# الآثار القانونية لعقد الإشراف على البناء

**إعداد**

**عبدالرحمن بن محمد عبدالرحمن الزير**

الأستاذ المساعد بقسم القانون

بالجامعة السعودية الإلكترونية

# الآثار القانونية لعقد الإشراف على البناء

**عبدالرحمن بن محمد عبدالرحمن الزير**

قسم القانون ، الجامعة السعودية الإلكترونية ، المملكة العربية السعودية .

**البريد الإلكتروني :dr.a.m.alzeer@gmail.com**

**ملخص :**

تعتبر الآثار القانونية لعقد الإشراف على المباني من القضايا الملحة؛ فقد أصبحت ظاهرة تحتاج إلى تقنين ، وقد تكلمت في هذا البحث عن المفهوم الفقهي والنظامي لمشرف البناء، والالتزامات التي تجب عليه وعلى المالك بمقتضى عقد الإشراف ، سواء أكان الأشراف مقتصراً على متابعة سير العمل أو انضم إلى ذلك توريد المواد و تقديم المشورة للمالك بمقتضى الخبرة والممارسة التي يمتاز بها المشرف ، بحيث يستطيع أن يعّقب على الأعمال التنفيذية والمخططات الهندسية ،كما بينت التزامات المالك تجاه المشرفين سواء ما يتعلق منها بالجانب المادي أو بالجانب المعنوي ، وكذلك تناولت الحالات التي يجب فيها الضمان على مشرف البناء في حال وجود خطأ منه ،فيضمن الأضرار التي تسبب بها إذا انفرد بإحداثها أو كان مشتركا مع غيره في إحداثها، ومن ثم تحدثت عن تعويض الأضرار المادية أو المعنوية ،وعن كيفية تقدير التعويض عنها ، وختمت البحث ببيان الصور التي ينقضي بها عقد الإشراف.

**الكلمات المفتاحية :** مشرف البناء ، المالك ، الأثر القانوني ، عقد الإشراف على المباني ، الضمان ، التعويض .

# Legal implications of the construction supervision contract

**Abdul Rahman bin Mohammed Abdul Rahman Al-Zeer**

Law Department, Saudi Electronic University, Kingdom of Saudi Arabia.

**E-mail : dr.a.m.alzeer@gmail.com**

**Abstract:**

The legal implications of the supervision of buildings contracts are a pressing issue , as it becomes a phenomenon, need to be legalized.

In this research, I discussed the jurisprudential and legal concept of the construction supervisor, his obligations, and the owner obligations under the supervision contract, whether the supervision is confined to following up on the workflow, the supply of materials, or guiding the owner from the perspective of the supervisor practical experience who shall be able to comment on the executive works and blueprints.

I also clarified the owner's obligations towards the supervisors, related to the material or the moral aspect. I also addressed the cases in which the construction supervisor shall be liable to make reparation for damage, caused by his actions or involved with others in causing it. Then I talked about compensation of the material or immaterial damage suffered, and how to estimate this compensation.

The research concluded with a statement of the cases in which the supervision contract expires

**Key words:** Construction supervisor, owner, legal effect, building supervision contract, guarantee, compensation.

**مقدمة**

تعتبر الأعمال الانشائية والمباني العمرانية جزء من النشاط الاقتصادي والعمل المهني في المملكة العربية السعودية، ولم تعد مقتصرة على المباني الخدمية و المنشآت الحكومية بل تعددت صورها واستخداماتها، مما جعل ممارساتها ليست مقتصرة على المختصين فحسب، بل دخل هذا المجال جملة ممن لهم علم ودرايةٌ بإنشاء المباني السكنية مكتسبة من روح الخبرة والممارسة العملية، ووافق هذه الظاهرة وجود رغبة ممن يريدون البناء لأجل السكن أو الاستثمار والتجارة بتكليف أفراد يقومون بدور الإشراف والمتابعة؛ بدء من مرحلة التأسيس والبناء وانتهاء بتسليم المفتاح لثقتهم بكفاءة هؤلاء وكفايتهم مؤونة الإشراف والمتابعة التي تحتاج إلى مراقبة ومتابعة مستمرة، فالمشرف ينوب عن المالك في متابعة الأعمال وتنفيذها حسب المخطط الزمني وإبلاغه عن الملاحظات والإشكالات التي ترد وتقديم المشورة في المسائل المشكلة أو الجوانب الفنية والذوقية، وغالباً ما يمتاز بها المشرف على البناء.

ولعلي في هذا المبحث أسلط الضوء على التزامات المشرف المهني غير المتخصص في الجوانب الهندسية وتحديد العلاقة بينه وبين صاحب العمل والمالك والالتزامات المنوطة على عاتقه، ومدى ضمانه للأضرار التي يلحقها بالمالك على ضوء ما قررته أحكام الشريعة الإسلامية، وما نصت عليه الأنظمة في المملكة العربية السعودية.

**مشكلة الدراسة:**

نظرًا لتعدد المجالات والمهام المطلوبة لإتمام عقود البناء والتشييد يتدخل أطراف عدة للانضمام لهذه الفئة، بل يتخرج من هذه المنظومة أشخاص لا يملكون المؤهل الفني في المهنة لكنهم يثبتون نجاحهم وكفاءتهم؛ لارتباطهم بها ودخولهم إلى ميدانها والتعرف على طبيعتها وفك شفرتها بطرق فنية وأساليب مهنية، وبالتالي أصبح المشرف يلعب دورًا رئيسًا داخل هذه المنظومة.

لذا كان لزاماً تجلية الآثار القانونية لعقد الإشراف على البناء وذلك من خلال بيان التزامات طرفي عقد الإشراف ومدى ضمان مشرف البناء للأضرار الحاصلة في البناء والتعويض عنها ووقت انقضاء هذه الالتزامات.

**تساؤلات الدراسة:**

تسعى الدراسة إلى الإجابة على عدد من الأسئلة المتعلقة بالآثار القانونية لعقد الإشراف على البناء، وذلك لقلة الأبحاث المتعلقة بهذا الجانب في المكتب العربية، ولعل هذه الدراسة تقدم فائدة علمية حول هذا الموضوع من خلال الإجابة على الأسئلة التالية:

١- كيف يمكن تحديد الطبيعة القانونية لشخصية مشرف البناء.

٢- ما الفرق بين المشرف المهني والمشرف الخبير.

٣- ما الالتزامات التي يفترض أن يقوم بها المشرف.

٤- كيف عالج الفقه الإسلامي الأضرار الصادرة عن مشرف البناء.

٥- كف يتم التعويض عن هذه الأضرار.

٦- كيف ينتهي عقد الإشراف.

**أهداف الدراسة:**

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف تشتمل على ما يلي:

١- تحديد الإطار العام لشخصية المشرف على البناء.

٢- تكييف عقد الأشراف على البناء تكييفاً فقهياً.

٣- تقديم المقترحات القانونية اللازمة والمنظمة لشخصية المشرف على البناء.

**منهجية الدراسة**

قامت هذه الدراسة على المنهج التحليلي في البحث، وهو المنهج الذي تم اعتماده للقيام ببيان أبرز الجوانب المرتبطة بالموضوع محل البحث، وهو الطبيعة القانونية لعقد الإشراف على البناء، وما يترتب عليه من التزامات متبادلة وكيفية انتهائه.

**الدراسات السابقة:**

بالتأمل في الدراسات السابقة المرتبطة بعقد الإشراف على الأعمال الهندسية والإنشائية نجد أن هناك عددا من المحاولات لدراسة هذه القضية، لكنها تنصب على فكرة تقديم الاستشارات الهندسية والإشراف على الأعمال الفنية الهندسية فقط، دون النظر في بقية المهام والأعمال، نستنتج من ذلك أنها لم تتطرق بشكلٍ بحثي عميق للفكرة التي سأتبناها في هذا البحث، ولعلي استعرض عدداً من هذه الدراسات لعقد مقارنةٍ بينها وبين البحث محل الدراسة:

<u>الدراسة الأولى:</u>

بحث بعنوان (المسؤولية المدنية للمهندس الاستشاري في عقود الإنشاءات) وقدمها الباحث هاشم علي الشهوان.

تتفق الدراسة مع البحث محل الدراسة في خضوع الدراستين للمسائل العقدية المتعلقة بفرع من فروع الأعمال الهندسية.

وتتفق الدراسة كذلك مع البحث محل الدراسة أن أعمال مشرف البناء قد تكون جزء من أعمال المهندس الاستشاري؛ فهي محل اتفاق في بعضها ومحل اعتراض وتداخلٍ في بعضها الآخر.

**بينما الاختلاف بين هذه الدراسة والدراسة محل البحث أن:**

هذه الدراسة منصبة على بيان التزامات المهندس الاستشاري وتحديد الطبيعة القانونية لعمل المهندس الاستشاري بخلاف مشرف البناء فهو يداخل المهندس الاستشاري في بعض الالتزامات، ويقاطعه في بعضها الآخر، فالمشرف لا يقتصر دوره

على القيام بواجب التبصير فقط بل لابد أن ينضم الى ذلك الرقابة والمتابعة بالتنفيذ وإدارة المشروع والعاملين فيه، وهذا ما يميز هذا البحث عن الدراسة محل المقارنة.

الدراسة الثانية:

رسالة علمية بعنوان (مسؤولية أصحاب المهن والحرف في الشريعة الإسلامية دراسة فقهية مقارنة) قدمتها الباحثة منى محمود مصطفى.

تتفق هذه الدراسة مع البحث محل الدراسة في حديثها عن مسؤولية أصحاب المهن والحرف في الشريعة الإسلامية كالمعلم والطبيب والمهندس والمقاول و العنصر الذي يتفق مع هذه الدراسة أن مشرف البناء والمهندس والمعلم والطبيب كل منهم يمارس مهنته وحرفته، ويجعلها ديدناً له لكن لكل مهنة لها مقوماتها وشرائط الالتحاق بها وضمان التصرفات التي تخل بواجب المهنة و تعرض للمساءلة والمؤاخذة، وقد أخذت الباحثة على عاتقها دراسة جملة من المهن كالطب والهندسة والمحاماة والمقاولات والتعليم، ولم تتطرق لمهنة مشرف على البناء من حيث بيان الالتزامات التي عليه والحقوق التي له والآثار المترتبة على إخلاله بواجب عمله و مهنته، وهذا ما يميز هذا البحث عن الدراسة محل المقارنة.

الدراسة الثالثة:

رسالة علمية بعنوان (المسؤولية الجنائية لمهندس البناء دراسة مقارنة) قدمها الباحث سلمان السهلي لنيل درجة الماجستير في المعهد العالي للقضاء قسم السياسة الشرعية لعام ١٤٢١ - ١٤٢٢هـ.

تتفق هذه الدراسة مع البحث محل الدراسة من حيث ارتباطها في الحديث عن مهندس البناء، ويتفقان من حيث الالتزام؛ فكل من المهندس المشرف على البناء ملتزم بتبصير المالك واعلامه وإحاطته بكل أمر يستدعي ذلك وتقديم المشورة له والنصح له بينما تختلف هذه الدراسة محل البحث فهي منصبة على المسؤولية المدنية ضمن إطار القانون الخاص وتحديداً القانون المدني، ولسنا بصدد دراسة فرع من فروع القانون العام متمثلاً بالمسؤولية الجنائية لمهندس البناء.

ومن الفروقات كذلك أن مشرف البناء قد يكون مهنياً وحاصلاً على الرخصة من الجهة المعنية، وقد يكون حاصلا على الخبرة الفنية والإدارية فقط دون الجوانب الهندسية النظرية البحتة، وهذا خارج حدود الدراسة محل المقارنة.

**خطة البحث**

المبحث الأول: المفهوم النظامي والفقهي للآثار القانونية لعقد الإشراف على البناء.

المطلب الأول: المعاني اللغوية والاصطلاحية لمفردات العنوان

المطلب الثاني: المفهوم النظامي والفقهي للآثار القانونية المترتبة على عقد الإشراف.

المبحث الثاني: التزامات المشرف والمالك في عقد الإشراف على المباني

المطلب الأول: التزامات المشرف حال اقتصار دوره على متابعة سير العمل.

المطلب الثاني: التزامات المشرف بتوريد المواد اللازمة للبناء.

المطلب الثالث: التزام المشرف بتقديم الخبرة والمشورة للمالك.

المطلب الرابع: التزامات المالك في عقد الإشراف.

المبحث الثالث: مدى ضمان مشرف البناء لأفعاله وتصرفاته الضارة.

المطلب الأول: أركان المسؤولية لطرفي عقد الإشراف على المباني.

المطلب الثاني: ضمان الأضرار الناتجة عن تصرفات مشرف البناء.

الفرع الأول: ضمان الأضرار حال انفراده.

الفرع الثاني: ضمان الأضرار حال اشتراكه مع الغير في إحداثها.

المبحث الرابع: التعويض عن الضرر.

المطلب الأول: التعويض عن الضرر المادي.

المطلب الثاني: التعويض عن الضرر المعنوي.

المطلب الثالث: تقدير التعويض.

المطلب الرابع: انتهاء عقد الإشراف

الخاتمة تشتمل على النتائج والتوصيات.

الفهارس:

-فهرس الآيات.

-فهرس الأحاديث.

-فهرس المصادر.

-فهرس الموضوعات.

# المبحث الأول

## المفهوم النظامي والفقهي لمشرف البناء

برزت ظاهرة الإشراف على المباني في الوقت الراهن حيث يعمد المالك إلى الاستعانة بمن يتمتع بخبرة في مجال البناء للمتابعة معه والاستفادة من خبرته؛ حتى يعينه في إنجاز عمله كما يريد، وحتى يسلم من الغش والخديعة التي يمكن أن يتعرض لها من قبل المقاولين أو عمالهم، سواء تمثلت هذه الخديعة بسوء العمل ورداءته، أو بالغش في المواد التي يتم البناء بواسطتها؛ إذ إن عيوب البناء مؤثرة، وتبقى ما بقي البناء.

وقد تكلمت في هذا البحث عن الإشراف على المباني من قبل غير المختصين علميا؛ وهم أشخاص اكتسبوا خبرتهم عمليا حيث جعلت البحث خاصا بهذه الشريحة من المشرفين على المباني، وفي هذا المبحث تناولت مفهوم الآثار القانونية المترتبة على عقد الإشراف على البناء مفهوم الإشراف من خلال مطلبين:

المطلب الأول: بيان معاني مفردان العنوان لغة

المطلب الثاني: المراد بالآثار القانونية لمشرف البناء في النظام.

### المطلب الأول

### المعاني اللغوية والاصطلاحية لمفردات العنوان

**لغة:**

تعتبر اللغة مهاد المعاني الاصطلاحية فالأصل في الكلمة أو التركيب معناه اللغوي إلا إذا دعت الضرورة إلى الاصطلاح عندئذ تخرج المفردات والتراكيب عن معانيها اللغوية إلى المعاني الاصطلاحية في هذا المطلب سوف أبين معاني مفردات عنوان البحث لغة:

أ – الآثار: في اللغة جمع أثر والأثر ويراد به ما بقي من رسم الشيء كما يطلق الأثر بمعنى الخبر، والأثر هو ما يبقى بعد زوال الشيء[1].

