مجلة الريادة للبحوث والأنشطة العلمية
Al-Riyadah Journal For Researches And Scientific Activities
العدد العاشر
سبتمبر September 2024

مسؤولية المهندس والمقاول المدنية عن أعمالهم المهنية (دراسة مقارنة)

أ.رمضان محمد رمضان باكورة
بكلية القانون/ جامعة المرقب
ralbkwrt42@gmail.com

الملخص:

إنّ أعمال البناء بجميع أنواعها تحكمها قواعد المسؤولية العقدية، هذا كأصل عام في حالة وجود عقد مبرم بين المهندس والمقاول من جهة، ورب العمل من جهة أخرى، ويشـــترط القانون أن يكون هذا العقد صـــحيحا، وعليه فإن المهندس والمقاول تقع عليهما مســـؤولية جودة العمل المقدم، ويمكن لرب العمل الرجوع عليهما بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية كلما كان الضرر المدعى به خارجاً بطبيعته عن نطاق التزامهما العقدي، وأساس المسؤولية هو الخطأ المفترض، ويشترط لقيام المسؤولية عن أضرار البناء أن يكون هذا الضرر الذي أصاب الغير ناجمًا عن تهدم في البناء، ولا يمكن للمهندس والمقاول –وكذلك حارس البناء– نفي المســـؤولية إلا بنفي علاقة السببية بين خطئهم المفترض والضرر الحادث، وذلك بإثبات السبب الأجنبي.

Abstract.

Construction works of all kinds are governed by the rules of contractual liability. This is a general principle in the event of a contract concluded between the engineer and the contractor on the one hand and the employer on the other hand. The law requires that this contract be valid. Accordingly, the engineer and the contractor are responsible for the quality of the work provided. The employer can refer to the engineer and the contractor under the rules of tortious liability whenever the claimed damage is outside the scope of their contractual obligation by nature. The basis of liability is the presumed error. In order for liability to be established for building damages, this damage that befell others must be the result of a collapse in the building. The engineer, the contractor, and the building guard cannot deny liability except by denying the causal relationship between their presumed error and the damage that occurred by proving the foreign cause.

المقدمة:

تعدُّ المباني والمنشآت رمز الاستقرار في حياة الإنسان ونقطة الانطلاق لنشاطه اليومي؛ لذا فإنّ ما يشوبها من نقص أو عيب يهدد بالضرورة أمن المواطنين وسلامتهم، وبالتالي فالتقدّم العلمي يهدف إلى سلامة المباني والمنشآت لضمان حياة السكان وعدم تعرضهم لضرر، وينقسم البناء إلى مراحل عدة، جميعها مرتبطة بعضـــها ببعض، وإن غابت إحداها أو لم تتقن كان الخطر قائمًا لا محالة، وأهم هذه المراحل أخذ المعطيات الجغرافية للمكان المراد البناء عليه من ارتفاعات، ودراسة التربة المراد إقامة البناء عليها؛ لمعرفة إذا كانت صالحة للبناء أو غير صالحة، وتقديرًا للدور الذي تؤديه المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، سواء على المستوى العام أم الخاص، وما يحدثه تهدمها أو المساس بسلامتها من أضرار قد لا تقع تحت حصر، من إزهاق للأرواح، وإصابة للأبدان، وترويع للآمنين، وذهاب بالسكينة والاطمئنان، وكذلك ما يسبّبه تهدّم البناء من ضرر اقتصادي، الذي أصبحت هذه العقارات تشكّل عنصرًا من أبرز عناصره؛ لذا يجب الاهتمام بهذا الجانب فنيّاً وقانونياً، وإن التقصير والإهمال يسيرًا كان أو جسيمًا، تافهًا أو فاحشًا، وعدم مراعاة أصول الفن وقواعد المهنة وأعرافها في عملية البناء؛ يترتب عليه نتائج غير سارة، ولا يقتصر أثرها على رب العمل فقط، بل يمتد أثرها إلى الغير المضرور أيضًا، فالمباني المعيبة نتيجة التقصير والإهمال تنطوي على مخاطر لا تحمد عقباها.

إشكالية البحث:

تبدو إشكالية هذه الدراسة في تحديد من هو المسؤول الحقيقي عن الأضرار التي تسببها أعمال البناء، سواء أثناء التنفيذ أم بعد التسليم، وعند البدء في مرحلة التشييد وما تنطوي عليها من مخاطر تتعلق بعمليات البناء قد يسبب ذلك ضررًا للغير، وبعد التنفيذ والإنجاز يدخل البناء في حيز الاستعمال الذي يعد المحك الحقيقي لجودة البناء والاختبار، وبمرور السنين وتزايد الاستغلال يدخل البناء أو المنشأ في مرحلة القدم، ويحتاج إلى الصيانة والترميم، والتقصير في ذلك، يكون سببًا في تهدم البناء أو عيوب المنشأ، ويتفرع عن هذه الإشكالية العديد من التساؤلات يمكن إجمالها في الآتي:

- من المسؤول في نظر القانون عن أضرار البناء أو المنشآت الثابتة الأخرى؟
- من الملزم بالتعويض إذا تسبب هذا الانهيار–سواء كان كليًّا أم جزئيًّا– في ضرر للغير، حتى

وإن كان التهدم حاصلاً قبل التسليم؟

- هل خضوع المقاول والمهندس المعماري للمسؤولية من شأنه القضاء أو الحد من ظاهرة تهدم المباني والمنشآت الثابتة؟
- هل يُعفَى المقاول والمهندس من المسؤولية عما قد يحدث للمباني والمنشآت الثابتة من تهدُّمٍ كلّي أو جزئي؟

وأمام هذا التداخل والتشعب والأهمية المتزايدة التي يحتلها الموضوع على الصعيد العملي، توجهت الرغبة في البحث والتدقيق وجمع النصوص القانونية والأحكام القضائية المتعلقة بهذا البحث.

أهمية البحث: تبدو أهمية البحث من عدة جوانب:

– يتعلق موضوع مسؤولية المهندس المعماري والمقاول بمقصد أساسي من مقاصد الشريعة والقانون وهو الحفاظ على حياة الإنسان.

– إن البناء السريع غير المكلف الذي نشهده الآن أفسح المجال لعديمي الضمائر لممارسة الغش أثناء عملية التشييد أو بعد اكتماله، مما أدى إلى تصدع وانهيار المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، الذي أصبح ظاهرة ملفتة للنظر.

أهداف البحث:

يهدف الباحث من خلال إثارة هذا الموضوع إلى تسليط الضوء عن مسؤولية المهندس المعماري والمقاول، وتحديد المسؤول الحقيقي عن الأضرار التي يسببها البناء أو المنشآت الثابتة، سواء أثناء فترة التشييد أو بعد التسليم.

منهج البحث:

تقوم الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وقد سعيت خلال إعدادي لهذا البحث اتباع المنهج التحليلي المقارن، مستخلصًا الأفكار المتصلة بموضوعه من المؤلفات والرسائل والمقالات، وتجميع النصوص القانونية المقارنة لمعرفة ما يتعلق منها بالجزئيات المختلفة بالبحث، بالإضافة إلى الرجوع إلى أحكام القضاء، وسوف تشتمل الدراسة على مزيج من الاتجاهات الفقهية، وتتطرق إلى المقارنة بين القانون الليبي، وكذلك القانون المصري، مع ذكر ما يوجد في القانون الفرنسي.

الدراسات السابقة:

1- دراسة محمد سرور، 1985 بعنوان "مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي" وقد كانت هذه الدراسة من أوائل الدراسات في هذا الموضوع، وقد تركزت هذه الدراسة على القانون المدني المصري والقانون المدني والفرنسي، في حين أن دراستنا لهذا الموضوع تتركز على القانون المدني الليبي والقانون المدني المصري، وتحليل النصوص القانونية، وأحكام القضاء الموجودة في هذا الموضوع والخروج بنتائج وتوصيات لسد القصور الحاصل في القانون المدني الليبي.

2- دراسة نسيمة، 2016 بعنوان "المسئولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء"، تركزت هذه الدراسة على القانون المدني الجزائري وقد تعرضت إلى المسؤولية العشرية بنوع من التفصيل حيث شدد المشرع الجزائري من مسؤولية المهندس المعماري والمقاول، وجعلها مسؤولية خاصه خلاف ما تقضي به القواعد العامة.

3- دراسة الشريف، بعنوان "نطاق المسؤولية الخاصة لمقاول البناء من حيث الالتزامات"، ركزت هذه الدراسة على مسؤولية المقاول وطبيعة هذه المسؤولية، ولم يتعرض إلى مسؤولية المهندس، في حين أن دراستنا تضمنت مسؤولية المهندس المعماري والمقاول حيث أنهما شريكان في إنجاز الأعمال المنوطة إليهم والمسؤولية تقع على كليهما.

