

مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر ساختمان

www.ketab.ir

معصومه شجاع

سرشناسه	: شجاع، معصومه، ۱۳۵۷ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر ساختمان / معصومه شجاع.
مشخصات نشر	: قم: مارینا، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۶۶۲۱-۳۲-۶ ریال ۱۰۰۰۰۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۵۴؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: ساختمان سازی -- صنعت و تجارت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: مهندسان ناظر ساختمان -- ایران
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
رده بندی کنگر	: ۱۳۹۳ م ۳۵ ش / ۳۴۰۲ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۳/۵۵۰۷۸۶۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۶۸۸۲۱۱

www.ketab.ir

مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر ساختمان

مؤلف: معصومه شجاع

ناشر: مارینا

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۳

ناظر چاپ: سهراب جینور

شمارگان: ۱۰۰۰

چاپ: اصیل

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۶۶۲۱-۳۲-۶ ISBN

حق چاپ برای مؤلف محفوظ است

مراکز پخش:

انتشارات مارینا و جام جوان

تلفکس: ۳۷۷۴۷۳۹۴

همراه: ۰۹۱۲۱۵۲۰۲۸۹

دفتر فروش: قم، خیابان سمیه، کوچه ۳، پلاک ۳۱، تلفن: ۳۷۷۴۷۳۹۴

فهرست مطالب

مقدمه	۱۷
فصل اول بررسی مسئولیت مدنی ، قراردادی و شغلی (حرفه ای) ۲۹	
مبحث اول : مفهوم و ماهیت مسئولیت مدنی و مقایسه آن با سایر مسئولیت‌ها	۳۲
گفتار اول : مسئولیت مدنی از نظر لغوی و اصطلاحی	۳۲
بند اول . مفهوم لغوی	۳۲
بند دوم : مفهوم اصطلاحی	۳۴
گفتار دوم : مقایسه مسئولیت مدنی با سایر مسئولیت‌ها	۳۷
بند اول : وجوه تشابه مسئولیت مدنی با سایر مسئولیت‌ها	۳۸
الف : شباهت مسئولیت مدنی و مسئولیت اخلاقی	۳۸
ب : شباهت مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری	۳۹
۱- خطای مشترک	۴۱
۲- آیین دادرسی و اثبات	۴۱
۳- ماهیت دیه	۴۳
بند دوم : وجوه افتراق مسئولیت مدنی با سایر مسئولیت‌ها	۴۶
الف : تفاوت مسئولیت مدنی و مسئولیت اخلاقی	۴۶
ب : تفاوت مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری	۴۸
مبحث دوم : مسئولیت قراردادی و شرایط آن	۵۲

- گفتار اول : مفهوم مسئولیت قراردادی ۵۲
- گفتار دوم : شرایط مسئولیت قراردادی ۵۵
- بند اول : وجود قرارداد معتبر ۵۵
- بند دوم : تخلف از تمام یا یکی از تعهدات ناشی از همان قرارداد ... ۵۶
- بند سوم : ورود ضرر یا وقوع خسارت توسط یکی از طرفین قرارداد به طرف مقابل ۵۷
- بند چهارم : وجود رابطه سببیت بین نقض قرارداد و ضرر وارده ۵۹
- مبحث سوم : مسئولیت شغلی (حرفه ای) ۶۱
- گفتار اول : تعریف شغل حرفه ای و خصوصیات شخص حرفه ای ... ۶۳
- گفتار دوم : مفهوم خطای شغلی و ضابطه تعیین آن ۶۵
- بند اول : تقصیر حرفه ای یا خطای شغلی ۶۵
- بند دوم : ضابطه یا معیار تعیین خطای شغلی ۶۷
- گفتار سوم : مسئولیت‌های دوگانه‌ی مشاغل حرفه‌ای ۷۲
- بند اول : اثبات مسئولیت قراردادی در مشاغل حرفه ای ۷۶
- بند دوم : اثبات مسئولیت قهری یا مسئولیت خارج از قرارداد در مشاغل حرفه ای ۷۹

