

# الدراسة الخامسة: مسؤولية مهندس البناء وفقاً لقواعد

## الضمان الخاص

د. حسن عبد الرحمن معمر



الدراسات

### Abstract

The completion of construction and its handover to the employer does not exempt the engineer from liability for any total or partial collapse or any damage caused to third parties. The engineer remains liable under the rules of special liability whenever its conditions are met.

To hold a construction engineer accountable under the provisions of special guarantee, two fundamental conditions must be met:

1. The existence of a contractual relationship between the engineer and the employer under a construction contract for the erection of buildings or fixed structures.

2. The occurrence of a total or partial collapse of these buildings or fixed structures, or the occurrence of serious damage, provided that the cause is due to a deficiency in materials, a construction defect, or a defect in the land.

The scope of special liability is limited to damages occurring within the legal period of the special guarantee, which the law has set at five



years, starting from the date of handover after completion. The legislator distinguished this period from the statute of limitations for filing a lawsuit to claim the guarantee, setting the latter at thirty days from the date the triggering event requiring the guarantee is established.

Regarding the legal basis for the engineer's liability under the special guarantee, the engineer's obligation to ensure the stability of fixed structures against defects leading to collapse or deterioration is considered an obligation to achieve a specific result, not merely an obligation of due diligence. The legislator demonstrated strictness in imposing special guarantee liability, differing from the general rules of contractual liability. The construction engineer's liability is strict liability, arising immediately upon the occurrence of the triggering event, and can only be avoided by proving an external cause.

Thus, the engineer cannot avoid liability merely by proving that they exercised utmost care. The only way to avoid liability is to prove that the total or partial collapse of the building, or its clear deterioration leading to collapse, was due to an external cause beyond their control. This external cause may be force majeure or the fault of the aggrieved party.

### الملخص

إن إتمام البناء وتسليمه إلى صاحب المشروع لا يعفي المهندس من المسؤولية عن أي انهيار كلي أو جزئي، أو عن أي ضرر يلحق بالغير، بل يبقى مسؤولاً بموجب قواعد المسؤولية الخاصة متى استوفيت شروطها.

ولمساءلة مهندس البناء وفقاً لأحكام الضمان الخاص، يجب توافر شرطين أساسيين: أولاً، وجود رابطة تعاقدية بينه وبين صاحب المشروع بموجب عقد مقاوله موضوعه تشييد أبنية أو منشآت ثابتة. ثانياً، وقوع انهيار كلي أو جزئي في هذه الأبنية أو المنشآت الثابتة، أو حدوث



أضرار جسيمة فيها، ويجب أن يكون سبب ذلك ناتجاً عن نقص في اللوازم أو عيب في البناء أو عيب في الأرض.

تقتصر تغطية المسؤولية الخاصة على الأضرار التي تقع خلال المدة القانونية للضمان الخاص، والتي حددها القانون بخمس سنوات تبدأ من تاريخ تسلم العمل بعد إتمامه. وقد فرق المشرع بين هذه المدة ومدة سقوط الحق في إقامة الدعوى للمطالبة بالضمان، حيث حدد مدة إقامة الدعوى بثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ تحقق الأمر الذي يستوجب الضمان.

أما فيما يتعلق بالأساس القانوني لتحقيق مسؤولية المهندس وفقاً للضمان الخاص، فإن التزام المهندس بضمان سلامة المنشآت الثابتة من عيوب الانهيار والتدهور يُعد التزاماً بتحقيق نتيجة، لا مجرد بذل عناية. وقد أظهر المشرع حرصه على التشدد في مسؤولية الضمان الخاص، بخلاف القواعد العامة للمسؤولية العقدية، إذ جعل مسؤولية مهندس البناء مسؤولية مشددة تنشأ فور تحقق الواقعة الموجبة للضمان، ولا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي. وعليه، لا يجوز لمهندس البناء دفع المسؤولية عن نفسه بمجرد إثبات أنه بذل قصارى جهده من العناية، بل السبيل الوحيد أمامه لدفع المسؤولية هو إثبات أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى، أو تداعيه بشكل واضح للسقوط، يعود إلى سبب أجنبي لا ينسب إليه. ويمكن أن يتمثل هذا السبب الأجنبي في القوة القاهرة أو في خطأ المتضرر نفسه.

## المقدمة

إن مهندس البناء أو المهندس المعماري هو الشخص الذي يمارس مهنة حرة ذات طبيعة غير تجارية تجمع بين الفن والتقنية، إذ يحول أفكار ورغبات صاحب المشروع إلى تصاميم معمارية. ويتميز بدوره الفكري وقدرته على الإبداع والابتكار في التصميم، وهذا ما يميزه عن باقي المشاركين في أعمال البناء.

في الأصل، تقتصر مسؤولية مهندس البناء على الأخطاء التي يرتكبها خلال مرحلة الإنشاء. ومع ذلك، قام المشرع بتوسيع نطاق هذه المسؤولية ليشمل الفترة اللاحقة لتسليم الأبنية إدراكاً منه لأهمية سلامة البناء على المدى الطويل وحمايةً للمصلحة العامة. فمجرد إتمام البناء وتسليمه لا يعفي المهندس من المسؤولية عن أي انهيار كلي أو جزئي أو ضرر يلحق



بالغير، بل يبقى مسؤولاً بموجب قواعد المسؤولية الخاصة متى استوفيت شروطها. وقد تجسد هذا التوجه في نص المادة 668 من قانون الموجبات والعقود التي تنص على أن «المهندس أو مهندس البناء أو المقاول الذين يستخدمهم صاحب الأمر مباشرة يكونون مسؤولين في مدة السنوات الخمس التي تلي إتمام البناء أو المنشأ الآخر الذي أداروا أعماله أو قاموا بها إذا تهَدَّم ذلك البناء أو المنشأ كله أو بعضه أو تداعى بوجه واضح للسقوط من جرّاء نقص في اللوازم أو عيب في البناء أو في الأرض. وإذا كان مهندس البناء لم يُدر الأعمال، فلا يكون مسؤولاً إلا عن العيب الذي يظهر في الرسم الهندسي الذي وضعه. وتبتدئ مهلة السنوات الخمس المتقدم ذكرها من يوم إستلام العمل. ويجب أن تُقام الدعوى في خلال ثلاثين يوماً تبتدئ من يوم تحقق الأمر الذي يستلزم الضمان وإلا كانت مردودة».

وسوف ينحصر هذا البحث بدراسة مسؤولية مهندس البناء المشارك في عملية البناء بناءً على تكليف من صاحب المشروع أو من يمثله قانوناً والذي يصبح دوره بمثابة دور المقاول. بناءً على ذلك، يصبح من الضروري دراسة الشروط التي تقوم عليها هذه المسؤولية. ويتضمن ذلك تحديد ما إذا كانت تغطي جميع الأضرار الناجمة أم أضراراً محددة فقط، وما إذا كانت تشمل كافة أسباب التهدم أم أسباباً معينة. كما يستلزم البحث تحديد المهلة الزمنية لمسائلة المهندس وفقاً لهذه المسؤولية، واستيضاح النظام الخاص بالإثبات إن وجد، وما إذا كان يحق للمهندس دفع المسؤولية عن نفسه.

#### أهمية البحث:

إن أهمية دراسة هذا الموضوع تنبع من ترابطه الوثيق بالانتظام العام الإجتماعي والإقتصادي وبالسلامة العامة. فأى اختلال في هذا السياق الحيوي يؤثر بشكل مباشر على استقرار البلاد، لما قد يسببه من خسائر فادحة على المستويين البشري والمادي جراء انهيار الأبنية.

#### إشكالية البحث:

تتمحور الإشكالية الرئيسية في تحديد كيفية مساءلة مهندس البناء عن الأضرار التي تظهر في الأبنية بعد تسليمها.



للإجابة على هذه الإشكالية لا بد من دراسة البحث وفقاً للتصميم التالي:

**الفصل الأول: شروط تحقق مسؤولية مهندس البناء وفقاً للضمان الخاص**

المطلب الأول: وجود عقد مقاوله أبنية بين مهندس البناء وصاحب المشروع

الفقرة الأولى: الأركان العامة لعقد مقاوله الأبنية

الفقرة الثانية: تعلق موضوع عقد المقاوله بتشديد الأبنية أو المنشآت الثابتة

المطلب الثاني: تحقق الضرر الناتج عن البناء خلال مدة محددة

الفقرة الأولى: تحقق الضرر نتيجة تهمد البناء أو تداعيه للسقوط

الفقرة الثانية: وقوع الضرر وانكشافه خلال مدة محددة

**الفصل الثاني: الأساس القانوني لتحقيق مسؤولية مهندس البناء وفقاً للضمان الخاص**

المطلب الأول: نظام الإثبات في مساءلة مهندس البناء وفقاً للضمان الخاص

الفقرة الأولى: قرينة المسؤولية الخاصة بمهندس البناء

الفقرة الثانية: أثر البنود النافية للمسؤولية الخاصة لمهندس البناء

المطلب الثاني: وسائل دفع مسؤولية مهندس البناء الخاصة

الفقرة الأولى: دفع المسؤولية الخاصة لمهندس البناء بسبب القوة القاهرة

الفقرة الثانية: دفع المسؤولية الخاصة لمهندس البناء بسبب خطأ صاحب المشروع

**الفصل الأول: شروط تحقق مسؤولية مهندس البناء وفقاً للضمان الخاص**

إن تسليم البناء إلى صاحب المشروع لا يعفي المهندس من المسؤولية، فإنه يظل مسؤولاً في حال انهيار البناء كلياً أو جزئياً أو تسببه في إلحاق الضرر للغير، وذلك وفقاً لأحكام المسؤولية الخاصة إذا ما تحققت الشروط المنصوص عليها في المادة 668 من قانون الموجبات والعقود.