4- دراسة كندمكار، 2024 بعنوان "الطبيعة والشروط المسؤولية المدنية لمقاول البناء والمهندس المعماري" دراسة مقارنة بين القانون العراقي والمصري، تناولت هذه الدراسة القانون العراقي مقارنة بالقانون المصري وقد تكلمت على المسؤولية بعد تسليم العمل من قبل المقاول والمهندس المعماري وكذلك طبيعة هذه المسؤولية هل هي مسؤولية عقدية أم مسؤولية تقصيرية.

مقارنة هذه الدراسة بالدراسات السابقة:

من خلال الاطلاع على هذه الدراسات تبين أنها لم تتطرق إلى القانون المدني الليبي فكل دراسة من هذه الدراسات تناولت تشريعات بلدانها، وتناولت الموضوع من زوايا مختلفة، في حين أن دراستنا تتركز على القانون المدني الليبي والقانون المدني المصري باعتبار أن القانون المدني المصري سبقنا في هذا المضمار وقد خرجت هذه الدراسة ببعض النتائج والتوصيات من شأنها أن تنير الطريق للمشرع الليبي لسد القصور الحاصل في مجال البناء والتشييد.

خطة البحث:

المبحث الأول: طبيعة مسؤولية المهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء.

المطلب الأول: المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء.

المطلب الثاني: المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء.

المبحث الثاني: أساس المسؤولية عن أعمال البناء.

المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية عن تهدم البناء.

المطلب الثاني: الخطأ المفترض وطريقة دفعه عن أعمال البناء.

المبحث الأول: (طبيعة مسؤولية المهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء)

يفرض المشرع الليبي أن تكون العلاقة بين صاحب العمل والمهندس المعماري منظمة وفقًا لعقد يبرم بينهما، ويلاحظ أن المشرع قدَّر مدى خطورة وجسامة الوظائف التي يؤديها عادة المهندس المعماري والمقاول في عملية التشييد من جهة، وتعدد تلك الوظائف وثقلها من جهة أخرى، أضف إلى ذلك أن معظم هذه الأعمال تحتاج إلى فنية وتقنية بحتة، تتطلب معارف وخبرات دقيقة ومتطورة، وهذا ما دفع بالمشرع إلى اشتراط وجوب كون العلاقات بين المهندس المعماري والمقاول من جهة، ورب العمل من جهة أخرى منظمة، في إطار عقد يبرم حسب الأشكال القانونية المطلوبة[1].

وسوف نقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي بيانه:

المطلب الأول: المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء.

ونتكلم في المطلب الثاني عن: المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء.

المطلب الأول: المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء.

إن واقعة تهدم المباني والمنشآت الثابتة الأخرى تحكمها قواعد المسؤولية العقدية، وهذا هو الأصل؛ لوجود عقد مقاولة يحكمها، وهذا العقد يكون بين صاحب العمل والمهندس المعماري والمقاول، ولكي يتسنى لنا تطبيق هذه القواعد اشترط القانون أن يكون هناك عقد مبرم بين الطرفين.

وينبغي لقيام مسؤولية المهندس المعماري والمقاول العقدية نحو صاحب العمل عن الأضرار الناجمة عن أعمال البناء أو المنشأ الثابت أن يكون هناك عقد صحيح يربط بينهما، ويشترط في هذا العقد أن يكون عقد المقاولة محله إقامة بناء أو منشأ ثابت؛ وفقًا لشروط ومواصفات محددة[2].

وعليه؛ فإن المهندس المعماري والمقاول تقع عليهما المسؤولية عن جودة العمل، وهذه المسؤولية لا شك في كونها مسؤولية عقدية؛ لأنها تقوم على التزام عقدي أنشأ عقد مقاولة، وهذا ينطبق أيضًا على المقاولات المتعلقة بالمنشآت الثابتة في الأرض كالكباري والطرقات، فهي كسائر المقاولات تنشئ التزامًا في ذمة المهندس المعماري والمقاول.

فإذا تهدم البناء أو المنشأ الثابت أو ظهر فيه عيب فقد تحققت المسؤولية العقدية للمقاول أو للمهندس، واستقر الفقه الليبي –وكذلك الفقه المصري– على استقلال المسؤولية العقدية عن الضمان القانوني الذي نظمه المشرع المصري في المواد (651) مدني وما بعدها، والتي تقابلها المواد (650) وما بعدها من القانون المدني الليبي؛ إذ لم يفصح المشرع الليبي –وكذلك المشرع المصري– عن إرادته في استبعاد المسؤولية العقدية أو استبدالها بالمسؤولية التقصيرية؛ لأن لكل منهما مجاله الخاص، ولأن الضمان القانوني لا يستغرق المسؤولية العقدية. وعليه؛ فإن عقد مقاولة البناء ينصب على تشييد مبانٍ أو منشآت ثابتة تتصل بالأرض اتصال قرار، سواء قامت فوقها أم تحتها أم في مستواها، وهو من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين، وأطرافه هما أطراف المسؤولية، المهندس المعماري والمقاول المسؤول من جهة، ورب العمل المضرور من جهة أخرى[3].

الفرع الأول: المهندس المعماري كمتدخل أصيل في عملية البناء:

يقصد بالمهندس المعماري الشخص المكلف من قبل صاحب العمل بإعداد الرسومات والتصاميم اللازمة لإقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، والإشراف على تنفيذها من قبل مقاول البناء[4].

أما المشرع الليبي فقد استخدم في المادة (650) مدني اصطلاح "المهندس المعماري" على غرار المشرع المصري، وهذا المصطلح يستخدم بمعناه اللغوي.

وأما المشرع الفرنسي، فقد عدَّل من صياغة القانون بما يتفق مع مفهوم المهندس المذكور سابقًا، حيث حذف عبارة المهندسين المعماريين، واستعمل بدلاً منها عبارة "كل معماري" ثم أضاف فقرة جديدة إلى هذا القانون وضّح فيه أنّ كل مهندس معماري أو فني، بمعنى أنه يشمل جميع المهندسين المرتبط تخصصهم بمجال البناء والتشييد، ومع ذلك فإن "المهندس المعماري قد لا يقوم بالعملية الإنشائية وحده، بل يدخل معه عدة أشخاص" كما سنرى.

أولاً: صاحب المكتب الهندسي:

مع التقدم العلمي والتطور الفني في مجال التشييد والبناء أصبح من الضروري على المعماري أن يلجأ في بعض الأعمال الفنية التي تتجاوز قدراته إلى الاستعانة بخبرة المكتب الهندسي الذي يتوفر فيه فنيون متخصصون لمواجهة مشاكل فنية خاصة، كما هو الحال في الأعمال المتعلقة بالخرسانة المسلحة أو بنظام التهوية أو التركيبات الكهربائية، ولا شك أن هذه الدراسة الفنية المتخصصة يكون المكتب الهندسي هو الأولى والجدير بها؛ لأنه يضم أكثر من فني متخصص[5].

فإن لجأ صاحب العمل إلى المكتب الهندسي للاستعانة بخبرة الفنيين المتخصصين به، فإنه يرتبط تعاقديًّا مع المكتب بمقتضى هذا العقد، وهو عقد مقاولة محله دراسات واستشارات فنية يقدمها المكتب الهندسي لصاحب العمل، ولما كان صاحب العمل مرتبطًا مع المكتب الهندسي بعقد مقاولة؛ فإن المكتب الذي يمثله –بما في ذلك صاحب المكتب– يعدُّ مسؤولاً اتجاه صاحب العمل عن المشورة الخاطئة طبقًا لأحكام العقد[6].

ثانياً: المهندس التابع لمكتب هندسي

وفقًا للمادة (177) مدني ليبي والمادة (174) من القانون المدني المصري يُسأل صاحب المكتب الهندسي عن الأضرار التي سببها تابعه، حيث تنص المادتان على أن "يكون المتبوع مسؤولاً عن الأضرار التي يحدثها تابعه بعمله غير المشروع، متى كان واقعًا حال تأدية وظيفته أو بسببها ويمكن للمضرور أن يرجع مباشرة بالتعويض على المتبوع دون حاجة لإدخال التابع في الدعوى".

وحين يقوم المهندس بإنشاء مكتب هندسي يمارس من خلاله أعمال الاستشارات الهندسية، فمن الطبيعي أن يقوم بتعيين مهندسين في هذا المكتب؛ ليعاونوه في القيام بالتصميمات والأعمال الهندسية الأخرى، فهنا يكون المهندس مسؤولاً عن أعمال هؤلاء المهندسين الذين يعملون في مكتبه[7].

لذا؛ فإن المهندس التابع لمكتب هندسي تكون مسؤوليته عقدية تجاه المهندس الأصلي أو المكتب الهندسي التابع إليه، كما يظل المهندس الأصلي أو المكتب الهندسي مسؤولاً عن فعل تابعه طبقًا لقواعد مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه في كل ما يسند إلى مكتبه من أفعال.