فصل دوم نظارت بر امور ساختمانی ۸۵

- مبحث اول : تاریخچه نظارت بر امور ساختمانی و ماهیت حقوقی قرارداد نظارت ۸۸
- گفتار اول : پیشینه تاریخی و هدف نظارت بر ساختمان در ایران ... ۸۸

- بند اول : پیدایش نظارت بر امور ساختمانی ۸۸
- بند دوم : هدف از نظارت بر امور ساختمانی ۹۵
- گفتار دوم : اهمیت تعیین نوع قرارداد نظارت و ماهیت حقوقی آن ۱۰۱
- بند اول : اهمیت تعیین نوع قرارداد نظارت ۱۰۱
- بند دوم : ماهیت قرارداد نظارت ۱۰۶
- الف : نظریه وکالت بودن عقد نظارت ۱۱۰
- ب : نظریه اجاره بودن عقد نظارت ۱۱۸
- ج : نظریه ترکیبی وکالت و اجاره ۱۳۰
- ۱- قرارداد طراحی و محاسبات ۱۳۲
- ۲- قرارداد نظارت ۱۳۵
- مبحث دوم : مهندسین ناظر بر امور ساختمانی ۱۴۲
- گفتار اول : مهندسین ناظر و ظرفیت اشتغال آنها ۱۴۲
- بند اول : تعریف مهندس ناظر ۱۴۲
- بند دوم : ظرفیت اشتغال مهندسین ناظر ۱۴۵
- گفتار دوم : طبقه بندی مهندسین ناظر از جهت تعیین حدود صلاحیت ۱۴۸
- بند اول - مهندسین عمران و معمار پایه ۳ : ۱۴۸
- بند دوم : مهندسین عمران و معمار پایه ۲ ۱۵۴
- بند سوم : مهندسین عمران و معمار پایه ۱ ۱۵۴
- بند چهارم : مهندسین عمران و معمار ارشد ۱۵۴

فصل سوم مسئولیت های مهندسین ناظر ساختمان.....	۱۵۷
مبحث اول: اهمیت و چگونگی مسئولیت دوگانه مهندسین ناظر ساختمان.....	۱۶۰
گفتار اول: تخصصی بودن حرفه مهندسی ساختمان یا حرفه ای بودن آن.....	۱۶۱
گفتار دوم: مسئولیت مدنی حرفه ای (مسئولیت دوگانه) مهندسین ناظر ساختمان.....	۱۶۶
مبحث دوم: مسئولیت های ناشی از عدم رعایت اصل احتیاط و مراقبت.....	۱۷۸
گفتار اول: مدیریت صلاح و مسئولیت ناشی از عدم رعایت آن ...	۱۷۸
گفتار دوم: تشخیص عیوب، خطرات احتمالی و دادن هشدار به اشخاص ذینفع و مسئولیت ناشی از عدم رعایت آن.....	۱۸۵
گفتار سوم: تحقیق و تفحص و مطالعات جهت اعلام آمادگی و مسئولیت ناشی از عدم رعایت آن.....	۱۸۸
گفتار چهارم: محافظت از حقوق مشتری در مقابل تقلب و تدلیس و مسئولیت ناشی از عدم رعایت آن.....	۱۹۲
گفتار پنجم: تهیه و تنظیم اطلاعات ضروری و ارائه آن به مراجع ذیربط و اشخاص ذینفع و مسئولیت های ناشی از عدم رعایت آن.....	۱۹۴
گفتار ششم: دانستن کلیه قوانین و مقررات مربوط به حرفه و مسئولیت ناشی از عدم رعایت آن.....	۱۹۶
مبحث سوم: مسئولیت های ناشی از قراردادهای ساختمانی و وظایف مشترک مهندسین ناظر ساختمان.....	۲۰۰