وعليه، فإن مساءلة مهندس البناء بموجب الضمان الخاص تستلزم توافر شرطين أساسيين: أولاً، وجود رابطة تعاقدية بينه وبين صاحب المشروع بموجب عقد مقاوله موضوعه تشييد أبنية أو منشآت ثابتة (المطلب الأول). وثانياً، وقوع انهيار كلي أو جزئي في هذه الأبنية أو المنشآت الثابتة أو حدوث أضرار جسيمة فيها، وأن يقع هذا الضرر ويتضح خلال مدة زمنية محددة (المطلب الثاني).



## ■ المطلب الأول: وجود عقد مقاوله أبنية بين مهندس البناء وصاحب المشروع

يُعرّف عقد المقاوله في الفقرة الثانية من المادة 624 م.وع. بأنه: «عقد يلتزم المرء بمقتضاه إتمام عمل معين لشخص آخر مقابل بدل مناسب لأهمية العمل». أي إنه إتفاق يقوم بموجبه شخص معين بإنجاز عمل محدد لحساب شخص آخر مقابل أجر، دون أن يخضع لإشرافه أو إدارته<sup>(1)</sup>.

ويستخلص من ذلك أن عقد المقاوله يتميز بعنصرين جوهريين: أولهما استقلالية المقاول في تنفيذ العمل المتعاقد عليه، حيث لا يخضع لتوجيه أو إشراف صاحب المشروع. وثانيهما الطبيعة المادية للعمل محل العقد. ووفقًا للمبادئ العامة، يتسم عقد المقاوله بخمس خصائص أساسية: فهو عقد رضائي، ومن عقود المعاوضة، وعقد تبادلي، ويرد على عمل مادي، وينفذه المقاول باستقلالية عن صاحب المشروع.

في الأصل، لا تُعد شخصية المقاول في عقد المقاوله محل اعتبار أساسي بالنسبة لصاحب المشروع. فعلى عكس عقد العمل الذي تقوم فيه شخصية العامل بدور جوهري بالنسبة إلى صاحب المشروع، لا يُصنف عقد المقاوله ضمن العقود القائمة على الاعتبار الشخصي للمدين. ويترتب على عدم الاعتراف بشخصية المقاول في عقد المقاوله عدة نتائج مهمة، أبرزها إمكانية استعانة المقاول بأطراف أخرى لتنفيذ العمل محل العقد. وقد تتخذ هذه الاستعانة شكل إيكال جزء من العمل أو كله إلى مقاول آخر (كما في حالة المقاوله من الباطن)، أو شكل السماح لأفراد آخرين بمساعدة المقاول ومعاونته أثناء التنفيذ (كما في حالة المستخدمين والعمال). ومع ذلك، يخضع حق المقاول في الاستعانة بالغير في تنفيذ إلزامه التعاقدية لقيدين أساسيين: أولهما عدم وجود شرط صريح في العقد يمنع المقاول من هذه الاستعانة، وهو ما يُعرف بالشرط المانع. وثانيهما ألا تكون طبيعة العمل محل العقد مما يستلزم الاعتماد على الكفاءة الشخصية للمقاول. تجدر الإشارة إلى أنه في هذه الحالة، لا يمكن مساءلة المهندسين والفنيين والمقاولين من الباطن الذين لم تربطهم علاقة تعاقدية مباشرة بصاحب المشروع، والذين يساهمون بدور محدد في عملية البناء، بموجب أحكام الضمان الخاص، وذلك لعدم توافر شرط الارتباط بعقد مقاوله مع صاحب المشروع.

(1) (محمد لبيب شنب)، شرح أحكام عقد المقاوله، دار النهضة العربية، القاهرة، 1962، ص. 15.



ولقيام المسؤولية الخاصة على مهندس البناء، يجب أن يكون عقد المقاولة صحيحاً من حيث الشروط والأركان والأطراف والموضوع. وعليه، يصبح من الضروري دراسة الشروط العامة الواجب توافرها في عقد المقاولة لمساءلة مهندس البناء وفقاً للضمان الخاص (الفقرة الأولى)، بالإضافة إلى ضرورة أن يكون موضوع العقد هو مقاوله أبنية (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: الأركان العامة لعقد مقاوله الأبنية

بيّنت المادة 177 م.وع. الشروط العامة الواجب توافرها في العقود، حيث نصت على أنه: «لا مندوحة: 1- عن وجود الرضى فعلاً، 2- عن شموله لموضوع أو لعدة مواضيع، 3- عن وجود سبب يُحمل عليه، 4- عن خلوه من بعض العيوب، 5- عن ثبوته، في بعض الأحوال، بشكل معين».

وبناءً على ذلك، يتطلب قيام عقد المقاولة بشكل صحيح إستيفاء الشروط المحددة في المادة 177 م.وع.، وهي الرضى والموضوع والسبب وسلامة الإرادة من العيوب. يتحقق الرضا في عقد المقاولة بتوافق الإيجاب والقبول، ويتم ذلك إما عن طريق المفاوضة أو عن طريق المناقصة. فالمفاوضة تعني أن يناقش الطرفان شروط العقد بحرية كاملة. أما المناقصة فتحدث عندما يكون أحد الطرفين في مركز قانوني أقوى، خاصة في العقود المتعلقة بالمصلحة العامة، حيث يُلجأ إلى المناقصة لاختيار المتعاقد الذي يقدم أقل الأسعار أو أفضل العروض لتنفيذ المطلوب، وذلك طبقاً لأحكام قانون المحاسبة العمومية<sup>(1)</sup> وقانون الشراء العام. ومن الجدير بالذكر ضرورة أن يكون الرضا سليماً وخالياً من العيوب المحددة في المادة 202 من قانون الموجبات والعقود، والتي تنص على ما يلي: «يكون الرضى متعيباً بل معدوماً تماماً في بعض الأحوال إذا أعطي عن غلط أو أخذ بالخدعة أو إنتزع بالتخويف أو كان ثمة غبن فاحش أو عدم أهلية». وبالتالي يجب أن يكون الرضى خالياً من الغلط والخداع والإكراه والإستغلال.

(1) (وسيم أبو سعد)، الصفقات العمومية في لبنان، المعهد الوطني للإدارة، المرحلة الثانية من الدورة التدريبية العليا الخامسة المؤهلة للترقيع إلى الفئة الثانية لموظفي الفئة الثالثة من الإداريين، الحقوق للمؤلف، 2018، ص. 7.



أما الأهلية، فهي تُعدّ عنصرًا أساسيًا لإنشاء عقد مقاولة صحيح. وعليه، يشترط لصحة العقد أن يتمتع طرفاه بأهلية التعاقد، ومالك الأهلية هو الشخص القادر على فهم طبيعة تصرفه وتبعاته. وتنقسم الأهلية إلى نوعين رئيسيين: أهلية الوجوب (أو التمتع)، وهي قدرة الفرد على إكتساب الحقوق والالتزام بالموجبات، وتلازم هذه الأهلية الإنسان منذ ميلاده وحتى وفاته، وأهلية الأداء (أو التصرف)، فهي صلاحية الشخص لإجراء تصرفات قانونية صحيحة يُعتد بها شرعاً<sup>(1)</sup>.

يستلزم عقد المقاول التمييز بين شروط الأهلية المطلوبة في جانب صاحب المشروع وتلك اللازمة في جانب المقاول. فبالنسبة لصاحب المشروع، تختلف شروط الأهلية المطلوبة تبعاً لطبيعة العمل المطلوب إنجازه، سواء كان من أعمال التصرف أو من أعمال الإدارة. فإذا كان الهدف هو إنشاء مبنى أو إجراء تعديلات جوهرية عليه، كالعقد الذي يبرمه صاحب المشروع مع المقاول لبناء عقار أو ترميمه بشكل كامل، ففي هذه الحالة يُشترط توافر أهلية التصرف<sup>(2)</sup>. أما إذا اقتصر الأمر على إجراء ترميمات ضرورية، فيكفي توفر أهلية الإدارة لدى صاحب المشروع. وفي المقابل، يجب أن يتمتع المقاول بأهلية التصرف في جميع الأحوال. وسواء إلتمز المقاول بتقديم المواد اللازمة للعمل بالإضافة إلى إنجازه، أو إلتمز بتقديم العمل فقط، فإنه في كلتا الحالتين يكون مسؤولاً عن تعويض صاحب المشروع عن أي ضرر يلحق به. ففي الحالة الأولى، يُعدّ المقاول بمثابة البائع للمواد، بينما يُعتبر في الحالة الثانية بمثابة مقدم العمل أو القائم بالجهد.

### الفقرة الثانية: تعلق موضوع عقد المقاوله بتشديد الأبنية أو المنشآت الثابتة

يتمثل موضوع العقود عادةً في إنشاء الموجبات. ويعني هذا أنه في عقد المقاوله، يكون موضوع العقد بالنسبة للمقاول هو العمل الذي إلتمز بأدائه، بينما يكون بالنسبة لصاحب المشروع هو الأجر الذي تعهد بدفعه. يجب أن يكون العمل محل عقد المقاوله ممكناً، إذ "لا

(1) (عاطف النقيب)، نظرية العقد، المنشورات الحقوقية صادر، الطبعة الثانية، 1998، ص. 156.

(2) (عبد الرزاق السنهوري)، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1964، الجزء الأول، ص. 38-39.



إلتزام بمستحيل". فإذا كان العمل مستحيلاً أو غير قابل للتنفيذ، فإن عقد المقاولة يكون باطلاً. كما يبطل عقد المقاولة إذا كان العمل غير مشروع ومخالفاً للنظام العام والآداب العامة، فلا يجوز على سبيل المثال الاتفاق على إنشاء منزل للدعارة أو للمقامرة.

