



المجلة القانونية الإقتصادية

دورية - علمية - محكمة

الضمان العشري في مسئولية المهندس والمقاول عن سلامه البناء

إعداد

د/ مصطفى رفعت رمضان

مدرس القانون المدني

بجامعة مصر للعلوم والتكنولوجيا

كلية الحقوق - جامعة الزقازيق

العدد ٥٢ - سبتمبر ٢٠٢٥

المجلة القانونية الاقتصادية

مجلة علمية محكمة تصدرها

كلية الحقوق – جامعة الزقازيق

المجلد السابع والثلاثون - العدد الثاني والخمسون

الموقع الإلكتروني للمجلة



jle.journals.ekb.eg

حجم الإصدار: ربع سنوية

الترقيم الدولي الموحد للطباعة (ISSN) : 1110-6964

الترقيم الدولي الموحد الإلكتروني (e-ISSN) : 2805-2730

مجلس إدارة المجلة القانونية الاقتصادية

رئيس مجلس ادارة المجلة

أ.د/ شيماء عبد الغني عطا الله

نائب رئيس مجلس ادارة المجلة

أ.د/ أحمد إبراهيم دهشان

رئيس هيئة التحرير

أ.م.د/ محمد محروس سعدوني

مدير التحرير

د/ يحيى إبراهيم دهشان

سكرتير التحرير

د/ أحمد محمد سمير

المشرف الإداري

د/ عياد محمد عياد - د/ مصطفى محمد جلال



جامعة الزقازيق
كلية الحقوق
المجلة القانونية الاقتصادية

الضمان العشري في مسئولية المهندس والمقاول عن سلامه البناء

إعداد

د/ مصطفى رفعت رمضان

مدرس القانون المدني
بجامعة مصر للعلوم والتكنولوجيا

الضمان العشري

تتجلى أهمية الضمان العشري في إلزام المشيدين بإتقان الأعمال الموكلة إليهم، وتحمل مسؤولياتهم في حالة عدم التزامهم بالعقود المبرم مع رب العمل، إضافة إلى ذلك يهدف الضمان العشري إلى إنشاء قاعدة تحتية متينة، تصمد في وجه الكوارث الطبيعية.

الأهداف المتوخاة من الدراسة.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد وضبط المفاهيم المتعلقة بكل من مسؤولية المشيدين ورب العمل، في حالة وقوع تدهم في البناء المنجز، أو حدوث ضرر جسيم فيه، وتحمل كل منهما للمسؤولية الملقاة على عاتقه.

إضافة إلى ذلك فإن الهدف من الضمان العشري الحفاظ على مصلحة رب العمل الذي يكون في الغالب جاهلاً بأصول فن البناء والهندسة المعمارية، فضلاً على أنه يصعب عليه- نظر لتعدد هذا المجال المهني -اكتشاف عيوب البناء وقت التسليم، والتي لا تظهر عادة خلال مدة قصيرة من الزمن، وهذا ما من شأنه أن يحقق نوع من التوازن العادل بين طرفي عقد مقاوله المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، لاختلاف طرفي هذا العقد من الناحية المالية والفنية.

وليس هذا فحسب، فنجد أن قطاع البناء لا يعني فقط الفرد لوحده وإنما يعني المجتمع بأسره، خاصة وأن البناء لا يشمل فقط مساكن الأشخاص بل يتعداه إلى البنى التحتية التي تملكها الدولة والتي تنشؤها بغرض تحقيق المصالح الاقتصادية والاجتماعية، وتحقيق رفاهية المجتمع. ولهذا تظهر أهمية الضمان العشري الذي يحقق فائدة على جميع المستويات التي تؤدي إلى الارتقاء بالمجتمع واكسابه مقومات ثابتة من العيش بسلام وأمان من المخاطر التي تهدد حياته في مسكنه أو في أماكن عمله أو المستشفيات أو المدارس

المناهج المعتمدة في الدراسة :

لقد اعتمدت في دراستي على عدة مناهج علمية من بينها:

- **المنهج التحليلي:** وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالضمان العشري.

- **المنهج المقارن:** وذلك من خلال المقارنة بين القوانين، ولا سيما القانون الفرنسي والقانون المصري، للوقوف على الأحكام العامة للضمان العشري وتبيان مسؤولية كل من المهندس المعماري والمقاول، إضافة إلى المراقبة التقنية والمتعامل في الترقية العقارية وضبط الحقوق المترتبة لرب العمل.

إشكالات الدراسة:

- تحديد بدقة الأشخاص الذين يمكن أن يكونوا محل مساءلة أي تحديد الأشخاص الذين يخضعون لأحكام هذه المسؤولية .

- تحديد الأعمال التي يمكن أن تكون موضوع هذه المسؤولية وكذا الأخطاء والعيوب التي تمس البناء والتي من شأنها أن تجعل الشخص الخاضع لأحكام هذه المسؤولية ملزماً بالضمان الذي حدده القانون .

- تحديد النطاق الزمني والمجال الذي تدور فيه أحكام هذه المسؤولية وما له من أهمية كبيرة من الناحية العملية، ذلك أن مجمل النزاعات التي يمكن أن تثار تجد مجالها الخصب في شأن عدم خضوعهم لأحكام هذه المسؤولية متعللين سواء أنها لا تنطبق عليهم كأشخاص أو أن موضوع الخلل لا ينطبق على ما يقرره القانون في بيان العيب المستوجب لترتيب المسؤولية.

أهمية البحث .

- تمثل المسؤولية العشرية مسؤولية مدنية استثنائية تميز عقود المقاولات الواردة على أشغال البناء عن غيرها من عقود المقاولات الأخرى، حيث بالنظر لخطورة الأضرار الناجمة عن عيوب البناء وتهدم المباني والمنشآت، وتعلق سلامتها بالمصلحة العامة فقد روعي التشديد في بعض أحكامها، وتميزها بأحكام خلافا للقواعد العامة، ويظهر ذلك من خلال تحديد مدة بدء آجال الضمان من تاريخ التسلم النهائي من طرف صاحب المشروع، كما وسع القانون من النطاق الشخصي لقواعدها، حيث ألزم بها إلى جانب المهندس المعماري ومقاول البناء، والمطور العقاري، بهدف توفير حماية أكبر لصاحب المشروع، فضلا عن المستفيد منه والذي يخلفه.

- بالإضافة إلى اعتبار المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون، ولا حاجة بالتالي لإثبات الخطأ، لأن وجود الضرر يفترض حصول خطأ في حق المسؤول، لأن التزامه بتحقيق نتيجة. فضلا عن افتراض التضامن فيها بين كل متدخل في عملية البناء، وهي ذات طبيعة آمرة لارتباط أحكامها بالنظام العام، وبالتالي فلا يجوز الاتفاق على الإعفاء أو الحد منها.

مقدمه:

المسؤولية العشرية أو الضمان العشري هو ضمان قانوني يقوم على أساس افتراض المسؤولية بمعنى أن المسؤولية تقوم على أساس افتراض المسؤولية بمعنى أن المسؤولية تقوم دون الحاجة إلى إثبات خطأ المسؤول المتسبب في الضرر فيكفي ظهور العيب وقيام الضرر لأعمال الضمان مع مراعاة الأسباب التي تعفي من هذه المسؤولية ويقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول في القانون المدني التزام بالضمان يضمن خلاله هؤلاء ما يحدث من تهدم المبنى سوء كليا أو جزئيا خلال

مدة تدوم عشر سنوات يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني وأقاماه من منشآت ثابتة ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

وتكمن الطبيعة القانونية للضمان العشري في الجدل الكبير لدي الفقه والقضاء الفرنسي وكذلك المصري، حيث اختلف كل من الفقه والقضاء حول تحديد طبيعة مسئولية مهندس البناء والمقاول في علاقتهما برب العمل ، فرأي يرى أنها مسئولية تقصيرية والبعض الآخر يرى أنها مسئولية عقدية فيما يرى اتجاه ثالث أن هناك تطبيق خاص للنظرية العامة للالتزام بالضمان الملقى علي عاتق المهندس والمقاول في حاله وقوع الضرر علي رب العمل .

ويحدد مجال الضمان العشري بطبيعة الأعمال التي يشوبها عيب سواء في التصميم أو الإنجاز وطبيعة العيوب التي تعطي المجال لأعمال هذا الضمان، بمعنى آخر فإنه يشترط لإعمال الضمان العشري أن يتعلق الأمر بعملية تشييد ، وأن تكون الأعمال المشيدة من قبل المباني أو المنشآت الثابتة وأن تتهدم هذه الأعمال سواء كان ذلك كلياً أو جزئياً أو يشوبها عيب على درجة من الخطورة.

ويشترط في العيب الموجب لمسئولية المهندس أو المقاول توفر عدة شروط منها الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو بتفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف من مواد هذا الإنجاز فتؤدي إلى تهدم البناء سواء كلياً أو جزئياً أو أن أعمال البناء يمكن أن تشوبها أضرار عديدة فكل ضرر يؤدي إلى أعمال الضمان العشري ، لذا يجب توفر عيب أو خلل حقيقي

وكذلك التهدم ويكون بسبب نقص في البناء وانحلال الرابطة بين أجزائه بأي سبب من الأسباب ، إذ قد يكون السبب في عملية التشييد والبناء ذاتها أو عيب في المواد المستعملة أو في الأرض المقام عليها البناء .

وكذلك العيب الخفي فهو الآفة الطارئة التي تحدث بالمبنى والذي تقضي أصول الصنعة وقواعد الفن خلوه منه ويختلف عيب البناء عن عيب المطابقة ، فقد يكون بناء خاليا من كل العيوب إلا أنه غير مطابق للمواصفات المتفق عليها وتبدو أهمية التفرقة في اختلاف الجزاء باختلاف نوع العيب ، فإذا كانت عيوب المطابقة تؤدي إلى وجوب إصلاحها فقط فإن عيوب البناء ينشأ عنها الضمان العشري ، كما أن خطورة العيب تكون مستقلة عن السبب المؤدي لها وقد ترجع العيوب الموجبة للضمان إلى عيوب البناء أو عيوب عملية التشييد وقد ترجع إلى عملية التصميم أو عيوب الأرض التي تجعل من البناء غير صالحة للغرض ليخصص له .

ويمكن أن يرجع اشتراط خفاء العيب إلى أصل العيب في حد ذاته ، إلى عيب في الأرض ، عيب في البناء ، عيب في المواد المستعملة والتي لا يمكن لرب العمل ملاحظتها أثناء عملية التسلم ، وتحديد صفة الظهور أو الخفاء في عيب البناء أو التصميم هي مسألة واقع تخضع لتقدير القاضي ، إلا أن تصرف رب العمل يمكن أن يكون له تأثير على تحديد الخفاء أو الظهور في العيب فمثلا لو أن رب العمل قد أخطر حسب الأصول بوجود عيب في البناء أوفي التصميم ورغم ذلك وقع على محضر التسلم ، فلا يمكن بأي حال من الأحوال الادعاء بأن العيب لم يكن ظاهرا .

ومن جهة أخرى، فبمجرد القول أن بعض العيوب تمت معاينتها قبل التسلم في بعض أجزاء العمل فإن هذا يؤدي حتما إلى اعتبار أن هذه العيوب كانت ظاهرة بالنسبة للأجزاء الأخرى، وهذا يعني أن الأمر لا يتعلق بإثبات أن العيب كان حقيقة ظاهرا عن تاريخ التسلم وأنه أخذ بعين الاعتبار من طرف رب العمل ، وإنما يجب

إثبات أن هذا العيب لا يمكن أن يفلت من ملاحظة ومعاينة رب العمل العادي والحذر، وعند الحاجة فإن تقرير الخبرة هو الذي يحدد ذلك.

وقد يكون سبب العيب أو الخلل الذي حدث للمبنى هو خطأ من جانب الغير وقد يكون هذا الغير شخصا أجنبيا تماما عن عملية التشييد ، كما قد يكون ذا صلة بعملية التشييد ، ويندر في الحقيقة أن يكون خطأ الغير الأجنبي تماما عن عملية تشييد المبنى ، هو السبب في العيب أو الخلل .

أما عن الغير متصل بعملية التشييد الذي غالبا ما يكون الخطأ الذي يرتكبه سبب إعفاء المسؤولية من جانب المشيد الآخر فقد يكون مهندس سابق، الفنيين ومكاتب الاستشارات الفنية أو الهندسية ، المراقب الفني، هذا في القانون الخاص أما في القانون العام فإن خطأ الغير لا يعفي من مسؤولية المشيدين وسوف يتم التطرق إلى ذلك من خلال البحث المتقدم في عده مطالب .

- المطلب الأول : الطبيعة القانونية للضمان العشري .
- المطلب الثاني : خصائص المسؤولية العشرية.
- المطلب الثالث : تطبيقات الضمان العشري .

المطلب الأول الطبيعة القانونية للضمان العشري

وضع مشرع الأحكام التي تتعلق بمسؤولية حارس البناء، لكنه لم يكتف بذلك، بل وضع الأحكام الخاصة بالضمان عن الأضرار التي تلحق برب العمل من جراء تهدم البناء خلال العشر سنوات التالية لتاريخ تسلمه البناء.

غير أن هذا الأحكام تتعلق بالحالة التي يعهد فيها صاحب البناء إلى شخص آخر (مقاول أو مهندس) بالأعمال الإنشائية.

ويتبين أنه يقع على عاتق المهندس أو المقاول، في قيامه بالأعمال الإنشائية، مسؤولية وضمان، فيسأل عن الأضرار التي تحدث للغير باعتباره حارساً خلال طور الإنشاء لأن السيطرة الفعلية على البناء له .

ويقع على عاتقه - أيضاً - الضمان خلال العشر سنوات التالية لتسليم الإنشاءات إلى رب العمل عن الأضرار التي تلحقه من جراء التهدم الكلي أو الجزئي فيما شيده من مبان.

ولا غرو أن يشدد المشرع من مسؤولية المهندس والمقاول، بسبب خطورة العمل المطلوب منهما، فلا شك في أن البناء يمثل قيمة اقتصادية هامة وضرورة اجتماعية بحيث إذا تهدم أو ظهرت فيه عيوب لكان لهذا أثره على صاحبه وعلى قاطنيه وعلى الثروة القومية، فضلاً عن أن تصدع البناء أو انهياره قد يترتب عليه أضرار بالغة في الأنفس والأموال.