گفتار اول: وظایف و مسئولیت های مهندسين طراح نقشه در ارتباط با قرارداد طراحی و محاسبات.....	۲۰۵
گفتار دوم: وظایف و مسئولیت های مهندسين ناظر در ارتباط با قرارداد نظارت.....	۲۱۴
گفتار سوم: مسئولیت های ناشی از وظایف مشترک مهندسين ناظر ساختمان.....	۲۳۱
بند اول: مسئولیت مهندسين در ارتباط با زمین محل احداث ساختمان.....	۲۳۱
بند دوم: مسئولیت مهندسين در ارتباط با مواد و مصالح ساختمانی.....	۲۳۷
بند سوم: مسئولیت مهندسين در ارتباط با معرفی مهندسين ديگر.....	۲۳۹
گفتار چهارم: مبانی مسئولیت مدنی مهندس ناظر ساختمان ..	۲۴۲
بند اول : قاعده اتلاف.....	۲۴۲
بند دوم : قاعده تسبیب.....	۲۴۸
بند سوم : نظریه خطر یا نظریه مسئولیت بدون تقصیر.....	۲۵۴
بند چهارم : نظریه تقصیر.....	۲۵۷
فصل چهارم نتیجه ها و پیشنهادها.....	۲۶۳
مبحث اول: نتیجه ها.....	۲۶۵
گفتار اول: نتایج فصل اول.....	۲۶۵
گفتار دوم: نتایج فصل دوم.....	۲۶۹

گفتار سوم: نتایج فصل سوم	۲۷۶
مبحث دوم: پیشنهادها	۲۸۲
منابع و مأخذ	۲۸۹
الف (فرهنگ لغت	۲۸۹
الف / ۱ . فارسی	۲۸۹
الف / ۲ . عربی	۲۸۹
ب (کتب	۲۹۰
ب / ۱ . فارسی	۲۹۰
ب / ۲ . عربی	۲۹۷
ب / ۳ . انگلیسی	۲۹۸
ج (مقالات و نشریات	۲۹۸
د (لوح فشرده	۲۹۹
ه (جزوات درسی	۳۰۰
و (قوانین و آیین نامه ها	۳۰۰

مقدمه

داشتن مسکن و سرپناه مناسب از اساسی ترین نیازهای بشر در ادوار مختلف بوده و هست . ساختمان و مسکن مستحکم علاوه بر اینکه انسان را از گزند بلایا و حوادث طبیعی و غیر طبیعی از قبیل زلزله ، سیل ، آتش سوزی و . . محفوظ می دارد ، آسایش و امنیت روانی را نیز برای او به ارمغان می آورد. آرامشی که انسان امروزی با صرف هزینه های فراوان به دنبال آن است.

اما برعکس هرگاه انسان از سرپناه و مأوایی مناسب و مستحکم برخوردار نباشد نه تنها از گزند آفات محفوظ نیست بلکه از تشویش ، اضطراب و دلهره مضاعفی نیز رنج خواهد برد. این نگرانی و اضطراب انسان زمانی که حوادث خطرناکی مانند زلزله او را تهدید می کند دو چندان خواهد شد و متأسفانه این مسئله ای است که اکثر هم وطنان عزیز ما خصوصاً شهروندان تهرانی با آن مواجه هستند.

بر اساس گزارش های مرکز تحقیقات مسکن در طول ۸۸ سال ، ۹۲ زلزله مهم در ایران اتفاق افتاده است که قدرت ۱۸ مورد آنها بین ۷ تا ۸ ریشتر بوده است و به طور متوسط هر ۵ سال یک بار زلزله نسبتاً شدیدی در ایران پیش بینی می شود. همین گزارش حاکی از آن است که طی مدت ۶۸ سال یعنی از سال ۱۲۸۱ تا سال ۱۳۴۹ حدود ۱۹۸۰ زلزله در ایران به ثبت رسیده است . یعنی به

طور متوسط در هر سال ، ۲۹ زلزله رخ داده که اکثر آنها مخرب و فاجعه آمیز بوده است^۱

مردم داغ‌دیده مناطقی چون طبس ، بوئین زهرا ، منجیل ، رودبار ، قزوین ، گلستان ، خراسان و بعد از آن زنجان و همدان و در این سال های اخیر بم هیچ گاه حوادث تلخ و دهشتبار ناشی از زلزله های مهیب را از یاد نخواهند برد.

