهندسي و کنترل ساختمان تکرار و تاکيد شده است، انطباق وضعيت اجرائي ساختمان موجود با نقشه‌هاي مصوب و مدارک و ضمايم فني است که چگونگي اجرائي اين تعهد دستکم نيازمند آگاهي از اجرائي اين وظيفه حرفه‌اي در شرايط گوناگون است با اين وجود در برخي مقررات و وظيفه ديکري نیز برای ناظرين منظور شده است که برای دانستن تعهدات مهندسان ناظر مطالعه آن‌ها ضرورت دارد اما لزوم انعقاد قرارداد ميان ناظرين و کارفرمايان، امکان تنظيم قراردادي شفاف و مشخص کننده تعهدات هر دو طرف را فراهم آورده است در اين ميان استفاده از ظرفيت شروط قراردادي مي‌تواند تعهدات طرفين اين رابطه حقوقي را تنظيم و تعديل کند تا در موارد سکوت يا ابهام مقررات از بروز نتايج ناخواسته و ناعادلانه جلوگیری شود.



تکالیف مهندسین ناظر بیش از آنکه قراردادی باشد، قانونی است.

به عمل آورد. نتیجه بررسی مقررات قانونی پاسخ منفی به هر دو دیدگاه است، از یک سو مهندسان ناظر سازمان نظام مهندسی ساختمان وظایفی متفاوت از ناظر مقیم دارند پس از نظر ترتیب عمل به وظایف نظارتی با ایشان متفاوت هستند، از سوی دیگر دیدگاه دوم نیز دارای اشکال است، از آنجا که مهندسین صرفاً مشمول تکالیف مقررات ملی ساختمان نبوده و به مانند سایر سکنه ایران از نظر الزامات قانونی تابع همه مقررات کشور هستند و چون تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که از نظر رتبه قانونی دارای سطح بالاتری نسبت به مقررات ملی ساختمان است (زیرا مصوبات مجلس از نظر لزوم تبعیت قاضی از آن‌ها و عدم امکان ابطال آن در دیوان عدالت اداری نسبت به مصوبات دولتی ارجح هستند) وظیفه نظارت مستمر را برای ناظرین منظور کرده است که فراتر از بازدید مرحله‌ای است، محدود کردن تکلیف سرکشی از پروژه به بازدید مرحله‌ای قانونی نیست. وانگهی ارائه گزارش مرحله‌ای مستلزم بازدید مرحله‌ای نیست چه اینکه هر بازدیدی لزوماً به معنای ارائه گزارش نیست به بیان دیگر هر چند مقدمه ارائه گزارش انجام بازدید است اما لازم نیست برای هر بازدید گزارش جداگانه‌ای ارائه شود. همچنین وجود الزام برای گزارش مرحله‌ای در پایان هر مرحله به معنای عدم نیاز به ارائه گزارش در طول ساخت پروژه یا در خلال

قانونگذار باید نسبت به حفظ و پشتیبانی از حقوق بهره‌برداران که شامل همه افراد جامعه می‌شود و گاه در تقابل سازندگان و سرمایه‌گذاران قرار می‌گیرد حساسیت ویژه‌ای داشته باشد. در این راستا موضوع ایمنی ساختمان‌ها که اهمیت خود را در حوادث سال‌های اخیر بیش از پیش به رخ مسئولین و مردم کشیده در گروهی اجرای مقرراتی است که برای بالا بردن سطح ایمنی در ساختمان و پیرامون آن، چه در هنگام ساخت و چه در هنگام بهره‌برداری وضع شده است. بنابراین قانونگذار خط مقدم پاسداری از مقررات ملی در زمینه‌های ایمنی و فنی را به ناظرین سپرده است، که انجام پاسداری آن مستلزم انجام وظایفی است که اهم آن عنوان می‌شود.