ب – القانونية: نسبة إلى القانون في اللغة: كلمة مولدة، وقد اعتمدتها المجامع اللغوية، وتداولها الناس نطقًا وكتابةً، يقال: قَنَّنَ يُقَنِّنُ تَقْنِينًا أي وضعَ القانون، ويطلق القانون بمعنى الأصل ويجمع على قوانين بمعنى أصول، وهي ليست عربية، بل دخلت إلى العربية قيل: من اللغة الرومانية، وقيل: من اللغة السريانية، وقيل: من اللغة العبرية.

---

(١) تاج العروس ١٢/١٠، القاموس المحيط ص٢٤١.

وذهب البعض إلى أنَّ كلمة "القانون" عربية الأصل مادة وصيغة فمادة قَنَّ بمعنى تتبَّعَ أخبار الشيء للتوصل إلى كمال معرفته، وصيغة فاعول التي جاءت على وزنها تدل على بذل الجهدِ[١].

ج - المترتبة: من ترتب يترتب ترتبا أي تثبت ورتبت الشيء أي ثبته يقال رتب الشيء إذا ثبت ودام والرتبة المنزلة[٢].

د – العقد: هو الشد والربط، والعقدة موضع اجتماع أطراف الشيء كطرفي الحبل بحيث يتصلان ويصبحان قطعة واحدة، كما يُطلق العقد بمعنى الوثاق؛ فيقال: عاقدته أي ألزمته ذلك باستيثاق[٣].

هـ - الإشراف: يقال أشرف لك الشيء إذا أمكنك وشارف الشيء إذا دنا واقترب وشرف الأرض المكان المرتفع والمشرَفُ المكان المرتفع، والإشراف يأتي بمعنى الحرص على الشيء[٤].

و - البناء: وضع الشيء على الشيء على جهة الثبوت وبنى يبني بناء والمراد به العمران والبني نقيض الهدم والبنية بضم الباء وكسرها هي ما تم بناؤه[٥]

## المطلب الثاني

## المفهوم النظامي والفقهي لآثار عقد الإشراف على البناء

سأتناول في هذا المطلب التعريف القانوني والآثار القانونية لعقد الإشراف؛ حيث إني سأتكلم عن آثار عقد الإشراف، وما يتعلق به من شروط وأحكام، ومن المفيد تحديد الشروط والأحكام بشكل دقيق؛ لأن الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

أ- الآثار المترتبة على عقد الإشراف

ب- القانون في الاصطلاح: لكلمة القانون في الاصطلاح ثلاثة معاني:

١ – تطلق كلمة قانون، ويُراد بها "الأمر الكلي الذي ينطبق على جميع جزئياته التي تُعرف أحكامها منه" وهي هنا بمعنى القاعدة الكلية، قال التهانوي: وعرفت بأنها أمرٌ كليٌّ منطبقٌ على جميع جزئياته عند تعرف أحكامها منه[١].

---

(١)المحكم والمحيط الأعظم، علي بن إسماعيل بن سيده المرسي [ت: ٤٥٨هـ]، تحقيق عبد الحميد هنداوي، دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠م، مادة ق ن ن، ١٣٥/٦، مختار الصحاح، الرازي، مادة ق ن ن، ص٢٦١، تاج العروس، الزبيدي، مادة قنن، ٢٤/٣٦.

(٢) أساس البلاغة ص ٣٣٤، تاج العروس ٤٨١/٢

(٣)القاموس المحيط، الفيروز ابادي، ٣٢١/١، المعجم الوسيط، ص٣٩٥.

(٤) معجم مقاييس اللغة٣/ ٢٦٣، تاج العروس ٥٠٢/٢٢.

(٥) تاج العروس ٢١٦/٢٧.

٢ – تطلق كلمة القانون بمعنى مجموعة القواعد الملزمة التي تحكم سلوك الأفراد في المجتمع، وهذه الدلالة هي التي تتبادر إلى الذهن عند إطلاق كلمة القانون؛ فهي بهذا المعنى "قواعدُ مجردة عامة تهدف إلى تنظيم سلوك الأفراد في المجتمع ويلتزمون بها جميعًا" وذلك لأنَّ مَن يخالفها يوقع عليه جزاءٌ على تلك المخالفة، وقد استخدمت بهذا المعنى عند علماء الإسلام، من ذلك قول ابن دقيق العيد (ت ٧٠٢ه): لا يجوز الحكم إلا بالقانون الشرعي الذي رتب عليه وإن غلب على المنطق صدق المدعي[٢].

ج – العقد: أن العقد هو ما يتوقف على إيجاب وقبول[٣].

اتفق جمهور الفقهاء على أن ارتباط الإيجاب بالقبول في محله يسمى عقدًا، فقد عرف ابن عابدين العقد بأنه: مجموع إيجاب أحد المتكلمين مع قبول الآخر، أو كلام الواحد القائم مقامهما[٤].

وعرفه الدسوقي من المالكية بأنه: كل ما يتوقف على إيجاب وقبول[٥]، كما عرفته مجلة الأحكام العدلية بأنه: ارتباط إيجاب وقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله[٦].

وعرفته مجلة الأحكام الحنبلية بأنه: المعاملة التي يلتزمها الطرفان بربط الإيجاب بالقبول[٧].

ويمكن أن يعرف بأنه: ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في المحل المعقود عليه.

**تعريف العقد في القانون:**

عرف السنهوري العقد بأنه: اتفاق إرادتين على إنشاء حق أو على نقله، أو على إنهائه[٨].

---

(١) كشاف اصطلاحات الفنون، التهانوي، محمد بن علي ابن القاضي محمد حامد بن محمّد صابر الفاروقي الحنفي التهانوي، تحقيق: د. علي دحروج، ترجمه من الفارسية د. عبد الله الخالدي، مكتبة لبنان ناشرون – بيروت، الطبعة الأولى - ١٩٩٦م، ١٢٩٥/٢.

(٢)أصول القانون عبد الرزاق أحمد السنهوري وأحمد حشمت أبو ستيت، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة مصر، ١٩٥٠م، ص١٣، المدخل إلى القانون، محمد حسين منصور، منشورات الحلبي الحقوقية ٢٠١٠م، ص٧، أصول الصياغة القانونية بالعربية والإنكليزية، محمود محمد علي صبرة، الجيزة- مصر، ١٠١٥م، ص١٩.

(٣) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ٥/٣.

(٤) حاشية ابن عابدين، ٣/٣، وصورته: أن يكون أصيلًا عن نفسه، وكيلًا عن المتعاقد الآخر، أو وليًّا على المتعاقدين أو كيلًا.

(٥) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ٥/٣.

(٦) مجلة الأحكام العدلية.

(٧)حاشية الدسوقي، ٦٠٥/٣، الفقه الإسلامي وأدلته، الزحيلي، ٨٠/٤، المدخل الفقهي العام، الزرقا، ٣٨٢/١، مجلة الأحكام الحنابلة، القاري، المادة: (١٦٢).

(٨) نظرية العقد، السنهوري، ف٧٧-٨٠.

والملاحظ أن تعريف العقد في القانون أعم وأوسع نطاقًا من تعريف العقد في الفقه بالمعنى الخاص.

د- الإشراف على البناء: يُعَدُّ العقد بين المالك والمشرف عقدا مبنيا على الرضى والمعاوضة، وبالتتبع لكلام الشراح ونصوص الأنظمة لم أجد من عرف مشرف البناء تعريفا يكشف عن حقيقته ودوره المتمثل بالمتابعة والتواصل الفعال والتنسيق مع المالك والسيطرة على تنفيذ الأعمال وترتيبها في وقتها وبشكل مرضي، وإن كان النظام السعودي قد عرف المشرف أو المشرف المصمم فنصت المادة الأولى من نظام كود البناء السعودي على تعريف الألفاظ التي وردت في النظام؛ ومنها المشرف حيث جاء فيها:

هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له الذي يكلفه المالك بالقيام بأعمال الإشراف.

ومن خلال هذا التعريف نجد أن المشرف قد يكون شخصية طبيعية، كما قد يكون شخصا اعتباريا كشركة أو مؤسسة تضم مجموعة من الموظفين المؤهلين للإشراف شريطة أن يكون مرخصا له بالإشراف، كما نجد أن المنظم أطلق لفظ الإشراف؛ فقد يكون الإشراف مقتصرا على تنفيذ الأعمال أو تنفيذ بعضها، كما أنه لم يربط الإشراف بالتصميم حيث ربطه في اللائحة التنفيذية، فلم تقتصر اللائحة التنفيذية على النص على المشرف فقط، كما هو الحال في نظام كود البناء السعودي بل نصت عليه مقيدا بكونه المصمم المشرف، وقد جاء تعريفه في المادة الأولى:

**المصمم المشرف:** هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف الذي يتعاقد معه المالك كمصمم مسؤول للقيام بالإشراف على التنفيذ ووفق التراخيص والمخططات المعتمدة[1].

**من خلال ما تقدم ذكره في النظام واللائحة وما هو معمول به في الواقع نستنتج:**

١ – أن النظام لم يبين حقيقة الترخيص المعتبر في حق المشرف، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن المؤهل الذي يتمتع به المشرف قد يكون أكاديميا، كما قد يكون خبرة مهنية وممارسة عملية على أنه في سوق العمل يقدم ذو الخبرة والممارسة على من يحمل مؤهلا أكاديميا دون خبرة عملية، بل تذهب بعض الجهات المهتمة بالأعمال المهنية على مستوى العالم إلى تقديم الخبرة العملية على المؤهلات الأكاديمية؛ ولذا يرى الباحث أن المؤهل المعتبر يجب أن يكون إما مؤهلا علميا وإما مؤهلا عمليا؛ حيث يستطيع الشخص الذي يمارس الأعمال ضمن شركات أو مؤسسات الحصول على شهادة خبرة تدل على مهارته وأهليته.

٢ – وردت كلمة أعمال الإشراف في التعريف في اللائحة علما أن الإشراف قد يكون عبارة عن متابعة إدارية محضة دون تدخل في الأعمال ومباشرة لها، كما قد

---

(١) نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣في ١٤٣٨/٤/٢٦هـ.

ينطوي على خبرة ودراية وعناية ورقابة تتعلق بصحة التنفيذ من عدمه، وليس مجرد إشراف يقصد منه وجود التنفيذ فحسب.

٣ – ورد في اللائحة التنفيذية ربط الإشراف بالتصميم، وهذا الربط غير لازم لا من حيث واقع العمل، ولا من حيث الجانب النظري، بل يمكن أن يكون المصمم غير المشرف، وبالتالي لا بد من معالجة حالة ما إذا كان المشرف ليس هو المصمم، والذي يراه الباحث أن المشرف يمكن أن لا يتدخل في التصميم، وهو يأتي على صور عدة، وبالتالي ينبغي أن تلاحق كل صورة بالتفصيل والتنظيم بحيث تترتب الآثار على حسب المسؤولية، وهي كما يلي:

أ – إذا كان عمل المشرف يقتصر على المراقبة عن كثب، ويتمثل في مراقبة حضور العمال وعدم حضورهم وكفايتهم أو عدم كفايتهم، وكذلك المواد وما يتبعها؛ فههنا المشرف يكون مسؤولا في حدود ما كلف به أي أن مسؤوليته لا ترقى إلى حد أن يكون ضامنا للأخطاء الواقعة في البناء أو للمخالفات التي يقع فيها المقاول أو المهندس.

٢ – إذا كان عمل المشرف هو عبارة عن تقديم خبرة ومهارة تتمثل في متابعة المقاول والمهندس وفرق العمل وتقييم أعمالهم وتبين الصحيح منها من غير الصحيح، فالمشرف هنا مسؤول مع المقاول والمهندس مسؤولية تضامنية عن الأضرار التي تلحق بالمالك.

ولعلي بعد هذا العرض أجتهد في تحديد مفهوم الإشراف على البناء، ويعرف عقد الإشراف بأنه العقد الذي يكون الالتزام الأساسي ومحل الأداء الرئيسي هو الإشراف والمتابعة للبناء[١].

وهذا التعريف نص على محل الالتزام الأساسي في العقد هو الإشراف على عملية البناء، لكنه لم يبين أطراف العلاقة التعاقدية، ويمكن تعريف الاشراف:

بأنه العقد الذي يلتزم المشرف بمقتضاه بمتابعة أعمال البناء والإشراف عليها مقابل أجر معين.

وهذا التعريف اشتمل على أطراف العقد ومحله والآثار المترتبة عليه بغرض أجر معين لقاء ما قدمه من خدمة في مجاله.

---

(١)سمير الأودن ، مسؤولية المهندس الاستشاري في مجال العقود المدنية وعقد تسليم مفتاح، ، ص٢٠.

## المبحث الثاني

## التزامات المشرف والمالك في عقد الإشراف على البناء

إن عقد الإشراف يفرض على المشرف التزامات معينة بحسب ما ينص عليه العقد، وهذه الالتزامات تتعدد وتتنوع تبعا لنوع الإشراف الذي التزم به من خلال العقد.

فهو ملتزم تجاه جهة العمل أو مالك البناء اعتمادا على العقد الذي يحدد المهام التي يجب عليه القيام بها؛ فتارة يكون دوره متابعة سير العمل فقط، وبناء على ذلك فمهمته أن يستحث أطراف العمل من مقاول ومهندس وموردين على سرعة القيام بمهامهم وعدم التأخر في أدائها، التي تقع على عاتقهم، وفي حال وجود تقصير من أحد فإنه يقوم بتوجيهه وتنبيهه، وإذا لم يجد ذلك نفعا فإنه يبلغ المالك الذي يستطيع أن يخصم من مستحقات المقصر أو ينذره أو يستبعده من العمل.

وتارة ينظم إلى متابعة سير الأعمال بعض المهام التي يلتزم بموجب العقد بها كأن يلتزم بشراء المواد وتوريدها، أو يلتزم بتقديم عناية وخبرة زائدة على خبرة المقاول والمهندس تلك الخبرة التي تحصلت لديه من خلال ممارسة مهنته، فيسهم في تقديم المشورة والنصح لصاحب العمل، وهنا يصبح طرفا مؤثرا في عملية البناء، وتضم ذمته إلى ذمة المقاول والمهندس في حال وجود عيب أو تقصير وإذا دفع بعدم التقصير فعليه أن يثبت ذلك، وفي هذا المبحث سأتكلم عن التزامات المشرف وهي كما ذكرت تختلف باختلاف العقد الذي يرتب الالتزامات والحقوق:

### المطلب الأول

### التزامات المشرف في حال اقتصار دوره على متابعة سير الأعمال

**في هذه الحالة تترتب عليه مجموعة من الالتزامات بمقتضى العقد ويمكن إجمالها في الآتي:**

١- يلتزم بمتابعة حضور العمال إلى موقع العمل واستمرارهم فيه بالشكل الصحيح والمعتاد، كما يجب عليه أن يتأكد من أن عدد العمال الذين يحضرهم المقاول كافٍ في إنجاز العمل في الوقت المتفق عليه في العقد.