عنایت به این نکته که فلات ایران در مسیر زلزله واقع شده و نیز اکثر شهرهای بزرگ بر روی گسل یا در حاشیه گسل واقع شده اند بر نگرانی ناشی از خطرات این حادثه طبیعی افزوده و سبب می گردد که حساسیت کار مهندسين ناظر ساختمان بیشتر احساس شود. همین عامل موجب می گردد که برنامه ریزان توسعه مسکن ، متولیان و نهادهای اجایی امر ساخت و ساز هر چه بیشتر به مقاوم سازی و طراحی ساختمان های مقاوم در برابر زلزله و سایر حوادث اهمیت وافر بدهند زیرا اکثر تلفات و خسارات وارده مربوط به ساختمان هایی است که اصول فنی و مهندسی در ساخت آنها رعایت نشده است که متأسفانه تعداد آنها در شهرهای بزرگ خصوصاً تهران به وفور دیده می شود.

چنان که می دانیم همواره سهم عظیمی از سرمایه های ملی کشور در قالب احداث واحدهای مسکونی ، تجاری ، اداری ، آموزشی ، بهداشتی ، فرهنگی و . . . صرف پروژه های ساختمانی و صنایع وابسته به آن می شود که برای بهره برداری مناسب از این حجم زیاد ثروت ملی ، رعایت اصول فنی و استانداردهای

کیفیت در طراحی و تولید، انتخاب مصالح ساختمانی مرغوب و استفاده از نیروی انسانی متخصص و آموزش دیده از اولین درجه اهمیت برخوردار است.

اطلاعات و آمار نشان می دهد که اگر اصول فنی و مهندسی در احداث ساختمان ها (خصوصاً ساختمان های با اهمیت زیاد نظیر بیمارستان ها، کلینیک ها، مدارس، پل ها، انبارهای سوخت و...) رعایت نگردد نه تنها موجبات راحتی نسل بشر را فراهم نمی کند بلکه علاوه بر ایجاد نگرانی های کشنده، سرمایه های ملی را نیز به هدر خواهد داد. بنابراین دستگاه های اجرایی مرتبط با امر ساخت و ساز و به طور خاص مهندسين ناظر موظف هستند که بر امر ساخت و ساز دقیقاً نظارت کرده و رعایت اصول فنی و مهندسی را در احداث ساختمان ها تأمین و تضمین نمایند. مهندس ناظر به عنوان جلودار حفظ، رعایت و تأمین اصول فنی و مهندسی در حین عملیات اجرایی ساخت وظیفه دارد به وظایف و تعهدات قانونی و قراردادی خود عمل پیوشاند تا از زیان های احتمالی ناشی از خطرات و حوادث مختلف بکاهد.

توجه به مسائل فوق یکی از دلایلی است که باعث انتخاب موضوع این کتاب گردید البته انگیزه انتخاب این موضوع دلایل و اهداف زیادی داشت که به برخی از آنها اشاره می کنیم.