وقد يتجسد موضوع عقد المقاولة في «تشديد الأبنية والجسور وإصلاح القلاع وإنشاء المطارات والمرافئ والجسور والأقنية والملاعب والملاهي والمدارس والمستشفيات...». وعلى النقيض من ذلك، لا يُعتبر إنشاء السيارات والسفن والعوامات موضوعاً لعقد مقاولة البناء والأشغال الخاصة، لأنها لا تُعدّ عقارات ولا تشكل مبانٍ بالمعنى المقصود في هذا النوع من العقود<sup>(1)</sup>.

يشترط لتطبيق أحكام الضمان الخاص على مهندس البناء في عقد المقاولة أن يكون موضوع العقد هو إنشاء مبانٍ أو إقامة منشآت ثابتة أخرى. وبناءً على ذلك، وضع القانون شرطاً إضافياً لتطبيق هذه المسؤولية الخاصة يتعلق بطبيعة عقد المقاولة ذاته. فإذا لم يكن موضوع العقد كذلك، كأن يتعلق بأعمال معمارية أخرى غير التشييد مثل الهدم أو الصيانة الطفيفة أو أعمال التزيين، فلا يخضع لأحكام المسؤولية الخاصة بمهندس البناء، وإنما تسري عليه القواعد العامة في المسؤولية العقدية<sup>(2)</sup>.

بناءً على ما تقدم، يستلزم الأمر دراسة موضوع عقد المقاولة عندما يكون تشييد المباني (البند الأول)، وعندما يكون إقامة المنشآت الثابتة الأخرى (البند الثاني).

### البند الأول: تعلق موضوع عقد المقاولة بتشييد المباني

تنص المادة الثانية من قانون الملكية العقارية<sup>(3)</sup>، على أن: «العقارات بطبيعتها هي الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى جوهرها موقع ثابت غير متنقل كالأراضي والمناجم والنباتات المتأصلة في الأرض (ما دامت لاصقة بها) والأبنية. ولا يقصد بلفظة (أبنية) المباني فقط

(1) (نعيم مغنغب)، مقاولات البناء الخاصة، عقود البناء ومفاعيلها- السلامة العامة في المصاعد والمباني، دراسة في القانون المقارن، الطبعة الرابعة، الحقوق للمؤلف، 2009، ص. 98.

(2) (محمد ناجي باقوت)، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص. 118.

(3) الصادر بتاريخ 12 تشرين الثاني 1930 بالإستناد إلى القرار رقم 3339/ل.ر.



(كبيوت السكن، والمخازن والمصانع، والعنابر والإهراء الخ...) بل المنشآت الفنية أيضًا على أنواعها (كالجسور والآبار، والأفران، والسدود والخزانات، والأنفاق الخ...) وبصورة أعم كل ما جُمع من مواد البناء فشدَّ بعضه إلى بعض بصورة ثابتة، سواء أكان ذلك على ظاهر الأرض أو في باطنها. وجميع الأجهزة والقطع الخ... اللاصقة بالبناء والمعدة لإتمامه (كالشرفات «البلكونات» والمزاريب، وجراب الصواعق، وقساطل جر المياه) تُعتبر عقارات بطبيعتها».

إذًا، يُعرَّف المبنى بأنه كل عمل أقامته يد الإنسان عن طريق الربط بين مواد متنوعة، سواء كانت خشبًا أو طوبًا أو حديدًا أو زجاجًا<sup>(1)</sup>، بشكل متين غير قابل للفصل، بحيث يستحيل نقله دون هدمه أو إتلافه، بغض النظر عن الغرض من إنشائه، سواء كان للسكن أو للترفيه<sup>(2)</sup>... ويُوفر المبنى للفرد حماية، ولو جزئية، من المخاطر. وعليه، فإن أي شيء يمكن فكه ونقله دون هدم أو تلف، كالأكشاك والمنازل الجاهزة القابلة للفك والتركيب، لا يعتبر مبنى بالمعنى المقصود، وبالتالي فإن الأعمال المتعلقة بها لا تخضع للمسؤولية الخاصة. ويُستثنى من ذلك المساكن سابقة التصنيع التي تُصنع خارج موقع العمل ثم تُثبت بطريقة تجعل من الصعب نقلها من مكانها دون هدمها أو إتلافها.

أما فيما يتعلق بالإضافات على الأبنية، مثل أعمال التعلية والترميم والتدعيم<sup>(3)</sup>، فإن خضوع هذه الأعمال للمسؤولية الخاصة يثير تساؤلات حول مدى إمكانية إستناد مهندس البناء إلى عيوب الإنشاءات الأصلية التي أقيمت عليها هذه الإضافات. وبالمثل، تطرح الإشكالية نفسها بالنسبة للعقارات بالتخصيص، وما إذا كانت تخضع هي الأخرى لأحكام المسؤولية الخاصة.

(1) (محمد لبيب شنب)، شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ص. 125.

(2) (عبد الناصر توفيق العطار)، تشريعات في تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، القاهرة، ص. 9.

(3) «يُقصد بتعلية البناء الزيادة والإضافة في عدد الطوابق على البناء القائم من قبل. ويُقصد بترميم المبنى الربط بين أجزاء البناء وإزالة الشروخ الموجودة فيه وإستبدال الدروج المتداعية. ويُقصد بتدعيم المبنى تقوية البناء مثل هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه من جديد بتقوية المبنى كله».

(محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، الفقرة 36، ص. 93، هامش رقم 195-196-197-198.



يرى أغلب الفقهاء<sup>(1)</sup> أن أحكام المسؤولية الخاصة تسري على أعمال الإضافات التي تُجرى على الأبنية، وذلك لسببين رئيسيين: أولاً، لأهمية هذه الأعمال التي قد تفوق في كثير من الأحيان أهمية الإنشاءات الأصلية، وبالتالي فإن إخضاعها للمسؤولية الخاصة يحقق هدف المشرع في توفير حماية قانونية مشددة لتعزيز المصلحة العامة والحفاظ على أمن المجتمع وسلامته. ويدعم هذا الرأي مساواة المشرع بين هذه الأعمال وأعمال البناء الجديدة من خلال اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة للقيام بها. ثانياً، لأنه لا يحق لمهندس البناء التمسك بعيوب الإنشاءات القديمة، إذ يقع على عاتقه واجب أساسي يتمثل في دراسة حالة الإنشاءات القائمة ومدى قدرتها على تحمل الأعمال الجديدة مثل أعمال التعلية. علاوة على ذلك، يلتزم بإجراء التدعيمات اللازمة قبل البدء في الأعمال الجديدة، وإلا اعتبر مُقَصِّراً، والمُقَصِّر هو الأولي بتحمل المسؤولية.

وفيما يتعلق بالعقارات بالتخصيص، تباينت الآراء الفقهية بشأن خضوعها للمسؤولية الخاصة. فقد رأى بعض الفقهاء أنها لا تخضع لهذه المسؤولية، وأن أي عيب يظهر فيها يخضع لأحكام المسؤولية العقدية أو التصيرية وفقاً للقواعد العامة. بينما ذهب فريق آخر إلى أنه إذا كانت هذه المنقولات قد تُثبت في العقار بطبيعته بشكل يجعل فصلها عنه مستحيلاً دون تلف أو هدم، فإنها تخضع لأحكام المسؤولية الخاصة<sup>(2)</sup>. أما إذا كان فكها أو استبدالها أو إزالتها سهلاً، فإنها تحتفظ بطبيعتها المنقولة وتخضع لأحكام المسؤولية العامة<sup>(3)</sup>. ومما يُعزز فكرة إخضاع العقار بالتخصيص لأحكام المسؤولية الخاصة (وفقاً لمعيار عدم إمكانية فصله عن العقار بطبيعته) هو أنه في كثير من الأحيان له أهمية وظيفية كبيرة لا يستطيع العقار بطبيعته أداء وظيفته بدونها، مثل المصاعد الكهربائية في المباني أو الأبراج متعددة الطوابق.

(1) (عبد الرزاق السنهوري)، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ج 7، ص. 107، هامش رقم 2.

(2) (محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، ص. 86-85.

(3) (محمد شكري سرور)، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص. 219.



## البند الثاني: تعلق موضوع عقد المقاولة بتشديد المنشآت الثابتة الأخرى

تُعرّف المنشآت الثابتة بأنها «كل عمل أقامته يد الإنسان ثابتاً في حيزه من الأرض، متصلاً بها إتصال قرار عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيًا كان نوعها، ربطاً غير قابل للفك، يُبَيَّر على الإنسان سبيل انتقاله أو سبيل معاشه»<sup>(1)</sup>.

يتضح من هذا التعريف أن المنشآت الثابتة تتفق مع الأبنية في طريقة إنشائها وتكوينها. ومع ذلك، يكمن الاختلاف الأساسي بينهما في الوظيفة التي يؤديها كل منهما. ففي حين أن وظيفة الأبنية تقتصر على توفير المأوى للإنسان أو الحيوان وتأمين الحماية من الأخطار، فإن وظيفة المنشآت الثابتة تتعدى ذلك لتخدم الإنسان بشكل أوسع. فهي تُنشأ لتسهيل تنقله من مكان لآخر كالشوارع والجسور، أو لتيسير سبل معيشته كالسدود، أو لتسهيل إتصالاته كأبراج الإتصالات، أو لتوفير راحته كالأفاق والملاجئ.