٢- يلتزم بمتابعة الموردين لمواد البناء؛ بحيث يتأكد من إحضارهم المواد في الوقت المناسب الذي لا يؤدي إلى الإضرار بالمقاول وتأخير عمله.

٣- يلتزم بمتابعة عملية حراسة الموقع والخدمات التي يقدمها الحارس من ترتيب للموقع ورش للخرسانة والبناء وعدم مغادرته للموقع.

٤- فيما يتعلق بأوقات حضوره إلى موقع العمل فهذا يتفق عليه في العقد؛ فقد يلزم بالحضور والدوام في موقع العمل ساعات ينص عليها في العقد، وقد يقتصر

الأمر على حضوره عند الحاجة وهذا هو الشائع والمعمول به في أكثر صور الإشراف.

٥- يجب عليه أن يتأكد من إنجاز المقاول وفريق عمله للأعمال المطلوبة منهم في كل مرحلة واستدعاء المهندس لاستلامها، ويتأكد من استلام المهندس لكل مرحلة بحسب ما ينص عليه عقد الاستشارة الهندسية.

٦- يلتزم بمتابعة وصول الخدمات إلى الموقع بالشكل الصحيح والمناسب.

هذه جملة من الخدمات والالتزامات التي يقدمها المشرف على البناء، وقد لاحظنا أنها لا تحتاج إلى خبرة بل تحتاج إلى اهتمام وعناية من المشرف، وهو في هذه الحالة ليس طرفا في الأخطاء التي ترتكب في البناء وغير مسؤول عنها، بل تقتصر التزاماته على ما نص عليه عقد الإشراف الذي هو شريعة التعاقد مع المالك[١].

## المطلب الثاني

## التزام المشرف بتوريد المواد اللازمة للبناء

وفي هذه الصورة تزداد التزاماته، ويصبح مسئولا عن المواد التي يوردها بالإضافة إلى مسئوليته عن عملية الإشراف على البناء، ويمكن حصر مهامه في هذه الصورة في الآتي:

١- في هذه الحالة ينص في العقد على المهام التي يقوم بها المشرف على البناء، ويضاف إلى عملية الإشراف مهام توريد المواد.

٢- قد يكون توريده للمواد بأن يشتريها، ويوصلها إلى موقع البناء على أنه وكيل لصاحب البناء، وفي هذه الحالة يلتزم بما يقضي به عقد الوكالة من الأمانة وعدم الخديعة أو التربح من خلال شراء المواد وإذا نص في العقد على جودة المواد فإنه يلتزم بها، وتعتبر مخالفته إخلالا بعقد الوكالة، وفي هذه الحالة لا يُساءل عن الخلل الموجود في المواد من غش ونحوه، لأنه مؤتمن ولا يُساءل إلا في حال التفريط.

٣- قد يكون تأمينه للمواد على جهة المعاوضة والبيع والشراء بأن تكون لديه مؤسسة أو محال تجارية تقوم ببيع المواد التي يحتاج إليها البناء، وفي هذه الصورة تكون علاقته بصاحب البناء علاقة معاوضة ومتاجرة فيما يتعلق بجانب المواد فعليه أن يلتزم بالجودة المطلوبة في العقد، وإذا لم ينص على درجة جودة المواد التي يقدمها فعليه أن يقدمها بجودة متوسطة ليست التي هي في أعلى درجات الجودة ولا أدناها هذا إذا لم يكن هناك عرف يحدد نوع المواد وجودتها.

---

(١) الزحيلي عقد المقاولة: ، مجمع الفقه الإسلامي الدورة الرابعة عشرة.

٤- يكون مسؤولاً في هذه الصورة عن العيوب التي تظهر في المواد المقدمة سواء قدمها هو من مؤسساته أو قام بشرائها من غيره وقدمها؛ لأن علاقته بصاحب البناء علاقة معاوضة ومسؤوليته الشرعية والنظامية عن المواد التي يقدمها تامة[١].

## المطلب الثالث

## التزام المشرف بتقديم المشورة للمالك

قد يلتزم المشرف إضافة إلى متابعة سير الأعمال بتقديم الخبرة والمشورة للمالك، وهنا يدعي المشرف خبرة يستطيع من خلالها أن يصوب المقاول، وقد يشمل خبرته عمل المهندس أيضا وهذا لا مانع منه.

فإن ميدان العمل يكسب مهارة وخبرة قد لا يتمتع بها المهندس الذي يقتصر دوره على الجانب النظري وعلى الضوابط والموازين الهندسية فإن هندسة المعمار تتحصل للممارس بشكل أفضل وأكثر واقعية[٢].

وفي هذه الصورة فإن التزامات المشرف تتشعب، وبناء عليها تزداد مسؤوليته في حال وقوع الخطأ أو التقصير أو الإهمال حال الإشراف والمتابعة، ويمكن حصر مهامه في الآتي:

١- يلتزم في كل مرحلة من مراحل العمل بملاحظة إنجاز المقاول للبناء، فيتابع كفاية عمال المقاول وكفاءتهم، كما يتابع أسلوب عملهم، وفي حال التقصير فإنه يتدخل لإصلاح الخلل بموجب الخبرة التي يتمتع بها.

٢- يلتزم بمتابعة عمل المهندس، ويتأكد من استلامه لمراحل العمل بشكل صحيح وإذا لاحظ خللا فإنه يتدخل لإصلاحه، وإذا لم يقبل منه المهندس فإنه يقوم بإعلام صاحب العمل كي ترتفع عنه المسؤولية.

٣- يتأكد من مطابقة المواد لمواصفات الجودة؛ لأن خبرته تمكنه من معرفة الجيد من الرديء، فهو في هذه الحالة خبير يتمتع بخبرة يستطيع من خلالها تصويب عمل الفرق العمالية وتصحيح الأخطاء التي يقع فيها العمال والمقاولون والمهندسون على حد سواء.

٤- يلتزم بتقديم المشورة لصاحب العمل فيما يعرض ويقدم الحلول لمشاكل العمل.

٥- يتابع عملية استهلاك المواد بشكل صحيح لا يلحق الضرر بالمالك، إن كان العمل الذي يقوم به المقاول مصنعياً[١].

---

(١) القانون الأردني ( م ٧٨٣-٧٩١ )، ( الإماراتي م ٨٧٥-٨٨٣) ، ( الكويتي م ٦٦٦-٦٧٠).
(٢) النظرية العامة للالتزام، وفقا للقانون الكويتي، عبد الحي حجازي، سنة ١٩٨٠م، ص٤٢، النظام القانوني لعقد الاستشارة الهندسية، إبراهيم صالح عطية الجبوري، ص١٢٧..

٦- يتأكد من جودة وكفاية المواد إذا كان العمل والمواد من المقاول، ويتأكد من إجراءات السلامة المطلوبة بحسب النظام في موقع العمل، ويلتزم بإدارة عملية البناء بشكل متقن يوفر الوقت والمصروفات، ويحافظ على المواد من الهدر والإسراف كما يتابع سير الأعمال بحسب المخطط الهندسي، ويضمن إنجاز العمل في المدة المتفق عليها، ويعد التقارير المتعلقة بكل مرحلة من مراحل البناء ويتأكد من الاستلامات الهندسية لكل مرحلة[٢].

٧- يلتزم بالتعاون مع المالك في تقدير التكلفة الإجمالية للمشروع، ويستلم المخططات من المالك، وتكون معتمدة منه، وعليها توقيعه كما يساهم في عملية التسعير، وربما ناب عن المالك فيها فيتفق مع الموردين على الأسعار والجودة، كما يتفق مع المقاولين، ويتفق معهم على السعر، ويختار الأفضل منها مراعيا الجودة وسرعة الإنجاز والأمانة سواء فيما يتعلق بإنجاز أصل البناء أو بالتشطيبات، وربما ناب عن المالك في توقيع العقود والتعامل مع المؤسسات.

٨- يلتزم بمراعاة الشروط القانونية الشرعية فيتعاقد مع مؤسسات وجهات مرخص لها بالعمل رسمياً.

هو في هذه الصورة مسؤول عن الأخطاء التي توجد في العمل، سواء أكانت في المواد أو في المقاول أو من المهندس، وقد تكون مسؤوليته عنها كاملة كما قد تنظم ذمته إلى ذمته المقاول أو المهندس في المطالبة بإصلاح الخطأ أو التعويض عنه في حال عدم إمكانية الإصلاح أو الاتفاق على العوض[٣].

٩- أن يضمن تنفيذ العمل في الوقت المتفق عليه: فعقد الإشراف عقد قابل للتوقيت؛ فإذا كان يتضمن أن يلتزم المشرف بإنجاز العمل خلال وقت معين فإن عدم التزامه بذلك يؤدي إلى الإضرار بصاحب العمل، وفي حال عدم النص على مدة زمنية في العقد فإن المشرف يراعي العرف، ولا يجوز له أن يهمل متابعة الأعمال بحيث يتأخر إنجازها عما هو متعارف لأن المعروف عرفا كالمشروط شرطا.

١٠- كما يراعي أيضا في مسألة الوقت أن يكون الغرض من الإسراع في العمل هو التمكن من إدراك موسم يكون فيه البناء معدا للاستفادة منه؛ فإذا ساهم تقصير المشرف في تأخر إنجاز البناء عن وقت الموسم فإنه يتعرض للمساءلة والضمان[٤].

---

(١) النظام القانوني لعقد الاستشارة الهندسية، د إبراهيم صالح عطية الجبوري، ص١٣٣، الالتزام بالتبصير في التعاقد دراسة مقارنة بين القانون المدني والشريعة الإسلامية، د أمير أحمد عزيز سيد النمر، ص١٦٤.

(٢) جنايات المباني، حامد الشريف، دار المطبوعات الجامعية، مصر- الإسكندية، ١٩٩٥، ص١١٨.

(٣) المسؤولية المدنية في مرحلة التفاوض، د محمد حسام محمود لطفي، ص٢٨، الالتزام بالإعلام في العقود، بو عبيد عباسي، ص٢٢٩.

(٤) مصادر الالتزام، عبد المنعم فرج الصدة، ص١٨٢، الالتزام بالتبصير، د أمير أحمد عزيز سيد النمر، ص٢٣٤.

١١- الالتزام بتنفيذ الأعمال وفق المواصفات المنصوص عليها في العقد:

فإن المتعاقد عليه في عقد الإشراف يجب أن يوضح في العقد بالضوابط والمواصفات التي تجعله معلوما للمتعاقدين فينجز العمل بالمواصفات الجمالية المشترطة في العقد؛ لأن للمالك أغراضا معتبرة في هذا الاشتراط، ويجب على المشرف أن يحرص على توفر الشروط، وأن يعالج التقصير الذي يبدر من فرق العمل، وبحيث ينأى بعمله عن الأخطاء التي تضر به كما يلتزم بتامين الآلات التي تساعد في إتقان العمل والعمال الذين يتمتعون بالكفاءة لذلك(١).

١٢- يلتزم المشرف بتسلم الأعمال فور الانتهاء منها وتقديم تقرير عن كل مرحلة من مراحل العمل؛ فلا يتأخر عن استلام كل مرحلة بل يقوم بتسلمها بمجرد فراغ المقاول منها وإتمامه لها، ويراعي في تسلم العمل الموعد المتفق عليه مع المقاول، وإذا كان المقاول قد تسلم شيئا من الأدوات والمواد فإن المشرف يتأكد من استهلاكها بالشكل الصحيح واستلام ما بقي منها، وكذلك يستلم النماذج والديكورات والتصاميم؛ لأن العرف يقضي بأنها للمالك والمشرف هو من يمثله في الموقع، ويلتزم المشرف بإعداد تقرير لمرحلة العمل بحيث يحفظ حقوق المالك إن كان في العمل قصور ويؤدي حقوق المقاول والمهندس ومن تحت يدهم من العمال.

١٣- يلتزم المشرف بجودة المواد التي يحضرها هو أو المقاول أو يحضرها الموردون.

وإذا استخدم في الموقع مواد أقل جودة مما هو متفق عليه أو متعارف عليه؛ فإن المشرف يكون مسؤولا عن ذلك(٢).

١٤- يلتزم المشرف بإحضار المعدات والآلات اللازمة للعمل إن لم تكن على المقاول، وإذا كانت على المقاول فيلتزم المشرف بالتأكد من كفاءتها وكفايتها كمعدات الحفر لموقع البناء أو معدات صب الخلطة الخرسانية أو المعدات والتجهيزات الكهربائية والتكييف، كما يجب عليه أن يحضرها في الوقت المناسب حتى لا يؤدي إلى تأخر العمل بتأخر حضورها.

١٥- يلتزم المشرف بالمحافظة على المواد والآلات بحيث يجنبها ما يفسدها، ويحافظ عليها ولا يسرف في الاستهلاك(٣).

ومن خلال استعراض جملة التزامات مشرف البناء نجد أن المنظم السعودي لم يتطرق لهذه المسألة على الرغم من أنها أصبحت طاهرة تحتاج إلى العناية والتنظيم، وفق معايير تحفظ للأطراف حقوقهم وتلزمهم بأداء ما يجب عليهم.

---

(١) جرائم المباني، د محمد المنجى، المعارف، مصر- الإسكندرية، الطبعة الثالثة، ٢٠١٠م، ص١٤٠.

(٢) الالتزام بالإفصاح في العقود، د سعيد سعد عبد السلام، ص٥٨، الالتزام بالنصيحة في العقود، د محمد عادل عبد الرحمن، ص٥٤، الالتزام بالتبصير، د أمير عزيز النمر، ص٢٥٤.

(٣) النظام القانوني لعقد الاستشارة الهندسية، د إبراهيم الجبوري، ص١٩٦.

## المطلب الرابع

## التزامات المالك تجاه المشرف

يعتبر عقد الإشراف من العقود الملزمة للجانبين؛ فهو يرتب التزامات متبادلة على كل من المالك والمشرف، وفي هذا المطلب سأتناول أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المالك ومن أبرزها:

١ – الالتزام بالتعاون مع المشرف فلا يجوز أن يهمل المالك هذا الجانب، فيتسم موقفه بالإهمال وعدم المبالاة؛ لأن المشرف لا يمكنه أن يقوم بمهامه إلا إذا تظافرت جهوده وجهود المالك، فالمشرف يحتاج إلى أن يكون مطلعا على جميع الخرائط والبيانات والمعلومات والإمكانيات التي يحتاجها المشرف حتى يؤدي عمله بشكل متقن، كما يحتاج إلى تعاون المالك معه وتعزيز دوره تجاه المقاولين والعمال بحيث يؤخذ توجيهه بعين الاعتبار(١).

٢ – الالتزام بتبصير المشرف بالظروف المستجدة التي تطرأ على العمل من نية في إيقاف العمل أو الإسراع به أو إضافات أو تعديلات قبل الشروع فيها، وإشراك المشرف في الرأي والرجوع إليه في الاقتراح والإرشاد وأخذ رأيه بعين الاعتبار؛ لأن ذلك يساعد في تحقيق الأهداف التي يرمي إليها المالك من خلال البناء، فإن العميل هو صاحب الهدف فهو يحدد ما يريد، والذي يقع على عاتق المشرف هو المتابعة وتزويد المالك بالمشورة والخبرة اللازمة، وهذا متوقف على ما يعرضه المالك من بيانات وما يطرحه من مشاكل ومعوقات يريد حلها وإزالتها(٢).