وأن القواعد العامة في مجال ضمان العيوب لا تسعف في هذه الحالة نظراً لأن عيوب البناء لا تكون واضحة، بل قد لا تظهر إلا بعد مرور بعض الوقت أو بعد

الاستعمال المتكرر للبناء. فضلاً عن أن تلك القواعد مقصورة على ضمان العيوب القديمة أي العيوب الموجودة قبل التسليم.

وحرصاً من المشرع على المحافظة على هذه الثروة القومية لجأ إلى تشديد مسؤولية المهندس والمقاول بشكل يدفعهما إلى المزيد من الإلتقان واتباع الأصول الفنية في عمليات التشييد. لذلك وضع من خلال نص [المادة (٦٥١) مدني] الأحكام الخاصة بالضمان العشري للمهندس والمقاول (١).

ولم يجعل الإلتزام بهذا الضمان التزاماً ببذل عناية، بل جعل التزاماً بتحقيق غاية (٢)، بمعنى أنه يقوم في حق المقاول أو المهندس المعماري بمجرد حدوث التهدم الكلي أو الجزئي أو العيب الذي يهدد متانة البناء، ولا يقبل منهما إثبات بذل الجهد المعقول، طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها، لتفادي تعرض البناء لمثل ذلك.

(١) تنص المادة (٦٥١) مدني مصري على أنه "

١- يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدين في هذه الحالة قد أرادوا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

٢- ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المبان والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

٣- وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن."

(٢) قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم ٤٤٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٢ يونيه ١٩٨٩ (١٩٧٠/٦/٢٣، س ٢١، ص ١٠٦٨) بأن "التزام مقاول البناء بضمان سلامة المبنى مدة عشرة سنوات بعد تسليمه التزام بنتيجة الإخلال بهذا الإلتزام قيامه بمجرد ثبوت عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما".

وتكمن الطبيعة القانونية للضمان العشري في الجدل الكبير لدي الفقه والقضاء الفرنسي وكذلك المصري ، حيث اختلف كل من الفقه والقضاء حول تحديد طبيعة مسؤولية مهندس البناء والمقاول في علاقتهما برب العمل ، فرأي يرى أنها مسؤولية تقصيرية والبعض الآخر يرى أنها مسؤولية العقدية فيما يرى اتجاه ثالث أن هناك تطبيق خاص للنظرية العامة للالتزام بالضمان الملقى علي عاتق المهندس والمقاول في حاله وقوع الضرر علي رب العمل.

الفرع الأول : يرى الفقه التقليدي أن تسلم الأعمال ينهي عقد المقاولة في علاقة رب العمل بالمهندس أو المقاول لأن العقد في هذه الحالة يكون قد استنفذ كل آثاره ، فإذا بقي المقاولون أو المهندسون مسئولون بعد تسلم الأعمال من طرف رب العمل فإن ذلك لا يمكن أن يكون إلا بإرادة المشرع لتصبح مسئوليتهم بعد ذلك مسؤولية قانونية استثنائية.

الفرع الثاني : يري تأييد الطبيعة العقدية للضمان العشري وذلك لأن المعماري الملزم بهذا الضمان سواء كان مقاولا أو مهندسا لا يكون قد نفذ التزامه ما لم يسلم ببناء خاليا من العيوب.

وهم عكس أنصار الرأي الأول لا يرون في تسلم الأعمال مما يمكن أن ينتهي بذاته عقد المقاولة .

وقد استقرت محكمة النقض المصرية على أن مسؤولية المقاول والمهندس عن خلل البناء لا يمكن اعتبارها مسؤولية تقصيرية ، أساسها الفعل الضار ولا يمكن اعتبارها مسؤولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها عن المسؤولية العقدية المقررة بين المقاول وصاحب البناء بمقتضى عقد المقاولة وإنما مسؤولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة.

ورأي آخر يرى بقاء المهندس والمقاول مسؤولين بالضمان رغم تسلم الأعمال في ضوء تحديد محل التزام المدين فيها القيام بعدلتتضمن مرحلتين : مرحلة تنفيذ الالتزام ومرحلة التحقق من فاعلية أو جودة هذا التنفيذ ، ومدة المرحلة الثانية هي مدة الضمان الذي يتحمل به المهندس والمقاول وهي عشر سنوات^٣.

ورأي آخر يرى أن الالتزام بالضمان في النظرية العامة بأنه التزام يضاف في بعض عقود المعاوضة التي تكون هناك فيها محل لخشية الدائن أن يخدع إلى بعض الالتزامات التي تنتج من العقد وذلك ليكفل الدائن ضمان النتائج العملية للتنفيذ العادي للاتفاق في نفس الوقت الذي يكفل له تعويضا مجزيا للضرر الذي يصيبه لو أن النتائج لم تحصل بشكل نهائي ، ولذلك وبتطبيق هذه الفكرة على علاقة المهندس أو المقاول برب العمل يرى بعض الفقهاء أن تسلم الأعمال من قبل هذا الأخير لا تتم بدون بعض من الغرر أو المخاطر بالنسبة له ، بحيث يصعب عليه في الواقع تقدير مدى جودة الأعمال في هذه اللحظة ، ومن ثم فإن الضمان العشري له دور تأمين^٤.

ويذهب رأي في الفقه: أن الضمان العشري هو أحد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية، أخضعه المشرع لتنظيم خاص، لیتلائم وخصوصیات المشكلات العملية التي تطرحها مقاولات البناء ، وليقيم به نوعا من التوازن العادل والمعقول بين طرفي هذا النوع من العقود، وليكفل به قدر من السلامة لروح

٣ د/ صاحب عبيد الفتلاوي، التشريعات الصحية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، ١٩٩٧م.

٤ د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقالة والوكالة والوديعة والحراسة، ج ٧، المرجع السابق، ص ١١٠.

ممتلكات صاحب البناء لكن تنظيمه التشريعي الخاص لا يغير من طبيعته التي تظل على حد تعبير بعض الشراح على عقد أسئتي تنفيذه.^(٥)

أشخاص الضمان العشري

لا جناح أن يكون هؤلاء الأشخاص هم - في الغالب - أطراف عقد المقاوله، لأن الضمان أحد الالتزامات المترتب على هذا العقد، وعندئذ يكون أولئك هم المقاول ومن في حكمه (المهندس المعماري والتنفيذي) ورب العمل، فالأول مسئول عن الضمان والآخر مستفيد منه:

المسؤولون عن الضمان

وأن القانون المدني في مادته (٦٥١) حدد في عبارة واضحة أن الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري هما والمهندس المعماري المقاول دون غيرهما.

١- القائم بالأعمال الهندسية في الإنشاءات:

المشرع المدني أستعمل عبارة " المهندس المعماري " في تعداده للأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري. ولقد حالفه الصواب في ذلك للآتي:

- دور المهندس المعماري الذي أمسى مقصور -غالباً- في وضع التصميمات والرسومات الهندسية للعمليات الإنشائية^(٦).

٥- د/ محمد شكري سرور : الضمان العشري ، الطبعه الاولى ، دار العربي للطبع والنشر ، ١٩٩٨

(٦) تنص المادة (٦٥٢) من القانون المدني المصري على أنه " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم ".

وتنص المادة (٥) من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والتي تم تعديل مادتيها الأولى والثاني بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أنه ".... ويجب أن تكون الرسومات أو

- دور المهندس المدني في الإشراف على تنفيذ الأعمال الإنشائية، الذي يسمى بالمهندس الإنشائي أو التنفيذي في أعمال المقاولات^(٧).

وبناء على ذلك يكون حصر المسؤولية عن هذا الضمان في المقاول والمهندس المعماري له ما يبرره، لأن كل منهما يؤدي عملاً غير الذي يقوم به الآخر، أما المهندس المدني فهو - في الغالب - يتولى الإشراف على التنفيذ ومن ثم فإنه قد يكون مقاولاً أو تابعاً لمقاول وبالتالي لا يكون في حاجة إلى إفراجه بحكم خاص.

ويعتبر القانون في حكم المهندس المعماري والإنشائي كل من يضع تصميمًا أو يقوم برسم البناء أو يشرف على تنفيذه، ولو لم يكن من خريجي كليات الهندسة^(٨)، طالما أنه قام بالأعمال الهندسية في العمليات الإنشائية.

٢- المقاول:

أي تعديلات فيها من مهندس نقابي متخصص وفقاً للقواعد التي نحددها اللائحة التنفيذية.

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسؤولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم وعليه الالتزام في إعداد الرسومات وتدليلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(٧) تنص المادة (١٢) من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المصري على أنه "... ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولاً مسؤولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي من ذوي التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها".

(٨) د/ عبدالناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسئولية المهندس والمقاول، ص ١٣٧، طبعة ١٩٧٢.

عقد المقاوله يلقى على عاتق المقاول بعدة التزامات منها القيام بالعمل المتمثل في القيام بالعمليات الإنشائية بناء على التصميمات والرسومات في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة رب العمل.

ويلتزم المقاول بالضمان العشري سواء أكان هو الذي قام بالعمل بنفسه أم كان بواسطة تابعيه وعماله، حتى ولو لم يكون هؤلاء إتباعاً بمفهوم [المادة (١٧٤) مدني] الخاصة بمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، كما في حالة المقاولين من الباطن فهؤلاء يلتزم المقاول الأصلي (الذي تعاقد مع رب العمل) بضمان أعمالهم أمام رب العمل، وله حق الرجوع عليهم طبقاً لأحكام المسؤولية العقدية.

المستفيدون من الضمان

الضمان العشري التزام يفرضه العقد على المقاول والقائم بالأعمال الهندسية، ولما كان كل التزام يقابله حق، فإن المستفيد من هذا الحق هو رب العمل وخلفه العام والخاص (*)

شروط الضمان العشري

يشترط لضمان المهندس أو المقاول ما يأتي:

الشرط الأول - وجود عقد المقاوله:

لكي يكون المقاول والقائم بالأعمال الهندسية ضامناً لما يلحق الأعمال التي تم تشييدها من أضرار يجب أن يكون هناك عقد مقاوله موجود وقائماً بينهما أو بين أيهما وبين رب العمل الذي تتم هذه الأعمال لحسابه.

(*) الخلف في عومه هو من يخلف سلفه في كل أو بعض ذمته المالية. والخلف العام هو الحى الذي يخلف مورثه المتوفى في جميع تركته، أما الخلف الخاص هو الذي يخلف سلفه في بعض ذمته المالية، فالمشتري يخلف البائع في الشئ المبيع، والمستأجر يخلف المؤجر في العين المؤجرة.

الشرط الثاني - تعلق الأمر بأعمال إنشائية (مبان أو منشآت):

لا يسأل القائم بالأعمال الهندسية (المهندس ومن في حكمه) أو القائم بالأعمال الإنشائية (المقاول) بالضمان العشري إلا إذا كان محل التزام أي منهما، في عقد المقولة، هو القيام بأعمال تتعلق بتشديد مبان أو إقامة منشآت ثابتة.

الشرط الثالث - حدوث أضرار بالأعمال الإنشائية:

هذه الأضرار قد تكون في شكل تهدم لما تم تشييده من مبان أو إقامته من منشآت وقد تكون في صورة عيب في الأعمال الإنشائية.

١- التهدم الكلى أو الجزئى للأعمال الإنشائية:

يغطي الضمان العشري ما يلحق هذه الأعمال من تهدم سواء أكان تهدماً كلياً أم كان تهدم جزئياً بغض الطرف عن سبب هذا التهدم، فهذا الضمان يقع على عاتق المقاول والقائم بالأعمال الهندسية حتى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها المقام عليها هذه الإنشاءات أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة (٩).

٢- عيوب الأعمال الإنشائية:

لا يقتصر الضمان العشري على حالة التهدم الكلى أو الجزئى للأعمال الإنشائية بل يمتد ليشمل ما يلحق بها من عيوب حتى ولو لم تؤدي إلى التهدم طالما أنها تهدد متانة الإنشاءات وسلامتها (١٠) ولو كان رب العمل قد أجاز إقامتها على نحو معيب.

(٩) انظر في ذلك الفقرة الأولى من المادة (٦٥١) مدني مصري.

(١٠) أنظر في ذلك الفقرة الثانية من المادة (٦٥١) مدني مصري.

غير أن الضمان العشري، عن هذه العيوب، قد يقع على عاتق المقاول دون القائم بالأعمال الهندسية أو على عاتق الثانى دون الأول بحسب إمكانية إسناد سبب العيب إلى أيهما، فإذا أسند إلى المقاول كان هو الضامن لهذا العيب، وإذا تم إسناؤه إلى عيب في التصميم كان القائم بالتصميم الهندسى هو الضامن له (١١).

العيب الموجب للضمان:

يشترط في العيب أن يكون على درجة من الخطورة وأن يكون في شكل خفى:

أ - **خطورة العيب:** اشترط المشرع في العيب الموجب للضمان أن يكون من شأنه أن يهدد متانة الأعمال الإنشائية وسلامتها. أما العيوب التي لا تصل إلى هذه الدرجة من الخطورة لا تدخل في نطاق هذا الضمان.

ب- **خفاء العيب:** يجب في هذا العيب، فوق كونه على درجة من الخطورة، أن يكون خفياً، أي يتعذر على رب العمل اكتشافه وقت تسلمه لهذه الأعمال الإنشائية، لأن التسليم لا يعفى القائم بالعمل من الضمان إلا من العيوب الظاهرة أما العيوب الخفية يظل ضامناً لها متى اكتشفت خلال عشرة سنوات من تاريخ هذا التسليم وما نصت عليه المادة ٦٥١ في فقرتها الأولى تشيد مبنى أو إقامة منشآت ثابتة، فلا تخضع للضمان المنشآت الغير ثابتة و التي تكون قابلة للفك و التركيب، و يقصد بالمباني كل ما يرتفع فوق سطح الأرض من منشآت ثابتة من صنع الإنسان، بحيث يستطيع الفرد أن يتحرك بداخلها و توفر له حماية ضد المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية وأيا كانت المواد التي شيدت منها، سواء كانت بالطوب أو الحجارة أو الخرسانة أو البلاستيك أو حتى بالحصير و الأخشاب

(١١) أنظر في ذلك نص المادة (٦٥٢) مدني.