### ■ المطلب الثاني: تحقق الضرر الناتج عن البناء خلال مدة محددة

يُستفاد من نص المادة 668 م.وع. أنه لمساءلة مهندس البناء إستناداً إلى أحكام الضمان الخاص، يجب أن يكون سبب الهدم أو التداعي للسقوط ناتجاً عن نقص في اللوازم أو عيب في البناء أو عيب في الأرض. بالإضافة إلى ذلك، حددت المادة مهلاً زمنية لحصول التهدم أو التداعي للسقوط وإقامة الدعوى. وبناءً على ذلك، يلزمنا بحث أسباب انهيار البناء أو تداعيه للسقوط الموجبة للضمان الخاص (الفقرة الأولى)، ثم دراسة المدة الزمنية المحددة لقبول دعوى الضمان الخاص، سواء لوقوع الضرر أو إنكشافه أو رفع الدعوى خلالها (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: تحقق الضرر نتيجة تهدم البناء أو تداعيه للسقوط

إن المسؤولية الخاصة لا تشمل جميع الأضرار التي تلحق بالمباني أو المنشآت الثابتة الأخرى، بل تقتصر على نوع معين من الضرر يتسم بدرجة عالية من الخطورة، ويؤدي إلى

<sup>(1)</sup> (عبد الرزاق حسين يس)، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاوم البناء، شروطها ونطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، الحقوق للمؤلف، القاهرة، 1987، ص. 681-682.



انهيار البناء كلياً أو جزئياً، أو إلى تداعيه بشكل واضح للسقوط، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 668 م.وع.<sup>(1)</sup>.

بناءً على ذلك، يستلزم الأمر تحديد مفهوم تهديم البناء أو تداعيه للسقوط الذي يوجب الضمان الخاص، وهو ما سنتناوله في البند الأول. ثم سنتناول في البند الثاني تحديد الأسباب التي تؤدي إلى تهديم البناء أو تداعيه للسقوط الموجب لهذا الضمان الخاص.

### البند الأول: مفهوم تهديم البناء أو تداعيه للسقوط

يُشير مصطلح التهديم إلى تفكك الروابط التي تجمع أجزاء البناء معاً، أو إلى حالة تصيب البناء فتؤدي إلى اختلال تماسك أجزائه، سواء كلها أو بعضها، وينتهي به الأمر إلى وضع يصبح فيه مفككاً وغير متماسك، مما يؤدي إلى انهياره وسقوطه أو يصبح على وشك السقوط ولا يقوى على الثبات. وقد يكون التهديم كلياً يصيب كامل البناء فينهار ويسقط بالكامل، وقد يكون جزئياً يصيب جزءاً منه دون الأجزاء الأخرى. الجدير بالذكر أنه يُقصد بالتهديم المشار إليه هنا الانهيار غير المتعمد الذي ينشأ نتيجة لعيب في عملية الإنشاء والبناء نفسها، أو خلل في المواد المستخدمة، أو نتيجة عيب في طبيعة الأرض التي أقيم عليها البناء.

بينما يُقصد بالتداعي للسقوط الانهيار المستقبلي المحتوم، كظهور تشققات وتصدعات في البناء تجعل سقوطه أمراً لا مفر منه في المستقبل. وقد اعتبرت محكمة التمييز المدنية في أحد قراراتها<sup>(2)</sup> أنه: «إذا كانت المادة 668 م.وع. تضع على عاتق مهندس البناء في مدة السنوات الخمس التي تلي إتمام البناء إذا تهديم المسؤولية الناجمة عن التهديم، فإنها تعتبره مسؤولاً أيضاً إذا تداعى البناء بشكل واضح يُعرضه للسقوط من جراء نقص في اللوازم أو عيب في البناء».

### البند الثاني: أسباب تهديم البناء أو تداعيه للسقوط

لقد نصت المادة 668 م.وع. على ثلاثة أسباب محددة لتهديم البناء أو تداعيه للسقوط تستوجب مساءلة مهندس البناء وفقاً للضمان الخاص. هذه الأسباب هي: النقص في اللوازم، أو العيب في البناء نفسه، أو العيب في طبيعة الأرض التي أقيم عليها البناء. تجدر الإشارة

<sup>(1)</sup> محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، القرار رقم 64، تاريخ 14 نيسان 2005، باز، 2005، ص. 659-660.

<sup>(2)</sup> محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، القرار رقم 18، تاريخ 31 كانون الثاني 1964، حاتم، 1970، ص. 19.



إلى أن جميع هذه العيوب يجب أن تكون خفية وغير ظاهرة عند تسلّم صاحب المشروع للبناء .  
فخفاء العيب في البناء وقت إستلامه صاحب المشروع شرط أساسي لتطبيق قواعد المسؤولية  
الخاصة، سواء كان سبب الضرر عيبًا في المواد واللوازم المستخدمة في البناء، أو عيبًا في  
طريقة التنفيذ، أو عيبًا في الأرض. ذلك أن الأصل في عقد المقاولة هو براءة ذمة مهندس  
البناء من العيوب الظاهرة وحدها عند تسليم الأعمال إلى صاحب المشروع، بينما يبقى مسؤولاً  
عن العيوب الخفية طوال مدة الضمان<sup>(1)</sup>.

يُقصد بالنقص في اللوازم عدم صلاحية المواد المستخدمة في البناء، أو مخالفتها  
للمواصفات والشروط المتفق عليها، أو تلك التي تسمح بها الأصول المهنية المتعارف عليها  
في مجال البناء. وقد أكدت محكمة التمييز المدنية في أحد قراراتها أن المقاول يكون مسؤولاً  
إذا تداعى البناء بشكل واضح نتيجة نقص في اللوازم أو وجود عيب فيه<sup>(2)</sup>.

بينما يُقصد بالعيب في البناء الخلل الذي يقع في عملية الإنشاء ذاتها، مثل العيوب التي  
تطال أساسات المبنى كاستخدام نسب مواد غير كافية، أو أن تكون الجدران أو الأسقف أو  
الأرضيات أقل من السّمك المطلوب اعتماده. وعليه، فإن العيب الذي يوجب مسؤولية مهندس  
البناء الخاصة هو ذلك الخلل الذي يصيب المباني أو المنشآت الثابتة والذي تستوجب الأصول  
المهنية وقواعد الفن المعماري خلوها منه<sup>(3)</sup>.

أما العيب في الأرض، فيُقصد به عدم صلاحية التربة للإنشاء عليها، كما في حالة كونها  
غير مناسبة للبناء. وتجدر الإشارة إلى أن العيب في الأرض الذي يسأل عنه المهندس، هو  
ذلك العيب الذي يمكن إكتشافه من خلال فحص دقيق للأرض وفقاً للمعايير التي تقتضيها  
أصول المهنة وقواعد الفن الهندسي. وبالتالي، لا يسأل مهندس البناء عن عيوب الأرض التي  
يستحيل عليه كشفها وفقاً للمبادئ العامة.

(1) (عبد اللطيف الحسيني)، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية للطبيب والمهندس المعماري والمقاول والمحامي،  
الطبعة الأولى، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، 1987، ص. 218.

(2) محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، القرار رقم 18، تاريخ 31 كانون الثاني 1964، حاتم، 1970، ص. 19.

(3) (محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، ص.



## الفقرة الثانية: وقوع الضرر وانكشافه خلال مدة محددة

تقتصر تغطية المسؤولية الخاصة على الأضرار التي تحدث خلال المدة القانونية للضمان الخاص، والتي حددها القانون بخمس سنوات وفقاً لنص المادة 668 م.ع.، وقد فرق المشرع بين هذه المدة وبين مدة سقوط الحق في إقامة الدعوى للمطالبة بهذا الضمان، حيث حددها بثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ تحقق الأمر الذي يستوجب الضمان. وفي هذا السياق، أكدت محكمة التمييز المدنية في أحد قراراتها<sup>(1)</sup> أن: «مدة الضمان التي يبقى الضامن مسؤولاً عن العيب خلالها سواء أكانت محددة تعاقدياً أم لا، تختلف عن المدة التي ينبغي أن تُقام الدعوى خلالها للمطالبة بالضمان».

تُعد مدة الضمان الخاص بمثابة فترة تجريبية واختبار لمتانة البناء وصلاحيته. وعليه، فإن هذه المدة لا تُعتبر تقادمًا بالمعنى القانوني الدقيق، بل هي أجل محدد لسقوط الحق، ولا تتوقف سريانها حتى في حال وجود مانع يحول دون مطالبة صاحب المشروع بحقه في الضمان<sup>(2)</sup>. ولفهم مدة الضمان الخاص بشكل كامل، يلزمنا دراسة تاريخ بدء سريانها (البند الأول) وتاريخ إنتهاؤها (البند الثاني).

### البند الأول: بدء سريان مدة الضمان الخاص

وفقاً لنص المادة 668 م.ع.، يبدأ سريان مدة الضمان الخاص من تاريخ استلام العمل. وفي حالة الاستلام الصريح، يُحتسب هذا التاريخ من تاريخ محضر التسليم والتسليم الموقع بين مهندس البناء من جهة وصاحب المشروع من جهة أخرى. أما في حالة الاستلام الضمني، فتبدأ مدة الضمان من تاريخ شغل صاحب المشروع للمكان، إذا أمكن إثبات هذا التاريخ. وإذا تعذر إثباته، فتُحسب المدة من تاريخ تسوية الحساب مع المقاول.

يُشار إلى أن صاحب المشروع مُلزم باستلام البناء متى اكتمل وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها. وفي حال رفضه الاستلام دون سبب مشروع، يحق للمهندس والمقاول إنذاره

(1) محكمة التمييز المدنية، القرار رقم 15، تاريخ 25 أذار 1969، باز، 1969، ص. 134 - 135.

(2) (نعيم مغنغب)، مقاولات البناء الخاصة، المرجع السابق، ص. 309.



بتسليم العمل، وعندها يبدأ سريان مدة الضمان من تاريخ هذا الإنذار، حيث يُعتبر العمل في هذه الحالة بحكم المُسَلَّم<sup>(1)</sup>.