٣ – المشاركة والمساهمة في إنجاز الأعمال؛ فلا يترك العمل على عاتق المشرف من دون أن يتدخل سواء في إلزام المقاولين والمهندسين والفنيين المرتبط بهم بمقتضى عقود ملزمة لهم، وهؤلاء قد لا يلتزمون بتوجيهات المشرف ورأيه إلا بالرجوع إلى المالك، لا سيما عندما تتعارض آراءهم ورأيه، فهنا لا بد من دور المالك الذي يوازن بين الآراء، ويختار ما يراه مناسبا منها، ولا يقتصر دور المالك على هذه الجوانب بل هناك أدوار مهمة يلزمه القيام بها، ومن أبرزها تقديم الخدمات وتسهيل وصولها إلى الموقع ودعم الموقع بالمعدات والمواد اللازمة، وكما أن من أبرز مظاهر المشاركة التواصل الدائم مع المشرف والحوار والنقاش في كل ما يعرض من مسائل البناء ومشاكله(٣).

---

(١) النظام القانوني لعقد الاستشارة، ص ١٨٨، الالتزام بالتبصير في التعاقد دراسة مقارنة بين القانون المدني والشريعة الإسلامية، د أمير أحمد عزيز سيد النمر، ص١٨١.

(٢) الالتزام بالإعلام في العقود ص ٢٢٩.

(٣) البرادي ص٢٨٩، ص١٩٤

٤ – الالتزام بدفع الأجر المتفق عليه مع المشرف وفق الطريقة المنصوص عليها في العقد، فمحل التزام المالك هو الأجر الذي يلتزم بدفعه للمشرف، ويشترط في الأجر ما يشترط في أي محل التزام عقدي من كونه موجودا ومعينا أو قابلا للتعيين، وقد يكون الأجر المتفق عليه مبلغا مقطوعا يدفع إما على مراحل إنجاز العمل أو بعد تمامه، كما قد يكون راتبا شهريا وفي حال انتهاء المدة المتفق عليها فإنه يرجع في ذلك إلى العرف من أجل تحقيق التوازن بين الحقوق والواجبات[1].

(١) النظام القانوني ص١٩٩، الوسيط، السنهوري، ص١٩٨

# المبحث الثالث

# مدى ضمان مشرف البناء لأفعاله وتصرفاته الضارة مدعما

## المطلب الأول

## أركان المسؤولية لطرفي عقد الإشراف على المباني

المشرف ملزم بتنفيذ أعماله طبقا للعقد المبرم بينه وبين المالك ومتى أخل بالتزامه فهو مسؤول عن أفعاله وتصرفاته، وحتى يضمن مشرف البناء أفعاله وتصرفاته لابد من توافر أركان المسؤولية من تعد وضرر وعلاقة سببية.

**تعريف الضمان:**

لغةً: الضمان مأخوذ من ضَمِنَ: والضمين: الكفيل. ضمن الشيء وبه ضَمْناً وضَمَاناً: كفل به. وضمَّنه إياه: كفلَّه[١].

اصطلاحا: ضم ذمة إلى ذمة في المطالبة[٢]، وهي مشتقة من الكفل وهو الضم ومنه قوله تعالى { وَكَفَّلَهَا زَكَرِيَّا } [سورة آل عمران:٣٧] أي: ضمها إلى نفسه وقال - صلى الله عليه وسلم – فيما رواه سهل بن سعد رضي الله عنه: ((أنا وكافل اليتيم في الجنة كهاتين))[٣] (أي ضام اليتيم إلى نفسه ومنه سميت الخشبة التي تجعل دعامة الحائط كفيلا لضمها إليه فمعنى تسمية العقد بالكفالة أنه يوجب ضم ذمة الكفيل إلى ذمة الأصيل على وجه التوثيق)[٤].

موجبات الضمان التعدي والضرر وإمكانية نسبة الفعل الموجب للضمان إلى من يراد تضمينه وهذا الموجب يشمل الفعل سواء كان مباشرة أو تسبباً[٥].

**الركن الأول: التعدي**

المعيار الذي يُعرف به التعدي إما أن يكون بمخالفة ما اتفق عليه المتعاقدان في العقد[٦]. ذلك أن الشريعة الإسلامية قد أكدت على أهمية التقيد بما اتفق عليه المتعاقدان، جاء في المجلة: (يلزم مراعاة الشرط بقدر الإمكان)[٧]، ودليل هذه

---

(١) لسان العرب، ابن منظور، مادة ضمن،(١٣/ ٢٥٧)، الصحاح، الجوهري، مادة ضمن، (٢١٥٥/٦)، مجمل اللغة، ابن فارس، مادة ضمن، (٥٦٦/١).
(٢) البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم، (٢٢١/٦).
(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الأدب، باب فضل من يعول يتيمًا، رقم: ٦٠٠٥، (٩/٨).
(٤) المبسوط، السرخسي، (١٦٠/١٩).
(٥) بدائع الصنائع، الكاساني، (٧/١٦٤).
(٦) مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، مسائل في الفقه، العدد الثامن عشر، ص ٢١٤، ٢١٦.
(٧) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، (٧٤/١)، المادة ٨٣.

القاعدة ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه: قال الرسول صلى الله عليه وسلم: ((المسلمون على شروطهم إلا صلحاً أحل حراماً أو حرم حلالاً))[1]، وقوله: ((من شرط على نفسه طائعا غير مكره فهو عليه))[2].

أما المعيار الثاني الذي يُعرف به التعدي فهو العرف والعادة، فلو خالف أحد المتعاقدين العرف والعادة فإنه يكون ضامناً، والمنظور إليه في مخالفة المعتاد مخالفة سلوك الرجل العادي أو الإنسان العادي، لا الإنسان الحاذق النبيه[3].

والفقهاء يؤكدون على أهمية العرف والعادة والاستدلال بهما، وذلك يتضح من خلال كثير من قواعد الشريعة والتي منها: "العادة محكمة"[4] و"استعمال الناس حجة يجب العمل بها"[5] و"المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً"[6] ويشهد لهذه القواعد قوله تعالى: {خُذِ ٱلۡعَفۡوَ وَأۡمُرۡ بِٱلۡعُرۡفِ} [سورة الأعراف:١٩٩] أي "المعروف"[7].

قال ابن حجر: (والمراد بالمعروف القدر الذي عُرف بالعادة أنه الكفاية)[8]، فدل الحديث على اعتبار العرف والعادة بين الناس، وعقد الإشراف يندرج تحت هذه المعايير.

وبالتالي يخلص الباحث إلى نتيجة مفادها أن التعدي الحاصل من مشرف البناء يكون بمخالفة نص العقد، وكذلك بمخالفة عرف أهل الصنعة والمهنة، وهذه المخالفة توجب عليه الضمان تعويضاً عن الضرر الذي لحق المالك نتيجة لتقصير المشرف في إخلاله بمهامه ومتابعة أعماله على الوجه المطلوب عرفاً، ووفق ماورد في العقد نصاً، إلا إذا كان ما ورد في العقد يخالف نص النظام عند ذلك يجب العمل بالنظام جاء في المادة الثانية عشرة من نظام كود البناء السعودي "مع مراعاة ما ورد في المادتين العاشرة والحادية عشرة من النظام يعاقب كل من يخالف الكود أو أيا من أحكام النظام أو لوائحه بأي من العقوبتين الآتيتين أو بكلتيهما غرامة مالية لا تزيد على مليون ريال

---

(١) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب الأقضية، باب في الصلح، رقم ٣٥٩٤، (٣٠٤/٣)، صحيح على ما تقرر في علوم الحديث، السخاوي، ص: ٦٠٧.

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الشروط، باب مايجوز من الاشتراط والثنيا في الإقرار والشروط التي يتعارفها الناس بينهم. رقم: ٢٧٣٥، (١٩٨/٣).

(٣) نظرية الضمان، محمد فوزي، ص٩٣، نظرية الضمان، وهبة الزحيلي، ص ١٨.

(٤) الأشباه والنظائر، السيوطي، ص٨٩. الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص٩٣. درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، (٤٠/١)، المادة ٣٦.

(٥) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، (٤١/١)، المادة ٣٧.

(٦) الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص ٩٩، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، محمد الزحيلي، (٣٤٥/١)، الأشباه والنظائر، السيوطي، ص٩٢، شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، ص٢٣٧، الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية، محمد صدقي، ص٣٠٦.

(٧) تفسير القرطبي (٣٤٦/٧).

(٨) فتح الباري شرح صحيح البخاري، لابن حجر (٦٣٧/١٠).

للمخالفة الواحدة في المبنى الواحد. ثانيا: إيقاف رخصة الممارسة مدة لا تقل عن شهر، ولا تتجاوز سنة واحدة".

في حال وجود مخالفة من المشرف المرخص له فإنه بالإضافة إلى ضمانه للأضرار والعيوب التي تلحق المالك فإن هذا لا يعفيه هو ولا غيره من العاملين في البناء من العقوبة، بل يستحق العقوبة إلى جانب التعويض، وهي ما نصت عليه هذه المادة[١].

**الركن الثاني: الضرر**

لا يتحقق الضمان إلا إذا وجد التعدي الذي ينتج ضرراً، فمتى ما وجد التعدي دون أو وجد الضرر بدون تعدٍ كمن تعثرَّ بحجر فانكسر دون تعدٍ من أحد، أو صدم سيارته بجبل فلا ضمان على أحد، فلابد من تعدٍ ينتج ضرراً ليتحقق الضمان.

**تعريف الضرر:**

لغة: خلاف النفع[٢].

اصطلاحاً: إلحاق مفسدة بالغير مطلقاً[٣]، أو (هو كل إيذاء يلحق الشخص سواء أكان في ماله أو جسمه أو عرضه أو عاطفته)[٤].

والتعريف المختار للباحث هو: هو الاعتداء على الغير مطلقاً.

وعلى هذا فالضرر يشمل الضَرَر المادي بنوعيه سواء كان واقعاً على البدن: وهو كل ما يصيب الإنسان في بدنه من جراح يترتب عليها تشويه فيه، أو عجز عن العمل، أو ضعف في كسبه ونحو ذلك. ومثل هذا الضرر يستوجب الأرش[٥]، وهو إما مقدر من الشارع، أو متروك لحكومة عدل[٦].

أو كان واقعاً على المال: وهو الضرر الواقع على الأموال الذي يجب فيه الضمان، والتعويض بالمثل أو القيمة[٧].

---

(١) نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣في ١٤٣٨/٤/٢٦ه

(٢) الصحاح، الجوهري، مادة (ضرر)، (٧١٩/٢)، لسان العرب، ابن منظور، مادة (ضرر)، (٤٨٤/٤)، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، الفيومي، مادة (ضرر)، (٣٦٠/٢).

(٣) شرح الجامع الصغير، فيض القدير، المناوي، (٤٣١/٦).

(٤) نظرية الضمان، وهبة الزحيلي، ص ٢٣.

(٥) أرش الجناية لغة: ديتها. واصطلاحاً: اسم للمال الواجب لما دون النفس.
مقاييس اللغة، ابن فارس، (٧٩/١)، مادة "أرش". التعريفات، الجرجاني، ص ١٧.

(٦) بدائع الصنائع، الكاساني، (٧/ ٣١٤، ٣٢٣)، الكافي في فقه أهل المدينة، القرطبي، ص ٥٩٩، الضمان، علي الخفيف، ص ٤٦.

(٧) بدائع الصنائع، الكاساني،(١٦٨/٧،١٦٧)، المعونة على مذهب عالم المدينة أبي عبدالله مالك بن أنس إمام دار الهجرة، القاضي أبو محمد عبدالوهاب بن علي بن نصر المالكي، (١٢١٢/٢)، قواعد الأحكام، العز بن عبدالسلام، (١٥١/١)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، البهوتي، (٣٢٤/٢) ، الضمان، علي الخفيف، ص ٤٦.

وقد يتمثل الضرر المالي في تفويت مصلحة، كما لو امتنع الملتزم لشيء عن تنفيذه كالوديع يمتنع عن تسليم الوديعة إلى مالكها، والمستعير يمتنع عن تسليم العارية إلى المعير، والمستأجر يمتنع عن تسليم العين المستأجرة إلى مؤجرها. ويسمى هذا بالضرر المعنوي، ومثل هذا الضرر يوجب التعويض؛ لأنه تفويت منافع، وجمهور الفقهاء يوجبون ضمان المنافع[1]،والمعيار المعتبر في الضرر الموجب للمسؤولية هو ما جاء في نص الشريعة من حديث النبي صلى الله عليه وسلم ((لا ضرر ولا ضرار))[2] فقد جاء عاماً يستفاد منه تحريم جميع أنواع الضرر، ولم ترد في الشريعة تفاصيل للضرر الموجب للمسؤولية والضرر غير الموجب لها، كما لم يرد معيار لمدى هذه المسؤولية، ولكن يمكن الرجوع إلى العرف لنتبين منه المعيار الموجب للمسؤولية، والعرف معتبر شرعاً ( فكلما ورد به الشرع مطلقاً ولا ضابط له فيه ولا في اللغة يرجع فيه إلى العرف)[3]، ومما لا شك فيه أن المالك له حرية التصرف في ملكه كيف يشاء إذا لم يتعارض مع أهداف الشريعة الإسلامية، كما له الانتفاع بملكه على الوجه الذي يريده شريطة ألا يؤدي استعماله لحقه إلى الإضرار بجاره، لأن الضرر اعتداء والاعتداء منهي عنه، وليس كل ضرر ممنوعاً، وإنما الضرر الفاحش أو البين[4].

**الركن الثالث: الإفضاء**

**تعريف الإفضاء:**

لغةً: من أفضى يفضي إفضاء، أفضى أي صار في فضاء ولم يتحرز بشيء، والإفضاء في الحقيقة الانتهاء، ومنه قوله تعالى: {وَكَيْفَ تَأْخُذُونَهُۥ وَقَدْ أَفْضَىٰ بَعْضُكُمْ إِلَىٰ بَعْضٍ وَأَخَذْنَ مِنكُم مِّيثَٰقًا غَلِيظًا ﴿٢١﴾} [سورة النساء:٢١] أي: انتهى وآوى

---

(١) الضمان، علي الخفيف، ص ٥٥.