ثالثاً: المهندس المشرف على التنفيذ

إن المهندس المشرف يعدُّ مسؤولاً عن عملية التنفيذ في الموقع، إدارة وإشرافًا؛ لضمان تنفيذ التصديقات

تنفيذًا سليما دقيقًا، وطبقًا للأصول الصناعية، وبالإضافة إلى اشتراكه مع المقاول في المسؤولية عن الأعمال التي قام بتنفيذها تحت إشرافه، فإنه يعدُّ مشتركًا في المسؤولية عن عيب التصميم مع المهندس المصمم وإن لم يكن هو واضعه؛ إذا كان قد قبله وقام بالإشراف عليه.

وعلى ذلك؛ يجب على المهندس أن يلم بجميع جوانب المشروع المكلف بالإشراف والرقابة عليه، وأن يبذل في هذه المهمة عناية الشخص المتخصص، فإذا لم يبذل العناية المطلوبة كأن قصَّر في زيارته لموقع العمل أو أهمل في عمل القياسات اللازمة لكشف عيوب التنفيذ، سواء فيما يتعلق بالجانب النظري أو العملي فيه، فإنه لا يعفى من المسؤولية، وعليه أن يكتشف الأخطاء عند بدايتها، وإصلاحها قبل تفاقمها.

الفرع الثاني: المقاول كطرف ثانٍ.

ويقصد بالمقاول كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بالبناء أو أعمال التنفيذ بناء على ما يُقدَّم له من تصميمات ونماذج، دون أن يخضع في ذلك لإشراف صاحب العمل أو رقابته.

وقد كان هناك خلطٌ بين وظيفة المقاول ووظيفة المهندس المعماري، وكنتيجة لهذا الخلط نسجّل غياب رقابة متبادلة بين صاحب العمل والمقاول المنفذ، فيختلف دور كل واحد منهما في عملية البناء والتشييد، وتبعًا لذلك يمكننا تحديد نطاق مسؤولية المقاول من جهة، والمهندس المعماري من جهة أخرى، وتحديد إطار المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول وفقا للقواعد العامة على طائفتين:

الطائفة الأولى: وتشمل الأضرار التي تلحق صاحب العمل قبل التسليم أو تصيب الغير أثناء البناء، أي أثناء تنفيذ عقد المقاولة، وتتمثل في إخلال المهندس المعماري والمقاول بالالتزام وضمان سلامة البناء من التهدم، سواء كان التهدم جزئيّاً أم كليّاً.

الطائفة الثانية: وتشمل الأضرار التي تلحق صاحب العمل ولا تكتشف إلا بعد التسليم، ويستوي في ذلك بين أن يكون الخطأ صادرا من المهندس المعماري أو من المقاول لأن؛ لكل منهما وظيفته الخاصة، وللمقاول أن يكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول من الباطن ما لم يكن ممنوعا من ذلك في شرط في العقد، ويبقى في هذه الحالة مسؤولًا عن المقاول من الباطن من قبل صاحب العمل، وتحقق مسؤولية المقاول الأصلية في مواجهة صاحب العمل من كل خطأ يصدر منه في تنفيذ التزامه بإنجاز المبنى وفقا لشروط العقد والمواصفات الواردة في دفتر الشروط إن وجد،

ويتحمل المقاول بذلك كل النتائج الضارة التي تلحق صاحب العمل نتيجة هذا الخطأ، سواء كانت هذه الأضرار أصابت الغير من المارة، أو أصابت صاحب العمل من انهيار كلي أو جزئي، فالعبرة هنا من قيام مسؤولية المقاول اتجاه صاحب العمل هو وجود عقد مقاولة.

المطلب الثاني: المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري والمقاول عن أعمال البناء:

إنّ أيَّ ضرر ناتج عن أعمال البناء يعد سببًا في قيام مسؤولية المقاول أو المهندس المعماري العقدية إذا كان هذا الضرر حاصلاً أثناء فترة التشييد، أو بعد انتهاء الأعمال وقبل تسليمها إلى رب العمل تسلمًا نهائيًّا؛ شريطة أن يكون سبب الضرر راجعًا إلى خطأ المقاول أو المهندس المعماري في عملية التشييد، ويثار التساؤل هنا حول مدى خضوع مسؤولية المقاول والمهندس المعماري للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية بالنسبة للأضرار التي تلحق رب العمل بسبب تهدم البناء بعد انقضاء مدة الضمان العشري[8].

في الواقع، إن مجرد التطبيق لنظام المسؤولية العشرية، يجعل المقاول والمهندس المعماري في مأمن من أي مسؤولية تجاه صاحب العمل، عما يمكن أن يحدث للبناء أو المنشأ الثابت من تهدم جزئي أو كلي بعد انقضاء مدة الضمان العشري؛ ذلك أن التهدم الحاصل بعد انقضاء هذه المدة لا يعد سببًا كافيًا لقيام المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري، ولو كان التهدم راجعًا إلى خطأ هذا الأخير في عملية التشييد، وفي هذا السياق يرى جانب من الفقه، أنه بانقضاء مدة العشر سنوات تبرأ ذمة المقاول والمهندس المعماري في مواجهة رب العمل عما يمكن أن يحدث للبناء من تهدم ولو ثبت من جانب أحدهما خطأ[9]، وتقام المسؤولية التقصيرية على أساس الفعل الضار الذي ارتكبه المهندس أو المقاول وكانت نتيجته تهدم البناء أو وقوع عيب فيه، فالمسؤولية هنا ليست مسؤولية عقدية؛ لأن المسؤولية العقدية تنتهي بتسليم العمل بحيث لا يكون المهندس أو المقاول مسؤولاً عن التهدم أو العيب الذي يقع في البناء بعد التسليم، وحيث إن المقاول أو المهندس يظل مسؤولاً عن التهدم أو العيب لمدة زمنية بعد التسليم، فإن المسؤولية لا تكون عقدية، وإنما تكون تقصيرية، ومن حيث المبدأ تترتب هذه المسؤولية على الخطأ من جانب المشيدين، ويتعين على المضرور إقامة الدليل عليه، وقد تكون مسؤوليتهم التقصيرية مفترضة، وذلك إما عن أخطاء من جانب تابعهم، وإما عن الأضرار التي حدثت بسبب تهدم البناء، وعلى العكس من الضمان العشري لا تقتصر

المسؤولية التقصيرية على الأضرار التي تحدث بمناسبة عمليات البناء، وإنما تمتد إلى الأضرار التي تحدث بمناسبة هذه الأعمال، ويحق لرب العمل الرجوع على المهندس المعماري والمقاول بمقتضى قواعد المسؤولية التقصيرية، كلما كان الضرر المدعى به خارجًا بطبيعته عن نطاق التزامهما العقدي، ويتحقق ذلك من ناحيتين:

إحداهما: بالنسبة للأضرار الجسدية التي تصيب رب العمل نتيجة الإهمال في أعمال البناء، وعلى ذلك؛ فإن عقد المقاولة لا يرتب على عاتق المقاول التزامًا بضمان سلامة شخص رب العمل، فإذا أصيب هذا الأخير بضرر جسماني، جاز له الرجوع على المهندس والمقاول وفقًا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية[10].

ثانيهما: في حالة الخطأ العمدي أو الخطأ التدليسي من جانب المهندس أو المقاول، وذلك كأن يتعمدا عدم تنفيذ التزامهما أو يستعملان طرقًا احتيالية لحمل رب العمل على قبول بناء غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، أو يخفيان عيوب البناء الظاهرة غشًّا منهما، وقد يأخذ رب العمل نفسه حكم الغير؛ ومن ثم تكون مسؤولية المهندس والمقاول في مواجهته مسؤولية تقصيرية في عدة فروض وهي كالآتي:

الفرع الأول: فرض مجانية الخدمة المقدمة من المهندس أو المقاول.

من البديهي أن مسؤولية المهندس والمقاول العقدية تفترض وجود عقد مقاولة بين رب العمل وأي منهما، ويعني ذلك أن الخطأ الذي يرتكبه المهندس أو المقاول- في إطار علاقته برب العمل- لا تتوافر فيها عقد مقاولة بالمعنى القانوني لا تستثير مسؤولية عقدية، حتى ولو اتصل هذا الخطأ بعملية التشييد، أو كان هو السبب في تهدم البناء، وإنما يمكن أن يعمل بالمسؤولية التقصيرية طبقًا للقواعد العامة، وفي هذا المعنى جاء في حكم لمحكمة النقض المصرية بأنّ: "ضمان المهندس المعماري لعدم تهدم البناء وللعيوب التي تهدم سلامته أساسه المسؤولية الناشئة عن عقد المقاولة"، وأن إغفال الحكم استظهار العلاقة بين المهندس وصاحب البناء لبيان ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة، أم عن مجرد مشورة قدمها المهندس بالمجان[11].