في حال تحرير محضر التسليم بعد تاريخ التسلم الفعلي للعمل، يُعتد بتاريخ التسلم الفعلي لا تاريخ المحضر. وينطبق الأمر ذاته إذا سبقت تسوية الحساب مع المقاول تاريخ التسلم الفعلي، حيث يُعد تاريخ التسلم الفعلي هو التاريخ المعتمد. أما إذا تم التسلم قبل إنجاز العمل، فإن تاريخ إنجاز العمل هو الذي يُؤخذ في الحسبان، وليس تاريخ التسلم الفعلي<sup>(2)</sup>.

في حالة قبول العمل على دفعات مع إمكانية فصل الأجزاء المقبولة في كل دفعة، يبدأ سريان مدة الضمان الخاص لكل جزء على حدة من تاريخ قبوله. أما إذا كانت المباني أو المنشآت تشكل وحدة غير قابلة للتجزئة نظرًا لارتباط أجزائها ببعضها البعض من حيث السلامة والمتانة، فإن مدة الضمان الخاصة لا تبدأ إلا من تاريخ قبول الدفعة الأخيرة. علمًا أنه في كثير من الأحيان، يتم الاتفاق على استلام العمل على مرحلتين. تكون المرحلة الأولى استلامًا مؤقتًا، يتيح لصاحب المشروع فحص البناء بدقة للتأكد من مطابقته للمواصفات المتفق عليها، حيث توجد عيوب لا يمكن اكتشافها إلا بعد استخدام البناء. أما المرحلة الثانية فهي الاستلام النهائي<sup>(3)</sup>، وعندها تبدأ مدة الضمان الخاصة بشرط عدم وجود أي تحفظات من صاحب المشروع. وفي حال وجود تحفظات، لا تبدأ مدة الضمان الخاصة إلا بعد معالجة هذه التحفظات والحصول على القبول النهائي.

وفي حال ظهور ضرر يقع ضمن نطاق الضمان الخاص، وتولى مهندس البناء مسؤولية إصلاح الخلل الذي أدى إلى هذا الضرر، ينشأ تساؤل حول تاريخ بدء احتساب مدة الضمان الخاصة بالإصلاحات الجديدة، وما إذا كانت هذه المدة تمتد لتغطي كامل أجزاء البناء أم تقتصر فقط على الجزء الذي جرى إصلاحه.

في هذا السياق، يلزم التفريق بين وضعين:

(1) (محمد لبيب شنب)، شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ف 109، ص. 130.

(2) (عبد الرزاق السنهوري)، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ج 7، ص. 121.

(3) (محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، ف 62،

ص. 156 - 157.



**الوضع الأول:** إذا أمكن الفصل بين الأعمال الإنشائية الأصلية وأعمال الترميم الجديدة، فإن مدة الضمان الخاصة بالأعمال الأصلية تستمر كما كانت من قبل. أما بالنسبة لأعمال الإصلاح الجديدة، فتسري عليها مدة ضمان جديدة تبدأ من تاريخ استلام وقبول هذه الأعمال من قبل صاحب المشروع.

**الوضع الثاني:** إذا استحال التمييز بين الأعمال الأصلية وأعمال الإصلاح الجديدة، فإن مدة ضمان جديدة تشمل الأعمال القديمة والجديدة على حد سواء، وتبدأ هذه المدة من تاريخ تسلم الأعمال الجديدة وقبولها من صاحب المشروع.

أخيراً، تجدر الإشارة إلى أن المادة 668 م.وع. حددت مهلة ثلاثين يوماً لرفع دعوى المسؤولية الخاصة، وإلا سقط الحق في سماعها. وهذا يعني ضرورة رفع دعوى الضمان الخاص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وقوع الانهيار أو اكتشاف الأمر الذي يستوجب الضمان، وإلا رُفضت الدعوى شكلاً.

#### **البند الثاني: إنتهاء مدة الضمان الخاص**

تُمثل مدة الضمان الخاص فترة فحص وتقييم لمدى قوة البناء ومثابته وكفاءته للغرض الذي أُقيم من أجله. وقد هدف المشرع من خلالها إلى حماية المصلحة العامة والخاصة على حد سواء. وتتميز هذه المدة بأنها مدة سقوط لا تخضع للتوقف أو الانقطاع لأي سبب كان، حتى في حال وجود عائق يمنع صاحب المشروع من المطالبة بحقه في الضمان. بناءً على ذلك، إذا انقضت مدة الضمان القانونية دون وقوع أي أمر يهدد سلامة البناء ومثابته، فإن مسؤولية مهندس البناء الخاصة تسقط ولا يُعتد بأي عيب أو خلل يظهر بعد انقضاء هذه المدة، حتى لو ثبت وجود خطأ منه أو كان ناتجاً عن مخالفة متعمدة للشروط والمواصفات المتفق عليها.

وفي حال رأى الطرفان المتعاقدان أن هذه المدة غير كافية لاختبار متانة وسلامة العمل المطلوب إنشاؤه، نظرًا لطبيعته الخاصة من حيث الحجم أو الدقة، فإنه لا يوجد ما يحول دون الاتفاق على تمديد هذه المدة. وهذا الشرط الذي يهدف إلى تشديد الضمان يعتبر شرطاً صحيحاً ولا يشوبه البطلان. فالمادة 669 م.وع. نصت صراحة على بطلان أي إتفاق يهدف إلى نفي



الضمان أو تخفيفه، ومن هذا المنطلق، يجوز للمتعاقدين الإتفاق على تمديد مدة الضمان الخاصة<sup>(1)</sup>.

## الفصل الثاني: الأساس القانوني لتحقيق مسؤولية مهندس البناء وفقاً

### للضمان الخاص

تتفرد المسؤولية الخاصة بمهندس البناء بخصائص مميزة عن غيرها، وذلك نظراً لما تتطوي عليه أعمال البناء والإنشاءات الثابتة من خطورة. وقد دفع هذا الأمر المشرع إلى اعتبارها من المسائل المتعلقة بالنظام العام والسلامة العامة، وإخضاعها لنظام خاص فيما يتعلق بالإثبات والدفع.

فإلى جانب التساؤل عن نطاق المستفيدين من هذه المسؤولية - هل يقتصر على صاحب المشروع أم يشمل أطرافاً آخرين؟ - يبرز تساؤل آخر يتعلق بنظام الإثبات الخاص بها. فكيف يمكن لصاحب المشروع الحصول على حقه في حال وقوع الانهيار أو التداعي المؤدي إلى السقوط؟ هل يُلزم بإثبات إخلال مهندس البناء بالتزاماته التعاقدية، وتحقق الضرر، ووجود علاقة سببية بينهما؟ أم توجد آليات أخرى تعفيه من عبء هذا الإثبات؟

فيما يتعلق بالتساؤل الأول حول المستفيدين من المسؤولية الخاصة، يُعتبر صاحب المشروع المستفيد الأساسي من الأحكام التي تنظم هذه المسؤولية المفروضة على مهندس البناء، إذ يكون هو المتضرر المباشر من أي انهيار كلي أو جزئي أو تداعي واضح للسقوط. ويمكن أن يكون صاحب المشروع شخصاً طبيعياً، أو شخصاً معنوياً، سواء كان عاماً أو خاصاً، يتم تشييد البناء أو المنشأة الثابتة لصالحه.

إلى جانب صاحب المشروع، ثمة أطراف أخرى يحق لهم التمسك بحق صاحب المشروع في مطالبة مهندس البناء بالتعويض بموجب أحكام هذه المسؤولية، ويشمل هؤلاء الخلف العام والخلف الخاص ودائني صاحب المشروع. في المقابل، لا يستطيع الغير تأسيس دعواه على أساس مسؤولية الضمان الخاصة، لعدم وجود رابطة تعاقدية مباشرة بينه وبين المهندس بعقد مقاوله. وبالتالي، إذا لحق بالغير ضرر نتيجة انهيار البناء الذي أنشأه مهندس البناء، فلا

(1) محكمة التمييز المدنية، القرار رقم 15، تاريخ 25 أذار 1969، باز، 1969، ص. 134 - 135.



يمكنه الرجوع عليه استنادًا إلى مسؤولية الضمان الخاصة، وإنما يحق له المطالبة بالتعويض وفقًا للقواعد العامة.

أما بخصوص التساؤل الثاني المتعلق بآلية حصول صاحب المشروع على حقه في حال حدوث الانهيار أو التدهور الموجب للضمان، فسيتم الإجابة عليه من خلال بحث نظام الإثبات اللازم لمساءلة مهندس البناء وفقًا للضمان الخاص (المطلب الأول). بينما سيُخصص المطلب الثاني لدراسة الوسائل المتاحة أمام المهندس لدفع المسؤولية المعمارية الخاصة.

### ■ المطلب الأول: نظام الإثبات في مساءلة مهندس البناء وفقًا للضمان الخاص

تُعدّ مسؤولية مهندس البناء عن متانة البناء ذات طبيعة استثنائية، تتميز بخصائص فريدة تميزها عن مجرد تطبيق للقواعد العامة في المسؤولية المدنية. وقد أظهر المشرع تشددًا في أحكام هذه المسؤولية نظرًا لما تنطوي عليه أعمال البناء والإنشاءات الثابتة من جسامه وأهمية بناءً على ذلك، يبرز التساؤل عما إذا كان يتعين على صاحب المشروع إثبات إخلال مهندس البناء بموجباته التعاقدية، وإثبات وقوع الضرر، وإثبات الصلة السببية بينهما، أم أن هناك آليات قانونية تعفيه من هذا العبء الإثباتي. لتوضيح ذلك، سنتناول في الفقرة الأولى دراسة قرينة المسؤولية الخاصة بمهندس البناء، ثم ننتقل في الفقرة الثانية لتحليل حكم البنود المعدلة لهذه المسؤولية، سواء كانت بنودًا مشددة أم مخففة للمسؤولية.