فالشرط أن يكون البناء ثابتاً في مكانه لا يمكن نقله دون تلف أو هدم و لم تحدد المادة السالفة غرض المبنى فيستوى في ذلك أن يكون معد للسكنى أو لمباشرة نشاط تجاري أو صناعي أو إداري أو ترفيهي مثل النوادي و الملاهي، كما ينص المشرع على ضمان العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته حيث تنص المادة ٦٥١ في الفقرة الثانية على أنه “و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته.” فيجب أن يكون العيب من الخطورة بحيث يهدد سلامة البناء أو متانته، و أن يكون العيب خفياً و قد قضت محكمة النقض في ذلك:

(إن عقد استئجار الصانع لعمل معين، بالمقابلة على العمل أو بأجرة معينة على حسب الزمن الذي يعمل فيه أو العمل الذي يقوم به، يعتبر بحسب الأصل منتهياً بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه على الصانع و رب العمل بتسلم الشيء المصنوع مقبولا و قيام رب العمل بدفع ثمنه، لكن القانون المصري على غرار القانون الفرنسي قد جعل المقاول و المهندس ضامنين متضامنين عن الخلل الذي يلحق البناء في مدة عشر سنوات و لو كان ناشئاً عن عيب في الأرض أو عن إذن المالك في إنشاء أبنية معيبة، بشرط ألا يكون البناء في هذه الحالة الأخيرة معداً في قصد المتعاقدين لأن يمكن أقل من عشر سنين (المادة ٤٠٩ من القانون المدني المقابلة للمادة ١٧٩٢ من القانون الفرنسي)، فبذلك مد القانون ضمان المقاول و المهندس إلى ما بعد تسليم المباني و دفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقابلة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسلم البناء مقبولا بحالته الظاهرة التي هو عليها، و يجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى في البناء خلاً في متانته، و أن يكون خفياً بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم، أما ما كان ظاهراً

و معرّفا فلا يسأل عنه المقاول مادام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يحتفظ بحق له (١٢)

الشرط الرابع - الأجل العشري:

لا جرم أن الضمان الذي يليه عقد المقاولة على عاتق المقاول والقائم بالأعمال الهندسية ليس أبدى بل هو محدد الأجل بعشر سنوات من تاريخ تسليم الأعمال الإنشائية إلى رب العمل.

ومدة العشر سنوات مدة سقوط لا مدة تقادم، وبالتالي لا تنقطع ولا توقف، فإذا انقضت دون مطالبة بالضمان سقط حق صاحب العمل في الرجوع على المهندس أو المقاول، وتحسب هذه المدة بالتقويم الميلادي [المادة (٣) مدني].

غير أنه يجب على رب العمل مباشرة دعوى الضمان قبل انقضاء الأجل وهو مدة ثلاث سنوات من تاريخ العلم بالضرر وهو تهدم الأعمال الإنشائية أو اكتشاف العيب الذي يهدد متانتها أو سلامتها (التقادم الثلاثي)، إذ من المحتمل أن يسقط الحق في المطالبة القضائية بهذا الضمان، بالأجل الثلاثي، قبل انقضاء الأجل العشري وهي العشر سنوات التالية لتسلم رب العمل هذه الأعمال. فإذا انقضى هذا الأجل أو ذاك دون أن يطالب رب العمل بهذا الضمان سقط حقه فيه.

أحكام الضمان العشري

- تتعلق هذه الأحكام بطبيعة هذا الضمان وإثباته ونفيه.

- طبيعة الضمان العشري

تختلف آراء الفقهاء حول طبيعة هذا الضمان، نظراً لأن المشرع أفرد له أحكام خاصة ولم يتركه إلى القواعد العامة، على النحو التالي (١٣):

١٢ حكم - الطعن رقم ٣٧٢٧ لسنة ٧٦ ق ٢٦ يناير ٢٠١٧

الضمان العشري هو مسؤولية عقدية مصدرها عقد المقاولة: يذهب رأى إلى أن مسؤولية المقاول والمهندس مسؤولية عقدية لأنها تقوم على التزام عقدي مصدره عقد المقاولة، فالمقاول ضامن للعيوب التي تظهر في العمل الذي قام به لحساب رب العمل، لأن الضمان لا ينقضى بالتسليم إلا في شأن العيوب الظاهرة، أما العيوب الخفية يظل الضمان قائماً خلال الأجل الذي حدده له القانون. فالقانون مصدر لتحديد مدة الضمان العشري وليس مصدرًا لتقرير الضمان ذاته الذي يظل مصدره العقد.

- الضمان العشري مسؤولية عقدية قرره القانون:

من المعروف أن الالتزامات العقدية تنقضى بتنفيذها - كأصل عام - إلا أن المشرع تدخل وخرج على هذا الأصل وبسطها لتمتد لزمان معين يبدأ من وقت التسليم ولولا هذا التدخل لاعتبرت المسؤولية منتهية بمجرد تنفيذ الالتزامات التي يلقيها عقد المقاولة على عاتق المقاول والقائم بالأعمال الهندسية.

- الضمان العشري مسؤولية تقصيرية أساسها الفعل الضار:

ضمان المقاول والقائم بالأعمال الهندسية لجودة العمل الذي تم إنجازه مصدره عقد المقاولة ينقضى بتسليم العمل لصاحبه، وأن التسليم يغطي كل العيوب التي تظهر بعده. وإذا انقضت الالتزامات زال العقد، ومن ثم يكون الضمان الذي يقع على عاتق المقاول والقائم بالأعمال الهندسية أساسه الفعل الضار الذي يرتب المسؤولية التقصيرية. لأن هذه المسؤولية تقوم عندما تلحق الشخص أضراراً لا تكون ناشئة عن إخلال بالتزام عقدي

(١٣) أ/ محمد عبدالرحيم عنبر، عقد المقاولة - دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية - غير مدون عليه محل النشر، ١٩٧٧.

- الضمان العشري مسؤولية قانونية بحثة ناشئة عن نص قانوني:

متى كان العقد الذي ينظم العلاقة بين المقاول ورب العمل قد أنتهى بالتسليم وكان التسليم يسقط جميع العيوب التي تظهر في الشئ محل العقد فيما بعده، فإن التزام المقاول ينتهى بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه. وعندئذ يكون الضمان العشري هو التزام قانوني أوجبه القانون رعاية لرب العمل نظراً لخطورة الأعمال الإنشائية التي يتطلب اختبار متانتها وسلامتها فترة من الزمن.

- إثبات الضمان العشري ونفيه

لا جرم أنه طبقاً لقاعدة " البينة على المدعى " فإنه يقع على عاتق رب العمل عبء إثبات أن هناك تهم كلى أو جزئى للأعمال الإنشائية أو أن هناك عيب يهدد متانتها أو سلامتها، خلال عشر سنوات من تاريخ تسلمه لهذه الأعمال، ولا يكلف رب العمل بأكثر من ذلك فلا يكلف بإثبات الخطأ لأن التهم والعيب كافيان لقيام التزام المقاول بالضمان دون الحاجة لشي آخر.

ويقع على عاتق المدعى عليه (المقاول والقائم بالأعمال الهندسية) عبء نفي التزامه بالضمان، أما بإثبات السبب الأجنبى [القوة القاهرة أو الحادث الفجائى أو خطأ الغير أو خطأ المضرور (رب العمل)] وأما بإثبات انقضاء الأجل العشري لهذا الضمان أو بتقادم دعوى المطالبة القضائية بمضى ثلاث سنوات من تاريخ وقوع التهم أو ظهور العيب.

- آثار الضمان العشري

إذا توافرت الشروط - آفة الذكر - قام هذا الضمان في حق المهندس أو المقاول عن تهم البناء أو عن عيوبه التي تهدد سلامته أو متانتة، كان المهندس أو المقاول ضامناً ما ينتج عن ذلك من ضرر لصاحب العمل.

وقد جعل المشرع المهندس والمقاول متضامنين في المسؤولية عن تدهم البناء وعن عيوبه التي تهدد متانته وسلامته بمعنى أن لصاحب العمل أن يطالب أحدهما أو كلاهما بما خوله له القانون لجبر كل الأضرار التي يسأل عنها كل من المهندس والمقاول، فإذا رجع صاحب العمل مثلاً على المهندس وحده أن يرجع بدوره على المقاول ليتحمل نصيبه من هذه المسؤولية بحسب مدى ما ساهم به خطأ كل منهما في الضرر الذي لحق بصاحب العمل (١٤).

على أنه " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم " [المادة (٦٥٢) مدني]. فواضع التصميم يسأل عن عيوب البناء الناتجة من هذا التصميم فحسب دون غيرها من العيوب طالما أنه لم يشارك في شيء آخر غير تصميم البناء، ومن هذه العيوب أن يوضع التصميم بحيث يخرج البناء عن خط التنظيم أو بحيث لا تراعى فيه الاشتراطات القانونية الخاصة بالارتفاع أو الأفنية... إلخ. ولا يسأل المقاول عن العيوب الناتجة من التصميم طالما أنه لم يشارك واضع التصميم فيه، إلا إذا كان عيب التصميم من الوضوح بحيث لا يخفى على المقاول، فيلزم المقاول عندئذ بالضمان مع المهندس وبطريق التضامن. وإذا كان واضع التصميم مهندس غير المهندس الذي أشرف على تنفيذ هذا التصميم كان كلاهما مسؤولاً عن العيوب الناشئة عن التصميم، الأول بوضعه هذا التصميم والثاني بقبوله تنفيذ التصميم المعيب.

وإذا ثبتت مسؤولية المهندس أو المقاول أو هما معاً كان لصاحب العمل أن يطلب من المسؤول إعادة ما تدهم من بناء أو إصلاح ما اكتشف من عيب، إذا كان ذلك ممكناً وغير مرهق له، فإن امتنع عن ذلك جاز له أن يطلب من القضاء إجباره

(١٤) ويتم رجوع كل من المهندس والمقاول على الآخر وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وله الرجوع بدعوى الحلول (م ١/٣٢٦ مدني).

على ذلك أو الإذن له بالقيام بذلك على نفقة المسئول، وله في حالة الاستعجال أن يقوم بذلك دون حاجة إلى استئذان القاضي [المادة (٢٠٩) مدني] وله طلب فسخ العقد، غير أن للقاضي سلطة تقديرية في إجابة طلب الفسخ طبقاً للقواعد القانونية العامة، ولصاحب العمل أن يطلب الحكم له على المهندس أو المقاول المسئول بتعويض ما أصابه من ضرر كتكاليف إعادة البناء الذي تهدم أو إصلاح العيب الذي اكتشف وأجرة المبنى إلى هذا الوقت .

والضرر الذي يستحق صاحب العمل التعويض عنه هو كل ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب بشرط أن يكون هذا الضرر مباشراً متوقع الحصول، أما الضرر غير المباشر أو غير متوقع الحصول فلا يعرض صاحب العمل عنه إلا في حالة غش المهندس أو المقاول أو خطئه الجسيم.

وإذا أصاب المبنى عند تهدمه أو بسبب عيوبه، بعد تسليمه لرب العمل، الأشخاص والأموال، كان للمضروور من الغير أن يطالب الأخير، باعتباره حارساً للبناء، طبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية، ثم يرجع رب العمل بما دفعه على المقاول أو المهندس وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية.

المطلب الثاني

خصائص المسؤولية العشرية

تعدّ مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء مسؤولية استثنائية، تتميز بمقومات ذاتية، وخصوصية تجعلها ليست تطبيقاً محضاً للقواعد العامة، ولقد وضع لها المشرع أحكاماً خاصة لها، شدد فيها من مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء، لما قد يترتب عن تدهم المباني أو المنشآت الثابتة من أضرار جسيمة تصيب الأرواح والأموال، ولا تقتصر على أطراف العقد فحسب، وإنما تمتد إلى الغير، وذلك لحث المهندس المعماري ومقاول البناء على بذل كل العناية اللازمة والجهد، واتخاذ كل الاحتياطات اللازمة لإنجاز مبانٍ أو منشآت سليمة ومتينة، لا يخشى منها على صاحب المشروع، ولا على الغير.

وتتميز المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء بخصائص مهمة، تتمثل في أنها مسؤولية مفترضة بقوة القانون، وتضامنية.

الفرع الأول

المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون

حتى يتمكن صاحب المشروع من الرجوع على المهندس المعماري أو مقاول البناء، ويستفيد من أحكام المسؤولية العشرية الخاصة، يجب عليه أن يثبت وجود عقد مقولة مبرم بينه وبين هذين الأخيرين، وأن يثبت بأن موضوع هذا العقد

ينصب على مبانٍ أو منشآت ثابتة، وأن يثبت وقوع أضرار تهدد متانتها وسلامتها خلال مدة عشر سنوات من تاريخ التسلم النهائي للأعمال (١٥).

ولابد أن نشير إلى أنه إذا كان أساس المسؤولية العشرية قائماً على قرينة المسؤولية، فإنه لا يكون للمهندس المعماري ومقاول البناء دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبي، أما إذا كان قائماً على قرينة الخطأ، فيمكنهما دفعها بإثبات أنهما لم يقوما بأي خطأ عند تنفيذهما لالتزاماتهما التعاقدية، وهو ما يعتبر أمراً أيسر من إثبات السبب الأجنبي، أما إذا كان قائماً على الخطأ الواجب الإثبات، فيصعب الأمر على صاحب المشروع، الذي يتعين عليه في هذه الحالة، إثبات خطأ المهندس المعماري ومقاول البناء عند تنفيذهما لالتزاماتهما، كي تقوم مسؤوليتهما.

وقام المشرع الفرنسي، الذي اعتبر المهندس المعماري ومقاول البناء، مسؤولين بقوة القانون، عن تهمد المباني أو تعييبها، وهو بذلك أكد قرينة المسؤولية التي تقع على عاتقهما، ووضع حداً للخلاف الذي كان سائداً قبل صدور هذه المادة (١٦).

ففي ظل تقنين نابليون لسنة ١٨٠٤م كان المشرع الفرنسي يقر مبدأ القرينة في المقاولات الجرافية فقط، لأن تقدير الأجر جزافاً يكون مدعاة للمقاول أو المهندس المعماري إلى الحرص، حتى يخرج بأكبر كسب ممكن، ولو على حساب جودة العمل، مما يزيد في احتمال تعيب البناء، لذلك تدخل المشرع وجعل مسؤوليتهما مفترضة في هذه الحالة، وعلى العكس من ذلك، في المقاولات الأخرى غير الجرافية، يشترط إثبات خطأ المعماري كشرط جوهري للرجوع عليه بالمسؤولية،

(١٥) "La construction de la responsabilité civile", PUF, coll. «
1, p.30 et s. ; p.332 et s. 'Doctrin juridique », 20

(١٦) A. Sériaux, "V° Responsabilité civile", in D. Alland et S.
Rials, Dictionnaire de la culture juridique, Lamy et PUF,
coll. Quadriga, 2013.