الفرع الثاني: الضرر الذي يلحق رب العمل في نفسه:

ينكر القضاء الفرنسي في غالبية أحكامه وجود التزام بنص بسلامة رب العمل، يتفرع على عقد

المقاولة في الفترة السابقة على تسليم الأعمال؛ ومن ثَم يؤسس الحكم بالتعويض عن الضرر الذي يلحق رب العمل في شخصه على قواعد المسؤولية التقصيرية[12] تلك المسؤولية التي تستند إلى خطأ واجب الإثبات في جانب المشيد، فإذا أصيب رب العمل بضرر جسماني جاز له الرجوع على المهندس والمقاول وفقًا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، ولو تخلفت الشروط الواردة في الضمان العشري المنصوص عليها في المواد (1792) مدني فرنسي، (650) مدني ليبي، والتي تقابلهما المادة (651) من القانون المدني المصري التي تنص على أن: "يضمن المهندس والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبانٍ أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، وذلك ولو كان التهدم ناشئًا عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة؛ ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات".

المبحث الثاني: (أساس المسؤولية عن أعمال البناء)

أسس القانون المدني مسؤولية المهندس المعماري والمقاول على أساس الخطأ المفترض، فالمهندس المعماري والمقاول يكون كلٌّ منهما مسؤولاً عن الأضرار التي يحدثها البناء أثناء فترة التشييد وبعد التنفيذ والتسليم تنتقل المسؤولية لحارس البناء أو المنشأ الثابت، سواء كان مالكا أو مكلفا بالحراسة مسؤولا عن الأضرار التي تصيب الغير من جراء تهدم البناء؛ إذ إن مجرد وقوع هذا الضرر يكفي لاعتبار الحارس مسؤولا؛ لأن الخطأ هنا مفترض من جانبه؛ إذ إن تهدم البناء راجع إلى إهمال الحارس في صيانة البناء أو قدمه أو وجود عيب فيه أو عدم التبليغ على هذا العيب.

وبهذا الشرح الوجيز يتعين علينا ذكر شروط قيام المسؤولية عن تهدم البناء، وذلك من خلال المطلب الأول، ونتعرض في المطلب الثاني إلى الأسباب التي يمكن أن تعفي المهندس والمقاول من المسؤولية.

المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية عن تهدم البناء:

لكي تقوم المسؤولية –سواء كانت عقدية أم تقصيرية– لا بد من توافر بعض الشروط حتى نستطيع أن نؤسس المسؤولية عن هذا الخطأ.

الفرع الأول: ملكية البناء والضرر الناتج عنه:

تنص المادة (1386) من القانون المدني الفرنسي على أن "مالك البناء يكون مسؤولاً عما يحدثه

تهدمه من ضرر إذا كان التهدم يرجع إلى نقص في الصيانة أو عيب في البناء".

وتنص المادة (180) من القانون المدني الليبي على أن "مالك البناء أو حارسه إذا لم يكن البناء في حراسة المالك ومسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ولو كان انهدامًا جزئيًّا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قِدَم في البناء أو عيب فيه". التي يقابلها نص المادة (140) من القانون المدني الجزائري[13]، فنلاحظ أن القانون المدني الفرنسي أناط المسؤولية هنا بالمالك؛ وعليه فالمالك هو المسؤول عما يحدثه تهدم البناء من ضرر، والمفروض أن المالك هو من له السيطرة الفعلية على البناء، هذا بعد التسليم، أما قبل التسليم وأثناء عملية التنفيذ فالمسؤولية تقع على المهندس المعماري والمقاول[14].

ويُسأَل المالك عن تهدم البناء، سواء كان يشغل البناء بنفسه أم كان هذا البناء في حراسة شخص آخر، وبصرف النظر عن السلطة التي يتمتع بها الغير على البناء أو القيود المفروضة على حقه من طرف السلطة العامة، ويسأل مالك البناء حتى ولو ثبت أن التقصير في الصيانة أو العيب في تشييد البناء راجع إلى أحد الملاك السابقين[15].

وعلى ذلك؛ فإن مسؤولية المالك تظل قائمة عند وجود نقص في الصيانة، ولو كان الملتزم بالصيانة غيره بموجب القانون أو الاتفاق كالمنتفع، أو شركة معهود إليها بالصيانة، وإنما يجوز للمالك الرجوع بما دفعه على الشخص الملتزم بالصيانة [16]، وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر الجهة العامة هي المالكة الوحيدة للبناء بقرار نزع الملكية، وتنتهي مسؤولية المالك السابق على البناء بصدور قرار نزع الملكية، وتظل حيازته للبناء مجرد ضمان للوفاء بمبلغ التعويض المستحق له دون أن تغير من طبيعة القرار الناقل للملكية، وبخلاف ما تقدم بيانه فإن حق الملكية لا يمكن أن يزول في حالة ترك المالك للبناء إذا بقي المالك مسؤولاً[17].

ويعتبر بائع العقار وقبل تسجيل عقد البيع هو المالك ولو انتقلت الحيازة إلى المشتري؛ لأن ملكية العقار لا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بعد اتخاذ إجراءات التسجيل العقاري، وإذا كانت الملكية معلقة على شرط واقف فإن المالك الحالي يكون هو المسؤول ما لم يتحقق شرط الواقف. أما إذا تحقق الشرط الواقف فإن المالك الجديد يكون هو المسؤول، ويعتبر مسؤولاً أيضًا إذا طالب المضرور بالتعويض بعد تحقق شرط الواقف ولو كان التهدم واقعًا قبل تحقق هذا الشرط[18].

والأصل أن مالك البناء هو الذي يسيطر عليه سيطرة فعلية، وهو المتصرف في شؤونه؛ ومن ثَم فإن هناك قرينة على أن حارس البناء هو المالك والبائع بعد التسليم، حتى بعد تسجيل عقد البيع ستبقى السيطرة الفعلية على البناء، فيبقى هو الحارس، ولا تنتقل الحراسة إلى المشتري في القانون المصري إلا بالتسليم، والمقاول الذي قام بتشييد البناء يعتبر حارسًا له حتى يسلمه إلى مالكه[19]، ولكن قد تنتقل الحراسة من المالك إلى شخص آخر، كالمودع لديه أو المرتهن رهن حيازة والمنتفع، والمستأجر[20].

ويلاحظ أن مستأجر البناء لا يعد حارسًا له، على خلاف الأمر في حراسة الحيوانات أو الأشياء الأخرى؛ ذلك أن السيطرة على البناء المؤجر –أي حراسته بما تقتضيه من التزام بالصيانة– تبقى للمالك، ولا يلزم أن تكون سيطرة حارس المبنى قائمة على حق ليعتبر حارسًا، فهي– كما أشرنا– سيطرة فعلية، ويكون كل منها مسؤولاً عن الأضرار التي تحدث للغير من البناء الذي تكون له عليه السيطرة[21].

ويظل بائع المبنى حارسًا له حتى يسلمه إلى المشتري، فيصبح المشتري هو الحارس، ويعتبر مالكًا كلُّ مَن يقيم منشآت على أرضه بمواد مملوكة للغير، والراهن للعقار رهنًا حيازيًّا هو مالك العقار ولو انتقلت حيازته إلى الدائن المرتهن، ويظل هو المسؤول عما يحدثه من ضرر، ولا يعتبر صاحب حق الانتفاع في القانون ولا صاحب حق السكنى مالكَيْن، بل المالك المسؤول صاحب حق الرقبة[22].

ولا يحل المستأجر محل المالك في المسؤولية عما يحدث من تهدم البناء، ولو لم يقم المستأجر بإخطار المالك عما كان يجب إجراؤه من ترتيبات بالعين المؤجرة، أو كان هذا المستأجر مكلفًا بإجراء تلك الإصلاحات، ولكن المستأجر الذي يشيد بناء على أرض مؤجره له يعتبر المالك لها حتى نهاية الإجارة، ويكون مسؤولاً عن تهدمها إبان ذلك، والذي يشتري بناء لهدمه وإعادة تشييده يسأل عما يحدثه من ضرر تهدم هذا البناء[23].

وإذا تعدد مالكو البناء الذي تهدم كانوا جميعًا مسؤولين بالتضامن عن تعويض الضرر الذي أحدثه التهدم بالغير ما دام لم يثبت أن البناء كان في حراسة أحدهم بصفة خاصة دون الآخرين أو في حراسة أحد غيرهم[24].

نصت المادة (180) من القانون المدني الليبي على أن "حارس البناء ولو لم يكن مالكًا له مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ولو كان انهدامًا جزئيًّا؛ ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قِدَم في البناء أو عيب فيه" والتي تقابلها نص المادة (177) من القانون

المدني المصري، فعلى خلاف ما أخذ به المشرع الفرنسي، فإن المشرع الليبي –وكذلك نظيره المصري– جعل المسؤولية على حارس البناء، لا على مالكه، فالحارس على النحو الذي نعرفه هو مَن له السيطرة الفعلية على البناء، فيكون مكلفًا بحفظه وصيانته بعد الانتهاء من تنفيذه من قبل المهندس المعماري والمقاول، حيث يرمم القديم منه، ويصلح المعيب حتى لا يصيب الغير بضرر منه[25].