### الفقرة الأولى: قرينة المسؤولية الخاصة بمهندس البناء

تقتصر مسؤولية الضمان الخاصة الملقاة على عاتق مهندس البناء على العيوب والأضرار الجسيمة، مثل انهيار البناء أو تداعيه بشكل واضح للسقوط. ويُعدّ إلتزامه بضمان سلامة المنشآت الثابتة من عيوب الانهيار والتدهور إلتزامًا بتحقيق نتيجة، لا مجرد بذل عناية. وعليه، يكفي صاحب المشروع، عند رغبته في الرجوع على مهندس البناء وفقًا للضمان الخاص، أن يثبت وجود عقد مقاولة مبرم بينهما يتعلق بإقامة مبانٍ أو منشآت ثابتة، وأن هذه المباني والمنشآت قد انهارت كليًا أو جزئيًا أو أصبحت على وشك السقوط خلال خمس سنوات من تاريخ تسلّم العمل بعد إتمامه. ومع ذلك، يشترط على المستفيد من أحكام الضمان الخاص



رفع دعواه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الانهيار أو اكتشاف الأمر الموجب للضمان، ليرتب حينئذٍ موجب الضمان على مهندس البناء.

لكن السؤال الذي يطرح نفسه هو: هل يتعين على صاحب المشروع إثبات أن انهيار البناء نتج عن خطأ من مهندس البناء، أم توجد قرينة قانونية تعفيه من عبء هذا الإثبات؟ وأيضاً هل هذه القرينة قاصرة على الخطأ أم تمتد لتشمل المسؤولية بأكملها؟ هذا ما سنسعى إلى توضيحه من خلال بحث مبدأ قرينة المسؤولية الخاصة بمهندس البناء (البند الأول) ونطاقها (البند الثاني).

### البند الأول: مبدأ قرينة المسؤولية الخاصة بمهندس البناء

يقوم مبدأ قرينة المسؤولية الخاصة على إعفاء صاحب المشروع من واجب إثبات خطأ مهندس البناء في حالة انهيار البناء أو تداعيه الواضح للسقوط خلال المدة القانونية المحددة. وبموجب هذه القرينة، ينتقل عبء الإثبات إلى مهندس البناء، حيث يتعين عليه نفي مسؤوليته بإثبات وجود سبب أجنبي للضرر. وفي حال عجزه عن ذلك، تثبت مسؤوليته<sup>(1)</sup>.

وعلى الرغم من أن القانون لا ينص صراحة على مبدأ قرينة المسؤولية، فقد استخلص الفقه القانوني وجود هذه القرينة لصالح صاحب المشروع من نص المادة 668 م.وع. إذ تنص هذه المادة على أن: «المهندس أو مهندس البناء أو المقاول... يكونون مسؤولين... إذا تهدم ذلك البناء كله أو بعضه أو تداعى بوجه واضح للسقوط». ويفهم من ذلك أن حدوث انهيار كلي أو جزئي في البناء، أو تداعيه بشكل واضح للسقوط خلال المدة القانونية المنصوص عليها في المادة 668 م.وع.، يُعدّ دليلاً على إخلال مهندس البناء بموجباته، أي يُعتبر قرينة على وقوع الخطأ من جانبه، ولا يمكنه دفع هذه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي<sup>(2)</sup>.

علاوة على ذلك، يتفق هذا التحليل الفقهي مع مقتضيات العدالة، حيث يشارك في تشييد البناء العديد من المتخصصين والفنيين، مما يجعل من المستحيل على صاحب المشروع إثبات الخطأ في جانب كل واحد منهم على حدة، وإثبات العلاقة السببية بين هذا الخطأ والضرر الذي لحق به.

(1) (محمد لبيب شنب)، شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ف 112، ص. 135.

(2) (عبد اللطيف الحسيني)، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية، المرجع السابق، ص. 248.



هذا فيما يتعلق بإعفاء صاحب المشروع من عبء إثبات الخطأ، يبقى التساؤل قائماً حول ما إذا كانت هذه القرينة تمتد لتشمله أيضاً من إثبات الضرر والعلاقة السببية بين فعل مهندس البناء والضرر اللاحق. بمعنى آخر، هل يعفى صاحب المشروع بموجب هذه القرينة من إثبات الضرر وتلك الرابطة السببية؟ هذا ما سنسعى إلى توضيحه من خلال بحث نطاق تطبيق قرينة المسؤولية الخاصة.

### البند الثاني: نطاق تطبيق قرينة المسؤولية الخاصة بمهندس البناء

لقد تبنى الفقه القانوني مبدأ قرينة المسؤولية الخاصة، الذي يعفي صاحب المشروع من إثبات تقصير مهندس البناء. ومع ذلك، يظل السؤال مطروحاً حول ما إذا كانت هذه القرينة تمتد لتشمل إعفاء صاحب المشروع من إثبات العلاقة السببية بين فعل مهندس البناء والعيوب التي لحقت بالمنشأة.

من البديهي أن هذا التساؤل ينتفي في حالة تكليف مهندساً واحداً بتنفيذ المشروع الإنشائي بأكمله، إذ تكون العلاقة السببية بين عمل المهندس والخلل المدعى به في البناء قائمة بشكل واضح، وبالتالي لا يُطلب من صاحب المشروع إثباتها. بل على العكس، يقع على عاتق المهندس عبء نفي هذه العلاقة، ولا يستطيع ذلك إلا بإثبات وجود سبب أجنبي أدى إلى الضرر.

بيد أن الأمر يختلف في حالة تعدد المهندسين المكلفين بالمشروع، حيث يستلزم الأمر التمييز بين وضعين: الأول هو توزيع الأعمال الإنشائية على عدة مهندسين، والثاني هو تكليف مهندس البناء بمهمة محددة وجزئية ضمن المشروع.

في الحالة الأولى، حيث يتم توزيع مهام إنجاز البناء على عدة مهندسين، تباينت وجهات النظر. فقد ذهب البعض<sup>(1)</sup> إلى أن كل مهندس يكون مسؤولاً عن سلامة البناء في حدود الأعمال التي قام بها فقط. إلا أن هذا الرأي يثير إشكالية تداخل أعمال المهندسين، مما يجعل من الصعب تحديد الجزء المسؤول عنه كل مهندس بشكل دقيق.

(1) (عبد الرزاق السنهوري)، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ج 7، ص. 110.



في المقابل، رأى فريق آخر أن إثبات العلاقة السببية بين فعل المهندس والضرر هو شرط أساسي لقبول دعوى الضمان الخاص استناداً إلى قرينة الخطأ. غير أن هذا الرأي يُفرغ قرينة الخطأ من قيمتها، إذ يلزم صاحب المشروع بإثبات الرابطة السببية للاستفادة منها. بينما ذهب فريق ثالث إلى افتراض وجود الرابطة السببية بشكل دائم تجاه جميع المهندسين، دون مطالبة صاحب المشروع بإثباتها. وبموجب هذا الرأي، يُسأل المهندس عن العمل بأكمله حتى لو اقتضت مهمته على جزء منه، ولا يمكنه دفع المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي. إلا أن هذا الاتجاه يرجح مصلحة صاحب المشروع على حساب حقوق المهندسين المشروعة. وقد تبني القضاء رأياً آخر يحقق توازناً بين مصالح جميع الأطراف المتعارضة، حيث اعتبر وجود قرينة بسيطة مفادها أن كل عيب في البناء يعود إلى فعل أي من المهندسين المشاركين في العمل. تُعرف هذه القرينة بقرينة المساهمة أو الإسناد، وهي قابلة لإثبات العكس بكافة وسائل الإثبات، ولا يقتصر دفعها على إثبات السبب الأجنبي<sup>(1)</sup>.

في المقابل، وفي حالة تكليف مهندس البناء بمهمة محددة وجزئية ضمن المشروع، اتجه أغلب الفقهاء إلى اعتبار أنه يصعب إثبات نسبة العيب أو الضرر إلى نشاط هذا المهندس تحديداً، كما لو أُسندت إليه مهمة وضع التصميم أو فحص التربة على سبيل المثال. وفي هذه الحالة، يتم اللجوء إلى قرينة المساهمة أو الإسناد، التي تفترض أن كل مهندس ساهم في النشاط الذي أدى إلى وقوع الضرر. ومع ذلك، بإمكان المهندس إثبات عكس ذلك بكافة وسائل الإثبات المتاحة، كأن يقدم دليلاً على انتفاء العلاقة السببية بين عمله وبين العيب الذي ظهر في البناء<sup>(2)</sup>.

ويعزز هذا الرأي ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 668 م.وع.<sup>(3)</sup>، حيث فرقت بين حالة المهندس المكلف بمهمة كلية وحالة المهندس المكلف بمهمة جزئية. ففي الحالة الأولى، لا

(1) (عبد اللطيف الحسيني)، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية، المرجع السابق، ص. 250-251، هامش 77-78.

(2) (محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، ف 111، ص. 210.

(3) تنص الفقرة الثانية من المادة 668 م.وع. على ما يلي: «وإذا كان مهندس البناء لم يُدر الأعمال فلا يكون مسؤولاً إلا عن العيب الذي يظهر في الرسم الهندسي الذي وضعه».



يستطيع المهندس دفع المسؤولية عن نفسه إلا بإثبات السبب الأجنبي. أما في الحالة الثانية، فيمكنه ذلك بإثبات عدم وجود صلة سببية بين نشاطه وبين العيب الحاصل، دون الحاجة إلى إثبات السبب الأجنبي.