فلم يبين موقف المشرع من قرينة المسؤولية، إن كان أقرها، أم ألقى عبء إثباتها على عاتق رب العمل، وأمام هذا الغموض، أبدى القضاء ترددًا واضحًا في تطبيق قرينة المسؤولية في كثير من الحالات (١٧).

واستعمل المشرع مصطلح " الضمان " للدلالة على مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء، وهو نفس التعبير الذي استعمله فيما يتعلق بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، في كل من عقدي البيع والإيجار، ومن المقرر أن كلاً من البائع والمؤجر يضمنان التعرض الصادر من الغير، ويضمنان العيوب الخفية التي قد توجد في الشيء المبيع أو المؤجر، دون حاجة إلى إثبات الخطأ في جانبهما، ولو لم يكونا على علم بوجود الحق الذي يستند إليه الغير في تعرضه، أو العيب الذي يؤثر في قيمة أو منفعة الشيء، فمتى كان الشخص ضامناً، فإنه لا داعي للبحث عن خطئه إذا ما تضرر المستفيد من الضمان، ومن ثم عليه أن يلتزم بالتعويض دون أن يثبت المتضرر خطأه.

فالتزام مقاول البناء بالقيام بالعمل المتفق عليه، وطبقاً لقواعد الفن وأصول الصنعة، هو التزام بنتيجة، يثبت الإخلال به بمجرد إثبات عدم تحقق هذه النتيجة، فذلك التزام المهندس المعماري ومقاول البناء بإقامة بناء، لا يهدم، ولا توجد به عيوب في خلال عشر سنوات هو التزام بنتيجة.

يترتب على ذلك، أنه بمجرد ثبوت حدوث تدهم كلي أو جزئي بالمباني أو المنشآت الثابتة، أو وجود عيوب فيها، يعتبر المهندس المعماري ومقاول البناء مخرين بالتزاماتهما، وبالتالي يجوز لرب العمل الرجوع عليهما بالضمان، دون حاجة إلى

(١٧) L. BLOCH: "La responsabilité du fait des produitsdéfectueux et les dommages subis par des choses destinées à l'usage professionnel et utilisées pour cet usage" RCA 2017, Etude 3.

إثبات خطأ في جانب أيّ منهما، وعليه ما دام المهندس المعماري أو مقاول البناء ملتزمين بتحقيق نتيجة، فليس لصاحب المشروع أن يثبت خطأهما، بل يكفي أن يثبت عدم تحقق النتيجة، لتتحقق المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء.

وطالما لا يكفي أن يثبت المهندس المعماري ومقاول البناء أنهما بذلا العناية اللازمة في عملهما، وأنه رُغم ذلك وقع الضرر، حتى تنتفي المسؤولية عنهما، فإنه تقوم قرينة مسؤوليتهما العشرية، بحيث لا يجوز لهما نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي.

غير أنه إذا اقتصر التزام المهندس المعماري على وضع التصميم، دون مهمة مراقبة ومتابعة الأشغال، والإشراف على تنفيذها، ففي هذه الحالة، يكون التزامه ببذل عناية، وليس بتحقيق نتيجة، ومن ثم لا تقع عليه قرينة مسؤولية وإنما قرينة خطأ، ويجوز له بالتالي أن ينفي المسؤولية عن نفسه، بإثبات أنه لم يقم بأيّ خطأ، وأنه تصرف تصرف الرجل المعتاد عند تنفيذه لالتزامه^(١٨).

خلاصة القول، بأنّ التزام المهندس المعماري ومقاول البناء بضمان العيب في المباني والمنشآت الثابتة هو التزام بتحقيق نتيجة، لا التزام ببذل عناية، فيكفي إذن أن يثبت صاحب المشروع أن هناك عقد مقولة، موضوعه مبانٍ أو منشآت ثابتة، وأن هذه المنجزات وجدت فيها عيوب، في خلال العشر سنوات التالية لتسليم البناء، حتى يقوم التزام المهندس المعماري ومقاول البناء بالضمان، وعليه لا حاجة لأن يثبت رب العمل، أنّ هناك خطأ في جانب أحدهما أو كليهما، لأن وجود العيب في البناء يعدّ خطأ بذاته، مثلما هو الحال في أيّ التزام بتحقيق نتيجة.

١٨ د/ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٥م، ص ٣٠٢

الفرع الثانى

المسؤولية العشرية تضامنية

يجوز لصاحب المشروع أن يطالب المهندس المعماري ومقاول البناء بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية، وذلك في حالة الغش أو التدليس الصادر عنهما، أو عن الأضرار التي تصيبه في جسده أو في أمواله والتي لا صلة لها بعملية البناء، أو في حالة الرجوع بدعوى الحلول محل الغير المضرور ١٩.

فيجوز لصاحب المشروع أن يرجع على المهندس المعماري أو مقاول البناء الذي ارتكب غشاً، أو استعمل طرقاً احتيالية، أو تعمد عدم تنفيذ التزاماته، بدعوى المسؤولية التقصيرية، ولعل الغرض من ذلك هو حماية رب العمل الذي يكون في الغالب غير خبير بفن البناء، من خطر ضياع حقه في التعويض، بانقضاء مدة الضمان العشري، وتمكينه من الاستفادة من مزايا الرجوع وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، في خلال مدة أطول من مدة عشر سنوات، التي قد تكون في بعض الأحيان غير كافية لاكتشاف غش المهندسين المعماريين ومقاولي البناء، فضلاً عن ميزة المطالبة بالتعويض عن الأضرار المتوقعة، وغير المتوقعة.

وتعتبر حالة الغش أو التدليس استثناء تتقرر بموجبه أحكام المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء، تجاه صاحب المشروع، على أساس أن الغش يمثل خطأ خارجياً عن نطاق العقد، ومن ثم يعتبر خطأ تقصيرياً يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة ١٦٤ من القانون المدني المصري، أو على أساس أن الخطأ العمدي من شأنه أن يعدل من طبيعة المسؤولية، ويحولها من مسؤولية عقدية إلى مسؤولية

١٩ د/ عبد الحميد عثمان الحنفي، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق بالمضرور من تهمد البناء - دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي-، الكويت: مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٩٨م.

تقصيرية، وذلك إعمالاً بالقاعدة التي تقول بأن: " الغش يفسد كل شيء"، وحتى لا يستفيد الغشاش من غشه (٢٠).

ويكفي لتوافر حالة الغش أو التدليس، التي تجيز لرب العمل الرجوع بالتعويض وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية، أن يعتمد المهندس المعماري أو مقاول البناء، سوء الصنعة وهو يعلم جيداً أن ذلك سيؤدي لا محالة إلى إحداث الخلل بالبناء، عاجلاً أو آجلاً، حتى لو لم يكن يقصد من ذلك الإضرار برب العمل.

وأن يخفي المهندس المعماري أو مقاول البناء عيباً في البناء عمداً أو بدون عمد، ويحاول إخفاء هذا العيب ليتجنب رجوع صاحب المشروع عليه خلال مدة الضمان العشري، وقد يتخذ الإخفاء شكل التدليس المادي كاستعمال الطرق الاحتيالية، كما قد يتمثل هذا الإخفاء في غش معنوي يقلل من جسامه العيب وخطورته في نظر رب العمل.

وذهبت محكمه النقض المصرية في ذلك (مسئولية المتبوع عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع الواقع منه حال تأدية وظيفته أو بسببها " م ١٧٤ مدنى " قوامها وقوع خطأ من التابع مستوجب لمسئوليته هو ، بحيث إذا انتفت مسؤولية التابع فان مسؤولية المتبوع لا يكون لها من أساس تقوم عليه و إذ كانت مسؤولية التابع لا تتحقق إلا بتوافر أركان المسؤولية الثلاثة و هى الخطأ بركنيه المادى و المعنوى و هما فعل التعدى و التمييز ، ثم الضرر و علاقه السببيه بين الخطأ و الضرر ، و كان الثابت من الأوراق أن التابع وقت اقترافه حادث القتل لم يكن مميزا لاصابته بمرض عقلى يجعله غير مدرك لأقواله و افعاله مما ينتفى به الخطأ فى جانبه لتخلف الركن المعنوى للخطأ وهو ما يستتبع انتفاء مسؤولية التابع

(٢٠) د/ محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، ص ٣٠٥.

وبالتالى انتفاء مسئولية الوزارة المتبوعة ، فان الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وبنى قضاءه بالزام الطاعنة بالتعويض على أساس مسئولية المتبوع عن أعمال تابعة ، يكون قد خالف القانون .^{٢١}

إذن، تعمد الخطأ واستعمال طرق احتيالية لإخفاء العيب، من شأنه أن يشدد المسؤولية الملقاة على عاتق المهندس المعماري ومقاول البناء، سواء فيما يتعلق بمداها أو بمدتها، ومن ثم فإنّ المهندس المعماري ومقاول البناء الذي يكون قد صدر منه غش أو تدليس، ليس له أن يتمسك بانقضاء مدة الضمان العشري، لكي يحلل من المسؤولية عما ينشأ عن غشه أو تدليسه من ضرر.

وقد ذهب القضاء الفرنسي إلى التمييز في أحكامه بين الغش والخطأ الجسيم، فيجعل من وقع في الغش يستفيد من أحكام المسؤولية التقصيرية من أجل التعويض، ويمنع رب العمل في حالة الخطأ الجسيم من الرجوع بالتعويض عن طريق قواعد المسؤولية التقصيرية، لأن خطأ المعماري الجسيم يظل داخل نطاق الإخلال ببند العقد، ولا يمكن اعتباره خارجاً عنه، فيخضع لأحكام الضمان الخاص أو المسؤولية العقدية إذا لم تتوافر شروط هذا الضمان، وعليه، إذا ارتكب المهندس المعماري أو مقاول البناء خطأ جسيماً، وجب على صاحب المشروع الرجوع عليهما بموجب أحكام المسؤولية العقدية (٢٢).

وقد تلحق صاحب المشروع باعتباره مالكا للبناء، أضرار مادية أو جسدية، سواء أثناء فترة التنفيذ، أو بعد تسلمه البناء، ويمكنه في هذه الحالة أن يؤسس طلب التعويض، من المهندس المعماري أو مقاول البناء، على قواعد المسؤولية

^{٢١} حكم - الطعن رقم ٣١٧٧ لسنة ٩١ ق جلسة ١٨ ابريل ٢٠٢٤

(٢٢) M. POUMAREDE, Droit des obligations, Montchrestien, Cours, 3^e édition, 2014.

التقصيرية، نتيجة الأضرار التي تلحقه، والتي لا تنتج عن الإخلال بأحد الالتزامات التعاقدية، التي تقع على عاتق المهندس المعماري أو مقاول البناء.

إن مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء إزاء رب العمل، عما يلحقه من أضرار جسدية، بسبب خطأ أحدهما في عملية التشييد، تستند أساساً إلى قواعد المسؤولية التقصيرية طالما أن عقد المقاولة الذي يربطهم، لا يرتب في ذمة المشيد الالتزام بضمان السلامة الجسدية، ذلك أنه لو قلنا بوجود مثل هذا الالتزام لقامت المسؤولية العقدية للمهندس المعماري ومقاول البناء عن الأضرار الجسمانية التي تلحق صاحب المشروع.

وإذا أصيب المالك بأضرار جسمانية، كأن يسقط من سلالم البناء بسبب عدم متانتها، وكان ذلك قبل تسلمه البناء، فإنه يجوز له الحصول على التعويض، استناداً إلى المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ المفترض، على أساس أن مقاول البناء أو المهندس المعماري هو الحارس للبناء قبل التسليم، أما إذا أصيب بأضرار بعد تسلمه البناء، فإن الخطأ يكون مفترضاً في جانبه هو، ومن ثم لا يستطيع الرجوع على المهندس المعماري أو مقاول البناء بدعوى المسؤولية التقصيرية، إلا إذا أثبت أن الضرر الذي لحقه، يرجع إلى خطأ المهندس المعماري أو مقاول البناء، وذلك طبقاً لأحكام القواعد العامة.

كما تتحقق أيضاً المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء، في مواجهة صاحب المشروع، بالنسبة للأضرار التي تلحقه في أمواله الخارجية عن عمليات البناء، كما لو سقط حجر مثلاً من أعلى البناء على سيارته المتوقفة بجانبها، فألحق بها أضراراً، أو على عقاراته المجاورة إن وجدت، على أساس أن

صاحب المشروع يعتبر بالنسبة لهذه الأضرار من الغير، فهي لا تلحقه بوصفه رب عمل، وإنما بوصفه من الغير (٢٣).

والأصل في الغير، هو الشخص الذي لا تكون له صلة بعملية البناء، أي يكون أجنبيًا عنها، ولكنه يمكن أن يكون طرفًا في هذه العملية، أي على صلة بها وبأطرافها، إلا أنه يأخذ حكم الغير بالنسبة للأضرار التي أصابته، ويعوض عنها طبقًا للمسؤولية التقصيرية.

ويتبين في هذه الحالة، عندما يصاب الغير الأجنبي تمامًا عن عملية البناء بالضرر، من جراء عمل المهندس المعماري أو مقاول البناء، بخصوص عملية التشييد، فيرجع المضرور بالتعويض على رب العمل، باعتباره مالكًا للأشغال، عوض أن يرجع على المهندس المعماري أو مقاول البناء المسؤول.

فقد يصاب أحد المارة من جراء عملية البناء، كأن يسقط عليه شيء مما يستخدم في التشييد، أو بسبب إحدى آلاته أو أدواته، والضرر قد يصيب المار إما في جسمه، أو في ماله، فقد يلزم رب العمل بوصفه مالكًا بتعويض المار عن الأضرار اللاحقة به بسبب تدهم البناء، عوضًا عن المسؤول الحقيقي الذي يكون عادة هو مقاول البناء أو المهندس المعماري الذي ينسب إلى خطئه العيب الموجود في البناء، ذلك أن المضرور يفضل الرجوع عادة بالتعويض، عن الأضرار التي تلحقه من جراء تدهم البناء، على المالك، على أساس أن مسؤولية هذا الأخير مسؤولية مفترضة فيه بقوة القانون، لا يجوز نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي، في حين أنه لو رجع بالتعويض على المسؤول الحقيقي، مهندسًا كان أو مقاولًا، وجب عليه إثبات الخطأ في جانبهما، على أساس أن مسؤوليتهما قائمة على الخطأ الشخصي ويجوز

(٢٣) Daniel Veaux, louage d'ouvrage et d'industrie, Juris-classeur, louage d'ouvrage, Fasc.70, 2-1998, n°14.