كما يكون الحارس هو المتصرف في شؤونه لحساب نفسه لا لحساب غيره، سواء ثبتت هذه السيطرة الفعلية بصورة شرعية أو غير شرعية، بحق أو بدون حق، ما دامت سيطرة فعلية قائمة، وهو المالك عادة[26]؛ إذ السيطرة تكون في الأصل للمالك، وتوجد قرينة على أن مالك البناء هو حارسه، فليس على المضرور أن يثبت أن المالك هو الحارس، بل يكون على المالك للتخلص من المسؤولية أن يثبت أن الضرر لا يرجع إليه[27].

وقد تنتقل الحراسة من المالك إلى شخص آخر كالمنتفع والدائن والحائز للبناء، سواء كان بحسن نية أم بسوء نية، متى كانت له السيطرة الفعلية وقت وقوع الضرر[28]، وقد قضى بأنه لا مسؤولية على المالك لو سقط بعض بنائه على شخص فقتله؛ إذا تبين أن المالك المذكور اشترى هذا المنزل، ولكنه لم يتمكن من وضع يده عليه بسبب نزاع وقع بينه وبين آخرين، وذلك بأنه إذا كان غير واضع اليد فلا يمكن أن يقال بأنه أهمل في ترك المنزل بدون إصلاح وصيانة؛ لأنه ليس تحت تصرفه[29].

الفرع الثاني: التهدم سببه إهمال في الصيانة أو قدم أو عيب في البناء

يشترط لقيام المسؤولية عن تهدم البناء أن يكون الضرر الذي أصاب الغير ناجمًا عن تهدم البناء، فلا يكفي أن يكون بفعل البناء، وإنما يلزم أن يكون هذا الفعل هو انهدام البناء[30]، فننظر فيما يعتبر تهدمًا، وما لا يعتبر كذلك.

ما يعتبر تهدمًا: تهدم البناء هو تفككه، وانفصاله عن الأرض[31]، وهذا التفكك أو الانفصال قد يصيب البناء بأكمله أو جزء منه، أي: إن التهدم قد يكون كليًّا وقد يكون جزئيًّا، كسقوط جزء من السقف أو النافذة أو الشرفة[32]، أو كانهيار بعض درجات السلم أو حواجزه أو ما يوضع في وجهات المنازل بهدف تزيينها، كما يستوى في ذلك بين أن يكون البناء قديمًا أو حديثًا، سليمًا أو معيبًا، لكن لا تقوم هذه المسؤولية إلا إذا حصل تهدم فعلي للبناء، ونتج عن هذا التهدم ضرر للغير، أما إذا كان البناء مهددًا بالسقوط أو الانهيار، فإن المسؤولية لا تتحقق في جهة حارسه؛ لأن المشرع أعطى

لمن يهدده البناء بضرر أن يطلب من الحارس إصلاحه أو إزالته لدرء الخطر، فإن لم يقم الحارس بذلك أجاز له اللجوء إلى القضاء للحصول على إذن بإصلاحه أو هدمه على حساب الحارس[33].

ويصدق في وصف البناء على أي نوع من المباني، بصرف النظر عن المواد التي أقيمت منها، سواء كانت أحجار أم أخشاب أم حديد أم خليط من كل هذا، ويعد من المباني أيضًا الأعمدة والتماثيل والقناطر والجسور والسدود، وتهدم هذه الأشياء هو الذي يثير المسؤولية، فإن لم يكن الضرر نتج عن انهدام كلي أو جزئي في المبنى لم يكن الحارس مسؤولاً، فإذا انزلق شخص على سلم وسقط وأصيب بكسور، أو إذا اصطدم سائر في الطريق بحائط لا يعد ما أصابهما من ضرر مما يسأل عنه حارس البناء، وكذلك لو احترق البناء وامتد الحريق إلى بناء آخر لا يكون حارس البناء الأول مسؤولاً عن حريق البناء الثاني[34].

ما لا يعتبر تهدمًا: ولا يعتبر تهدمًا أن ينزلق شخص وهو يمشي في غرفة، ولو أن جسمًا صُلبًا سقط من نافذة في مبنى فوقع على شخص فأصابه بأذى، فإنه هذا لا يعتبر ناجمًا من تهدم البناء؛ مادام سقوط الجسم الصلب لم يكن نتيجة لتهدم النافذة[35].

ويجب أن ينجم الضرر من تهدم البناء تهدمًا فعليًّا، فإذا كان البناء لم يتهدم ولكنه يهدد بالتهدم، فقد أجاز القانون المدني بنص المادة (177) سالفة الذكر اتخاذ تدابير وقائية، فيجوز لمن كان مهددًا بالخطر أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من حيث الاحتياطيات الضرورية لدرء الخطر، فإذا لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن المحكمة باتخاذ هذه الاحتياطيات على حسابه[36].

والحريق غير التهدم، فإذا احترق البناء وامتد الحريق إلى بناء آخر، لم يكن الضرر ناجمًا من تهدم البناء، حتى ولو كان البناء المحترق انهدم عقب الحريق مباشرة نتيجة للحريق فأصاب الغير بضرر، أما إذا انهدم البناء بمدة كافية– ولو كان الانهدام نتيجة الحريق– فإن الضرر الذي يحدث يكون نتيجة تهدم البناء[37]، وإذا تهدم البناء نتيجة انفجار آلة موجودة فيه، فلا يعتبر تهدمًا بالمعنى المقصود، ولكن لو بقي جزء من المبنى بعد هذا الانفجار لفترة ثم سقط، فإن هذا يعتبر تهدمًا وفقًا لنص المادة (177) ويسأل عنه حارس البناء باعتباره قد قصر في التزامه بالصيانة، ووفقًا لتحديد معنى التهدم على النحو السابق، فإنه لا يدخل في معنى التهدم[38].

وطبقًا للمادة (1386) من القانون المدني الفرنسي، فإن كان التهدم لم يكن ناشئًا عن عيب في البناء

كما لو كان البناء بقي قائمًا بعد أن تقوضت أركانه بهزات القنابل أو بفعل الحرب، فإذا تهدم بعد هذا فإن ما يترتب من ضرر عن التهدم في هذه الحالة يسأل عنه المالك طبقًا للقواعد العامة إذا ثبت خطؤه، بأن كان لديه الوقت الكافي لإزالة البناء المخترب قبل أن ينهار، وذلك إن تهدم البناء في مثل هذه الحالة ولم يكن العيب في تشييده، ولا نقص في صيانته، وإنما المتفجرات صيرته متخربًا لا تجدي فيه أي صيانة[39].

وقد تضمن المشرع التمهيدي للقانون المدني المصري نصًّا فحواه أن "كل من يقيم في مسكن يكون مسؤولاً عما يحدث من ضرر بسبب ما يلقى أو يسقط من هذا المسكن؛ ما لم يثبت أن وقوع الضرر كان سببًا أجنبيًّا لا يد له فيه"[40].

المطلب الثاني: الأسباب التي يمكن أن تعفي المهندس والمقاول من المسؤولية

طبقاً للقواعد العامة فإن المهندس المعماري والمقاول يعفى من المسؤولية كأي مدين متعاقد إذا استطاع أن ينفي عن نفسه الخطأ، وذلك بأن يثبت أن العيب في البناء أو الضرر الذي سببه البناء يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة، أو أن الخطأ من قبل صاحب البناء، وبهذا يقع على عاتق المضرور إثبات الخطأ.

الفرع الأول: إثبات الخطأ:

المراد به إثبات أن الضرر نجم عن تهدم البناء وأن المدعى عليه هو المهندس المعماري والمقاول، فإذا ما أثبت المضرور ذلك كانت المسؤولية على المهندس المعماري والمقاول، وتنتقل إلى حارس البناء بعد التسليم حتى يدفعها عن طريق نفي الخطأ، أو أن يثبت أن تهدم البناء لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قِدَم في البناء أو عيب فيه[41]، وعليه أن يقوم بنفي العلاقة السببية بين الخطأ المفترض وبين الضرر، وذلك بإثبات أن وقوع التهدم –ولو كان جزئيا– لا يرجع إلى إهمال الصيانة، وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه، وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية[42]، فإذا لم يستطع إثبات ذلك افترض القانون أمرين هما: أن التهدم سببه إما إهمال في صيانة البناء، وإما القدم أو العيب المنسوب إلى حارس البناء. فالحارس مقصِّرٌ إن لم يُعنَ عناية كافية بصيانة البناء أو تجديده أو إصلاح ما فيه من عيب؛ فترتب على هذا التقصير انهدام البناء، وإذا أراد أن يتخلص من المسؤولية فعليه أن يثبت السبب الأجنبي[43]؛ ومن ثَم فإن مسؤولية حارس

البناء تقوم على خطأ مفترض من جانبه، وهو الإهمال في صيانة البناء، أو في تجديده، أو في إصلاحه حتى تداعى البناء وتهدم، فأصاب الغير بالضرر، ولا يلزم المضرور – طبقًا للقانون الليبي– أن يثبت السبب الذي ترتب عليه انهدام البناء، كذلك لا يستطيع الحارس أن يدفع المسؤولية عنه بإثبات أنه لم يرتكب أي خطأ، وأنه كان يقوم بواجب الصيانة، أو أن الانهدام كان نتيجة قِدَم البناء، أو وجود عيب في إقامته لم يكن باستطاعته أن يعلم به[44]، غير أن المشرع المصري أجاز للحارس أن ينفي عن نفسه الخطأ بإثبات أن البناء لم يكن بحاجة إلى صيانة أو إصلاح أو تجديد[45].