(٢) أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الأحكام، باب من بني في حقه ما يضر بجاره، رقم:٢٣٤٠، (٧٨٤/٢)، وأحمد في مسنده، ومن مسند بني هاشم، مسند عبدالله بن عباس، رقم:٢٨٥٦، (٥٥/٥)، ومالك في الموطأ، كتاب الأقضية، باب القضاء في المرفق، رقم: ٣١، (٧٤٥/٢)، والطبراني في المعجم الأوسط، باب الألف، من اسمه أحمد، رقم: ١٠٣٣، (٣٠٧/١)، لا ضرر في الإسلام ولا إضرار، رواه في مسنده بهذا اللفظ المثبت في الكتاب أبو داود في مراسيله كما رواه الطبراني في الأوسط قال عنه الألباني في إرواء الغليل لهذا الحديث طرق كثيرة تجاوزت العشر وهي وإن كانت ضعيفة مفرداتها وإن كثيراً منها لم يشتد ضعفها، فإذا انضم بعضها إلى بعض قوي الحديث بها وارتقى إلى درجة الصحيح إن شاء الله قال المناوي في فيض القدير والحديث حسنه النووي في الأربعين. انظر: محمد ناصر الدين الألباني، إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، (٤١٣/٣)، إشراف: زهير الشاويش ، المكتب الإسلامي – بيروت ، الطبعة: الثانية ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥م.

(٣) الأشباه والنظائر، السيوطي، ص٨٩.

(٤) التكييف الشرعي والقانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار، مراد حيدر، ص ٢٦٤.

عدّاه بإلى؛ لأن فيه معنى وَصَلَ، ومن معاني الإفضاء في اللغة الوصول إلى الشيء بسعة من الفضاء وهو المفازة الخالية[١].

تعريفه اصطلاحاً: يعبر الفقهاء عن رابطة السببية بلفظ: الإفضاء، فقد جاء في مجلة الأحكام العدلية ما نصه: (...لو أتلف أحد مال الآخر وأنقص قيمته نسبياً يعني: لو كان سبباً مفضياً لإتلاف مال أو نقصان قيمته يكون ضامناً)[٢].

وقد عرف بعض المعاصرين رابطة السببية: بأنها: (ربط الضرر الذي أراد الشارع رفعه أو الزجر عنه بفعل من الأفعال الإنسانية؛ لإقامة مسؤولية صاحبه عن الضرر، وإيجاب ضمانه أو العقوبة عليه)[٣].

وعرفه بعض المعاصرين بـ: (أن يكون الفعل موصلاً إلى نتيجة لا تتخلف عنه، إذا انتفت الموانع)[٤].

ويمكن تعريفه بـ ( أن يترتب على الفعل نتيجة لازمة له مع توفر الشروط وانتفاء الموانع).

**وقد حدد الفقهاء هذه الصلة أو رابطة السببية بين التعدي والضرر بأنها:**

أ- إما أن تكون على سبيل المباشرة.

ب- وإما أن تكون على سبيل السببية.

فلا ضمان في غير المباشرة والتسبب، فيضمن المباشر الضرر دون ما حاجة إلى أن يقوم المدعي بإثبات رابطة السببية، أما في الإضرار في التسبب فيجب على المدعي أن يثبت الضرر و نسبته إلى السبب الذي أنشأه[٥].

**<u>النوع الأول المباشرة:</u>**

**تعريف المباشرة:**

عرف الفقهاء المباشرة بتعريفات متعددة لا تخلو من النقد، والذي يرجحه الباحث أن يقال في تعريف المباشرة بأنها: ( إيجاد علة التلف )، كالقتل والأكل

---

(١) انظر: كتاب العين، الفراهيدي، مادة ( أفضى) (٤٤/٣)، لسان العرب، ابن منظور، مادة (فضا)، (١٥٧/١٥)، الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، الكفوي، ص١٥٤.

(٢) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، (٦١٣/٢).

(٣)المباشرة والتسبب في الفعل الضار في الفقه الإسلامي والقانون المدني، صابر محمد سيد، ص١٢٦.

(٤) انظر: دفع المسؤولية المدنية وتطبيقاتها القضائية دراسة مقارنة، د.محمد بن عبيد الجناح الدوسري، ص٣٢١.

(٥)نظرية الضمان، وهبة الزحيلي، ص٢٦، المباشرة والتسبب في الفعل الضار في الفقه الإسلامي والقانون المدني، صابر محمد سيد، ص١٢٧.

والإحراق، وذلك لأن الذي يضاف إليه التلف في العادة والعرف إضافة حقيقية، يسمى علة، والإتيان به مباشرة[١].

والمباشرة بهذا التعريف هي السبب القريب للتلف، الذي لا يتوسط بينه وبين النتيجة المتولدة عنه فعل آخر، وإذا انفردت بإحداث الضرر، كان على المباشر الضمان وحده[٢].

**النوع الثاني: السبب**

**تعريف السبب:**

عرفه الحنفية بأنه: (الفعل في محل يفضي إلى تلف غيره عادة)[٣]، وعرفته مجلة الأحكام العدلية بأنه: (إحداث أمر في شيء يفضي إلى تلف شيء آخر على جري العادة، ويقال لفاعله متسبب)[٤].

**الفرق بين التسبب والمباشرة:**

التسبب أبعد من المباشرة لتوسط عامل آخر بينه وبين النتيجة، أي أنه يفضي إلى النتيجة بواسطة، وإذا انفرد التسبب وحده بإحداث الضرر لزم الضمان بشرط أن يحدث تعدٍ من المتسبب.

فالإتلاف بالتسبب هو كل فعل يفضي عادة إلى الإتلاف دون أن يتخلل بينهما ما يمكن إحالة الحكم عليه، ويعبر عن الفاعل بالمتسبب[٥].

**معيار رابطة السببية:**

لا يمكن قيام رابطة السببية بين الفعل غير المشروع (الخطأ) والضرر ما لم يكن ذاك الفعل الضار (الفعل غير المشروع) شرطا ضروريا لحدوث الضرر؛ فأي شك في ذلك يمنع قيام رابطة السببية بين الفعل والضرر[٦].

مثال ذلك ما أخذ به القضاء الأردني ( لايجوز الحكم للمدعي بالتعويض عن إصابته بالقلق النفسي دون أن تبين المحكمة وجود الرابطة السببية بين هذا القلق وحادث

---

(١) انظر: ضمان المتلفات في الفقه الإسلامي، د/ سليمان محمد أحمد، ص٢٠٢، نظرية الضمان، وهبة الزحيلي، ص٢٦.

(٢) انظر: ضمان العدوان في الفقه الإسلامي دراسة فقهية مقارنة بأحكام المسؤولية التقصيرية في القانون، محمد أحمد سراج، ص ١٦١.

(٣) بدائع الصنائع، الكاساني، (٧/ ١٦٥).

(٤) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، (٥٠٨/٢).

(٥) انظر: ضمان العدوان في الفقه الإسلامي دراسة فقهية مقارنة بأحكام المسؤولية التقصيرية في القانون، محمد أحمد سراج، ص ١٦١-١٦٢.

(٦) انظر: مصادر الالتزام، عبدالمنعم فرج الصدة، ص٤٩٥، مسؤولية المباشر والمتسبب دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية والقانون المدني، المحامي الدكتور /عماد أحمد أبوصد، ص١٩٨، مسؤولية المهندس الاستشاري في مجال العقود المدنية وعقد تسليم مفتاح، سمير الأودن، ص٩٥، المباشر والمتسبب في المسؤولية التقصيرية (دراسة مقارنة)، صالح أحمد محمد اللهيبي، ص٦٧.

سقوط المدعي في الحفرة؛ لأن وجود الرابطة السببية أمر ضروري، ولايثبت إلا بالبينة الفنية من أصحاب الاختصاص)[١].

كما أن الضرر لا ينشأ عادة من سبب واحد بل من أسباب متعددة يكون فعل المدعى عليه واحداً منها، مثل إصابة العامل بحادث أو عاهة أعيته عن الرجوع لعمله ومباشرته كذلك، فتراكمت عليه الديون والحقوق فهل يسأل مشرف البناء عن هذه الأضرار المباشرة للعامل؟ وإذا تعاقبت الأضرار فإلى أي حد يسأل مشرف البناء؟ لا تتحقق المسؤولية إلا عن الضرر المباشر الذي يُعدُّ نتيجة حالَّة ومباشرة ولازمة للفعل الضار، أما السلسلة المتعاقبة من الأضرار فلا يعتد إلا بالضرر المباشر فقط ولا يلزم مرتكب الفعل الضار بتعويضها؛ لأنها تعد أضراراً غير مباشرة، ويعتبر الضرر مباشرا متى كان نتيجة طبيعية للخطأ الذي أحدث الضرر،[٢] فإذا تداخلت الأسباب فهناك طريقان:

الأول: الاعتداد بكل الأسباب التي اشتركت في إحداث الضرر حتى ولو كانت هذه الأسباب بعيدة في إيقاع وإحداث الضرر؛ لأن جميع هذه الأسباب تعتبر متكافئة[٣]. وتعرض هذا الطريق لانتقاد كثير من الشراح.

الثاني: إذا تعددت الأسباب في إحداث الضرر فيجب التفرقة بين الأسباب العرضية والأسباب المنتجة، فمتى يكون السبب منتجاً؟ إذا كان السبب من طبيعته أن يسبب ضرراً لو وقع على الغير فعلى القول الراجح ترجح نظرية السبب المنتج على تكافؤ الأسباب.

وفي جميع الأحوال يقدر الضمان بقدر ما لحق المتضرر من ضرر وما فاته من كسب بشرط أن يكون نتيجة طبيعية للفعل الضار[٤].

---

(١) تمييز حقوق ١٩٩٧/١٨١٨، تاريخ ١٩٩٧/١١/٥، المنشور على الصفحة ٣٤٩٧ من مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٨م للقضاء الأردني.

(٢) شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية الالتزامات، دراسة مقارنة، عدنان السرحان ونوري خاطر، ص٤٢٧، الفعل الضار، سليمان مرقس، ص١٠٧، مصادر الالتزام، عبدالمنعم فرج الصده، ص٤٧٩، الوسيط في شرح القانون المدني مصادر الالتزامات وأحكامها دراسة مقارنة بين القوانين الوضعية والفقه الإسلامي معززة بآراء الفقه وأحكام القضاء، منذر الفضل، ص٣٣٠.

(٣) الفعل الضار، سليمان مرقس، ص١٠٧، مصادر الالتزام، عبدالمنعم فرج الصده، ص٢٦١، الوسيط في شرح القانون المدني مصادر الالتزامات وأحكامها دراسة مقارنة بين القوانين الوضعية والفقه الإسلامي معززة بآراء الفقه وأحكام القضاء، منذر الفضل، ص٣٣١.

(٤) الوجيز، ياسين محمد الجبوري، (٥٨٥/١)، النظرية العامة للالتزام، أنور سلطان، ص٣٣٤، الفعل الضار، سليمان مرقس، ص١٠٧، مصادر الالتزام، عبدالمنعم فرج الصده، ص٤٧٩.

## المطلب الثاني

## ضمان الأضرار الناتجة عن تصرفات مشرف البناء

### الفرع الأول

### ضمان الأضرار الناتجة عن تصرفات مشرف البناء حال انفراده

إذا انفرد مشرف البناء بإحداث الضرر دون أي خطأ من المقاول أو المهندس

مثال ذلك: إذا أجبر مشرف البناء المقاول على فك تخشيب السقف العلوي قبل المدة الزمنية المفترضة هندسيا؛ فنتج عنه انهيار السقف فالمشرف هو المسؤول عن الضرر، ويتحمل التعويض لوحده نتيجة فعله ولا شيء على المقاول.

ويؤيد ذلك ما ورد في السنة عن عمران بن حصين: أن رجلاً عض يد رجل، فنزع يده من فمه، فوقعت ثنيتاه، فاختصموا إلى النبي صلى الله عليه وسلم فقال: ((يعض أحدكم أخاه كما يعض الفحل؟ لا دية لك))[1].

ومن الأمثلة التي يوردها الفقهاء في ذلك: أن من سار على دابة في الطريق، فنخسها آخر أو ضربها، فنفحته، كان دمه هدراً؛ لأن ذلك تولد من نخسه، فصار كأنه هو الذي جنى على نفسه[2].

### الفرع الثاني

### ضمان الأضرار الناتجة عن تصرفات مشرف البناء حال اشتراكه مع الغير في حدوثها

**إذا اشترك خطأ المشرف مع فعل الغير فلا يخلو من حالتين:**

- ✓ الحالة الأولى: أن يستغرق أحد الخطأين الآخر، وهو ما يسمى بالخطأ المُستغرق.
- ✓ الحالة الثانية: أن يشترك كلا الخطأين في إحداث الضرر دون استغراق، وهو ما يسمى بالخطأ المشترك (الخطأ المساهم).

**الحالة الأولى: الخطأ المستغرق**

---

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الديات، باب إذا عض رجلاً فوقعت ثنيتاه، رقم٦٨٩٢، (٨/٩)، ومسلم في صحيحه، كتاب القسامة والمحاربين والقصاص والديات، باب الصائل على نفس الإنسان أو عضوه، إذا دفعه المصول عليه، فأتلف نفسه أو عضوه، لا ضمان عليه، رقم: ١٦٧٣، (١٣٠٠/٣)

(٢) المبسوط، السرخسي، (٢٧/٢).

مفهومه: إذا وجد خطأ من المشرف وخطأ من الغير، واستغرق أحد الخطأين الآخر، حتى لم يعد للخطأ الآخر أي أثر في إحداث النتيجة، فإن المسؤولية تنتفي عن صاحب الخطأ المستغرق.

فإذا كان فعل المالك الخاطئ هو السبب الوحيد المنتج للضرر، اعتبر المشرف غير مسؤول عن الأضرار التي وقعت للمالك، ولو وجد خطأ من جانبه، وله صور:

الصورة الأولى: إذا كان خطأ المشرف نتيجة لخطأ المالك، فإن استغرق الخطأ الثاني الخطأ الأول، فيعتبر في هذه الحال خطأ المالك هو وحده الذي أدى إلى حدوث الضرر، وتقوم المسؤوليةُ على المالك كاملة[1].

مثال ذلك: ما لو استخدم المالك مواداً رديئة فأدى ذلك إلى تصدع في البناء فأراد المشرف ترميم تلك التصدعات عن طريق الحقن بمادة الإسمنت فبدلاً من إصلاحها زادت في أضرارها، هنا خطأ المشرف مرتب وتابع لخطأ المالك، وبالتالي المالك وحده الذي يتحمل المسؤولية لكون خطأ المشرف تابعاً لخطئه.

الصورة الثانية: إذا كان خطأ المقاول نتيجة لخطأ المشرف، فإن استغرق الخطأ الثاني الخطأ الأول فإن من ارتكب الخطأ الأصلي وحده هو الذي تقوم عليه المسؤولية، وذلك على أساس انتفاء علاقة السببية بين الخطأ التبعي والضرر[2].

مثال ذلك: أن يستخدم المشرف موادَّ رديئة في العمل المصنعي، أو يطلب استخدامها من المقاول مقابل تخفيض أجره إذا كان المقاول هو من يحضر المواد فيبين له المقاول عدم جودتها والأضرار التي تترتب عليها، أو يشترط عليه أن يتحمل المسؤولية؛ فيتصدع البناء بعد ذلك وتظهر آثار استخدام تلك المواد؛ فهنا خطأ المشرف مستغرقٌ لخطأ المقاول؛ وبالتالي يتحمل المشرف وحده النتيجة دون المقاول.

الصورة الثالثة: أن يكون المشرف هو الذي تعمد إحداث الضرر، فتتحقق مسؤوليته بصورة كاملة، ويمتنع عليه الاحتجاج بفعل المقاول[3].