لرب العمل، الذي عوض المضرور، الرجوع على المهندس المعماري أو مقاول البناء بما دفعه، استنادًا إلى أحكام المسؤولية التقصيرية بدعوى الحلول، شريطة إثباته الخطأ في جانب مقاول البناء أو المهندس المعماري، والضرر، وعلاقة السببية بينهما.

ويؤكد الفقه بهذا الشأن، أن مسؤولية مالك البناء، تقتصر على ما يصيب الغير من ضرر، أحدثه تهدم البناء فقط، وعليه لا تترتب مسؤولية المالك، بالنسبة للأضرار التي تصيب الغير، والتي لم تنجم عن تهدم البناء، حتى لو كان الضرر آتياً من البناء، كما لو سقط شخص من فتحة موجودة في سطح منزل، في قيد الإنشاء، لم تكن محاطة بحواجز وقائية، أو أن تتكسر قدم شخص انزلقت على سلالم البناء.

وقد تتعدد وتتوغل المضار التي تصيب الجيران، بسبب عمليات البناء والتشييد، إذ يمكن أن تمس هذه الأضرار مصالحهم المادية، كتهدم منازلهم أو تشققها، أو مصالحهم الأدبية، كالإزعاج الذي يسببه العمال أثناء عملية البناء والتشييد (٢٤).

فإذا تضرر الجار من جراء تنفيذ عقد المقاولة، جاز له الرجوع مباشرة على المهندس المعماري أو مقاول البناء، لإصلاح الأضرار التي أصابته، أو للحصول على التعويض، بشرط أن يثبت الخطأ في جانبهما، أو في جانب أحدهما، طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية، أو أن يرجع على مقاول البناء إذا لحقه الضرر، أثناء تنفيذ مقاول البناء لعقد المقاولة، وقبل التسليم النهائي للأشغال، كما يجوز له أيضاً، الرجوع على صاحب المشروع طبقاً للقواعد العامة للحق في التعويض.

(٢٤) P.MALINVEAUD, Responsabilité de droit commun des constructeurs, op.cit 2011, p 1225.

ويكون للقاضي سلطة تقديرية مطلقة، في تحديد المضار غير المألوفة، دون رقابة عليه من محكمة النقض، وهو يستعين في ذلك بالعرف، وطبيعة العقارات، وموقعها، والغرض الذي خصصت له، فمعيار المضار غير المألوفة يختلف من مكان لآخر.

وللقاضي أيضاً سلطة تقدير التعويض المناسب، فقد يحكم بالتعويض العيني، كالإزام الجار بإزالة المضار، عن طريق الحكم عليه بغلق مطلات مخالفة للقانون مثلاً، أو الامتناع عن العمل أثناء أوقات معينة كالليل مثلاً، وقد يحكم بالتعويض النقدي عن الأضرار التي تحققت.

ولا يمكن للمالك صاحب المشروع، أن ينفي عنه المسؤولية عن الأضرار غير المألوفة، بادعائه أن تلك المباني أو المنشآت الثابتة، أنجزت بموجب رخصة البناء (٢٥).

وذهب البعض إلى القول بأنه، إذا نتج الضرر عن البناء ذاته، كحجب النور أو تشويه المنظر، فإنّ المالك هو المسؤول، ويقع عليه عبء تعويض الجار عن مضار الجوار غير المألوفة، أما إذا كان سبب الضرر يرجع إلى الورشة، فإنّ مقاول البناء هو من يتحمل المسؤولية، ويقع عليه تعويض المضرور.

وذهب البعض الآخر، إلى اعتبار مالك البناء مسؤولاً وحده عن كل ضرر يلحق الجار، سواء كان سببه ورشة البناء، أو البناء ذاته، فالضرر ناجم عن قرار المالك بالبناء، وأنّ المقاول لم يقم بأيّ خطأ، فهو في تنفيذه لعمله يتقيد بأوامر ورغبة صاحب المشروع وحده، ومن ثم لا يجوز لصاحب المشروع، أن يرجع على مقاول البناء، في هذه الحالة، بمبلغ التعويض الذي دفعه للمضرور، إلا إذا أثبت

(٢٥) د/ محمد حسين منصور، مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ، دار النهضة، بدون سنة نشر، ص ١٩٦.

خطأ مقاول البناء، بأن يثبت مثلاً أن هذا الأخير خالف أوامره وإرشاداته، أو خالف التصاميم التي قدمها إليه.

وبناء على ذلك، فإن صاحب المشروع، الذي عوض الغير المتضرر، من جراء عملية البناء، يسوغ له الرجوع على المهندس المعماري أو مقاول البناء بما تحمله، استناداً إلى أحكام المسؤولية التقصيرية بدعوى الحلول، لأن مسؤولية المهندس والمقاول تجاه الغير مسؤولية تقصيرية، وصاحب المشروع في رجوعه على المهندس المعماري أو مقاول البناء، إنما يستعمل حق المتضرر في هذا الرجوع، ويحل محله في إقامة الدعوى التقصيرية.

ويتبين أن رب العمل يرجع على المسؤول بما تحمله من تعويض للمضرور، حالاً محله، حتى ولو كان رجوعه، بعد انقضاء المدة القانونية على استلام العمل موضوع عقد المقاول، ومن ثم لا يجوز للمهندس المعماري أو مقاول البناء، رفض دفع التعويض، بدعوى أنه جاء بعد انقضاء مدة الضمان، لأن صاحب المشروع هو المتضرر الذي تحمل التعويض للغير، ويحل محله، لأن الغير له الحق في المطالبة بالتعويض استناداً إلى أحكام المسؤولية التقصيرية، أمام المهندس المعماري أو مقاول البناء، التي لا تنقضي بمضي عشر سنوات من تاريخ التسلم.

وذهبت ٢٦ محكمه النقض المصرية في حكم لها كان فحواه (متى كان الحكم الجنائي قد قضى بالزام الموظفين المقترفين للجريمة متضامين بالتعويض المدني كما قضى بالزام الحكومة بهذا التعويض بطريق التضامن مع هؤلاء الموظفين على اعتبار أنها مسئولة عنهم مسؤولية المتبوع عن تابعه و ليست مسئولة معهم عن خطأ شخصي وقع منها ساهم في ارتكاب هذه الجريمة - فانها بهذا الوصف

تعتبر في حكم الكفيل المتضامن ، كفالة ليس مصدرها العقد ، وإنما مصدرها القانون ، فإذا دفعت التعويض المحكوم به على موظفيها باعتبارهم مسئولين عن إحداث الضرر الذي كان أساسا للتعويض تنفيذا للحكم الجنائي الصادر في الدعوى المدنية فإن لها بهذا الوصف أن تحل محل الدائن المحكوم له بالتعويض في حقوقه و يكون لها الحق في الرجوع على أى من المدينين المتضامنين بجميع ما أدته وفقا للمادة ٥٠٥ من القانون المدنى القديم .)

ويجب على صاحب المشروع أن يرفع دعوى التعويض على المهندس المعماري ومقاول البناء، بنفس الشكل الذي كان على الغير المتضرر أن يسلكه، في حالة ما إذا هو رجع مباشرة عليهما بالتعويض، بمعنى أن يتبع القواعد العامة التي تقتضيها أحكام المسؤولية التقصيرية، من إثبات الخطأ في جانب المسؤول، والضرر اللاحق بالغير(٢٧)، فلا يستفيد إذن من قرينة المسؤولية العشرية المقررة له بناء على المسؤولية العقدية، ويقتصر حق رب العمل، الذي يرفع دعوى الحلول، في المطالبة باسترداد المبالغ التي دفعها للمضروور، على سبيل التعويض فقط، ومن ثم لا يجوز له المطالبة بأكثر مما تحمل من تعويض، أو المطالبة بإصلاح العيوب التي اكتشفها في البناء، لأنه لا صفة لغير المضروور الذي حلّ رب العمل محله، في مطالبة المهندس المعماري أو مقاول البناء بهذه الطلبات.

وعليه فإنّ حلول صاحب المشروع، محل المتضرر، في الادعاء على المهندس المعماري أو مقاول البناء، استناداً إلى المسؤولية التقصيرية، يؤدي إلى إعادة التوازن، بسبب خطأ المسؤول الذي ألحق الضرر بالغير، وأدى إلى تحميل صاحب المشروع التعويض عن خطأ لم يرتكبه، كما أنه يحقق العدالة، ويفسح المجال أمام

(٢٧)PERINET-MARQUET Hugues, La responsabilité des constructeurs, op.cit2009, p18.

الغير المتضرر بالحصول على التعويض عن الضرر اللاحق به، من طرف صاحب المشروع، أو من المهندس المعماري، أو من مقاول البناء.

وقد يتدخل في عملية التشييد والبناء أشخاص كثيرون، لا يربطهم مع صاحب المشروع عقد مقالة، كالمقاولين الفرعيين، الذين يساهمون عادة في عملية التشييد، بدور أو بآخر، بناء على طلب المقاول الأصلي، فيرتبطون معه بعقود مقالة من الباطن.

وعقد المقالة الفرعية، لا يربط المقاول الفرعي إلا بالمقاول الأصلي، فلا ينشئ علاقة بينه وبين صاحب المشروع، الذي يعتبر من الغير بالنسبة للعقد، وبذلك يختلف أطراف عقد المقالة الفرعية عن أطراف عقد المقالة الأصلية.

هذا ولا يرتب عقد المقالة الفرعية التزامات متقابلة بين صاحب المشروع والمقاول الفرعي، لأنه لا يربطهما عقد، إذ العلاقة بينهما غير مباشرة يتوسطها المقاول الأصلي.

فالمقاول الفرعي شخص يعد من الغير بالنسبة لعقد المقالة الأصلي، وتكون مسؤوليته تجاه رب العمل مسؤولية تقصيرية، لعدم ارتباطهما بأي عقد مهما كانت طبيعته، ويكون المقاول الفرعي مسؤولاً قبل الغير المضرور وصاحب المشروع، مسؤولية تقصيرية لانعدام رابطة عقدية بينهما، فإذا ارتكب المقاول الفرعي، أثناء تنفيذه لعقد المقالة من الباطن خطأ يستوجب التعويض، كان هو المسؤول الوحيد تجاه الغير المضرور، أو صاحب المشروع عما لحقهما من أضرار، وجاز لهذا الأخير الرجوع عليه بدعوى المسؤولية التقصيرية.

هذا ويسأل المقاول الأصلي تجاه رب العمل، عن فعل أو خطأ المقاول الفرعي فقط، على أساس دعوى المسؤولية العقدية، إذ لا يمكن اعتبار مسؤوليته تطبيقاً خاصاً للقواعد العامة في مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه، لأن المقاول الفرعي لا

يعتبر تابعاً للمقاول الأصلي، كونه يتمتع باستقلال تام عن هذا الأخير في تنفيذ عمله، ولا يعتبر تابعاً لهذا الأخير.

وعليه لا يكون المقاول الأصلي مسؤولاً عن أخطاء المقاول الفرعي مسؤولية تقصيرية، لأن العقد الذي يربط المقاول الأصلي بالمقاول الفرعي، لا يمنح المقاول الأصلي سلطة الإشراف والتوجيه والرقابة على المقاول الفرعي، الذي يظل يتمتع بكامل الاستقلالية في تنفيذ العمل الموكل إليه من طرف المقاول الأصلي.

وذهبت محكمه النقض المصرية في هذا الشأن (لم يقرر القانون التضامن في الالتزام بتعويض الضرر إذا تعدد المسؤولون عنه إلا عندما تكون مسئوليتهم عن عمل غير مشروع . و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بمسائلة الطاعنين " التابعين " عن الضرر الذى لحق المضرور على أن الوزارة التى يتبعها الطاعنان مسئولة عن الضرر مسئولية تعاقدية كما أنها مسئولة عن أعمالهما بوصفهما تابعين لها مسئولية وصفها الحكم بأنها مسئولية التابع للمتبوع و أن من شأن هذه المسئولة أن تلتزم الوزارة و الطاعنان بالتضامن بتعويض ذلك الضرر ، فان الحكم المطعون فيه إذ رتب مسئولية الطاعنين على مجرد وجود تعاقد بين متبوعهما - وزارة التربية و التعليم - وبين المضرور و ولى أمره يجعل الوزارة ملتزمة بتعويض الضرر الذى أصاب المضرور ، و لم يكن الطاعنان طرفا فى هذا التعاقد ، و على قيام التضامن بين الطاعنين و بين الوزارة دون أن يسجل عليهما وقوع أى خطأ شخصى من جانبهما و يبين ماهيته و نوعه ، فان هذا الحكم يكون قد بنى قضاءه بمسئولية الطاعنين على أساس فاسد (٢٨)

^{٢٨} الحكم المنشور - الطعن رقم ٦١٨٩ لسنة ٧٢ ق جلسة 21 فبراير ٢٠٢١

وعليه فإن مسؤولية المقاول الفرعي تجاه رب العمل لا تقوم إلا على أساس المسؤولية التقصيرية، طالما لا يربطهما عقد من أي طبيعة كانت، وأن المقاول الأصلي غير مسؤول عن أخطاء المقاول الفرعي، سواء في مواجهة رب العمل أو تجاه الغير، ذلك أنه لا يعتبر متبوعاً، ما دام المقاول الفرعي يتمتع باستقلالية تامة في تنفيذ العمل الموكل إليه من طرف المقاول الأصلي.

وفيما يتعلق بنظام التعويض عن الأضرار في الضمان العشري يمكن أن تعترضه عدة صعوبات منها.

الحق في اختيار طريقة التعويض: هناك طريقتان تمنح رب العمل للتعويض عن الأضرار التي أصابته.

أما التعويض العيني أو التعويض بالمقابل، والتعويض يتمثل في إصلاح العيب إذا كان قابلاً للإصلاح وإلا فبهدمه وبناءه أو تعويض نقدي، وقد قرر القضاء في فرنسا مبدأ الاختيار، بحسب ما يراه رب العمل مناسباً لكن قد يرجع للقاضي فرض طريقة التعويض إذا دعت الضرورة إلى ذلك.