اولاً: انتخاب مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر و بحث در این زمینه، علاوه بر حساسیت حقوق آحاد جامعه، کاربردی نمودن رشته حقوق در فعالیت های حرفه ای و مهندسی است زیرا جبران خسارت ناشی از فعالیت های حرفه

ای مهندسان در زندگی صنعتی امروز تنها در سایه این شاخه حقوقی میسر و ممکن خواهد بود و بی شک جبران کامل خسارت و زیان های ناشی از خطای شغلی مهندسان ساختمان ممکن نخواهد بود مگر آن که نوع عقد نظارت ، ماهیت آن و حدود و قلمرو وظایف و تکالیف قانونی و قراردادی این دسته از صاحبان مشاغل حرفه ای مشخص شود زیرا با گسترش مسئولیت های حرفه ای مشاغلی نظیر مهندسی ساختمان ، وکالت ، پزشکی و . . . تحت عنوان مسئولیت مدنی شغلی یا حرفه ای دیگر نمی توان همانند گذشته وظایف و الزامات قانونی و قراردادی این دسته از اشخاص را در قالب سنتی گنجانند . بنابراین برای شناسایی و تعیین دقیق مسئولیت و وظایف مهندسین ناظر ساختمان لازم است که حجم بیشتری از قوانین و مقررات ملل قوانین ملی ساختمان ، قوانین شهرداری ها و مقررات سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان و . . . در چهارچوب مفاهیم و قالب های حقوقی مورد توجه و تجزیه و تحلیل قرار گیرند تا از میان آنها تقصیر و تخلفات این گروه از صاحبان مشاغل حرفه ای مشخص گردد.

ثانیاً : انتخاب مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر به عنوان موضوع کتاب و بحث در این زمینه باعث می شود که با روشن کردن و تبیین مباحث حقوقی در کنار مسائل فنی و مهندسی می توان به اصول و روش های مشخصی در دعاوی مسئولیت مدنی و قراردادی مهندسین ناظر ساختمان رسید تا با تخصصی و علمی تر شدن آراء محاکم ، از یک سو تشتت آراء در پرونده های مشابه

کم شود و از سوی دیگر حقوق زیان دیدگان و مهندسين ناظر نیز به طريق قانونی حفظ گردد. چرا که در کشور ما تا کنون حقوقدانان در زمینه مسئولیت بسیاری از اشخاص حرفه ای از جمله پلیس، پزشک، وکیل، سردفتر، قاضی و... دست به قلم برده اند و کتبی به رشته تحریر در آمده است اما تا کنون در مورد مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر که یکی از مهمترین مشاغل حرفه ای امروزی است کتابی به رشته تحریر در نیامده است یا حداقل اگر کتابی در این زمینه نگارش یافته، نگارنده از آن بی اطلاع است.

ثالثاً: یکی دیگر از دلائل انتخاب این موضوع دغدغه های ذهنی و سؤالاتی بود که فکر مرا به خود مشغول کرد. بود مثلاً چرا باید در نظام حقوقی کشورمان، با این همه قوانین و مقررات مختلف، موضوعی به این مهمی در اکثر قوانین و شاید اگر اغراق آمیز نباشد در همه قوانین نامعلوم است؟ مگر هدف حقوق در یک جمله خلاصه و ساده، چیزی جز اجرای عدالت است؟! پس چرا تا کنون قانونگذار به نحو دقیق مسئولیت مهندس ناظر را تعیین و تبیین نکرده است؟ این سؤالات نیز انگیزه وافری برای ادای دین نسبت به جامعه حقوقی، به عنوان عضو بسیار کوچکی از آن برایم ایجاد کرد.

خلاصه این که در زمینه مسئولیت مهندس ناظر ساختمان صرف نظر از مدنی یا قراردادی بودن آن، علی رغم این که کتب فراوانی در باب مسئولیت مدنی و قراردادی به رشته تحریر در آمده است و همچنین تعدادی کتاب و مقالات فنی غیر حقوقی در خصوص مهندسين ناظر ساختمان، قراردادهای ساختمانی