---

(١) المغني، ابن قدامة، (٢٣١/٨)، الوسيط، السنهوري، (٨٨٦/١)، الوجيز، ياسين محمد الجبوري، (٦٠٦/٢).

(٢) تكملة البحر الرائق، الطوري، (٣٩٧/٨)، الدسوقي، في حاشيته، (٢٤٥/٤) النووي، روضة الطالبين، (٢٥/٧)، المغني، ابن قدامة، (٢٣١/٨)، الإنصاف، المرداوي، (٤٥٠/٩)، نظرية الضمان، وهبة الزحيلي، ص ٣٨، المباشرة والتسبب في الفعل الضار في الفقه الإسلامي والقانون المدني، صابر محمد سيد، ص ١٣٤، الوافي في شرح القانون المدني، سليمان مرقس، ( ٤٩٣/١).

(٣) الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص١٩٦، مجمع الضمانات، البغدادي، ص١٤٦، الفروق، القرافي، (٢٠٨/٢)، الأشباه والنظائر، السيوطي، ص١٦٢، القواعد، ابن رجب الحنبلي، ص٢٨٤، الضمان، علي الخفيف، ص٧٦، نظرية الضمان، وهبة الزحيلي، ص٣٩، المباشرة والتسبب في الفعل الضار في الفقه الإسلامي والقانون المدني، صابر محمد سيد، ص ١٣٦.

مثال ذلك: أن يستخدم المشرف مواداً قد اتفق معه المالك على عدم استخدامها فأدى استخدامه لها إلى تصدع في البناء أو عيوب تخفض من قيمة البناء هنا المشرف تعمد الخطأ ويتحمل المسؤولية كاملة.

وكما أن المسؤولية تكون على المشرف كلما كان خطؤه عمداً أو كان خطأ المالك نتيجة لخطأ المشرف كذلك تكون المسؤولية على المالك وحده إذا كان خطؤه عمداً أو كان خطأ المشرف نتيجة له.

**الحالة الثانية: أن يشترك كلا الخطأين في إحداث الضرر دون استغراق، وهو ما يسمى بالخطأ المشترك (الخطأ المساهم).**

مفهومه: أن يساهم خطأ المشرف مع خطأ المقاول في إحداث الضرر.

**وله صورتان:**

الصورة الأولى: إذا كان الضرر واقعاً على أحدهما، كان الضمان عليهما بنسبة خطأ كل منهما[١].

مثاله: أن يقصّر المقاول في تدعيم السقف ولا يحتاط لما قد يوضع عليه من أثقال بزيادة عدد الدعائم الحديدية "الجكات"[٢]، ويقوم المشرف بإحضار مواد البلك والرمل ووضعها على السطح قبل تمام المدة المحددة لإزالة الأخشاب والدعائم الحديدية (الجكات) فحدثت عيوب في السطح فنتج عن ذلك حدوث الضرر.

فيكون الضمان عليهما بنسبة تأثير خطأ كل منهما، ويرجع في تقدير نسبة الخطأ إلى الخبراء[٣].

الصورة الثانية: إذا كان الضرر واقعاً عليهما كليهما.

مثال ذلك: أن يتأخر المشرف في تأمين المواد اللازمة لإنجاز العمل، ويتأخر المقاول في إنجاز العمل في الوقت المحدد فهنا كلٌ قد أضر بالآخر؛ فالمشرف أضرَّ بالمقاول من حيث إنه منعه من الاستفادة من الأدوات والمعدات الخاصة به، كما أن المقاول قد يكون مستأجرا لبعض المعدات والعمال؛ فيزيد عليه أجرها من دون أن يستفيد منها،كما أن المقاول أضرَّ المشرف من حيث أنه أخلّ بالتزامه اتجاه المالك في إنجاز العمل في الوقت المحدد؛ ليستفيد من العقار في الوقت المناسب وينتفع به سكناً أو تأجيراً.

---

(١) تكملة البحر الرائق، الطوري، (٣٢٧/٨)، فتح القدير، ابن الهمام، (٢٤٣/١٠)، الدسوقي في حاشيته، (٢٤٥/٤)، النووي، روضة الطالبين، (٣٧/٧)، المغني، ابن قدامة، (٢٣٠/٨)، الضمان، علي الخفيف، ص٩٠، نظرية الضمان، الزحيلي، ص٣٧، المباشرة والتسبب في الفعل الضار في الفقه الإسلامي والقانون المدني، صابر محمد سيد، ص١٣٣.

(٢) الجكات: لم أقف على تعريف هذا المصطلح عند المختصين، لكن اصطلح على تداوله بين المقاولين، وهي عبارة عن دعائم معدنية يعتمد عليها في رفع الأسقف وتثبيتها حتى تشتد الصبات الخراسانية ويعتمد على صلابتها.

(٣) الضمان، علي الخفيف، ص٨٦، نظرية الضرر في الفقه الإسلامي، أحمد موافي، ص٦٦٣.

**اختلف العلماء في كيفية توزيع المسؤولية بينهما على قولين:**

القول الأول: للحنفية[١] والحنابلة[٢]، أن كل واحد منهما يتحمل ضمان ما أتلفه على الآخر.

فإذا اشترك السائق والمتضرر في إحداث الضرر، كان على كل واحد منهما تبعة ما أتلفه على الآخر من نفس أو مال[٣].

فاشتراك المقاول والمشرف في إحداث الضرر يترتب عليه تحمل كل واحد منهما تبعة ما أتلفه على الآخر.

القول الثاني: للمالكية والشافعية، أن كل واحد منهما يتحمل من الضمان نصف ما أتلفه على الآخر، فتقسم المسؤولية بينهما بنسبة خطأ كل منهما؛ لأن التلف حصل بفعلهما، فكان الضمان منقسما عليهما.

والراجح في هذه المسألة هو قول الحنفية والحنابلة حيث يتحمل كل واحد منهما الأضرار التي سببها للآخر، وهو ما يتماشى مع قواعد الشريعة الإسلامية السمحاء؛ فالغرم بالغنم[٤] والضرر لا يزال بمثله' ولا ضرر ولا ضرار.

وفي حال عدم إمكانية تحديد مسؤولية كل منهما يُقسم الضمان بينهما بالتساوي.

وقد أشارت المادة السابعة والتسعون، من نظام المرور إلى ذلك، حيث نصت بقولها: (إذا كان سبب الحادث خطأ وقع من المتضرر، أو من شخص ثالث بالاشتراك مع خطأ وقع من السائق، توزع المسؤولية بنسبة خطأ كل منهم، فعند تعذر تحديد درجة خطأ الأشخاص المذكورين اعتبروا مسؤولين بدرجة متساوية)[٥].

وبعد استعراض لحالات الاشتراك في إحداث الضرر ومدى مسؤولية كل طرف نستعرض ما نص عليه المنظم السعودي فقد نصت المادة التاسعة والعشرون من اللائحة التنفيذية لكود البناء السعودي[٦] على:

١ – أن يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء والمنفذ مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال عشر سنوات من تاريخ صدور شهادة الإشغال من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت، وعن كل عيب خفي يهدد متانة البناء وسلامته.

---

(١) مجمع الضمانات، البغدادي، ص١٤٩.
(٢) المغني، ابن قدامة، (١/ ٥٤٥-٥٤٦).
(٣) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، ص ١٦٣.
(٤) شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، ص٤٣٧، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، محمد الزحيلي، (٥٤٣/١).
(٥)نظام المرور الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/٤٩) وتاريخ ١٣٩١/١١/٦ هـ المادة (٩٧).
(٦) الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٢١٣ ق/أ/٣٩) وتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٥٦) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٣هـ.

ويلاحظ الباحث أن هذه الفقرة قيدت المشرف بكونه مصمما، والذي يراه الباحث أنه لا يشترط قيد التصميم في مسؤولية المشرف، بل يكون مسؤولا مسؤولية تامة بالتضامن مع المنفذ، وإن لم يكن مصمماً.

٢ – يبقى الالتزام المذكور في الفقرة (أ) ولو كان الخلل أو التهدم ناشئا من عيب في الأرض ذاتها أو رضي صاحب العمل بإقامة المباني أو المنشآت المعيبة.

وقد أحسن المنظم في هذه الفقرة حيث جعل المنفذ والمشرف مسؤولين عما يلحق البناء من أضرار أو عيوب ترجع إلى المواد المستخدمة أو الأرض التي تم إنشاء البناء فيها، وأن رضى المالك لا يسوغ لهما إنشاء مبان هي عرضة للتصدع أو التهدم، ولا يعفيهما أمر المالك بذلك أو رضاه من المسؤولية.

٣ – يكون المصمم المعتمد مسؤولا عن عيوب التصميم إذا اقتصر عمله على وضع التصميم فقط دون الإشراف على التنفيذ.

يلاحظ الباحث أن المنظم فرق هنا بين التصميم والإشراف، وهذا التفريق يكفي لإبراز دور المشرف ومدى مسؤوليته عن أعمال الإشراف التي يتولاها.

٤ – يقع باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المقاول أو المشرف من الضمان أو الحد منه، وقد أحسن المنظم في هذه الفقرة حيث نص على عدم اعتبار الشروط التي تعفي المشرف أو المقاول عن المسؤولية والضمان، وإن كان ذلك موثقا وإن طلبه المالك؛ لأن هذا إضرار بالصالح العام، واعتداء على أرواح الآخرين وممتلكاتهم، والمالك لا يملك الإذن فيه أو الإعفاء منه، والشريعة تمنع الضرر والضرار[١].

ومن التطبيقات القضائية في هذا الشأن ما قضى به ديوان المظالم من (عدم أحقية المدعي في التعويض عما أصابه من أضرار، بسبب امتناع جهة الإدارة عن توصيل التيار الكهربائي إلى مبانيه؛ لأن جهة الإدارة مارست اختصاصاً مشروعاً يمنع توصيل التيار إلى مبانيه، بسبب إنشائها على أرض مخالفة للترخيص، وعلى أرض لا يملكها، وامتناعه عن سداد الغرامات المستحقة)[٢].

ففي هذه الحالة لا يكون المشرف مسؤولاً عن الخطأ ولا يتحمل شيئا من نتائجه مالم يكن هو السبب في البناء بأرض الغير.

---

(١) نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣في ١٤٣٨/٤/٢٦ه

(٢) حكم الديوان رقم: (١٥٢/ت/٣-١٤١١) عبد العزيز المتيهي، منشورا في دعاوى التعويض الناشئة عن المسؤوليتين التقصيرية والعقدية، (٥٦٧/١).

# المبحث الرابع

# التعويض عن الضرر

يلتزم المشرف بمقتضى العقد بالتزامات الأجير المشترك أو الخاص وإذا أخل بالتزاماته فإنه يترتب عليه التعويض عن الضرر الذي ألحقه بالمالك وقد يتمثل في تقصير يخل بوقت إنجاز العمل، كما قد يكون خلالا يلحق بالعمل ، وكذلك الحال بالنسبة للمالك فإنه إذا أخل بالتزاماته يجب عليه التعويض عن الضرر ، والضرر قد يكون ماديا كما قد يكون معنويا، وسوف أتكلم في هذا المبحث عن التعويض عن الضرر بنوعيه وكيفية تقديره من خلال المطالب الآتية.

## المطلب الأول

## الضرر المادي

**يجب على محدث الضرر أن يعوض المضرور عما لحقه من ضرر ،والضرر المادي يأخذ أشكالاً أبرزها:**

١ - ضرر التأخير في تسليم العمل:

يجب على المشرف أن يسلم العمل الذي يشرف عليه في الوقت المتفق عليه ؛ لأن من جملة مهامه الإسراع في العمل وإزالة العقبات التي تؤدي إلى التأخر في إنجازه ، فإذا حصل تأخير فإنه يكون مسؤولا عنه ما لم ينف عنه نفسه المسؤولية أو تكون هناك ظروف طارئة أدت إلى التأخر في الإنجاز أو قوة قاهرة ، وعلى كل حال فهو مسؤول مالم يثبت انتفاء المسؤولية عنه .

وكذلك الحال فإنه يجب على المالك أن يدفع الأجور والمستحقات التي للمشرف في الوقت المتفق عليه، وإلا فلا حق له في مطالبته بعدم التأخر في تنفيذ أعماله وتسليمها[١].

ب- الضرر الحاصل بسبب عدم تسليم العمل الذي يشرف عليه بعد الانتهاء منه.

يقضي عقد الإشراف بكون العمل في عهدة المشرف إضافة إلى عهدة المقاول ؛ لأن المشرف هو الذي يتولى إدارة العمل ويبقى العمل تحت مسؤوليته مالم يسلمه للمالك ، وذلك بأن يخلي الموقع من كل ما يعيق انتفاع المالك به فإذا أخل بأمر التسليم فإن للمالك حق التنفيذ العيني عليه وتسلم العمل والتعويض عن تأخير التسليم الذي تسببه به، ما لم ينف عن نفسه المسؤولية[٢].

---

(١) الآثار الشرعية والقانونية للضرر المعنوي دراسة مقارنة، د أمل يوسف القواسمي، إشراف أ.د. محمد نعيم ياسين، دار النفائس، الطبعة الأولى، ١٤٣٥ه/٢٠١٤م، ص٩٥.

(٢) شرح أحكام عقد المقاولة، محمد لبيب شنب، ص١٢٧، المبسوط، ياسين الجبوري، ٥٢٣/١.

هـ - الضرر الحاصل بسبب العيوب في العمل:

يضمن المشرف سلامة العمل وذلك بأن يسلمه وفق الشروط والمواصفات المنصوص عليها في عقد الأشراف ، أوالمعروفة عرفاً إن لم ينص عقد الإشراف عليها، فيضمن الخلل والتلفيات في المواد التي تحت عهدته ، كما يضمن العيوب التي تحصل في البناء ، فهو يضمن ما تولد عن تصرفاته من أضرار أو خسائر ، سواء حصلت بتعديه أو تقصيره ويستثنى من ذلك ما إذا وقع الضرر نتيجة ظروف طارئة يكون التنفيذ فيها مرهقا أو قوة قاهرة لايمكن دفعها ولايمكن توقعها ويستحيل تنفيذ الالتزام بسببها.

## المطلب الثاني

## الضرر المعنوي

يجب على من يتسبب بالضرر المعنوي أن يعوض المضرور عنه والضرر المعنوي قد يفوق الضرر المادي؛ إذ إن الشركات وكذلك الأشخاص يعتمدون على سمعتهم في سوق العمل ، وهو أمر مؤثر جدا في مجال الإنشاء والبناء ، والضر ر المعنوي يأخذ أشكالا من أبرزها:

تشويه سمعة الطرف الآخر: قد يكون الضرر المعنوي عبارة عن تشويه للسمعة من خلال التكلم فيه والطعن بأمانته أو جودة أدائه ، لا سيما إذا كان ذلك عبر وسائل التواصل التي ينتشر فيها الخبر انتشار الهشيم في النار ، فإن للمضرور الحق في المطالبة بالتعويض قضائيا بأن تقدر الأضرار الحاصلة له ويعوض عنها[١].