### الفقرة الثانية: أثر البنود النافية للمسؤولية الخاصة لمهندس البناء

بموجب نص المادة 669 من قانون الموجبات والعقود، يُعتبر أي اتفاق يهدف إلى إلغاء أو الحد من الضمان الخاص باطلاً. ويتضح من ذلك أن مسؤولية الضمان الخاصة ذات طبيعة استثنائية وتتعلق بالنظام العام، وبالتالي لا يجوز الاتفاق على إسقاطها أو تخفيفها. وعليه، فإن أي شرط يُدرج في عقد المقاولة المبرم بين صاحب المشروع ومهندس البناء، ويهدف إلى إعفاء المهندس، سواء كلياً أو جزئياً، من المسؤولية الخاصة المنصوص عليها في المادة 668 م.وع.، يؤدي إلى بطلان هذا البند بطلاناً مطلقاً، وذلك لارتباط هذه المسؤولية بالنظام العام.

يرى البعض أن علة منع مهندس البناء من تضمين عقد المقاولة شرطاً يعفيه من المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان الخاص، تكمن في أن صاحب المشروع في عقود تشييد المباني والمنشآت الثابتة غالباً ما يفتقر إلى الخبرة الفنية في مجال البناء. في المقابل، يتمتع مهندس البناء بخبرة فنية متخصصة، مما يجعله الطرف الأقوى في العلاقة التعاقدية. وبسبب هذه الخبرة، قد يستغل موقعه لإسقاط الحماية القانونية المقررة لصاحب المشروع، لو جاز له الاتفاق مسبقاً على إعفائه من المسؤولية. لذا، سعى المشرع إلى تعزيز حماية صاحب المشروع بجعل أحكام هذا الضمان من النظام العام، وبالتالي لا يجوز الاتفاق على الإعفاء منها بأي صورة من الصور.

إلا أنه من الضروري التمييز بين الاتفاقيات التي تعفي مهندس البناء من المسؤولية الخاصة وبين تلك التي تستثني بعض المهام التي تقع عادة على عاتقه بمقتضى طبيعة مهنته. فالنوع الأول من الاتفاقيات يُعدّ باطلاً، حيث أن بنود الإعفاء من المسؤولية أو تخفيفها تعد باطلة.



أما النوع الثاني فيُعتبر صحيحًا، إذ لا يوجد ما يمنع صاحب المشروع على سبيل المثال من إعفاء مهندس البناء من مسؤولية فحص تربة الأرض وتكليف متخصص آخر للقيام بهذه المهمة<sup>(1)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من عدم جواز الاتفاق على نفي الضمان أو الحد منه قبل تحقق سببه الموجب، فإن الأمر يختلف بعد وقوع الضرر وتحقق الموجب القانوني للضمان. ففي هذه الحالة، يحق لصاحب المشروع التنازل عن حقه في المطالبة بالتعويض، لأن ذلك يتعلق بمصلحة خاصة لا تتعلق بالنظام العام.

قد يثور تساؤل هام في هذا السياق: ما هو حكم الاتفاقيات التي تهدف إلى تشديد المسؤولية الخاصة لمهندس البناء؟

بينما تقضي المادة 669 من قانون الموجبات والعقود ببطلان الشروط التي تسعى إلى إعفاء مهندس البناء من المسؤولية أو الحد منها، فإن الأمر يختلف بالنسبة للشروط التي تهدف إلى تشديد هذه المسؤولية. فإذا كانت الغاية من اعتبار المسؤولية الخاصة متعلقة بالنظام العام هي تعزيز ضمان متانة البناء بما يتجاوز مقتضيات القواعد العامة، فلا يوجد ما يمنع الاتفاق على جعل مسؤولية مهندس البناء أشد من المسؤولية المنصوص عليها في المادة 668 م.وع.. إذ تحقق مثل هذه الاتفاقيات الهدف من جعل الضمان من النظام العام، وهو حث مهندس البناء على بذل أقصى درجات العناية في عمله لضمان متانة البناء وخلوه من العيوب، واستمراره على هذا النحو لمدة لا تقل عن المدة القانونية للضمان. وفي هذا الإطار، قضت محكمة التمييز المدنية في أحد قراراتها<sup>(2)</sup> بأن: «المادة 669 م.وع. التي تجعل باطلاً كل نص يرمي إلى نفي الضمان أو تخفيفه لا تمنع تشديد الضمان أو تمديد مدته فيما لو كانت تلك المدة معينة بنص قانوني كنص المادة 668 م.وع.».

(1) (محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، ف 151، ص. 257.

(2) محكمة التمييز المدنية، القرار رقم 15، تاريخ 25 آذار 1969، باز، 1969، ص. 134 - 135.



## ■ المطلب الثاني: وسائل دفع مسؤولية مهندس البناء الخاصة

لقد أظهر المشرع حرصاً على تغليب جانب التشدد في مسؤولية الضمان الخاص، وذلك بخلاف القواعد العامة للمسؤولية العقدية. فجعل مسؤولية مهندس البناء مسؤولية مشددة تنشأ فور تحقق الواقعة الموجبة للضمان الخاص، ولا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي.

وعليه، تُعتبر قرينة المسؤولية المعمارية قرينة قاطعة لا تقبل الدحض إلا بإثبات السبب الأجنبي. فلا يجوز لمهندس البناء أن يدفع المسؤولية عن نفسه بإثبات أنه بذل قصارى جهده من العناية، لأن إلتزامه هو إلتزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية. إنما السبيل الوحيد أمام مهندس البناء لدفع المسؤولية هو إثبات أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى، أو تداعيه بشكل واضح للسقوط، يعود إلى سبب أجنبي لا يمكن نسبته إليه. ويمكن أن يتمثل هذا السبب الأجنبي في القوة القاهرة أو في خطأ المتضرر نفسه.

وتجدر الإشارة إلى أن خطأ الغير لا يعفي مهندس البناء من قرينة المسؤولية الخاصة الملقاة على عاتقه إلا إذا استوفى شروط القوة القاهرة<sup>(1)</sup>، أي يجب أن يكون خطأ الغير غير متوقع واستحالة دفعه.

يتضح مما سبق أن مهندس البناء يستطيع دفع المسؤولية الخاصة عن نفسه بإثبات القوة القاهرة (الفقرة الأولى) أو خطأ المتضرر، أي صاحب المشروع (الفقرة الثانية).

## الفقرة الأولى: دفع المسؤولية الخاصة لمهندس البناء بسبب القوة القاهرة

تُمثل القوة القاهرة أحد مظاهر السبب الأجنبي الذي يُعفي مهندس البناء من المسؤولية المعمارية الخاصة في حالة انهيار البناء أو تداعيه بشكل واضح للسقوط. ويشترط لتحقيق الإعفاء توافر أركان القوة القاهرة، وهي أن يكون الحدث الذي أدى إلى الانهيار ذا طبيعة خارجية، وأن يكون من المستحيل توقعه ودفعه.

(1) (محمد لبيب شنب)، شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ف 116، ص. 139-140.



### الشرط الأول: الطابع الخارجي للحدث عن البناء أو المنشأ الآخر

يُقصد بالطابع الخارجي للحدث الموجب للمسؤولية الخاصة أن يكون الحدث خارجًا عن طبيعة البناء أو المنشأة ذاتها، أي ألا يكون للشخص المتضرر أو المسؤول أي تدخل في وقوعه أو القدرة على منعه، كوقوع الزلازل والبراكين والأعاصير. ويتضح هذا المعنى من نص المادة 668 من قانون الموجبات والعقود، التي تجعل مهندس البناء مسؤولًا إذا كان سبب الضرر ناتجًا عن نقص في المواد، أو عيب في البناء، أو عيب في الأرض، حيث يكون للشخص في هذه الحالات الثلاث دور في وقوع الحادث وإمكانية تفاديه.

واستنادًا إلى نص المادة 668 م.وع.، لا تُعتبر عيوب المواد المستخدمة في البناء من قبيل القوة القاهرة التي قد تدحض قرينة المسؤولية المعمارية، حتى لو كانت هذه المواد المعيبة مقدمة من صاحب المشروع نفسه. فالمبدأ الأساسي هو إلزام المقاول بموجب عقد المقاولة بحسن اختيار مواد البناء وفحصها والتحقق من ملاءمتها للغرض المخصص لها والتأكد من خلوها من أي عيوب.

وبالمثل، لا تُعدّ عيوب البناء قوة القاهرة. فعند إضافة طوابق جديدة إلى مبانٍ قديمة، لا يتحقق شرط خارجية الحدث إذا كان عدم صلاحية هذه المباني لتحمل الإنشاءات الجديدة هو السبب في الانهيار أو التدهور. فلا يمكن لمهندس البناء دفع المسؤولية الخاصة بإثبات وجود خلل في البناء الأصلي، لأن من واجباته الأساسية قبل الشروع في إضافة طوابق جديدة دراسة حالة البناء القائم وتقييم قدرته على تحمل هذه الأعمال.

كما أن عيوب الأرض التي يُقام عليها البناء لا تعتبر خارجة عن نطاق العمل أو عن طبيعة الشيء الذي يتحقق في شأنه الضمان، وبالتالي لا تشكل حدثًا من أحداث القوة القاهرة. إذ يُعدّ فحص الأرض المزمع البناء عليها وإجراء الاختبارات اللازمة لتحديد طبيعتها واكتشاف عيوبها قبل البدء في أعمال البناء من الموجبات الجوهرية الملقة على عاتق مهندس البناء بموجب عقد المقاولة، ولا يُعفى من القيام بها إلا بوجود شرط صريح في العقد.