و وظایف و اختیارات و تخلفات مهندسین ناظر نگاشته شده است لیکن تاکنون نه تنها در ادبیات حقوقی ما مسئولیت حرفه ای مهندسین ناظر ساختمان مورد مطالعه جدی و دقیق قرار نگرفته و نوشته مستقلی در این زمینه یافت نمی شود بلکه متأسفانه در زمینه شناخت اشخاص حرفه ای و مسئولیت های آنان در رابطه با شغل حرفه ای نیز کتاب مستقلی به رشته تحریر در نیامده است. نویسندگان جدید اغلب به بیان و تکرار موضوعاتی پرداخته اند که در نوشته های پیشین سابقه دارد، بر این اساس نگارنده بر آن شد که موضوع مسئولیت مدنی و قراردادی مهندسین ناظر ساختمان را مورد مطالعه و بررسی جدی قرار داده و تا حدودی خلاء موجود در این زمینه را مرتفع نماید و هر چند که یک دست صدا ندارد و با یک گل هم بهار نمی شود، نگارنده سعی بر آن داشت که در این تحقیق با طرح مسائلی که بیشتر جنبه علمی و کاربردی داشته باشد و با شرایط روز جامعه حقوقی امروز هماهنگی داشته باشد روند و سبب مناسب را پی گیری و پی ریزی نماید و بر این اعتقاد است که جز نوشته هایی در حد چند صفحه در کتب، آن هم به صورت جسته و گریخته و چند مقاله ای که کم و بیش و تا حدی به موضوع مرتبط هستند هیچ تحقیق گسترده ای در خصوص مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر یا حتی مسئولیت صاحبان مشاغل حرفه ای به زبان فارسی وجود ندارد و تا این مهم به صورت آکادمیک و تئوری برای جامعه حقوقی روشن نشود و چند حقوقدان برجسته در این زمینه دست به قلم نشوند نمی توان از قانونگذار که با توجه به سوابق خود در چند سال اخیر تخصصی برخورد

نموده و عدم پایداری قوانین این موضوع را به خوبی به اثبات رسانده است انتظار داشت در زمینه تهیه یک قانون خوب که تمامی مسائل مسئولیت های مهندسین ناظر را در نظر داشته باشد، نظام جامعی را پیاده کند.

البته در این ایراد بر قانونگذار نیز نباید راه افراط را طی کرد، چرا که هر قدر قوانین در زمینه مسئولیت مهندسین ناظر ساختمان دقیق و قاطع باشد ولی باز با توجه به شقوق و تنوع بسیار زیاد این مسائل، نمی توان به طور کامل آنها را مد نظر قرار داد، البته مسلم است که اگر در ریشه و اساس دقت لازم وجود داشته باشد می توان با قواعدهای عمومی و پایه ای، بسیاری از این مسائل را نیز حل کرده و ختم به خیر نمود.

البته آنچه امروز موجب ساخت و سازهای بی رویه و غلط و خرابی بعدی آنها و در نهایت خسارات فراوان به افراد و جامعه می گردد آنها کمبود و نقص قوانین و آیین نامه های موجود نیست بلکه اجرا نکردن مصوبات فعلی و نسیستی نهادهای ناظر و مسئول پیگیری و تنبیه متخلفین نیز می باشد که بدون شک دستیابی به اهداف این قوانین، بدون وجود یک سیستم کارآمد ملی برای اعمال این مقررات و کنترل و نظارت بر اجرای آنها از یک طرف و نیز توسعه نظام آموزش فنی و حرفه ای و بسط و گسترش تحقیقات دانشگاهی میسر نخواهد بود.

در اثر حاضر با وجود تلاش فراوان به رویه قضایی ایران، دسترسی کاملی حاصل نشد و آن چه بیشتر مورد کنکاش قرار گرفته است آراء صادره از دادگاه های خارجی است که البته به نظر می رسد توجه به آراء دادگاه های دیگر

کشورها ضرورتی اجتناب ناپذیر بوده است تا بتوان قابلیت اعمال قواعد پذیرفته شده در حقوق خارجی را مورد توجه قرار داد و در نهایت از این ره توشه، خوشه ای چید.