الأضر الحاصلة بسبب تأخر الطرف المضرور في الوفاء بوعوده والتزاماته: قد يترتب على عقد الإشراف وعود من قبل الطرفين لمن ينتظر العمل لينجز ، فقد يكون المالك تعاقد بناء على مدة العقد على تأجير المبني وفي التأخير إخلال بوعده وتأثير على سمعته ، كما قد يكون المشرف تعاقد على عمل بناء على المدة المتوقعة لعقد الإشراف ففاته ذلك وأثر ذلك على سمعته[٢].

## المطلب الثالث

## تقدير التعويض

يُرجع في تقدير التعويض عن الأضرار التي لحقت المضرور نتيجة فعل طرفي العقد - المالك أو المشرف على البناء أو تقصيرهما - إلى القاضي مستعيناً بلجنة الخبراء ،

---

(١) الفعل الضار، مصطفى الزرقا، ص٣٤، التعويض عن الضرر في الفقه الإسلامي، د.محمد بن مدني بوساق، ص٢٨

(٢) ينظر: الضمان، علي الخفيف، ص ٥٥، الضرر المعنوي وتعويضه في الفقه الإسلامي، د. فاروق عبد الله عبد الكريم، ص١١٨، المسؤولية الناشئة عن الضرر الأدبي بين الفقه الإسلامي والقانون، د. أسامة عبد السميع ١٩٧/١.

ويكون عن الأضرار المادية المتحققة فعلاً ، أما الأضرار المحتملة فإن كان حصولها مؤكداً تكون في حكم الواقعة ، ويكون التعويض عن الضرر بنوعيه وقت صدور الحكم لا وقت وقوع الضرر.

**التعويض عن الضرر المادي:**

للقاضي سلطة تقديرية في التعويض، ويمكن أن يكون التعويض:

- بالتنفيذ العيني؛ وذلك بأن يلتزم الطرف المتسبب بالضرر بأن يصلح ما أفسده ويعيد الأمور إلى نصابها.
- بالتعويض النقدي؛ وذلك بأن يقدر ما لحق المضرور من ضرر وخسارة وما فاته من كسب ، سواء أكان عن أضرار وقعت أو عن أرباح فاتت أو عن أضرار متحققة الوقوع في المستقبل، وهو الضرر الذي تحقق سببه ولكن آثاره لن تظهر إلا في المستقبل.
- للقاضي أن يحتفظ للمتضرر بطلب الحق وإعادة النظر في تقدير التعويض في المستقبل إذا لم تكن الأضرار محسومة بشكل دقيق[1].

**التعويض عن الضرر المعنوي:**

للقاضي أيضا سلطة تمكنه من الحكم بالتعويض عن الضرر المعنوي، والتعويض يأخذ أشكالا:

- أن يكون التعويض معنوياً؛ من خلال إلزام المعتدي بالاعتذار ورد الاعتبار للمضرور؛ عبر الصحف والمواقع الرسمية.
- التعويض النقدي؛ وذلك بأن يحكم بالعوض النقدي عما لحق سمعة المضرور من ضرر واقع أو متحقق الوقوع في المستقبل؛ وقد جاء في المادة الرابعة والستين بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المحاكم التجارية: يجب على المحكمة أن تضمن حكمها في الموضوع الفصل في طلب التعويض عن الأضرار المادية والمعنوية بما في ذلك مصاريف التقاضي وتراعي المحكمة في تقدير التعويض الآتي:
  - جسامة الضرر.
  - مقدار المبلغ المحكوم به.
  - العرف أو العادة المستقرة.
  - رأي الخبير عند الاقتضاء[2].

---

(١) ينظر: الوسيط، السنهوري ٩٩٩/٢، مصادر الالتزام، عبد المنعم فرج الصده، فقرة ٤٩٦، مصادر الالتزام، جميل الشرقاوي، ص٥٣-٣٥.

(٢) ينظر: الفعل الضار، الزقاه٢٠٥، النظرية العامة للالتزام، أنور سلطان، ص٢٤٠.

## المطلب الرابع

## انتهاء عقد الإشراف

**ينتهي عقد الأشراف وتنقضي آثاره في إحدى الحالات التالية:**

أولاً: إنجاز العمل المتفق عليه حسب الشروط المنصوص عليها في العقد، فإذا أنجز العمل حسب الشروط دون مخالفات في المدة المتفق عليها وسلم للمالك لم يبق مسوغ لاستمرار العقد.

ثانياً: فسخ العقد تراضياً أو قضاء ينتهي عقد الإشراف باتفاق المشرف والمالك على إنهائه، ولا يكون فسخه بأثر رجعي؛ إذ لا يمكن الرجوع عما تم إنجازه ؛ لأن الزمن الذي يستغرقه العمل الإشرافي لا يمكن إرجاعه.

أما إذا لم يتفق الطرفان على الفسخ فيجوز الفسخ قضاء بطلب أحد الطرفين، ويتم الفسخ القضائي في حال إخلال أحد الطرفين بالتزاماته.

وللقاضي سلطة تقديرية فيما يتعلق بالحكم بالفسخ؛ فيجوز له إلزام المشرف بالاستمرار بالعمل، كما أن له أن يحكم بالفسخ وحده أو بالفسخ والتعويض[١].

ثالثاً: الفسخ لظرف طارئ أو قوة قاهرة:

إذا وقعت ظروف طارئة أو حدثت قوة قاهرة حالت دون تنفيذ العمل المتعاقد عليه انفسخ العقد، أو جاز لأحد طرفيه طلب فسخه[٢]، وهذا مقرر في الفقه الإسلامي والقوانين المدنية؛ فقد ذهب الحنفية إلى القول بجواز فسخ العقد كالإجارة بالأعذار الطارئة؛ فإذا تضرر أحد طرفي العقد جاز له طلب فسخه[٣].

كما نص القانون الأردني في المادة ٢٤٧ على أنه (في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا انقضى معه الالتزام المقابل، و انفسخ العقد من تلقاء نفسه)

رابعاً: موت المشرف:

ينتهي عقد الإشراف بموت المشرف أو فقده أهلية العمل ،ويستحق ورثته قيمة الإشراف على ما تم إنجازه حسب العقد[٤].

---

(١) ينظر: الوسيط، السنهوري ٢٣٥/٧، العقود المسماة، وهبة الزحيلي، ص٢٨١.
(٢) ينظر: الوسيط، السنهوري، ٨٧٧/٢، مصادر الالتزام، عبد المنعم فرج الصده، ص٥٠٠،
(٣) ينظر: بدائع الصنائع ٩٧/٤ ، حاشية ابن عابدين ٨٧/٦
(٤) الوسيط، السنهوري ٢٥٦/٧، العقود المسماة، وهبة الزحيلي، ص٢٨١.

## الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات بعد الفراغ من البحث توصل الباحث إلى جملة من النتائج والتوصيات.

**النتائج:**

١- يقصد بالآثار القانونية الالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد وما ينشأ عنه الالتزام التعاقدي من ضمانات وتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية.

٢- أن المشرف على المباني ضامن للأخطاء والأضرار التي يلحقها بالمالك وغيره من المشتركين في عملية البناء، سواء أحدث الضرر بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.

٣- أن النظام لم يبين حقيقة الترخيص المعتبر في حق المشرف، وهل هو خبرة علمية أو عملية أو مزيج منهما.

٤- أن المؤهل المعتبر يجب أن يكون إما مؤهلا علميا مع الخبرة والممارسة وإما مؤهلا عمليا؛ حيث يستطيع الشخص الذي يمارس الأعمال ضمن شركات أو مؤسسات الحصول على شهادة خبرة تدل على مهارته وأهليته.

٥- يعفى المخطئ من آثار الخطأ الذي ارتكبه إذا كان نخطأ غيره مستغرقا لخطأه.

٦- القوة القاهرة والظروف الطارئة قد يعفيان عن المسؤولية الحاصلة بسببهما وقد يخففان الالتزم.

٧- إذا اجتمع المباشر والمتسبب فإن المباشر يكون هو المتحمل للآثار والأضرار دون المتسبب.

٨- التعدي قد يكون من طرف المشرف على البناء على حقوق المالك أو أحد الأطراف المشتركة في عملية البناء، كما قد يقع من المالك أو من أحد الأطراف تجاه المشرف.

٩- القيام ببعض الأعمال التي تقع على عاتق رب العمل، أو على عاتق المقاول أو المهندس أو الفني.

١٠- يُشترط في الأجر على الإشراف أن يكون معلوما ومشروعا ومقدورا على تسليمه.

١١- أن التعدي الحاصل من مشرف البناء يكون بمخالفة نص العقد، وكذلك بمخالفة عرف أهل الصنعة والمهنة، وهذه المخالفة توجب عليه الضمان تعويضاً عن الضرر الذي لحق المالك نتيجة لتقصير المشرف في إخلاله بمهامه ومتابعة أعماله على الوجه المطلوب عرفاً، ووفق ماورد في العقد نصاً، إلا إذا كان ما ورد في العقد يخالف نص النظام عند ذلك يجب العمل بما نص عليه النظام.

١٢- أن الأضرار المعنوية قد تفوق الأضرار المادية لما يترتب عليها من تفويت فرص مادية يكون فوتها خسارة كبيرة في حق المضرور كتشويه السمعة.

١٣- قد يكون الضرر ماديا كما قد يكون معنويا والتعويض عن الضرر المادي قد يكون معنويا كما قد يكون ماديا.

١٤- للقاضي سلطة تقديرية يستطيع من خلالها أن يقدر الضرر بالتعاون مع لجنة الخبراء.

**التوصيات:**

يوصي الباحث بجملة من التوصيات، وهي:

١- لا بد من تحديد الخبرة التي يلزم توفرها في المشرف؛ وذلك بأن ينص المنظم على مدة زمنية كفيله بتحصيله الخبرة الكافية والدراية التي تفي بغرض الإشراف، ويرى الباحث أن تكون ٣ سنوات على الأقل

٢- على المنظم أن يأخذ بعين الاعتبار شخصية المشرف غير الأكاديمي، وأن يفصل القول فيما يتعلق بها من حقوق وواجبات والتزامات تجاه المالك وتجاه النظام نظراً لوجود هذه الشخصية في الواقع العملي وإثباتها لدورها وكفاءتها في سوق العمل الإنشائي.

٣- على المنظم أن يوجه بإلزام الجهات المختصة بتأهيل هذه الفئة وتزويدها بالمهارات والخبرات اللازمة من خلال برامج عملية وعلمية تعد لهذا الغرض.

٤- على المنظم أن ينص على نموذج عقد إشراف خاص بهذا النوع من الإشراف يحفظ حقوق هذه الفئة ويحميها من تلاعب الملاك والشركات الإنشائية، ويحفظ حقوق الأطراف التي يتعاملون معها.

٥- على ينص في قانون مدون وملزم على حق التعويض عن الأضرار المعنوية لأنها قد تفوق في آثارها المادية الأضرار المادية المباشرة.

**المراجع والمصادر**


١. الأحكام السلطانية، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي، دار الحديث - القاهرة

٢. إدارة وتخطيط المشاريع الإنشائية. تأثير سوء التخطيط في مدة تنفيذ المشاريع الإنشائية. دراسة ميدانية لآراء مدراء المشاريع الإنشائية المنفذة في إمارة دبي بين عامي ٢٠٠٦ – ٢٠١٠، إعداد. م. علاء الدين علي الديري. تحت إشراف ( المركز الاستشاري البريطاني، متطلبات منح شهادة الدكتوراه قدمت هذه الدراسة استكمالا إدارة المشاريع. -٢٠١١ م، الأكاديمية العربية البريطانية للتعليم العالي.

٣. إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، إشراف: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي – بيروت، الطبعة: الثانية ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥م.

٤. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.

٥. الأشباه والنظائر، عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩٠م.

٦. الالتزام بالإعلام في العقود، بو عبيد عباسي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض، مراكش، سنة ٢٠٠٢م ٢٠٠٣م.

٧. الالتزام بالإفصاح في العقود، د سعيد سعد عبد السلام، دار النهضة العربية ١٩٩٩م.

٨. الالتزام بالتبصير في التعاقد دراسة مقارنة بين القانون المدني والشريعة الإسلامية، د أمير أحمد عزيز سيد النمر، القاهرة، دار النهضة العربية، ٢٠١٧م.

٩. الالتزام بالنصيحة في العقود، د محمد عادل عبد الرحمن، ص٥٤، دراسة في حماية المستهلك دار الفكر العربي ١٩٩٤م.

١٠. الأم، الشافعي أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي المكي، دار المعرفة – بيروت، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م

١١. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي الدمشقي الصالحي الحنبلي، دار إحياء التراث العربي، الطبعة: الثانية.

١٢. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، وفي آخره: تكملة البحر الرائق لمحمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي القادري، وبالحاشية: منحة الخالق لابن عابدين، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة: الثانية.

١٣. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، دار الحديث – القاهرة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

١٤. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.

١٥. البرادي ص٢٨٩، ص١٩٤

١٦. تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، روجعت وصححت: على عدة نسخ بمعرفة لجنة من العلماء، المكتبة التجارية الكبرى بمصر لصاحبها مصطفى محمد، ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣م.

١٧. تفسير القرآن العظيم، أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي [٧٠٠ -٧٧٤هـ]، المحقق: سامي بن محمد سلامة، دار طيبة للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩ م.

١٨. التكييف الشرعي والقانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار، مراد حيدر، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠٩م.

١٩. الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه = صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة (مصورة عن السلطانية بإضافة ترقيم ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي)، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.

٢٠. الجامع لأحكام القرآن = تفسير القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح الأنصاري الخزرجي شمس الدين القرطبي، تحقيق: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، دار الكتب المصرية – القاهرة، الطبعة: الثانية، ١٣٨٤هـ - ١٩٦٤م.

٢١. جرائم المباني طبقا لقانون البناء ٢٠٠٨/١١٩، ٣٣ جريمة ينص عليها القانون الجديد، د محمد المنجي، منشأة المعارف ، الطبعة الثالثة، الإسكندرية- مصر، ٢٠١٠م.

٢٢. جنايات المباني، حامد الشريف، دار المطبوعات الجامعية، مصر- الإسكندرية، ١٩٩٥م.

٢٣. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، دار الفكر.

٢٤. درر الحكام في شرح مجلة الأحكام ، علي حيدر خواجه أمين أفندي ، تعريب: فهمي الحسيني ، دار الجيل ، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩١م.

٢٥. دفع المسؤولية المدنية وتطبيقاتها القضائية دراسة مقارنة، د.محمد بن عبيد الجناح الدوسري، دار كنوز اشبيليا، الطبعة الأولى، ١٤٣١هـ/٢٠١٠م.

٢٦. دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

٢٧. الذخيرة، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، المحقق: محمد بو خبزة، دار الغرب الإسلامي- بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٩٤م.

٢٨. رد المحتار على الدر المختار، ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي، دار الفكر-بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، ومعه «الدر المختار للحصفكي شرح تنوير الأبصار للتمرتاشي» بأعلى الصفحة يليه - مفصولا بفاصل - «حاشية ابن عابدين» عليه، المسماه «رد المحتار».