وأيضاً هناك طرق التعويض النقدي: ويتضمن كيفية تقدير الضرر والتعويض عنه ويغطي التعويض الضرر المباشر وملحقاته ويقدر بقيمة الأعمال التي تجب لإعادة إصلاح العيوب لذا يجب أن يكون الضرر مباشراً وحقيقياً ولا يمكن أن يكون احتمالياً، كما يتضمن التعويض الأجزاء التي تضررت فقط، وإذا حصل وأن تدخل رب العمل في إصلاح العيوب نظراً لعنصر الاستعجال فإن هذا يدخل ضمن تقدير الضرر وتبقى مسألة تقدير الضرر خاضعة لتقارير الخبرة التي يطلبها القاضي هذا عن الضرر المباشر، أما الأضرار الملحقة به فهي الأضرار التي ترتبط به لكن لا تختلط.

المطلب الثالث

تطبيقات الضمان العشري

يتحدد مجال الضمان العشري بطبيعة الأعمال التي يشوبها عيب سواء في التصميم أو الإنجاز وطبيعة العيوب التي تعطي المجال لأعمال هذا الضمان ، بمعنى آخر فإنه يشترط لإعمال الضمان العشري أن يتعلق الأمر بعملية تشييد ، وأن تكون الأعمال المشيدة من قبل المباني أو المنشآت الثابتة وأن تتهدم هذه الأعمال سواء كان ذلك كلياً أو جزئياً أو يشوبها عيب على درجة من الخطورة^{٢٩}.

أولاً في القانون المصري نص المادة ٦٥١ من القانون المدني المصري علي أن " ١/٦٥١ يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات ، ٢/٦٥١ ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن. "

توضح المادة سالفه الذكر أن عقد المقاوله يكون في أحيان كثيرة مزيجاً من عقد بيع و مقاوله ، و أن المواد الخاصة بعقد البيع في القانون المدني تنص على أن مدة

٢٩ د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، المجلد الأول، المرجع السابق، ص١٢٢.

ضمان المنتج هي سنة واحدة من تاريخ الشراء طبقاً لنص المادة ٤٥٢ من القانون المدني ، و في كل من الفقه المصري و الفرنسي إستقر الرأي أن المبنى تدخل في نطاق مسئولية القواعد الخاصة مع شرط ثبات المبنى أو المنشأ و من هنا قصد المشرع أن يكون هناك تشديداً في تحديد المدة وهي هنا في نص المادة ٦٥١ مدة عشر سنوات من تاريخ إستلام الاعمال و الهدف من المدة انه يضمن بها أنه لو كان هناك عيباً و تفاقمت آثاره بعد ذلك أن تكون قد ظهرت ، يمكن إطالة المدة عن عشر سنوات باتفاق الطرفين أو قد تطول قانوناً إذا حدث غشا من المقاول والمهندس ولم يكتشف هذا العيب خلال مدة العشر سنوات^{٣٠}.

و درج الفقهاء القانونيين على التعامل مع المقاول و رب العمل كالبائع و المشتري و تنطبق عليهما مواد القانون المدني المصري المادة رقم ٤٤٧ و المادة رقم ٤٤٨ و هي التي تضع شرطاً لوجود عيب ينطبق عليه الضمان و هو أن يكون العيب خفياً و لم يكن المشتري قد عرف به أثناء الشراء أو التسلم.

و لقد أستقر يقين محكمة النقض كما ورد في حكم لها (المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذي يحدثه تهدمه لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذي أنشأه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية في تشييده ، لأن المسئولية المفترضة في جانب المالك ضماناً مقررته لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام . و ليست رخصة يتحمل بها المقاول الذي أخطأ في تشييده بل يظل مسئولاً قبل المالك طبقاً للضمان المقرر في المادة ٦٥١ من القانون المدني كما يكون مسئولاً عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلي من ضرر للمالك أو غيره ، و للمالك حق الرجوع عليه إنتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداءً)^{٣١} على

٣٠ د/ محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من رب العمل، ص ١٦٣.

٣١ الطعن رقم ٣٦٦٠ لسنة ٣٦ مكتب في ١٧ صفحة رقم ٧٣٧

أن إلتزام المقاول والمهندس هو إلتزام بتحقيق نتيجة و هى بقاء المبنى الذى تم تشييده سليما و متينا لمدة عشر سنوات ، و أن إقرار رب العمل بتسلمه الأعمال مقبولة بحالتها الظاهرة التى هى عليها لا يعفى المهندس و المقاول من ضمان العيوب الخفية و قت التسليم والتى لم يكن يعلمها رب العمل لأن التسليم ولو كان نهائيا يقصد به هنا تسليم الأعمال إبتدائيا كما هو متعارف عليه فلا يغطى إلا العيوب الظاهرة فقط و قت تسليم الاعمال^{٣٢}.

- أما في القانون المدني الفرنسي فقد كان المشرع حريصا على توضيح أن الضمان المعمارى يشمل العديد من المتدخلين فى صناعة التشييد كما تم توضيحه فى الفقرة الأولى من المادة ١٧٩٢ - 1: " كل مهندس معمارى ، مقاول ، فنى او أى شخص اخر يرتبط مع رب العمل بعقد مقولة. ١٧٩٢- ٢ كل شخص يبيع العمل بعد اتمام تشييده ، سواء كان قد شيده بنفسه او بواسطة اخرين . ١٧٩٢- ٣ كل شخص يقوم بمهمة تشابه مهمة مؤجر العمل (المعمارى) " على ارغم من انه يتصرف بإعتباره وكىلا عن مالك العمل بما فيهم بائع المبنى بعد إتمام تشييده^{٣٣} .

- وهناك عده أضرار التى قد تصيب المبنى ، منها الضرر المباشر الذى يصيب أحد عناصر إستقرار ومتانة المبنى ، وكذلك الضرر الذى يؤثر فى فاعلية الوظيفة و الغرض الذى من أجله تم إنشاء المبنى عن طريق التأثير على أحد العناصر التجهيزية الرئيسية و التى لا يمكن فصلها إلا بالتأثير

٣٢ د/ محمد حسين منصور، مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ، دار النهضة، بدون سنة نشر، ص ١٩٦.

٣٣ «La construction de la responsabilité civile», PUF, coll. « Doctrine juridique », 20, 1, p.30 et s. ; p.332 et s.^١

المباشر على إستقرار عناصر المبنى الرئيسية ، وتختلف أنواع المكونات التجهيزية التي تلتحم مع البناء بحيث لا يمكن أن يتم فصلها مثل الهياكل المعدنية و الحوائط و البلاطات سابقة الصب و بالتالى تندرج تحت بند الضمان العشرى مثلها مثل العناصر الرئيسية للمبنى .

- أما في القانون الفرنسي مدة الضمان تناولتها المادة ٢٢٧٠ قبل تعديل القانون المدنى الفرنسى فى سنة ٢٠٠٨ و التى لا تختلف فى تحديدها عن المادة ٦٥١ من القانون المدنى المصرى بل تزيد فى أنها أكدت على مدد الضمان الخاصة بحسن الأداء و ضمان التشطيبات فأشارت إلى أنه " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى . "

- وطبقا لنص المادة سالفه الذكر فإن المهندس أو المقاول يضمنان ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي للمباني التي شيداه أو المنشآت الثابتة التي أقامها ، وكذلك ضرورة وجود عيب على درجة من الخطورة بحيث يؤدي إلى تهدم البناء سواء كلياً أو جزئياً أو تهديد متانة البناء وسلامته سواء كان هذا العيب ناتج عن عملية التصميم أو عملية البناء^{٣٤} .

- ويشترط في العيب الموجب لمسئولية المهندس أو المقاول توفر عدة شروط منها .

٣٤ د/ ممدوح النجاده – إشكالية تقدير التعويض في القانون الأردني – القاهرة - ٢٠١٨

- أولاً: أن يكون العيب على درجة من الخطورة .
- الأضرار المخلّة بصلاّبة العناصر الخاصة بتجهيز بناية عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو بتفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف من مواد هذا الإنجاز فتؤدي إلى تهدم البناء سواء كلياً أو جزئياً أو أن أعمال البناء يمكن أن تشوبها أضرار عديدة فكل ضرر يؤدي إلى أعمال الضمان العشري ، لذا يجب توفر عيب أو خلل حقيقي وكذلك التهدم ويكون بسبب نقص في البناء وانحلال الرابطة بين أجزائه بأي سبب من الأسباب ، إذ قد يكون السبب في عملية التشييد والبناء ذاتها أو عيب في المواد المستعملة أو في الأرض المقام عليها البناء .

- ثانياً : أما العيب الخفي

- فهو الآفة الطارئة التي تحدث بالمبنى والذي تقضي أصول الصنعة وقواعد الفن خلوه منهويختلف عيب البناء عن عيب المطابقة ، فقد يكون بناء خالياً من كل العيوب إلا أنه غير مطابق للمواصفات المتفق عليها وتبدو أهمية التفرقة في اختلاف الجزاء باختلاف نوع العيب ، فإذا كانت عيوب المطابقة تؤدي إلى وجوب إصلاحها فقط فإن عيوب البناء ينشأ عنها الضمان العشري ، كما أن خطورة العيب تكون مستقلة عن السبب المؤدي لها وقد ترجع العيوب الموجبة للضمان إلى العيوب البناء أو عيوب عملية التشييد وقد ترجع إلى عملية التصميم أو عيوب الأرض التي تجعل من البناء غير صالحة للغرض ليخصص له^{٣٥}.

٣٥ د/ إبراهيم سيد أحمد، القيود الواردة على العمل، عقد المقاوله فقها و قضاء، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣م، صفحة ٥١.

- وقد جاء الفقه والقضاء بشرط لم يرد في القانون المدني المصري أو الفرنسي وهو خفاء العيب وقد جاء في أحد الأحكام القديمة لمحكمة النقض المصرية أنه : “يجب لقبول دعوى الضمان العشري أن يكون العيب المدعي في البناء خفيا ، بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسلم أما ما كان ظاهرا ومعروفا فلا يسأل عنه المقاول ، ما دام أن رب العمل قد ستلم البناء من غير أن يتحفظ ”.
- وجاء في حكم آخر بأن : “تسلم رب العمل البناء تسلما نهائيا غير متقيد بتحفظ ما، من شأنه أن يعفي المقاول من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول التسلم أو معروفة لرب العمل أما عدا ذلك من العيوب مما كان خفيا لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسلم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه. (٣٦)
- أما في فرنسا وفي نفس السياق صدرت عدة أحكام قضائية تؤكد اشتراط خفاء العيب ، ويرجع اشتراط خفاء العيب لأعمال المسؤولية العشرية إلى طبيعة عملية تسلم الأعمال ، فهي تضع حدا للروابط التعاقدية فيما بين رب العلم والمشيدين وتعتبر بمثابة براءة ذمتهم اتجاه رب العمل متى قبل هذا الأخير تسلم الأعمال دون تحفظات ، ومعنى ذلك أن رب العمل قبل بالأعمال بالحالة التي سلمت إليه وهذا القبول يغطي العيوب الظاهرة و عيوب التصميم ، وتبقى العيوب الخفية وحدها مبررا لتطبيق المسؤولية العشرية للمشيدين^{٣٧}.

٣٦- حكم - الطعن رقم ٧١٢ لسنة ٨٤ ق جلسة ١٨ مارس ٢٠١٥

٣٧ Ph. MALINVAUD, D. FENOUILLET et M. MEKKI, Droit des obligations, LexisNexis, 14^e édition, 2017.

- ويمكن أن يرجع اشتراط خفاء العيب إلى أصل العيب في حد ذاته ، إلى عيب في الأرض ، عيب في البناء ، عيب في المواد المستعملة والتي لا يمكن لرب العمل ملاحظتها أثناء عملية التسلم ، وتحديد صفة الظهور أو الخفاء في عيب البناء أو التصميم هي مسألة واقع تخضع لتقدير القاضي ، إلا أن تصرف رب العمل يمكن أن يكون له تأثير على تحديد الخفاء أو الظهور في العيب فمثلا لو أن رب العمل قد أخطر حسب الأصول بوجود عيب في البناء أوفي التصميم ورغم ذلك وقع على محضر التسلم ، فلا يمكن بأي حال من الأحوال الادعاء بأن العيب لم يكن ظاهراً.

- ومن جهة أخرى ، فبمجرد القول أن بعض العيوب تمت معاينتها قبل التسلم في بعض أجزاء العمل فإن هذا يؤدي حتما إلى اعتبار أن هذه العيوب كانت ظاهرة بالنسبة للأجزاء الأخرى ، وهذا يعني أن الأمر لا يتعلق بإثبات أن العيب كان حقيقة ظاهراً عن تاريخ التسلم وأنه أخذ بعين الاعتبار من طرف رب العمل ، وإنما يجب إثبات أن هذا العيب لا يمكن أن يفلت من ملاحظة ومعاينة رب العمل العادي والحذر، وعند الحاجة فإن تقرير الخبرة هو الذي يحدد ذلك^{٣٨}.

- **خطأ الغير:** قد يكون سبب العيب أو الخلل الذي حدث للمبنى هو خطأ من جانب الغير وقد يكون هذا الغير شخصا أجنبيا تماما عن عملية التشييد ، كما قد يكون ذا صلة بعملية التشييد ، ويندر في الحقيقة أن يكون خطأ الغير الأجنبي تماما عن عملية تشييد المبنى ، هو السبب في العيب أو الخلل .

٣٨ عصام عبد الفتاح مطر، عقود الفيدك لمقاولات وأعمال الهندسة المدنية ووسائل فض المنازعات الناشئة عنها، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٩م.

- أما الغير متصل بعملية التشييد الذي غالبا ما يكون الخطأ الذي يرتكبه سبب إعفاء المسؤولية من جانب المشيد الآخر فقد يكون مهندس سابق، الفنيين ومكاتب الاستشارات الفنية أو الهندسية ، المراقب الفني، هذا في القانون الخاص أما في القانون العام فإن خطأ الغير لا يعفي من مسؤولية المشيدين .