### ۳-۲-۱- بازدیدهای به موقع

انجام بازدید به موقع از پروژه ساختمانی از مقدمات عقلی انجام نظارت است، نیک می‌دانیم تعریف نظارت در مبحث دوم در بند ۱-۳۱ با عبارت مجموعه خدمات آغاز شده است، به بیان دیگر از آنجا که نظارت مجموعه خدمات است، بازدید به موقع که منجر به ارائه گزارش می‌گردد، یکی از ارکان نظارت است، اما منظور از بازدید به موقع چیست، آیا نظارت مستلزم سرکشی هر روز از پروژه است یا اینکه ناظر فقط در زمان پایان هر مرحله که موظف به ارائه گزارش است باید بازدید را

به مرجع صدور پروانه ارائه کند، التزام به انجام این تکلیف، یک تعهد قراردادی است اما چنانچه به دلیل عدم انجام این تکلیف خسارتی متوجه مالک شود، ناظر ملزم به جبران خسارت است و این الزام قانونی مسئولیت قراردادی است، هر چند باید دانست بر اساس مبانی حقوقی شرایطی برای برقراری مسئولیت ناظر لازم است که بدان پرداخته خواهد شد، برابر مقررات هریک از ناظرین رشته‌های مختلف به موجب قراردادی که قرارداد نظارت نامیده می‌شود با کارفرمایان انعقاد قرارداد می‌نمایند که قراردادهای مذکور توسط سازمان‌های استان به صورت همسان تهیه و برای تنظیم روابط میان کارفرمایان و مهندسان در دسترس قرار می‌گیرد، از آنجا که عمده مفاد این نوع قراردادها متکی بر مواد قانونی مباحث مقررات ملی ساختمان به ویژه مبحث دوم مقررات ملی ساختمان است، تعهدات قراردادی ناظرین هماهنگی و حتی تطابق بسیاری با وظایف قانونی دارد بنابراین چنانچه به جهت شرایطی خاص توافقی خاص میان کارفرما و ناظر صورت نپذیرد، در مورد ناظرین موضوع و مصادیق تعهدات قراردادی فراتر از تعهدات قانونی نیست.

### ۳-۲-۲- تعهدات قانونی

تکالیف مهندسین ناظر بیش از آنکه قراردادی باشد، قانونی است، دلیل این امر نگاه خاص قانونگذار به مسکن و ساختمان است، طبیعتاً

انجام بازدید به موقع از پروژه ساختمانی از مقدمات عقلی انجام نظارت است.

جلوه انجام وظایف و تکالیف قانونی و قراردادی ناظرین، ارائه گزارش به موقع است.

علاوه بر موضوعات فنی و وظایف عمومی ناظرین، نظارت بر امور ایمنی از اهمیت بسزایی برخوردار است، حتی مقررات نقش ناظرین را پررنگ تر از سایر موارد نموده و این تعهد بیشتر می تواند منجر به مسئولیت یا مسئولیت بیشتر برای ناظرین بگردد. نیک می دانیم مهندسین ناظر سازمان نظام مهندسی ساختمان حق ارائه دستور کار ندارند و در موارد لازم و یا تغییراتی که به عمل می آید می توانند کارفرما را به سمت استعلام از طراح و محاسب سوق دهند. به بیان دیگر ناظران با اعلام تذکرات به موقع سعی در جلوگیری از انحراف اجرا از مقررات ملی ساختمان می نمایند و با اعلام گزارش تخلفات صورت پذیرفته، مراجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان را از بروز تخلف آگاه کرده و مسیر اعمال مقررات ملی ساختمان را هموار می نمایند، اما خود نمی توانند در امر طراحی مداخله نمایند، حتی اگر دارای صلاحیت طراحی باشند، چون در آن پروژه نقش ناظر را دارند نه طراح. اما در موضوعات ایمنی و احتمال خطر وقوع حادثه ناظر باید مداخله بیشتری داشته باشد. در این راستا ماده ۷ آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی ناظر را مکلف کرده راهنمایی ها و دستورالعمل های لازم را به صورت کتبی به کارفرما ابلاغ کند. بنابراین در مواردی که حادثه ای در شرف وقوع است، ناظر باید فوراً اقدام به ارائه دستور کار جهت جلوگیری

به دنبال علل یا علت حادثه می گردند ناجی خود ناظر باشد که به وظیفه قانونی خود عمل نموده و از حیث مسئولیت با اتکالی به آن بتواند خود را از تنگنای قضایی برهانند. شایان ذکر است، یکی از رایج ترین موارد تخلف انتظامی ناظرین عدم ارائه گزارش به موقع است. در واقع حتی اگر عدم ارائه گزارش به موقع مسئولیت های حقوقی و کیفری برای ناظرین به بار نیآورد، نفس عدم ارائه گزارش به موقع بدون آنکه زیانی به بار آورده باشد، تخلف انتظامی است.