٢٩. روضة الطالبين وعمدة المفتين، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م.

٣٠. سعوديون يستثمرون في الإشراف على المباني ويزاحمون العمالة الأجنبية، محمد الهمزاني، مقال في جريدة الرياض ٢٠ ذي القعدة ١٤٣٣ه ٦ أكتوبر ٢٠١٢م، العدد ١٦١٧٥.

٣١. سنن ابن ماجه، ابن ماجة أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، وماجة اسم أبيه يزيد، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية - فيصل عيسى البابي الحلبي.

٣٢. سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السِّجِسْتاني، المحقق: محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، صيدا – بيروت.

٣٣. سنن الترمذي، محمد بن عيسى بن سَوْرة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، أبو عيسى، تحقيق وتعليق:، أحمد محمد شاكر (جـ ١، ٢)، ومحمد فؤاد عبد الباقي (جـ٣)، وإبراهيم عطوة عوض المدرس في الأزهر الشريف (جـ ٤، ٥)، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي – مصر، الطبعة: الثانية، ١٣٩٥ هـ - ١٩٧٥م.

٣٤. شرح التلويح على التوضيح، سعد الدين مسعود بن عمر التفتازاني، مكتبة صبيح بمصر.

٣٥. شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية الالتزامات، دراسة مقارنة، عدنان السرحان-نوري حمد خاطر، دار الثقافة، الأردن، عمان، الطبعة الخامسة، ٢٠١٢م.

٣٦. شرح القواعد الفقهية، تأليف: أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، الطبعة الثانية بقلم: مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم-دمشق، الطبعة العاشرة، ١٤٣٣هـ/٢٠١٢م.

٣٧. الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين – بيروت، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ١٩٨٧م.

٣٨. ضمان العدوان في الفقه الإسلامي دراسة فقهية مقارنة بأحكام المسؤولية التقصيرية في القانون، محمد بن أحمد سراج، المؤسسة الجامعية المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطيعة الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.

٣٩. ضمان المتلفات في الفقه الإسلامي، د/ سليمان محمد أحمد، مطبعة السعادة، الطبعة الأولى، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥م.

٤٠. الضمان في الفقه الإسلامي، علي الخفيف، المطبعة الفنية الحديثة.

٤١. عقد المقاولة، الدكتور وهبة الزحيلي، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدورة الرابعة عشرة ٢٠٠٣م.

٤٢. عقد تقديم المشورة -دراسة قانونية لعقد تقديم الاستشارة الفنية، حسن حسين البراوي، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٩٨م.

٤٣. العقود المسماة، د.وهبة الزحيلي، دار الفكر، سوريا، ٢٠١١م.

٤٤. فتح الباري شرح صحيح البخاري، أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، دار المعرفة - بيروت، ١٣٧٩، رقم كتبه وأبوابه وأحاديثه: محمد فؤاد عبد الباقي، قام بإخراجه وصححه وأشرف على طبعه: محب الدين الخطيب، عليه تعليقات العلامة: عبد العزيز بن عبد الله بن باز.

٤٥. فتح القدير، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي المعروف بابن الهمام، دار الفكر.

٤٦. الفروق = أنوار البروق في أنواء الفروق، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، عالم الكتب.

٤٧. الفعل الضار، سليمان مرقس، إدارة النشر للجامعات المصرية، مصر – القاهرة، الطبعة الثانية ١٩٥٦م.

٤٨. الفقه الإسلامي وأدلته ، أ.د وهبة الزحيلي ، دار الفكر ، دمشق ، الطبعة الحادية والثلاثون ، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩ م.

٤٩. فيض القدير شرح الجامع الصغير، زين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين بن علي بن زين العابدين الحدادي ثم المناوي القاهري، المكتبة التجارية الكبرى – مصر، الطبعة: الأولى، ١٣٥٦م.

٥٠. القرارات والتوصيات الصادرة من الدورة الثانية عشر للمجمع، أمانة المجمع الفقهي، برقم ١٠٩ وتاريخ ١٤٢١هـ.

٥١. قواعد الأحكام في مصالح الأنام، أبو محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام بن أبي القاسم بن الحسن السلمي الدمشقي، الملقب بسلطان العلماء، راجعه وعلق عليه: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الكليات الأزهرية – القاهرة، (وصورتها دور عدة مثل: دار الكتب العلمية - بيروت، ودار أم القرى - القاهرة)، طبعة: جديدة مضبوطة منقحة، ١٤١٤ هـ - ١٩٩١م.

٥٢. القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، د. محمد مصطفى الزحيلي. عميد كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة الشارقة، دار الفكر – دمشق، الطبعة: الأولى، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦م.

٥٣. القواعد لابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السَلامي، البغدادي، ثم الدمشقي، الحنبلي، دار الكتب العلمية.

٥٤. القوانين الفقهية، محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزي الكلبي الغرناطي، أبو القاسم.

٥٥. الكافي في فقه أهل المدينة، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، المحقق: محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م.

٥٦. كتاب التعريفات، علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني، المحقق: ضبطه وصححه جماعة من العلماء بإشراف الناشر، دار الكتب العلمية بيروت –لبنان، الطبعة: الأولى ١٤٠٣هـ -١٩٨٣م.

٥٧. كتاب العين، أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري، المحقق: د مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال.

٥٨. كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلي، دار الكتب العلمية.

٥٩. الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، أيوب بن موسى الحسيني القريمي الكفوي، أبو البقاء الحنفي، المحقق: عدنان درويش - محمد المصري، مؤسسة الرسالة – بيروت.

٦٠. لسان العرب، محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعى الإفريقى، دار صادر – بيروت، الطبعة: الثالثة - ١٤١٤هـ.

٦١. المباشر والمتسبب في المسؤولية التقصيرية (دراسة مقارنة)، صالح أحمد محمد اللهيبي، دار الثقافة، الطبعة الأولى، ٢٠٠٤م.

٦٢. المباشرة والتسبب في الفعل الضار في الفقه الإسلامي والقانون المدني، د. صابر محمد محمد سيد، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى مصر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨م.

٦٣. المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، دار المعرفة – بيروت، ١٤١٤هـ-١٩٩٣م.

٦٤. المجتبى من السنن = السنن الصغرى للنسائي، أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني، النسائي (المتوفى: ٣٠٣هـ)، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، الناشر: مكتب المطبوعات الإسلامية – حلب، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ – ١٩٨٦م.

٦٥. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، مسائل في الفقه، العدد الثامن عشر.

٦٦. مجمع الضمانات، أبو محمد غانم بن محمد البغدادي الحنفي، دار الكتاب الإسلامي.

٦٧. مجمل اللغة لابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، دراسة وتحقيق: زهير عبد المحسن سلطان، مؤسسة الرسالة – بيروت، الطبعة الثانية - ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.

٦٨. المجموعة المتخصصة في المسؤولية القانونية للمهنيين، المؤتمرات العلمية لجامعة بيروت العربية ،-المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق، جامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٤م.

٦٩. المدخل الفقهي العام، مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثالثة، ١٤٣٣هـ /٢٠١٢م.

٧٠. المستصفى، أبو حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي، تحقيق: محمد عبد السلام عبد الشافي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م.

٧١. مسند الإمام أحمد بن حنبل، المؤلف: أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني (المتوفى: ٢٤١هـ)، المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، وآخرون، إشراف: د عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ - ٢٠٠١م.

٧٢. المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي – بيروت.

٧٣. مسؤوليات المهندس المنفذ، موقع نقابة المهندسين المصرية http://eea.org.eg/default.aspx

٧٤. المسؤولية الشرعية والقانونية عن الأعمال الهندسية المدنية ، إيهاب رياض قرضايا ، مركز جمعة الماجد للثقافة والتراث ، الطبعة الأولى ، ١٤٣٤هـ / ٢٠١٣م.

٧٥. مسؤولية المباشر والمتسبب دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية والقانون المدني ، المحامي الدكتور /عماد أحمد أبو صد ، دار الثقافة ، عمان الأردن ، الطبعة الأولى. ١٤٢٣هـ/٢٠١١م.

٧٦. المسؤولية المدنية في مرحلة التفاوض، د محمد حسام محمود لطفي، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي القاهرة، ١٩٩٥م.

٧٧. المسؤولية المدنية لمقاولي الإنشاء دراسة مقارنة، د عبدالرحمن محمد عبدالرحمن الزير بيروت، لبنان، ٢٠١٨م.

٧٨. مسؤولية المهندس الاستشاري والمقاول في مجال العقود المدنية وعقد تسليم مفتاح، سمير عبدالسميع سليمان الأودن، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤م

٧٩. المسؤولية عن الغش في السلع دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون التجاري، الدكتور إبراهيم أحمد البسطويسي، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى – مصر، ٢٠١١م.

٨٠. مصادر الالتزام ، د.عبدالمنعم فرج الصده، دار النهضة العربية،١٩٦٩م.

٨١. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، أحمد بن محمد بن علي الفيومي ثم الحموي، أبو العباس، المكتبة العلمية – بيروت.

٨٢. المصنف، أبو بكر عبد الرزاق بن همام بن نافع الحميري اليماني الصنعاني، المحقق: حبيب الرحمن الأعظمي، المكتب الإسلامي – بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٣هـ.

٨٣. المعجم الأوسط، المؤلف: سليمان بن أحمد بن أيوب بن مطير اللخمي الشامي، أبو القاسم الطبراني، المحقق: طارق بن عوض الله بن محمد ، عبد المحسن بن إبراهيم الحسيني، دار الحرمين – القاهرة.

٨٤. معجم مقاييس اللغة، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، المحقق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.

٨٥. المعونة على مذهب عالم المدينة أبي عبدالله مالك بن أنس إمام دار الهجرة، تصنيف: القاضي أبي محمد عبدالوهاب بن علي بن نصر المالكي، تحقيق: محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٨-١٩٩٨م.

٨٦. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.

٨٧. المغني لابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي، مكتبة القاهرة.

٨٨. مقاصد الشريعة وتفعيلها في فقه العمارة (نوازل ضرر البنيان في كتاب المعيار المغرب للإمام الونشريسي ت٩١٤ه أنموذجا) دراسة تناقش أحكام

البنيان وآثارها ومقاصها وسبل تفعيلها في الأبنية المعاصرة، الدكتور حسني خيري طه، الدار المغربية، المنصورة مصر، ٢٠١٧م.

٨٩. مقال بعنوان هل الخبرة أكثر أهمية، د. أحمد المهندس صحيفة الرياض الالكترونية الأربعاء ٢٤ ذو القعدة ١٤٤١هـ - ١٥ يوليو ٢٠٢٠م.

٩٠. مقاولات البناء الخاصة -عقود البناء ومفاعيلها السلامة العامة في المصاعد والمباني، دراسة في القانون المقارن، د نعيم مغبغب، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الرابعة، بيروت -لبنان، ٢٠٠٩م.

٩١. منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد بن أحمد بن محمد عليش، أبو عبد الله المالكي، دار الفكر – بيروت، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

٩٢. الموافقات، إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي، المحقق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ/ ١٩٩٧م.

٩٣. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرُّعيني المالكي، دار الفكر، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

٩٤. الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – الكويت، الطبعة: (من ١٤٠٤ - ١٤٢٧ هـ)،. الأجزاء ١ - ٢٣: الطبعة الثانية، دار السلاسل – الكويت.. الأجزاء ٢٤ - ٣٨: الطبعة الأولى، مطابع دار الصفوة – مصر، الأجزاء ٣٩ - ٤٥: الطبعة الثانية، طبع الوزارة.

٩٥. الموطأ، مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، المحقق: محمد مصطفى الأعظمي، مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية - أبوظبي – الإمارات، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

٩٦. النظام القانوني لعقد الاستشارة الهندسية -دراسة مقارنة، د. إبراهيم صالح عطية الجبوري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠١٣م.

٩٧. النظريات الفقهية، فتحي الدريني، جامعة الحقوق، كلية الشريعة، الطبعة الثانية.

٩٨. نظرية الضرر في الفقه الإسلامي، أحمد علي أحمد موافي، دراسة مقارنة رسالة دكتوراه مقدمه لقسم الشريعة الإسلامية بكلية دار العلوم جامعة القاهرة سنة ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.

٩٩. نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة أ٠د/ وهبة الزحيلي، مكتبة الأسد، دار الفكر دمشق.

١٠٠. نظرية الضمان في الفقه الإسلامي العام، د. محمد فوزي فيض الله، بمكتبة التراث الإسلامي، ١٩٨٣م.
١٠١. النظرية العامة للالتزام (أحكام الالتزام)، د. أنور سلطان، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٥م.
١٠٢. النظرية العامة للالتزام، وفقا للقانون الكويتي، د عبد الحي حجازي، سنة ١٩٨٠م،
١٠٣. الوافي في شرح القانون المدني، د.سليمان مرقس، الطبعة السادسة.
١٠٤. الوجيز في أصول الفقه، د وهبة الزحيلي، دار الخير للطباعة والنشر، دمشق، سوريا.
١٠٥. الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية، الشيخ الدكتور محمد صدقي بن أحمد بن محمد آل بورنو أبو الحارث الغزي، مؤسسة الرسالة، بيروت – لبنان، الطبعة: الرابعة، ١٤١٦هـ - ١٩٩٦م.
١٠٦. الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ياسين محمد الجبوري، دار الثقافة، الطبعة الثانية، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م.
١٠٧. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت. لبنان، الطبعة الثالثة ٢٠١١م.
١٠٨. الوسيط في شرح القانون المدني مصادر الالتزامات وأحكامها دراسة مقارنة بين القوانين الوضعية والفقه الإسلامي معززة بآراء الفقه وأحكام القضاء، د. منذر الفضل، دار الثقافة، عمان / الأردن، الطبعة الأولى، ١٤٣٣هـ/٢٠١٢م.
١٠٩. https://www.alukah.net/culture/0/103098/#ixzz6S5dS6pbo

**اللوائح والأنظمة:**

١. نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣في ١٤٣٨/٤/٢٦ه.
٢. اللائحة لنظام الكود السعودي الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٢١٣ ق/أع/٣٩) وتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٥٦) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٣هـ.

٣. نظام المرور الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/٤٩) وتاريخ ١٣٩١/١١/٦ هـ المادة (٩٧).

٤. القانون الأردني ( م ٧٨٣-٧٩١ )،( الإماراتي م ٨٧٥-٨٨٣) ،( الكويتي م ٦٦٦-٦٧٠).

٥. تمييز حقوق ١٩٩٧/١٨١٨، تاريخ ١٩٩٧/١١/٥، المنشور على الصفحة ٣٤٩٧ من مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٨م للقضاء الأردني.

٦. المؤتمر الثاني للفيديك المنعقد في مدينة بيرن عام ١٩١٤ م، المزيد علي الشرقاني، الترجمة العربية لعقد الفيديك الطبعة الثالثة عام ١٩٩٨م.