### الشرط الثاني: عدم إمكانية توقع الحدث وعدم القدرة على دفعه

تُعدّ فكرة التوقع والدفع، التي تمثل جوهر مفهوم القوة القاهرة، فكرة نسبية تتطور باستمرار مع تقدم تقنيات البناء وأصول الهندسة الإنشائية. وتعتمد المحاكم في تقييمها على معيار



موضوعي لا ذاتي، حيث تأخذ في الاعتبار ما تقتضيه أصول المهنة من المهندس الحريص من اتخاذ كافة الاحتياطات الفنية الضرورية لتجنب وقوع الحادث مستقبلاً<sup>(1)</sup>. ونتيجة لذلك بدأ مفهوم القوة القاهرة يضعف في مجال التشييد نظراً للتقدم العلمي والفني. وبناءً عليه، يُعتبر وجود أي عيب في التربة يمكن اكتشافه بإجراء الفحوص والاختبارات اللازمة من الأمور المتوقعة. إذ يمكن تدارك عيوب التربة باتخاذ التدابير اللازمة لتقوية الأساس إذا كانت التربة رخوة أو هشّة، فهناك وسائل عديدة لاستكشاف باطن الأرض وعلم متخصص يعنى بدراسة تربة الموقع قبل التنفيذ وتحديد مقاومتها.

### الفقرة الثانية: دفع المسؤولية الخاصة لمهندس البناء بسبب خطأ صاحب المشروع

يؤدي خطأ المتضرر، وفقاً للقواعد العامة، إما إلى إعفاء المدين من إلزام التعويض بشكل كامل إذا أفضى هذا الخطأ إلى استحالة التنفيذ، أو إلى إعفاء جزئي إذا تسبب في تأخيره<sup>(2)</sup>. ويتجلى خطأ المتضرر إما في قيامه بتصرفات تتجاوز الحدود المعتادة وتندرج ضمن نطاق التهور أو قلة الاحتراز أو مخالفة القوانين والأنظمة، وإما في اتباعه سلوكاً أو اتخاذ مواقف لا تتفق مع قواعد السلوك القويم ومقتضيات حسن التقدير والتبصر. لتحديد ما إذا كان خطأ المتضرر يشكل سبباً أجنبياً يُعفي مهندس البناء من المسؤولية الخاصة، يلزم التمييز بين حالتين:

**الحالة الأولى:** تدخل صاحب المشروع بعد تسلم البناء المنجز. في هذه الحالة، يعتبر أي خطأ من جانب صاحب المشروع يؤدي إلى انهيار البناء كلياً أو جزئياً أو إلى تدهوره بشكل واضح يجعله على وشك السقوط سبباً أجنبياً بالنسبة لمهندس البناء، وبالتالي يؤدي إلى إعفائه من المسؤولية الخاصة.

(1) (محمد ناجي ياقوت)، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، المرجع السابق، ف 128، ص. 226.

(2) (مصطفى العوجي)، القانون المدني، الجزء الثاني - المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، مؤسسة بحسون، بيروت، 1996، ص. 107.



**الحالة الثانية:** تدخل صاحب المشروع أثناء القيام بأعمال البناء وقبل تسلمه. وهنا يجب التمييز بين وضعين: صاحب المشروع غير الخبير في فن البناء (البند الأول)، وصاحب المشروع الخبير في فن البناء (البند الثاني).

#### **البند الأول: دفع المسؤولية الخاصة لمهندس البناء بسبب خطأ صاحب المشروع غير الخبير في فن البناء**

يتحمل مهندس البناء مسؤولية ضمان الأعمال التي يقوم بها، فهو المسؤول الأول عن حسن تنفيذ المشاريع العمرانية، حيث يقوم بها باستقلالية تامة عن أي إدارة أو رقابة أو إشراف من قبل صاحب المشروع الذي يفتقر إلى الخبرة الفنية اللازمة. ولا يلتزم المهندس بتنفيذ تعليمات صاحب المشروع، بل يقع على عاتقه واجب تحذيره من خطورة أي تدخل منه يتعارض مع أصول الهندسة المعمارية، وتوضيح المخاطر المترتبة على التنفيذ وفقاً لرغبته. وإذا أصر صاحب المشروع على موقفه، وجب على المهندس الامتناع عن تنفيذ العمل في حال تبين له أن العيوب المصاحبة لتدخل صاحب المشروع في إقامة المباني تنطوي على مخاطر جسيمة، وإلا اعتُبر المهندس مخطئاً<sup>(1)</sup>، ولا يمكنه التذرع بخطأ صاحب المشروع لإعفائه من المسؤولية.

#### **البند الثاني: دفع المسؤولية الخاصة لمهندس البناء بسبب خطأ صاحب المشروع الخبير في فن البناء**

يُعدّ صاحب المشروع خبيراً في مجال البناء إذا كان يمتلك من الخبرة والمعرفة الفنية ما يفوق مستوى خبرة مهندس البناء، وذلك وفقاً لمقياس تدرج الخبرات الفنية في هذا المجال المهني<sup>(2)</sup>. ومع ذلك، فإن مجرد إمتلاك صاحب المشروع لهذه الخبرة لا يكفي وحده لإعفاء مهندس البناء من مسؤوليته المفترضة عن الضمان الخاص أو حتى لتخفيفها. بل يُشترط لذلك

(1) محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، القرار رقم 35، تاريخ 29 أذار 2007، مجلة العدل، 2010، ص. 1571-1578.

(2) (محمد لبيب شنب)، شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ف 114، ص. 139.



أن يكون صاحب المشروع قد قام بأفعال إيجابية محددة<sup>(1)</sup> تتمثل في تدخله الفعلي والخطأ في جزء من أجزاء العمل. وعليه، فإن مسؤولية مهندس البناء الخاصة لا تنتفي حتى لو احتفظ صاحب المشروع لنفسه، بموجب عقد المقاولة المبرم بينهما، بحق الإشراف على تنفيذ الأعمال، طالما أنه لم يمارس هذا الحق بشكل فعلي.

## الخاتمة

لكي يُسأل المهندس وفقاً للضمان الخاص بموجب المادة 668 م.وع.، يجب توافر شرطين أساسيين: وجود عقد بناء بين المهندس وصاحب المشروع، ووقوع انهيار جزئي أو كلي أو ضرر كبير ناتج عن خلل في المواد أو عيوب في البناء أو في الأرض. تمتد فترة الضمان الخاص لمدة خمس سنوات من تاريخ التسليم، مع تحديد مهلة ثلاثين يوماً لتقديم الدعوى. نظراً للتطورات المتلاحقة في قطاع التشييد والبناء، تبدو الحاجة ملحة لإعادة النظر في نص المادة 668 من قانون الموجبات والعقود، الذي ينظم مسؤولية مهندس البناء الخاصة، حيث لم يعد شاملاً لكافة الجوانب المتعلقة بمخاطر الأبنية. فبالرغم من وجود هذا النص، لا يزال عدد حوادث الانهيار التي تخلف خسائر بشرية ومادية في ازدياد. لذا، نؤكد على ضرورة معالجة هذا القصور التشريعي بهدف ضمان سلامة الأبنية، لما لهذا الأمر من ارتباط وثيق بالنظام العام والسلامة العامة وحماية الأرواح والممتلكات من أخطار الانهيار والتداعي.

وعليه، فإننا نرى ضرورة تعديل نص هذه المادة وفقاً للمقترحات التالية:

1- تُعد مدة الضمان الخاص بمثابة فترة اختبار وتحقق من متانة البناء وجودته. وعليه، فإن هذه المدة لا تحمل صفة التقادم، بل هي أجل سقوط لا ينقطع حتى في حال وجود عائق يمنع صاحب المشروع من المطالبة بحقه في الضمان. وفي هذا السياق، نرى أن فترة الخمس سنوات الحالية غير كافية لتقييم متانة البناء وصلابته وجودة تنفيذه. لذلك، نقترح تعديل مدة الضمان الخاص لتصبح عشر سنوات بدلاً من خمسة.

<sup>(1)</sup> محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، القرار رقم 35، تاريخ 29 أذار 2007، مجلة العدل، 2010، ص. 1571-



2- لقد حددت المادة 668 من قانون الموجبات والعقود مهلة ثلاثين يوماً فقط لرفع دعوى المسؤولية الخاصة، وإلا رُدت الدعوى شكلاً. وهذا يعني ضرورة تقديم دعوى الضمان الخاص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انهيار البناء أو اكتشاف الأمر الموجب للضمان، وإلا اعتبرت غير مقبولة. ونرى أن هذا الإجراء مجحف بحق صاحب المشروع المتضرر، إذ من الوارد انشغاله خلال الشهر الأول التالي للانهيار بأمر أكثر إلحاحاً كالخسائر البشرية. إضافة إلى ذلك، تعتبر هذه المدة غير كافية لإعداد ورفع دعوى قضائية من هذا النوع، مما قد يؤدي في الحالتين إلى ضياع حقوق المتضرر. لذا، نقترح تعديل هذه المهلة لتتكامل مع مدة الضمان الخاص أو أن تصبح على الأقل سنة واحدة تبدأ من تاريخ وقوع الانهيار أو اكتشاف العيب الموجب للضمان الخاص.

3- يُلاحظ أن نص المادة 668 من قانون الموجبات والعقود يغفل عن ذكر العيب كسبب من أسباب قيام المسؤولية الخاصة، ويقتصر على تهديم البناء كلياً أو جزئياً أو تداعيه الواضح للسقوط. ونتيجة لذلك، لا يمكن تطبيق أحكام المسؤولية الخاصة في ظل النص الحالي على أي عيب يظهر في البناء مهما كان نوعه. ونحن نرى ضرورة تعديل هذا النص ليشمل العيب كسبب إضافي لسريان المسؤولية الخاصة، وذلك عند تحقق شرطان أساسيان: أولاً، أن يشكل العيب تهديداً لسلامة البناء ومانته، وثانياً، أن يكون العيب خفياً.