- أما عن مدة الضمان فقد حدد القانون مدة الضمان التي يخضع لها المهندس والمقاول بعشر سنوات تبدأ من لحظة التسلم النهائي للأعمال وهو ما قضت به المادة ٦٥٦ مدني مصري والمادة ١٧٩٢ قانون مدني فرنسي، وقد مد المشرع مدة هذا الضمان خلافا للقواعد العامة نظرا لخطورة المباني من جهة وصعوبة اكتشاف عيوبها من جهة ثانية ، واشترط التسلم النهائي يغني القضاء عن تحديد مدة الضمان في حالة التسلم المؤقت أي المقترن بتحفظات هذا ما ذهب إليه المشرع المصري ، أما في فرنسا فإن مدة الضمان العشري لا تسري في حالة التسلم المؤقت إلا بعد الاستجابة لهذه التحفظات ، ويجمع الفقه والقضاء في فرنسا ومصر أن مدة عشر سنوات هي مدة اختبار لمتانة البناء وسلامته وحسن إنجاز الأعمال وهي بهذا الوصف تعتبر مدة سقوط وليست مدة تقادم ولذلك فإنها لا تخضع للوقف أو للانقطاع ولا يسقط حق المستفيد من الضمان تبعا لذلك إلا بمرور هذه المدة^{٣٩}.

- وعلى خلاف المشرع الفرنسي فإن المشرع المصري فرق بين مدة الضمان ومدة دعوى الضمان فجعل مدة الضمان عشر سنوات ومدة دعوى الضمان ثلاث سنوات تبدأ من يوم حصول التهمد أو اكتشاف العيب

٣٩ د.أحمد عبد العال أبو قرين، الأحكام العامة لعقد المقاوله، الدار الكتب الجامعية- القاهرة ٢٠٠٣م.

، أما المشرع الفرنسي فقد وحد بين مدة الضمان ومدة دعوى الضمان المنصوص عليها في المادة ٢٢٧٠ إذ جعل كل منهما عشر سنوات^{٤٠}.

- الأمر الذي أدى إلى الالتباس بشأن قابلية مدة الضمان للانقطاع في حالة رفع الدعوى الموضوعية أو حالة إقرار المقاول والمهندس بحق رب العمل في الضمان .

- وبناء علي ذلك يتبين أن مدة الضمان العشري متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم لا يجوز التنازل عن الحق في الضمان سلفا ، غير أنه يجوز هذا التنازل بعد تحقق سبب الضمان سواء كان تهديدا أو عيبا لأن الضمان في هذه المرحلة يتحول إلى حق شخصي ، وغني عن البيان أن الحق الشخصي يجوز التنازل عنه ، ويعتبر القضاء المهندس والمقاول ويقاس عليهما بائع العقار قبل الإنجاز مسئولين عن النتائج والمضاعفات التي تحدث خارج مدة الضمان ، إذا كان سببها قائما خلال هذه المدة كما لا يلزم المستفيد من الضمان بمدة الضمان إذا كان التهم أو العيب الذي أصاب البناء راجعا إلى غش الملتزم بالضمان بصفة عامة ، إذ يجوز عندئذ الرجوع عليه بدعوى المسؤولية التقصيرية^{٤١} .

- دعوي الضمان .

- أما عن دعوى الضمان وهي الدعوى التي يرفعها صاحب الحق في الضمان ومن آلت إليه الملكية ضد الملزمين بالضمان ، أو ضد أحدهم

٤٠ H.PERINET-MARQUET, La responsabilité des constructeurs, op.cit, p 7.

٤١ د/ محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤م، ص ١١٩.

تطبيقاً لقواعد الالتزام التضامني ، كما تنتقل الدعوى إلى الخلف العام ، ويمكن أيضاً للدائن ممارستها من خلال الدعوى الغير مباشرة إذا توفرت شروطها ، كما أن الضمان العشري ودعواه ينتقلان إلى الخلف الخاص باعتبارهما من مستلزمات وتوابع ملكية البناء فيستفيد بذلك من هذه الدعوى المشتري الأخير في حالة البيوع المتتالية ، مع التقيد دائماً بمدة الضمان، ولذلك فإن دعوى الضمان تسقط بالتقادم بانقضاء ثلاث سنوات من يوم حصول التهدم أو اكتشاف العيب وبالتالي فهي أي مدة تقادم وليست مدة سقوط إذ تقبل الوقف والانقطاع بالطرق المعروفة مثل إقرار المشتري في الدعوى وبالمطالبة القضائية عن طريق دعوى موضوعية بالنسبة للانقطاع ، وبالنسبة للوقف فإن التقادم لا يسري كلما وجد مانع مبرر يمنع الدائن من المطالبة بالتعويض^{٤٢}.

- وفيما يتعلق بنظام التعويض عن الأضرار في الضمان العشري يمكن أن تعترضه عدة صعوبات منها .
- الحق في اختيار طريقة التعويض : هناك طريقتين تمنح رب العمل للتعويض عن الأضرار التي أصابته .
- إما التعويض العيني أو التعويض بالمقابل ، والتعويض يتمثل في إصلاح العيب إذا كان قابلاً للإصلاح وإلا فبهدمه وبنائه أو تعويض نقدي ، وقد قرر القضاء في فرنسا مبدأ الاختيار، بحسب ما يراه رب العمل مناسباً لكن قد يرجع للقاضي فرض طريقة التعويض إذا دعت الضرورة إلى ذلك،

٤٢ د/ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة، دار الفكر العربي، دون سنة نشر، ص ٣٧٤.

- وأيضاً هناك طرق التعويض النقدي : ويتضمن كيفية تقدير الضرر والتعويض عنه ويغطي التعويض الضرر المباشر وملحقاته ويقدر بقيمة الأعمال التي تجب لإعادة إصلاح العيوب لذا يجب أن يكون الضرر مباشراً وحقيقياً ولا يمكن أن يكون احتمالياً، كما يتضمن التعويض الأجزاء التي تضررت فقط ، وإذا حصل وأن تدخل رب العمل في إصلاح العيوب نظراً لعنصر الاستعجال فإن هذا يدخل ضمن تقدير الضرر وتبقى مسألة تقدير الضرر خاضعة لتقارير الخبرة التي يطلبها القاضي هذا عن الضرر المباشر، أما الأضرار الملحقة به فهي الأضرار التي ترتبط به لكن لا تختلط معه .

- ظهر اتحاد المطورين العقاريين لأول مرة في فرنسا عام ٢٠١٠ وأضحى الممثل الوحيد والمناصر للمطورين العقاريين، وعلى غرار فرنسا اهتم القانون المصري بقرار من وزير الصناعة والتجارة رقم ٧٣ لسنة ٢٠١٥ والذي نص في مادته الأولى على أن ” تُضاف غرفة لصناعة التطوير العقاري المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم ١٠١ لسنة ١٩٦٧ وتُضم إلى اتحاد الصناعات المصرية، ويشمل نطاق غرفة صناعة التطوير العقاري مشروعات التنمية المتكاملة للتطوير العقاري بمختلف أنواعه صناعي وتجاري وسكني وإداري وسياحي، أو نوع أو أكثر مما ذكر^{٤٣}”

٤٣ القانون العقود الفرنسي رقم (١٣١) لسنة ٢٠١٦

الطبيعة القانونية لعقد التطوير العقاري .

يتضمن عقد التطوير العقاري التزام البائع بالقيام بعمل معين، وهو بناء العقار، وهذا الالتزام يشبه إلى حد كبير التزام المقاول في عقد المقاولة، حيث يكون المقاول ملزماً بإتمام العمل المتفق عليه وبالتالي يمكن للمقاول في عقد المقاولة أن يقدم المواد اللازمة للعمل بالإضافة إلى تقديم العمل نفسه هذا يعني أن المقاول يمكنه التعهد بتقديم كل من العمل والمواد معاً دون أن يغير ذلك من طبيعة العقد كمقاولة والفقهاء القانونيون العام لا يعير أهمية كبيرة لنوع المواد التي يستخدمها المقاول، ويعتبر العقد مقاولة حتى لو كانت قيمة المواد المقدمة أكبر من قيمة العمل نفسه^{٤٤}

وكذلك التطورات الحديثة في مهنة المقاولات أدت إلى أن العديد من المقاولين المحترفين يستخدمون خبرتهم في هذا المجال لإعداد وتنفيذ وتسويق المشروعات العقارية وهذه المشاريع تتطلب خبرة في التخطيط والبناء والتسويق، مما يجعل دور المقاول مشابهاً جداً لدوره في عقد المقاولة التقليدي.

حماية المشتري في عقد التطوير العقاري^{٤٥} .

لقد اهتم المشرع بمصلحة المشتري، كونه الطرف الأضعف في عقد التطوير العقاري، من خلال توفير حماية شاملة تمتد عبر مختلف مراحل التعاقد تبدأ هذه الحماية من مرحلة تكوين العقد وتستمر حتى مرحلة تنفيذ العقد ويمكن أن تواجه عملية البناء على الأرض بعض المشاكل التي تؤدي إلى هدم البناء في المستقبل

٤٤ د. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج، ٤ العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ط، ١، نهضة مصر، ٢٠١١ ص ٣١

٤٥ د. ضحى محمد سعيد النعيمي، متهم ببيع العقار على الخريطة وتكبيته القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، س، ٢٦، ع، ٩٠، يناير، ٢٠١٢، ص ٢٣٢.

فلا بد من وجود عده ضمانات للمشتري تحمى الحق في التعاقد والانتفاع بالمبنى فى المستقبل

- التزام البائع بالإعلام وضمان العيب الخفى .

يتطلب التفاوت في المعلومات بين البائع والمشتري أن يلتزم البائع بإعلام المشتري بجميع التفاصيل الضرورية.

فالبائع المحترف لديه الخبرة الفنية والمعرفة في مجال البناء والإنشاءات، على عكس المشتري الذي يفتقر إلى هذه المعلومات، مما يستوجب إعلامه بكل البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقد لضمان رضا حر ومستنير^{٤٦}

ويجب أن يكون هذا الالتزام بالإعلام موجوداً في مرحلتي ما قبل التعاقد وأثناء التعاقد، مع اختلاف محتوى المعلومات المقدمة في كل مرحلة. خلال مرحلة التعاقد، يجب على البائع أن يطلع المشتري على كل ما يلزم لتنفيذ العقد بشكل صحيح.^{٤٧}

وكذلك عدم التزام البائع بالإعلام يمكن أن يؤدي إلى توهم المشتري وغلط في الصفات الجوهرية للشيء المبيع، مما قد يجعله يتعاقد بناءً على معلومات مضلله ويحق له طلب إلغاء العقد بسبب الغلط أو فسخه لعدم مطابقة المواصفات المتفق عليها. يتضح من ذلك أن الالتزام بالإعلام هو ضمانة مهمة لحماية المشتري في عقد التطوير العقاري، ويجب أن يكون مشدداً لضمان التوازن بين الطرفين وتحقيق أكبر قدر من الحماية.

^{٤٦} د. محمد عبد الظاهر حسين، الجانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ١٣٤.

^{٤٧} د. نزيه محمد الصادق المهدي، الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات وتطبيقاته على بعض العقود، دار النهضة العربية، ط ١، ١٩٨٢.

- الشرط الجزائي

الشرط الجزائي يعد عنصراً مهماً في عقود البيع بشكل عام، وله أهمية خاصة في عقود التطوير العقاري يهدف هذا الشرط إلى حماية الطرف الأضعف في العقود العقارية وضمان التنفيذ الجيد يتطلب الشرط الجزائي من البائع دفع مبلغ متفق عليه أو نسبة معينة في حال تأخره أو عدم تنفيذه لالتزاماته وعلى الرغم من أهمية الشرط الجزائي في حماية المشتري، قد تتضمن بعض العقود شروطاً تعسفية يستغل فيها البائع تفوقه الاقتصادي، مما قد يؤدي إلى قبول المشتري بشروط تمنح البائع حقوقاً غير عادلة. لكن القضاء يمتلك سلطة تقديرية لتعديل أو إلغاء هذه الشروط التعسفية .

الضمان العشري في عقد التطوير العقاري .

يُعتبر العيب في العقار ظاهراً إذا كان بادياً للعيان أو يسهل اكتشافه بالفحص الدقيق وبشأن ضمان العيوب الظاهرة في عقد التطوير العقاري في حالة عدم وجود نصوص قانونية خاصة، يمكن تطبيق أحكام ضمان العيوب الظاهرة في عقود البيع العادية، إلا في الحالات التي يؤكد فيها البائع خلو العقار من العيوب أو يعتمد إخفاء العيب في هذه الحالات، يكون البائع مسؤولاً عن العيب^{٤٨}.

وكذلك العيب الخفي وهو العيب الذي لا يمكن اكتشافه بالفحص العادي. يواجه ضمان العيوب الخفية يمكن الاستناد إلى أحكام خيار الرؤية، حيث يمكن للمشتري طلب فسخ العقد إذا اكتشف عيباً في العقار بعد اكتمال بنائه .

^{٤٨} د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥ ص. ٢٢

الخاتمة

نستخلص من هذه الدراسة أن المشرع المصري لم يكتف بأحكام القانون المدني فيما يخص الضمان العشري، بل دعمها بنصوص خاصة، وذلك راجع للتطور الذي عرفته مصر في مجال البناء، والكوارث التي حدثت، سواء بفعل القوة القاهرة، مثل الذي أظهر غش كبير من طرف المشيدين في البناء من خلال اختصار أعمدها وعدم احترام مقاييس العمل المتفق عليها، إضافة إلى عدم تطابق المواد المستعملة والحديد غير المطابق.

لذلك نرى أن نختم هذا البحث باستخلاص أهم ما تطرق إليه المشرع من أحكام ونصوص قانونية من أجل وضع حد لتجاوزات المشيدين وجعلهم يقومون بالعمل الموكل إليهم بإتقان وتفاني، مما يجعل الحياة العامة في الدولة مستقرة وتتطور باستمرار.

ونجد أن المسؤولية عن الضمان العشري لا تنتهي ولا تزول بإثبات السبب الأجنبي، فقد تبنى القضاء أن لا يتساهل في قبول هذا الدفع بل تشدد تشدداً كبيراً، ويكاد يحصر حالات الاعفاء من الضمان العشري في القوة القاهرة فقط، دون خطأ المضرور أو رب العمل وخلفه العام والخاص، فإن التعويض عن العيب أو الخلل الذي يظهر خلال مدة عشر سنوات، يكون عن الضرر المباشر والمتوقع فقط، التي يكون المشيد قد كان على علم بها، والضرر المباشر الذي يصب رب العمل، كما أن التعويض يشمل الأضرار المادية والجسمانية التي أصابت المضرور.

