

## الالتزام الثاني للمقاول التزام المقاول بتسليم العمل

التزام المقاول بتسليم العمل يتضمن الفقرات الآتية:

### أولاً : تعريف تسليم العمل

التزام المقاول بوضع العمل المنفذ تحت تصرف رب العمل ليتمكن من الاستيلاء عليه والانتفاع به دون مانع ويتم التسليم حسب طبيعة العمل مثلاً تسليمه بالكامل (نقل حيازته) أو تسليم مفاتيحه.

### ثانياً : مكان التسليم

يتم تسليم العمل في المكان المتفق عليه أو المكان الذي يحدده عرف الصنعة لأن القانون المدني العراقي لم ينص على مكان التسليم.

### ثالثاً : زمان التسليم

في الوقت المتفق عليه أو بمجرد إنجاز العمل وينجز ضمن الوقت المعقول لإنجازه .

### رابعاً : حق المقاول بالحبس للضمان

استناداً للقواعد العامة في الحبس والمنصوص عليها في الفقرة ٢ من المادة ٢٨٠ من القانون المدني العراقي يحق للمقاول أن يحبس العمل المنفذ ولا يسلمه لرب العمل حتى يستوفي أجره المستحق في ذمته، وله أيضاً حبس أدوات العمل، وهذا الحق غير قابل للتجزئة فله حبس كل العمل المعقود عليه حتى يستوفي الجزء المتبقي من أجرته.

ففتص الفقرة ٢ من المادة ٢٨٠ من القانون المدني المشار اليها اعلاه على انه ( وفي كل معاوضة مالية بوجه عام لكل واحد من المتعاقدين أن يحبس المعقود عليه وهو في يده حتى يقضبض البذل المستحق) .

### خامساً : جزء إخلال المقاول بالتزامه بتسليم العمل

إذا لم يسلم المقاول العمل لرب العمل في المكان والزمان الواجب تسليمه فيهما، يحق لرب العمل اتخاذ الإجراءات الآتية:

١. **طلب التنفيذ العيني:** إذا كان ممكناً وإذا تطلب تدخل المقاول شخصياً فيحقق لرب العمل فرض الغرامات المالية، ولرب العمل الحصول على مثل العمل المنفذ على نفقة المقاول بعد استئذان المحكمة أو بدون استئذائها في حالة الاستعجال مع المطالبة بالتعويض.

٢. **طلب فسخ العقد مع التعويض:** إذا أصبح تنفيذ العقد مستحيلاً بخطأ المقاول، فلرب العمل بعد إعداره طلب الفسخ، وللمحكمة سلطة تقديرية للحكم بالفسخ ويحق له المطالبة بالتعويض ويحق للمقاول نفي مسؤوليته لأن التزامه بالتسليم التزام بتحقيق غاية، فيثبت وجود سبب أجنبي منعه من تسليم العمل.

### سادساً : تبعه هلاك محل المقاولة قبل التسليم

الالتزام الثاني من التزامات المقاول هو تسليم العمل ولكن ما الحل إذا هلك محل المقاولة قبل تسليمه فمن يتحمل التبعة؟

ان المسؤول عن الهلاك هو من يتحمل التبعة ولهذا يختلف من يتحمل التبعة باختلاف مصدرها:

أ. إذا هلك العمل المنجز بقوة قاهرة أو حادث فجائي : ينقضي الالتزام وينفسخ العقد قانوناً ولا يحق للمقاول طلب الأجرة ولا النفقات التي تكبدها ما لم ينذر رب العمل بوجود استلامه بعد إنجازه .

ب. إذا هلك العمل المنجز بخطأ رب العمل : استحق المقاول الأجرة كاملةً مع التعويض .

ج. إذا هلك العمل المنجز بخطأ المقاول : التزم المقاول بدفع قيمة الشيء الذي استلمه من رب العمل، ولا يحق للمقاول المطالبة بالأجرة.

### الالتزام الثالث للمقاول

#### التزام المقاول بضمان العمل بعد التسليم

يضمن المقاول ضمان عام وضمان خاص، وسيتم توضيحهما تباعاً:

#### أولاً

#### الضمان العام

نصت المادة (٨٦٦) من القانون المدني العراقي على انه ( إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل).