نگارنده هر چند که سعی بر آن داشت که طرحی نو در اندازد اما اینکه تا چه حد در این زمینه توفیق داشته است بستگی به نظر اساتید ارجمند دارد و هرگز اعتقادی به ارائه اثری بی عیب و نقص ندارد و خاضعانه اعتراف دارد که هر چند ناقص است و این برگ سبزی است تحفه درویش، زیرا تا حد وسیع تلاش نموده و در حد بضاعت علمی خود به چند کتاب به زبان عربی و انگلیسی مراجعه مستقیم داشته است که در نگارش بسیاری از مطالب این تحقیق، منابع اصلی بوده اند.

با همه این اوصاف، بی شک بسیاری از مطالب در زمینه مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر ناگفته مانده است که امید است این دور کم فروغ با کمک آیندگان به چراغی منور تبدیل گردیده و راه گشای ره پویان طریق تحقیق و عدالت باشد و بسیار مایه افتخار و خرسندی خواهد بود که مورد توجه خوانندگان ارجمند قرار گیرد چرا که کلید گنج سعادت قبول اهل دل است.

یکی از مشکلاتی که در تهیه و تدوین این کتاب همواره با آن دست و پنجه نرم کرده ام علاوه بر فقدان کتاب به زبان فارسی در زمینه مسئولیت مهندس ناظر ساختمان و همچنین مسئولیت صاحبان مشاغل حرفه ای، این بود که نگارنده باید علاوه بر این که در زمینه مطالب حقوقی همانند مسئولیت مدنی و

قراردادی و حتی مسئولیت صاحبان مشاغل حرفه ای مطالعه و تحقیق می کرد می بایست در زمینه شناخت مهندسین ناظر ساختمان و قراردادهای ساختمانی نیز مطالعه می کرد که متأسفانه تمام کتبی که در کتابخانه ها و بازار یافت می شد و می توانست در حل این مشکل نگارنده را یاری کند همه دارای متونی تخصصی بودند که فهم آنها برای نگارنده بسیار مشکل بود که البته با مصاحبه های حضوری با تعدادی از مهندسین ناظر، مشکل تا حد زیادی حل شد. هر چند که ممکن است ایراد شود که در کتاب موجود بحثی تخصصی در زمینه شناخت مهندسین ناظر و قراردادهای ساختمانی مشاهده نمی شود اما تلاش و سعی فراوان نگارنده از یک طرف و همچنین تعبیر و تفسیر مطالب به قلمی روان و سلیس بوسیله نگارنده از سوی دیگر باعث شد که نه تنها بحث از حالت تخصصی بیرون آید بلکه فهم مطالب نیز بسیار آسان شود.

این تحقیق بر اساس سؤال های مشخصی انجام می شود که بیان سؤالات جزیی آن در این جا امکان پذیر نیست و لذا به ذکر سؤال های اساسی این پژوهش علمی می پردازیم:

- ۱- صاحبان مشاغل حرفه ای چه مسئولیت هایی دارند؟
- ۲- ماهیت قرارداد نظارت چیست؟ یا به عبارت دیگر قرارداد نظارت مصداق کدام یک از عقود معین در قانون مدنی است؟
- ۳- وضعیت مسئولیت مهندس ناظر در برابر زیان دیدگان چگونه است؟

۴- تعهد مهندس ناظر در برابر صاحب کار تعهد به وسیله است یا تعهد به

نتیجه؟

با توجه به سؤال های اساسی تحقیق، فرضیه های تحقیق به صورت زیر به اثبات خواهد رسید:

۱- علی الاصول صاحبان مشاغل حرفه ای در صورت ارتکاب خطا و تقصیر با دو گونه مسئولیت مواجه خواهند شد: در برابر طرف قرارداد مسئولیت قراردادی دارند و در برابر اشخاص ثالث زیان دیده با مسئولیت خارج از قرارداد (قهری) مواجه هستند.