- مسؤولية المهندس أو المقاول مسؤولية قانونية أوجبها القانون حماية لمصالح صاحب العمل غير الخبير بأمور البناء , وحماية للمصلحة العامة , لذا فان لها إحكاماً خاصة ومشددة تختلف عن المسؤولية العقدية أو التقصيرية . فهذه المسؤولية لها نطاق خاص بها من حيث الأضرار والأشخاص والمدة ففي حين أن المسؤولية العقدية تنطبق على كل الأشخاص الذين يقومون بالإخلال بعقودهم , وتنطبق المسؤولية على كل الأضرار التي قد تقع , فأن هذه المسؤولية تنطبق على المهندس والمقاول لصالح صاحب العمل , وتختص بالإضرار الناشئة عن عيوب التهدم الكلي , أو الجزئي , وكل عيب يهدد متانة البناء وسلامته , وتستمر هذه المسؤولية عشر سنوات بعد تسليم البناء وهو ما يعرف بالضمان العشري . كما لجأ المشرع إلى مد نطاق تطبيق الضمان العشري ليشمل أشخاص مسؤولين وأشخاص مستفيدين منه , ولم يقتصر أحكام هذا الضمان الأشخاص المسؤولين في المهندس المعماري والمقاول .

- كما أن المشرع قد منح للأشخاص المستفيدين من الضمان العشري الحق في المطالبة بتعويضهم عن الضرر الحادث بالبناء , وقد تعدد الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري ليثبت للرب العمل بشرط أن يكون مرتبط بعقد مقولة مع المسؤول إضافة إلى ذلك فيستفيد الخلف العام لرب العمل من هذا الضمان , وكذلك الخلف الخاص

- الفئة المستفيدة من الضمان إن المشرع أقر الضمان للفئة المنتفعة من أشغال البناء أولاً وقبل كل شيء سواء كانوا مالكي البناء أو مستأجرين أو انتقلت إليهم الملكية عن طريق البيع أو الإرث أو الهيئة أو الوصية.
- كما يسري هذا الضمان أثناء فترة إنجاز الأشغال وذلك لحماية كل من المارة و الجيران، وسعيًا لتكريس الحماية القانونية للجمهور مهما كانت صفتهم أقر المشرع هذا الضمان.
- أن أحكام المسؤولية العشرية من النظام العام , وأن المهندس و المقاول متضامنين في الضمان , كما أن مسؤوليتهم تمتد لعشر سنوات بعد تسليم العمل لصاحبه وخطأئهما لا يمكن دفعه إلا بإثبات السبب الأجنبي ويبقى كل منهما أيضاً مسؤولاً عن أي تهدم كلي أو تعيب يهدد سلامة البناء وسلامته , حتى ولو ظل سبب التهدم مجهولاً , أو رضي صاحب العمل بإقامة المنشآت المعيبة .
- أن هذه الأعمال لا تقوم إلا بالنسبة للإعمال ذات الصفة العقارية التي تتصف بالثبات بغض النظر عن طبيعة المواد المستخدمة في البناء وإذا حصل تهدم كلي أو جزئي في البناء أو ظهر عيب يهدد متانة البناء وسلامته, فإن المسؤولية لا تقتصر على المقاول والمهندس الذي يضع مواد التصميم , بل هناك أشخاصاً آخرين من المفروض أن تمتد المسؤولية لتشملهم , لأن دورهم في عملية البناء لا يقل أهمية عن المقاول نفسه , كالمهندس المدني , أو الميكانيكي , أو الكهربائي , أو مهندس البناء لكنهم يخضعون لإحكام المسؤولية وفقاً للقواعد العامة المقررة في القانون المدني.

التوصيات

ومن أجل تحقيق ضمانة أكبر تتفق مع الإلزام القانوني بهذا النوع من الضمان من جهة، ولتتوافق الأحكام القانونية مع التطور الذي تشهده الهندسة المعمارية وأساليب البناء من جهة أخرى، نقترح:

- توسيع دائرة المسؤولين في المسؤولية العشرية، بحيث تمتد إلى الذين يساهمون بدور هندسي ولم تكن لهم صفة المهندس المعماري وتشمل أيضا الصناع لمكونات البناء وعناصرها التجهيزية التي تندمج فيه، وبخاصة إذا ما تم بمواصفات خاصة لرب العمل، وذلك حتى يلتزم بالضمان كل من له صفة متدخل في عملية البناء.
- توسيع دائرة الأضرار التي توجبها دعوى المسؤولية، فلا تقتصر على التهمد الكلي والجزئي للمباني والمنشآت، وأيضا العيوب التي يترتب عليها تهديد متانتها وسلامتها، وإنما تمتد إلى العيوب التي تجعل أيا منها غير صالح للغرض الذي شيدت من أجله، ولو لم تصل في خطورتها إلى حد تهديد متانة المباني والمنشآت وسلامتها.
- توسيع مدة الضمان، على اعتبار أن مدة عشر سنوات أصبحت غير كافية نتيجة لضخامة المشروعات والتقنيات المتطورة في الهندسة المعمارية، فضلا عن الإضافات العديدة لبعض مواد البناء، التي يفترض جهل صاحب المشروع بها.
- إخضاع المقاول من الباطن لأحكام المسؤولية الخاصة بالتضامن مع المقاول الأصلي في مواجهة رب العمل، كونه يحقق ضمانة وطمأنينة

أكثر لرب العمل. زياده فاعلية اتحاد المطورين العقاريين المصريين في حفظ حقوق وواجبات الطرفين.

- إلتنزام المطور العقاري ببعض الإجراءات القانونية والإدارية قبل إبرام عقود البيع على الخريطة، وعدم الإعلان إلا بعد الحصول على التراخيص.

- أن يكون هناك تشريعاً ينص على إمكانية توقيع جزاءات مالية أو إدارية تصل لحد سحب المشروع من المطور ونقله لآخر في حالة التأخير غير المبرر في تسليم الوحدات العقارية.

ملخص البحث

الضمان العشري في عقود مقاولات إنشاء المباني يعتبر خروج عن القاعدة العامة التي تقضي بأن التسليم دون تحفظ ينهي العقد، فهو ضمان مقرر لصالح صاحب العمل في حالة التنفيذ المعيب لأعمال البناء، فيلتزم المهندس أو المقاول ببقاء البناء محل العقد سليماً مدة عشر سنوات، وتكمن مشكلة الدارسة في عدم وضوح طبيعة الضمان العشري، إلى جانب ذلك مشكلة تحديد الجهة القضائية المختصة في نظر دعوى الضمان العشري التي يرفعها صاحب العمل على المهندس أو المقاول في حالة حدوث عيوب في البناء.

ومع تطور فن البناء والعمارة نتيجة استعمال الآلات التقنية الحديثة والإعتماد على قواعد علمية مجدية وإطارات متخصصة مما يؤدي إلى إمتداد أفقي وعمودي للأبنية وتطورها كما وكيفا، ولما كانت عملية البناء والتشييد تتم غالبا في إطار عقد مقولة بين كل من المقاول والمهندس بوصفهما مدينان بالإنجاز والتسليم من جهة، ومن جهة أخرى رب العمل بوصفه مدين بدفع الأجرة والإستلام، فإن المقاول والمهندس يخضعان للأحكام العامة للمسؤولية العقدية وذلك عند إخلال أي منهما بالتزام أو أكثر من الإلتزامات التي يربتها العقد وكذلك فهما يخضعان خارج الرابطة العقدية إلى أحكام المسؤولية التقصيرية، كما في حالة إرتكابهما خطأ يسبب ضرر للغير، ورغم ذلك فإن التشريعات المقارنة ونظرا لخطورة عملية البناء وتكلفة الإستثمار فيها وتبعات الأخطاء التي تتجر عنها، قد شددت في مسؤولية المشيدين بأن فرضت عليهم ضمان سلامة ومتانة المنشآت والبنائات، وذلك بأن أنشأت المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء أو مايعرف بالمسؤولية العشرية، هذه الأخيرة التي يرجع بها رب العمل على كل من المقاول والمهندس المعماري لضمان عيوب البناء التي قد تظهر خلال عشر سنوات ابتداء من تاريخ تسلم الأعمال.

summary

in building construction contracts Decimal Guarantee constitutes a departure from the general rule that unconditional delivery terminates the contract. It is a warranty granted to the employer in the event of defective construction work. The engineer or contractor is obligated to keep the building subject to the contract intact for a period of ten years. The problem with this study lies in the lack of clarity about the nature of Decimal Guarantee, in addition to the difficulty of determining the competent judicial authority to consider Decimal Guarantee lawsuit filed by the employer against the engineer or contractor in the event of construction defects. With the development of the art of construction and architecture as a result of the use of modern technical machines and reliance on effective scientific rules and specialized frameworks, which leads to the horizontal and vertical extension of buildings and their development in quantity and quality, and since the process of construction and building is often carried out within the framework of a contracting contract between the contractor and the engineer as they are obligated to complete and deliver on the one hand, and on the other hand the employer as he is obligated to pay the wages and receive, the contractor and the

engineer are subject to the general provisions of contractual liability when either of them breaches one or more of the obligations imposed by the contract. They are also subject outside the contractual relationship to the provisions of tort liability, as in the case of their committing an error that causes harm to others. Despite this, comparative legislation, in view of the seriousness of the construction process, the cost of investment in it, and the consequences of errors that result from it, has tightened the responsibility of builders by imposing on them the guarantee of the safety and durability of facilities and buildings, by establishing the special responsibility of the architect and the building contractor, or what is known as decennial liability, the latter of which the employer refers to both the contractor and the architect to guarantee Construction defects that may appear within ten .years from the date of receipt of works

المراجع والمصادر

المراجع

- المادة (٦٥١) من القانون المدني المصري
- د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، ج ٧
- د/ محمد شكري سرور : الضمان العشري ، الطبعة الاولى ، دار العربي للطبع والنشر ، ١٩٩٨
- د/ عبدالناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسئولية المهندس والمقاول، ، طبعة ١٩٧٢.
- أ/ محمد عبدالرحيم عنبر، عقد المقاوله -دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية - غير مدون علىه محل النشر، ١٩٧٧.
- د/ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٥م
- د/ عبد الحميد عثمان الحنفي، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق بالمضروور من تهدم البناء – دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي-، الكويت: مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٩٨م.
- د/ محمد حسين منصور، مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ، دار النهضة، بدون سنة نشر، ص١٩٦.

- د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، المجلد الأول
- د/ محمد حسين منصور، مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ، دار النهضة، بدون سنة نشر
- د/ ممدوح النجاه - إشكالية تقدير التعويض في القانون الأردني - القاهرة ٢٠١٨-
- د/ إبراهيم سيد أحمد، القيود الواردة على العمل، عقد المقاوله فقها و قضاء، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣م
- عصام عبد الفتاح مطر، عقود الفيدك لمقاولات وأعمال الهندسة المدنية ووسائل فض المنازعات الناشئة عنها، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٩م.
- د/ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة، دار الفكر العربي، دون سنة نشر.
- د/ محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤م
- د. أحمد عبد العال أبو قرين، الأحكام العامة لعقد المقاوله، الدار الكتب الجامعية- القاهرة ٢٠٠٣م.
- د. ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري، دائرة القضاة، ط ٢٠١٤.
- د. محمد السيد فارس، تقييم النظام القانوني الاجباري لعقود المطور العقاري، مجلة القانون والاقتصاد، مجلد ٩٦، العدد ١، ط ٢٠٢٣.

- محسن عبد الحميد إبراهيم البيه، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المصادر الإرادية، ط ٢٠٢٠.
- د. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ط ١٠، نهضة مصر، ٢٠١١،
- د. ضحى محمد سعيد النعيمي، متهم ببيع العقار على الخريطة وتكبيره القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، س ٢٦، ع ٤٩، يناير، ٢٠١٢،
- د. محمد عبد الظاهر حسين، الجانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢
- د. نزيه محمد الصادق المهدي، الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات وتطبيقاته على بعض العقود، دار النهضة العربية، ط ١، ١٩٨٢
- د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥

احكام النقض

- الطعن رقم ٤٤٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٢ يونيه ١٩٨٩ (١٩٧٠/٦/٢٣)، س ٢١، ص ١٠٦٨)
- الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٢٧٠
- الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٦ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ٧٣٧
- القانون العقود الفرنسي رقم (١٣١) لسنة ٢٠١٦

- القانون البناء والاسكان الفرنسي المعدل في ٢٠٢٠
- الحكم المنشور - الطعن رقم ٦١٨٩ لسنة ٧٢ ق جلسة 21 فبراير ٢٠٢١
- حكم - الطعن رقم ٧١٢ لسنة ٨٤ ق جلسة ١٨ مارس ٢٠١٥
- حكم - الطعن رقم ٣١٧٧ لسنة ٩١ ق جلسه ١٨ ابريل ٢٠٢٤
- حكم - الطعن رقم ٣٧٢٧ لسنة ٧٦ ق ٢٦ يناير ٢٠١٧

- "La construction de la responsabilité civile", PUF, coll. « Doctrine juridique », 2011, p.30 et s. ; p.332 et s.
- A. Sériaux, "V° Responsabilité civile", in D. Alland et S. Rials, Dictionnaire de la culture juridique, Lamy et PUF, coll. Quadrige, 2013.
- L. BLOCH: "La responsabilité du fait des produits défectueux et les dommages subis par des choses destinées à l'usage professionnel et utilisées pour cet usage" RCA 2017, Etude 3.
- M. POUMAREDE, Droit des obligations, Montchrestien, Cours, 3^e édition, 2014.
- Daniel Veaux, louage d'ouvrage et d'industrie, Juris-classeur, louage d'ouvrage, Fasc.70, 2-1998, n°14.
- P.MALINVEAUD, Responsabilité de droit commun des constructeurs, op.cit 2011, p 1225.
- PERINET-MARQUET Hugues, La responsabilité des constructeurs, op.cit2009, p18.
- "La construction de la responsabilité civile", PUF, coll. « Doctrine juridique », 2011, p.30 et s. ; p.332 et s.

- Ph. MALINVAUD, D. FENOUILLET et M. MEKKI, Droit des obligations, LexisNexis, 14^e édition, 2017.
- H.PERINET-MARQUET, La responsabilité des constructeurs, op.cit, p 7.