گزارشات ناظرین هر کدام در برگرفته ای موضوعات فنی مربوط به آن رشته خواهد بود، بنابراین در مواردی که پاسخ و نتایج آزمایش ها لازم است که توسط کارفرما ارائه شود و نشده باید توسط ناظر مطالبه شود، اصل انجام مطالبه در محدوده مقررات بیانگر انجام وظیفه است و همین که نتایج اعلامی و ابزاری از سوی کارفرما حاصل مطالعات شرکت معتبر قانونی باشد، همانگونه که طراح و محاسب قابلیت استناد به این نتایج را دارند، ناظرین نیز امکان استناد به نتایج اعلامی شرکت های دارای صلاحیت را دارند و چنانچه وسیله یا قطعه ای باید دارای استاندارد باشد، مطالبه اینکه باید وسیله استاندارد مورد استفاده قرار گیرد از وظایف ناظرین است، حتی اگر این مطالبه گری نهایتاً منجر به استفاده از مصالح استاندارد توسط مالک یا مجری نشده باشد.

مراحل نیست که بدان پرداخته خواهد شد. پس باید به بازدید نه به صورت مقیم اما بازدید در هر زمان مقتضی قائل بود که بنا بر شرایط پروژه و بسته به درگیری زمان ساخت ساختمان با هر یک از رشته های چهارگانه متغیری باشد.

### ۳-۲-۲- ارائه گزارش به موقع

جلوه انجام وظایف و تکالیف قانونی و قراردادی ناظرین، ارائه گزارش به موقع است. ناظرین هر چهار رشته باید وظایف نظارتی خود را از ابتدا تا انتهای ساخت به انجام برسانند. برابر ابلاغیه های وزارت راه و شهرسازی تعهدات نظارتی ناظرین هر رشته از ابتدای ساخت تا انتهای آن شروع و ادامه می باید و براین اساس، ناظرین هر چهار رشته باید از ابتدا ارائه گزارش بنمایند و به طور مثال نباید تصور نمود که ناظر تأسیسات در ابتدای پروژه نقش نظارتی ندارد و نیازی به ارائه گزارش توسط وی وجود ندارد، زیرا موضوعات مربوط به رشته یاد شده حتی در شروع پروژه در فرایند ساخت و ساز مؤثر است و گزارشی که باید ارائه شود، ممکن است روزی به عنوان تصویر ضبط حافظه فنی پروژه به نمایش گذارده شود. پس آنچه که عملکرد نظارت را تجلی می بخشد گزارش های ناظرین است که اگر به موقع و صحیح تنظیم و ارائه شده باشند، می تواند علاوه بر آنکه یاری گر کارشناسانی باشد که در وقت حادثه ذره بین اکتشاف در دست

نفس عدم ارائه گزارش به موقع بدون آنکه زیانی به بار آورده باشد، تخلف انتظامی است.



تعهد به موجب قانون یا قرارداد برقرار می شود.

تکالیف مهندسان ناظر باشد.

#### ۴- جمع بندی

تعهد به موجب قانون یا قرارداد برقرار می شود، نقض تعهدات می تواند ایجاد مسئولیت کند، با این وجود نقض هر تعهدی لزوماً موجب پدید آمدن هر نوع مسئولیتی نمی گردد. مسئولیت دارای انواع مختلفی است و برای ایجاد شدن هر یک از اقسام آن نیاز به ضمانت اجرای تعیین شده و مشخص در قوانین است. هریک از انواع مسئولیت مهندسین ناظر وابسته به انجام تخلف از وظایف قانونی یا قراردادی در قالب فعل یا ترک فعل است. به دلیل آنکه قوانین و مقررات سبب گوناگونی از تکالیف حرفه ای مهندسین ناظر ارائه کرده است و این وظایف غالباً با تعهدات قراردادی دارای هم پوشانی است، انتظار می رود شناسایی وظایف مطرح شده در مقررات شناخت کاملی از تعهدات و در نتیجه مسئولیت های ناظرین را حاصل نماید، با این وجود مقررات در برخی وضعیت ها و شرایط خاص، تعیین تکلیف ننموده است. در اینگونه موارد می توان با استفاده از ظرفیت انعقاد قرارداد و شروط قراردادی نسبت به شفاف سازی اقدام نمود. با توجه به آنکه تهیه قراردادهای همسان از وظایف سازمان های نظام مهندسی استان است، فرصتی مناسب برای بهره بردن از این بستر برای تبیین تعهدات و تکالیف هر دو طرف قرارداد است که بدی نویسیه مسئولیت های بعدی هر طرف مشخص شود.