۲- به نظر می رسد در چند قرارداد نظارت شباهت هایی با عقود معین در قانون مدنی همانند وکالت، اجاره اشخاص و... دارد اما مصداق هیچ کدام از عقود معین در قانون مدنی نیست و قراردادی خصوصی و بی نام است که موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی می باشد.

۳- از آن جا که شغل مهندسی ناظر ساختمان از مشاغل حرفه ای است، بنابراین همانند دیگر صاحبان مشاغل حرفه ای، مهندس ناظر در صورت ارتکاب خطا و تقصیر با دو گونه مسئولیت مواجه خواهد شد: در برابر طرف قرارداد (صاحب کار) مسئولیت قراردادی دارد و در برابر اشخاص ثالث خارج از قرارداد مسئولیت قهری خواهد داشت.

۴- تعهد مهندس ناظر ساختمان (برخلاف تعهد وکیل و پزشک) تعهد به نتیجه است یعنی در صورت نرسیدن به نتیجه مطلوب، تقصیر وی مفروض است

به طور کلی روش تحقیق حاضر، یک تحقیق نظری است زیرا نوعی پژوهش بنیادی است که روش های استدلالی و تحلیل عقلانی در آن مورد استفاده قرار گرفته و هنگام برخورد با مسائل جدید و یا کشف موارد ابهام راه حل هایی ارائه شده است.

همچنین روش پژوهش در این اثر، بر پایه مطالعات کتابخانه ای انجام گرفته است و در عین حال از مزایای تحقیق علمی و تحقیق کاربردی نیز برخوردار است. زیرا نتایج این تحقیق می تواند در جهت بهبود قانون گذاری و بر طرف کردن مشکلات ناشی از قانون فعلی و اجرای بهتر آن مورد استفاده قرار گیرد.

موضوع اصلی بحث این کتاب چنان که پیشتر نیز بیان کردیم «مسئولیت مدنی و قراردادی مهندس ناظر ساختمان» است، اما برای تبیین هر چه بیشتر این موضوع ناگزیریم که پاره ای از مطالب مختلف مرتبط با موضوع اعم از حقوقی و... همانند مسئولیت مدنی و قراردادی، مسئولیت حرفه ای (شغلی)، ماهیت قرارداد نظارت و تعهدات و مسئولیت های ناشی از قرارداد مذکور و... را مورد بحث قرار داده و تجزیه و تحلیل نماییم، به همین منظور این کتاب را به چهار فصل اختصاص داده ایم.

در فصل اول به بررسی مسئولیت مدنی، قراردادی و شغلی (حرفه ای) می پردازیم، در فصل دوم نظارت بر امور ساختمانی مورد بررسی قرار می گیرد تا تاریخچه نظارت بر امور ساختمانی و ماهیت حقوقی قرارداد نظارت مشخص شود و سپس مهندسین ناظر بر امور ساختمانی و ظرفیت اشتغال آنها مورد مطالعه و بررسی قرار می گیرد و در فصل سوم به بررسی مسئولیت های مهندسین ناظر ساختمان که اصلی ترین بحث این کتاب است می پردازیم. در فصل چهارم خلاصه و چکیده مطالب مطرح شده تحت عنوان نتیجه ها مطرح می شود و سپس از دریچه های حاصله، پیشنهاداتی ارائه می گردد تا شاید در امر قانونگذاری و اجرای بهتر آن مورد استفاده قرار گیرد.

در پایان بعد از سپاس بی کران به درگاه ایزد منان که همواره باران رحمتش وجود تشنگان را سیراب می کند، وظیفه ی خود می دانم که از تمامی کسانی که در انتشار این کتاب نقش داشتند به خصوص از زحمات استاد عزیز و ارجمندم جناب آقای دکتر سعید خردمندی که همواره از خرمن معرفتش خوشه چینی کرده و فیض برده ام و همچنین از جناب آقای سهراب جینور مدیر محترم انتشارات مارینا که چاپ این اثر را با زحمات فراوان تقبل فرموده اند کمال تشکر و قدردانی را بنمایم.