فإذا عجز عن إثبات ذلك، اعتبر التهدم راجعًا إلى خطئه المفترض، ولا يكون أمامه من سبيل لدفع المسؤولية بعد ذلك إلا بنفي علاقة السببية بين خطئه والضرر[46].

وهذا الخطأ المفترض في جانب حارس البناء هو خطأ ذو شقين.

الشق الأول: يقوم على أن التهدم سببه إهمال في صيانة البناء أو تجديده أو إصلاحه، والافتراض هنا قابل لإثبات العكس.

والشق الثاني: يقوم على أن الإهمال منسوب إلى خطأ الحارس، والافتراض هنا غير قابل لإثبات العكس[47]، فحارس البناء يستطيع أن ينفي الشق الأول بأن يثبت أن التهدم ليس سببه إهمال في صيانة البناء، وهو يستطيع ذلك بإحدى وسيلتين:

إما بإثبات أن البناء لم يكن بحاجة إلى صيانة أو تجديد أو إصلاح، بل كان الحارس قائمًا كما ينبغي، وإما بإثبات أن التهدم كان نتيجة لسبب غير الحاجة إلى الصيانة كحريق شب في البناء، أو متفجرات دمرته، أو قنابل ألقيت عليه[48]، فإذا قام بهذا الإثبات دفع عن نفسه الخطأ المفترض، ووجب عندئذ تطبيق القواعد العامة، فيتعين على المضرور أن يثبت خطأ الحارس، فإذا لم يستطع حارس البناء نفي الشق الأول، بقي هذا مفترضًا من جانبه، ويبقى الشق الثاني مفترضًا؛ لأن افتراضه لا يقبل إثبات العكس[49].

الفرع الثاني: دفع المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء:

مما سبق ذكره يتضح أنه متى أثبت المضرور أن الضرر قد أصابه من تهدم البناء قامت مسؤولية المهندس المعماري والمقاول وذلك قبل التسليم لرب العمل وأثناء فترة التشييد ولا يكون أمامهم إلا أن ينفوا علاقة السببية بين خطئهم المفترض والضرر الحادث بإثبات السبب الأجنبي، وتنتقل المسؤولية

للمالك بعد التسليم طبقا لقواعد القانون الفرنسي.

أما في القانون الليبي وكذلك القانون المصري، فيكون للمالك أو الحارس بعد أن استلما المبني أو المنشأ الثابت من المهندس المعماري والمقاول أن يدفعوا عن أنفسهم المسؤولية بأحد أمرين، إما أن ينفي الخطأ، وإما أن ينفي السببية.

أولاً: نفي الخطأ: يجب على المضرور أن يثبت أن الضرر قد أصابه من تهدم البناء، فإن أثبت ذلك قامت قرينة قانونية على خطأ المالك أو الحارس في صيانة البناء، أو في إصلاحه، أو في تجديده[50]، غير أن القرينة هنا بسيطة تقبل إثبات العكس، ويتعين أن يكون إثبات العكس على نحو خاص يحدده نص المادة (177) من القانون المدني المصري "إذ تقول: إن الحارس مسؤول ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قِدَم في البناء أو عيب فيه"[51]، فيستطيع حارس البناء أن يدفع المسؤولية عن نفسه بنفي الخطأ من جانبه، وهذا الخطأ على وجه التحديد إما إهمالاً في الصيانة وإما عيبًا في البناء أو قدم فيه[52].

ومن ثم؛ يجب على المالك أو الحارس أن يثبت أنه قام بواجبه في صيانة البناء وتجديده وإصلاح ما فيه من عيب، أو أنه عهد بإشادة البناء إلى مهندس موثوق تتوافر فيه كل الضمانات، وأنه كان يستحيل عليه كشف العيب في البناء[53]، فإذا عجز المالك أو الحارس عن إثبات ذلك، ظلت القرينة قائمة، أو يعتبر الإهمال في الصيانة أو التجديد السبب في تهدم البناء منسوبًا إلى خطئه، وهو لا يستطيع نفي ذلك الخطأ[54]، فلا يستطيع إثبات براءته شخصيًّا من كل خطأ، أي: إنه لم يقع منه أي إهمال في صيانة البناء، أو إنه لم يكن يعلم بقدم البناء الذي تسبب في انهدامه، أو أنه لا يبقى له في وجود العيب الذي أدى إلى انهيار البناء، فيكفي تهدم وحدوث الضرر كي تقوم مسؤولية الحارس، حتى إذا كان الإهمال أو القدم راجعًا إلى المالك السابق عليه؛ فهنا تقوم مسؤولية حارس البناء الحالي؛ ومن ثَم يستطيع الرجوع إلى الحارس الأصلي[55].

ثانيًا: نفي السببية: إذا عجز المهندس المعماري والمقاول نفي الخطأ عن نفسهم على النحو السابق، اعتبر الهدم راجعًا إلى خطئهم المفترض، ولا يبقى أمامه من سبيل لدفع المسؤولية بعد ذلك إلا بنفي علاقة السببية بين تهدم البناء، وحدوث الضرر أي إثبات لسبب أجنبي[56]، والسبب الأجنبي الذي يترتب عليه انتفاء المسؤولية واحد من ثلاثة: القوة القاهرة، أو خطأ المضرور، أو خطأ الغير.

أ- القوة القاهرة: قصد المشرع بالقوة القاهرة أن يكون الحادث غير متوقع الحصول وغير ممكن تلافيه ولا درء نتائجه، وجمهور الفقه لا يفرق بين القوة القاهرة والحادث المفاجئ، وقد عرف الفقه القوة القاهرة بأنها: الأمر الذي لم يمكن توقعه ومن شأنه أن يجعل الوفاء بالتعهد مستحيلاً، أو أنه حادث مستقل عن إرادة المدين ولم يكن في وسعه توقعه أو مقاومته[57]، فالقوة القاهرة حادث غير متوقع ولا يد للشخص فيه يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً بشرط أن يكون الحادث هو السبب الوحيد للضرر، غير أن نسبة الحادث إلى المدعى عليه لا يكفي لكونه قوة قاهرة، بل يجب أن تتوافر فيه شروط:

- أن يكون الحادث من المستحيل توقعه.
- أن يكون الحادث من المستحيل دفعه.
- أن تكون الاستحالة مطلقة، وليست نسبية[58].

ويضيف بعض الفقهاء إلى هذه الشروط شرطًا رابعًا: ألا يكون هناك خطأ من جانب المدين أدى إلى وقوع الحادث[59].

أثر القوة القاهرة: إذا كانت القوة القاهرة هي السبب الوحيد في وقوع الضرر، فإن علاقة السببية لا تقوم؛ وبالتالي لا تتحقق المسؤولية، فالقوة القاهرة بهذا المفهوم تنفي علاقة السببية بين فعل المدعى عليه والضرر، أما إذا اشتركت القوة القاهرة مع خطأ المدعى عليه في إحداث الضرر، فإن هذا الأخير يُسأل مسؤولية كاملة، فيلتزم بالتعويض الكامل؛ لأن القوة القاهرة[60] لا يمكن نسبتها إلى شخص آخر حتى يشترك مع المدعى عليه في تحمل المسؤولية، ومن أمثلة القوة القاهرة: وقوع زلزال أو فيضانات أو حرب، أو كأن يكون قد امتنع على المالك صيانة البناء بسبب إشغال العدو له أثناء احتلال البلاد، وتقدير ما إذا كانت الواقعة المدعى بها تعتبر قوة قاهرة هو تقدير موضوعي تملكه محكمة الموضوع[61]، وتقدير القاضي للحادث يكون على ضوء ظروف الزمان والمكان التي وقع فيها من جهة، وعلى ضوء مدى إمكان توقعه من خلال الدراسات والتقدم المعماري الحديث من جهة أخرى[62].