جهت حائز اهمیت بیشتری می شود که مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در بند ۱۴-۴-۵ ماده ۱۴ در مورد اشخاص حقیقی و ۱۵-۴-۸ ماده ۱۵ در مورد ناظران حقوقی، در صورت وجود شرایط تعلیق، صرفاً مجوز انجام پروژه دیگری را مقدر می کند و تعهد نظارت آن پروژه را از دوش ناظرین بر نمی دارد. تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری نیز وظیفه نظارت مستمر را مقرر نموده که این امر مستلزم بازدیدهای مکرر است و به طور مشخص نمی توان گفت که با توجه به واژه یاد شده از یکسو و عبارت عملیات ساختمانی در این تبصره، از سویی دیگر، وظیفه نظارتی مهندسین، شامل زمان توقف پروژه و هوشیاری نسبت به شروع مجدد نیز می شود یا خیر؟ مقررات ملی ساختمان نیز در این خصوص ساکت است و حکمی ندارد، بنابراین برای حصول اطمینان و جلوگیری از محکومیت های ناخواسته و ناعادلانه احتمالی ناظرین، می توان از روش شروط قراردادی استفاده نمود. از آنجا که تهیه قراردادهای همسان و تنظیم روابط میان مهندسان و کارفرمایان از وظایف سازمان های استان است، می توان از این فرصت جهت ایجاد شفافیت به نفع عدالت بهره برد و به عنوان نمونه کارفرما را در قراردادهای همسان موظف نمود که در صورت توقف و سپس شروع مجدد پروژه، ناظرین یا دستکم ناظر هماهنگ کننده را از آغاز دوباره عملیات ساختمانی آگاه نماید. بدیهی است در هنگام توقف، اقداماتی مانند محصور نمودن کارگاه توسط کارفرما لازم است که نظارت بر انجام و حصول اطمینان از اجرای صحیح آن از

از حادثه نموده و آن را به کارفرما به صورت کتبی ابلاغ کند، بدیهی است، برابر اصول عملیه فقهی که در قوانین ذکر شده و در دادگاه ها نیز دارای کاربردی فراوان است، بار اثبات انجام این وظیفه بر عهده خود ناظر است. در همین ماده وظیفه دیگری نیز بر عهده ناظرین قرارداد شده است و آن ارائه گزارش موضوع به اداره کار و مرجع صدور پروانه است، دلیلی که نشان می دهد انجام نظارت و ارائه گزارش محدود به موارد گزارش های مرحله ای نیست.

#### ۳-۲-۳- وضعیت تعهدات در زمان توقف پروژه

ممکن است در طول انجام ساخت مشکلاتی برای کارفرما ایجاد شود که پروژه برای مدتی متوقف شود، آیا در طول زمان توقف ساخت و ساز ناظر وظیفه بازدید و ارائه گزارش دارد؟ به ویژه آنکه در یافتیم در مواردی که موضوعات ایمنی مطرح باشد، گزارشات و نقش نظارتی ناظر پررنگ تر هم می شود و در مواردی که پروژه نیمه ساخته رها شده است، ممکن است بستر بیشتری برای آسیب رهاگدران و مجاورین به وجود آمده و مسائل نقض ایمنی و پیامدهای جانی و مالی آن پیش آید. حال آیا در زمان توقف پروژه وظایف نظارتی کماکان به قوت خود باقی است؟ و یا اینکه اگر کارفرما مجدداً شروع به ادامه ساخت و ساز نمود، ناظری که اطلاع از شروع مجدد کارفرما نداشته و بازدید نکرده و متعاقب آن گزارشی ارسال نکرده تخلف نموده است؟ پاسخ به این پرسش از این

تهیه قراردادهای همسان از وظایف سازمان های نظام مهندسی استان است.