ب- خطأ المضرور: المقصود بخطأ المضرور أو فعل المصاب أن يصدر من المدعي انحراف، وأن يؤدي هذا الانحراف إلى حدوث الضرر الذي أصابه، فإذا أثبت المدعى عليه أن فعل المضرور هو وحده الذي أحدث الضرر فلا تتحقق المسؤولية[63]، وإذا كان فقهاء القانون قد عرّفوا خطأ المضرور بأنه ذلك التصرف غير المشروع الصادر عن المضرور الذي يسهم في إحداث الفعل

الضار، إلا أن فقهاء الشريعة الإسلامية لم يعرفوا خطأ المضرور كمصطلح، وإنما تناولوا تعريف الخطأ كمعنى مستقل بذاته وحددوا صوره وهو إما أن يريد الإنسان غير ما يحسن فعله فيفعله وهو الخطأ التام[64]، وإما أن يريد الإنسان ما يحسن فعله، ولكن يقع منه بخلاف ما يريد، وأنّ خطأ المضرور يرفع مسؤولية المدعى عليه إذا توافرت فيه شروطه بأن كان غير ممكن توقعه، ولا يستطاع تجنبه فضلاً عن رجوع الضرر على عاتق المضرور وحده، ويتبع في تقدير خطأ المضرور المعيار الموضوعي، أي أنه يقاس بالنسبة إلى مسلك الرجل العادي، فيستبعد المعيار الشخصي كلية، وتراعى فقط ظروف المصاب المنظورة[65].

ومثالُ خطأ المضرور لو كان قد دخل البناء دون مسوغ، وكان هذا البناء آيلا إلى السقوط، وكان المالك قد حذر الناس بلافتة عن خطر انهيار البناء، وسَوَّر المنطقة الخطرة من بنائه[66].

ج- خطأ الغير: يعتبر خطأ الغير كذلك سببًا أجنبيًّا ينفي مسؤولية المدعى عليه إذا أحدث وحده الضرر، وتوافرت فيه الشروط على الوجه الذي سبق ذكره[67].

وإذا أثبت المدعى عليه أن الضرر الذي لحق المصاب راجع إلى خطأ شخص أجنبي عنه، فإنه بذلك يكون قد أثبت السبب الأجنبي بركنيه: ركن السببية بين خطأ الأجنبي والضرر، وركن انتفاء التوقع؛ لأنه ليس على المرء أن يتوقع خطأ غيره، فإذا كانت السببية بين الضرر وخطئه غير ثابتة على وجه التحقيق، اعتبر خطأ الغير هو السبب الوحيد في حدوث الضرر[68]، وعليه تنتفي مسؤولية المدعى عليه، ولا يعتبر من الغير كل شخص يكون المدعى عليه مسؤولاً عنه، فاصطلاح الغير هنا لا يتضمن المسؤولين بالرقابة ولا التابعين، فالغير مَن كان أجنبيًّا عن المسؤول، فلو ثبت أن خطأ صدر من الغير وكان له شأن في إحداث الضرر، فإنه يؤثر في مسؤولية المدعى عليه حتى لو كان هذا الغير قد هرب ولم تعرف شخصيته [69].

أما إذا وقع من المدعى عليه خطأ، ووقع معه خطأ من الغير، بحيث يكون لكل من الخطأين شأن في إحداث الضرر، ففي هذه الحالة إذا لم يكن عمل الغير خطأ ولا أثر له في مسؤولية المدعى عليه؛ فيكون هذا الأخير هو وحده المسؤول، وتكون مسؤوليته كاملة[70]، أما إذا اشترك مع المدعي عليه شخص آخر في إحداث الضرر يكون للمضرور أن يرجع على أيٍّ من المدعى عليه أو الغير بالتعويض كاملاً [71].

ولقد نصت المادة (169) من القانون المدني المصري على أنه "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في التعويض". وإذا قام أحد المستأجرين بإجراء تعديلات معيبة بوحدته السكنية على نحو يصيب المبنى بعيوب تهدد متانة البناء وسلامته، بحيث تؤدى إلى انهدام جزئي، ويعتبر من قبيل خطأ الغير الذي يمكن أن يعفي المهندس أو المقاول من المسؤولية[72]، وقد توجد قرينة على الخطأ، فيجوز لكل من تقع عليه هذه المسؤولية المفترضة دفعها بنفي الخطأ عن نفسه، ومن باب أولى يجوز له دفعها بإثبات السبب الأجنبي، كالقوة القاهرة، أو الحادث المفاجئ، وخطأ المصاب نفسه، وخطأ الغير[73].

وأما عن خطأ الغير فيقطع رابطة السببية بين فعل الجاني والنتيجة متى استغرق خطأ الجاني وكان كافيًا بذاته لإحداث النتيجة، أي إن خطأ الغير الذي يرتب عليه الإعفاء من المسؤولية يتمثل في السلوك الشاذ الذي لا يتفق مع السير العادي للأمور، ولا يمكن للشخص أن يتوقعه أو يدخله في تقديره[74]، وإن كان ينذر أن يكون خطأ الغير أجنبيًّا تمامًا عن عملية البناء هو السبب في التهدم أو ظهور العيب، فإن ذلك ليس مستحيلاً، فيمكن أن نتصور تهدم أو تعيب البناء بفعل أو خطأ الغير الأجنبي تمامًا عن عملية البناء، كالجار مثلاً الذي يقوم بعمليات حفر بالقرب من أساسات مبنى مجاور، الأمر الذي يحدث تشرخات به، فإذا لم يصدر من المهندس المعماري والمقاول أي خطأ في عملية التنفيذ، فإن من شأن هذه الأعمال إعفاءه كلية من المسؤولية[75].

كذلك قيام المستأجر بإجراء تعديلات معيبة في المبنى المؤجر من شأنها أن تهدد متانة البناء، فتعد من قبيل خطأ الغير الذي يمكن أن تترتب عليه إعفاء المهندس المعماري والمقاول من المسؤولية[76]، وإن كان ينذر أن يكون السبب في التهدم أو ظهور العيب خطأ الغير الأجنبي فإنه يعد ذلك ليس مستحيلاً، ولا يمكن حصر حالات القوة القاهرة؛ لأن فكرة التوقع والدفع التي تشكل جوهر القوة القاهرة هي فكرة نسبية دائمة التطور مع تقدم أساليب فن البناء، ويُظهر المشرع الفرنسي تشددًا بخصوص مسألة إعفاء المشيدين؛ نظرًا لتعلق متانة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى بالسلامة العامة؛ إذ ترتب عن ذلك تضييق بشكل كبير في نطاق القوة القاهرة[77].

ويرى المشرع أن عيب الأرض لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة؛ ومن ثَم لا يستطيع المهندس أن يدفع

عن نفسه المسؤولية بإثبات أن تهدم البناء أو تعيبه يرجع إلى وجود عيب في الأرض التي أقيم عليها؛ إذ يتعين على المهندس أن يقوم بدوره بالتحقق من سلامة الأرض للبناء عليها قبل الشروع في تنفيذ الأعمال، وذلك بأن الالتزام بفحص الأرض المراد إقامة البناء عليها يعد من الواجبات الجوهرية الملقاة على عاتق المهندس، وكذلك المقاول[78].

الخاتمة:

في خاتمة هذا البحث توصلتُ إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو الاتي:

أولا: النتائج:

1- إن القانون المصري وكذلك الليبي جعلا لنظام المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن تهدم البناء وعيوبها أحكامًا خاصة، ونظامًا استثنائيًّا، فهم يخضعون لنظام المسؤولية العشرية بخلاف سائر المهنيين والمهندسين الآخرين الذين يشتغلون خارج مجال البناء؛ نظرًا لما يتسم به عملهم من الخطورة التي تمتد ليس فقط إليهم، وإنما تمتد لتشمل الأجنبي.

2- يرى المشرع أن عيب الأرض لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة؛ ومن ثَم لا يستطيع المهندس أن يدفع عن نفسه المسؤولية بإثبات أن تهدم البناء أو تعيبه يرجع إلى وجود عيب في الأرض التي أقيم عليها البناء.

3- إن التزام المشيدين للبناء هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية؛ فيلتزم المهندس والمقاول بموجب عقد بينهم وبين رب العمل بتحقيق نتيجة وضمان البناء الذي شيدوه.

ثانيا: التوصيات:

1- توفير الحماية لفئة أرباب العمل باعتبار أنها فئة لا تفهم عادة في فن البناء والهندسة المعمارية؛ وذلك لتعقد هذا المجال المهني نظرًا لكثرة المتدخلين فيه، وللتطور الحاصل في هذا المجال.

2- التشديد على اتباع المواصفات الفنية عالية الدقة وعدم السماح بالبناء إلا بعد إصدار رخص خاصة بالبناء والمنشآت الثابتة الأخرى.

الهوامش:

(1) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، جرائم البناء تعيب المباني التصدع والانهيار الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي، 2006، ص78.

(2) محمد عبد الرحيم عنبر، عقد المقاولة، دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية، 1977، ص54.

(3) محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الاعمال وتسليها مقبولة من رب العمل 1984ص35

(4) عبد الرزاق ياسين المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة 1988ص88

(5)محمد شكري سرور مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشأت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي دار الفكر العربي 1980ص255

(6) عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، دار لشروق للطباعة 2010ص160

(7) محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية 1966 ص160

(8) كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر 2002ص 47

(9) عبدالرزاق السنهوري، الجزء السابع المرجع السابق 89

(10) أشرف جابر سيد، المسؤولية عن مضار الجار غير المألوفة، دار النهضة العربيه 2010ص66

(11) نقض مدني 1975/5/21س26طعن رقم241ص1048

(12) V. Parex : Civ. 4/1/1963 Bul. Civ. 1963 ،p. 13 No. 16: Aix 11/1/1962. 497-Rt. 1963. p. 92 et 065. TUNC: Civ. 3/1/1969, I.C.P. 1969 ،précité et note L.VEAUX.
مشار إليه لدى: محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص434.

(13) تنص المادة (140) من القانون المدني الجزائري على أن "مالك البناء مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان الانهدام جزئيًا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه"

(14) علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري 1984، ص80.

(15) بالحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999م، ص417.

(16) بالحاج العربي، المرجع السابق، ص418.

(17) V. Catherine (G). Juris -Cl asseur. Respoh civ. fasc 152, precjte-N. 23.
مشار إليه لدى: كرتوس أنيسة، المرجع السابق، ص40.

(18) كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الجزائر 2001ص41.

(19) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، منشأة المعارف، 2004م، ص487.

(20) محمد عبد الله الدليمي، النظرية العامة للالتزام، منشورات الجامعة المفتوحة، 1998م، ص244.

(21) جميل الشرقاوي النظرية العامة للالتزام الكتاب الأول دار النهضة العربية، ص505-506.

(22) علي علي سليمان، المرجع السابق، ص81.

(23) حسين عامر عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية الطبعة الثانية دار المعارف1997ص704.

(24) سليمان مرقس الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات، الطبعة الخامسة 1993ص977.

(25) السيد محمد عمران، نظرية الالتزام، جامعة الإسكندرية، 1999م، ص315.

(26) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص135.

(27) محمد كمال مرسي، شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، المطبعة العالمية، 1955م، ص291، 292.

(28) أنور سلطان، مصادر الالتزام دار النهضة العربية بيروت 1983 ص392.

(29) عبد الرزاق السنهوري، الجزء الأول، المرجع السابق، ص985.

(30) كرتوس أنيسة، المرجع السابق، ص54.

(31) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز، المرجع السابق، ص488.

(32) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص287.

(33) محمد عبد الله الدليمي، المرجع السابق، ص242.

(34) جميل الشرقاوي، المرجع السابق، ص506.

(35) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز، المرجع السابق، ص488.

(36) محمد عبد الله الدليمي، المرجع السابق، ص242.

(37) عبد الرازق السنهوري، الجزء الأول، المرجع السابق، ص988.

(38) أبو زيد عبد الباقي مصطفى، المصادر غير الإرادية في الالتزام في القانون المدني المصري، مكتبة الجلاء الجديدة، 1985م، ص118.

(39) حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المرجع السابق، ص702.

(40) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص240.

(41) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز، المرجع السابق، ص489.

(42) نقض مدني، 1997/5/27، م. م. ف، س 84، طعن رقم 1796 لسنة 65 ق، رقم 189، ص995.

(43) عبد الودود يحيى، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، القسم الأول، دار النهضة العربية، 1996م، ص293.

(44) إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، القاهرة، ص469.

(45) توفيق حسن الفرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، مقارنة بين القوانين العربية، دار الجامعية بيروت، ص420.

(46) أنور سلطان، المرجع السابق، ص395.

(47) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص490.

(48) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في مصادر الالتزام، ص191.

(49) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص491.
(50) كرتوس أنيسة، المرجع السابق، ص71.
(51) عبد المنعم فرج الصدة، مصار الالتزام دار النهضة العربية القاهرة 1992، ص619.
(52) أنور عبد الباقي مصطفى، المرجع السابق، ص128.
(53) عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص620.
(54) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص260.
(55) سليمان مرقس، الأحكام الخاصة، المرجع السابق، ص138.
(56) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانوني المدني، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دمشق، 1980م، ص166.
(57) سليمان مرقس، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص490.
(58) بالحاج العربي، المرجع السابق، ص200.
(59) بالحاج العربي، المرجع السابق، ص201.
(60) عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص542.
(61) عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص543.
(62) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص160.
(63) سليمان مرقس، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص495.
(64) خالد عبد الفتاح محمد المسؤولية المدنية مسؤولية المهندس المعماري مسؤولية المقاول مسؤولية رب العمل مسؤولية الطبيب مسؤولية حارس البناء في ضوء أحكام محكمة النقض دار الفكر الجامعي 2009 ، ص459.
(65) سليمان مرقس، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص501.
(66) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص167.
(67) بالحاج العربي، المرجع السابق، ص212.
(68) سليمان مرقس، الأحكام الخاصة، المرجع السابق، ص502.
(69) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء السابع، المجلد الأول، المرجع السابق، ص116.
(70) عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص550.
(71) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء السابع، الجزء الأول، المرجع السابق، ص117.
(72) كرتوس أنيسة، المرجع السابق، ص77.
(73) سليمان مرقس، الوافي، المرجع السابق، ص999.
(74) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص175.
(75) محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص351.
(76) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص121.
(77) محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص226.
(78) محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص219.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المراجع الفقهية العامة:

1-أبو زيد عبد الباقي مصطفى، المصادر غير الإرادية في الالتزام في القانون المدني المصري، مكتبة الجلاء الجديدة، 1985م.

2-إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، القاهرة.

3-أنور سلطان، مصادر الالتزام دار النهضة العربية بيروت 1983م.

3-بالحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999م.

4-توفيق حسن الفرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، مقارنة بين القوانين العربية، دار الجامعية بيروت.

5-جميل الشرقاوي النظرية العامة للالتزام الكتاب الأول دار النهضة العربية.

6-حسين عامر عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية الطبعة الثانية دار المعارف 1997م.

7-السيد محمد عمران، نظرية الالتزام، جامعة الإسكندرية، 1999م.

8-سليمان مرقس الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات، الطبعة الخامسة 1993م.

9-عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، منشأة المعارف، 2004م.

10-عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، دار لشروق للطباعة 2010م.

11-عبد المنعم فرج الصدة، مصار الالتزام دار النهضة العربية القاهرة.

12-عبد الودود يحيى، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، القسم الأول، دار النهضة العربية، 1996م

13-علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري 1984م.

14-محمد عبد الرحيم عنبر، عقد المقاولة، دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية، 1977م.

15-محمد عبد الله الدليمي، النظرية العامة للالتزام، منشورات الجامعة المفتوحة، 1998م

16-محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية 1966م.

17-محمد كمال مرسي، شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، المطبعة العالمية، 1955م.

18-محمد وحيد الدين سوار، شرح القانوني المدني، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دمشق، 1980م.

ثانيا: المراجع الفقهية المتخصصة:

1-أشرف جابر سيد، المسؤولية عن مضار الجار غير المألوفة، دار النهضة العربية 2010م.

2-خالد عبد الفتاح محمد المسؤولية المدنية مسؤولية المهندس المعماري مسؤولية المقاول مسؤولية رب العمل مسؤولية الطبيب مسؤولية حارس البناء في ضوء أحكام محكمة النقض دار الفكر الجامعي 2009م.

3-عبد الرزاق ياسين المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة، 1988م.

4-محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، جرائم البناء تعيب المباني التصدع والانهيار الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي، 2006م.

5-محمد شكري سرور مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي دار الفكر العربي 1980م.

6-محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الاعمال وتسليها مقبولة من رب العمل 1984م.

ثالثا: الرسائل العلمية:

1- كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002م.

2- كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الجزائر، 2001م.

3- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، مصر 1985م

4- شيخ انسيمة، المسئولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران الجزائر 2016م

5- احمد عمر الشريف، نطاق المسؤولية الخاصة لمقاول البناء من حيث الالتزامات، كلية الحقوق، جامعة بها، مصر.

6- رضا حسين كومندار، الطبيعة والشروط المسؤولية المدنية لمقاول البناء والمهندس المعماري دراسة مقارنة بين القانون العراقي والمصري، مجلة البحوث القانونية للدول الإسلامية في عددها الأول، جمهورية مصر العربية، 2024م.