اولاً: تعريف الضمان العام: مسؤولية المقاول تجاه رب العمل عن جودة المادة التي التزم بتقديمها كلاً أو جزءاً وعن جودة العمل المتفق أو المتعارف عليه.

يتضح أن محل الضمان العام قسمان:

القسم الأول: (ضمان جودة مادة العمل): المقاول مسؤول عن العيوب الخفية التي تكتشف في المادة إذا كانت تنقص قيمتها أو منفعتها التي قدمها المقاول وعلى رب

العمل رفع الدعوى خلال (٦) أشهر من وقت تسليم الشيء له.

**القسم الثاني : (ضمان جودة العمل) :** المقاول مسؤول عن تنفيذ العمل وفقاً لشروط عقد المقاولة أو المتعارف عليها حسب أصول الفن والمهنة.

### شروط الضمان العام

**الشرط الأول:** اكتشاف رب العمل للعيوب الخفية في مادة العمل أو اكتشافه مخالفة المقاول لشروط العمل فإذا كان العيب ظاهراً أو المخالفة واضحة ولم يعترض عليها رب العمل متنازلاً عن الضمان.

**الشرط الثاني:** إبلاغ المقاول بالعيوب الخفي أو بمخالفة الشروط فور اكتشافه وإلا يعد متنازلاً عن الضمان.

### جزاء الضمان العام

يحق لرب العمل بعد اكتشافه للعيوب الخفي أو مخالفة المقاول لشروط العمل اتخاذ الإجراءات الآتية:

**أولاً :** مطالبة المقاول بإصلاح الضرر إذا كان ممكناً وهذا وهو التنفيذ العيني.

**ثانياً:** طلب فسخ العقد مع التعويض وللمحكمة السلطة التقديرية في ذلك.

**ثالثاً:** إذا تعمد المقاول إخفاء العيب غشاً منه أو تعمد مخالفة شروط العمل وثبت ذلك لرب العمل فله تضمين المقاول استناداً إلى المسؤولية التقصيرية وخلال (٣) سنوات من تاريخ اكتشاف العيب وبكل الأحوال تسقط الدعوى خلال (١٥) سنة من يوم وقع الغش.

## ثانياً

### الضمان الخاص (ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء)

نصت على هذا الضمان المادة ٨٧٠ من القانون المدني العراقي ولدراسة هذا الضمان لابد علينا ان نوضح ما يأتي :

#### اولاً : تعريف الضمان الخاص

وهو مسؤولية المهندس المعماري والمقاول تجاه رب العمل عن التَهْدُم الكُلي أو الجزئي الذي يصيب ما أقاموه من منشآت أو ما شيّدها من مباني حتى إذا نشأ عن عيب في الأرض أو بموافقة رب العمل على انشاء مباني مُعَيَّبة ولمدة (١٠) سنوات من وقت تمام العمل وتسليمه ما لم يَبْقَا على أن يكون عمر البناء أقل من (١٠) سنوات فيضمنان طيلة هذه المدة وكل اتفاق بخلاف ذلك باطل.

#### سبب الضمان الخاص

##### توفير الحماية للأشخاص الآتية :

- أ. رب العمل لأنه يجهل بالهندسة وأصول البناء .
- ب. حياة الناس وأموالهم فالتَهْدُم يلحق ضرراً بهم .
- ج. إلزام المقاول بإتقان عمله لأن التَهْدُم والعيب يظهر بعد مدة من الزمن .

#### شروط الضمان الخاص

من خلال الاطلاع على نص المادة ٧٨٠ من القانون المدني العراقي يشترط لتحقيق الضمان الخاص الآتي:

١. وجود عقد مقابلة صحيح ونافذ بين الطرفين : فضلاً عن ضرورة حصول المقاول على أجر .
٢. حدوث تَهْدُم في المباني أو ظهور عيب يهدد سلامتها ومثانتها: فيتضمّن هذا الشرط قسمان:

**الأول : حدوث تَهْدُم :** هو انهيار البناء كلياً أو جزئياً سواء تحقق فعلاً أو تأكد حدوثه مستقبلاً ومهما كان سبب هذا التَهْدُم هل هو مخالفة المقاول و المهندس لأصول ممارسة عملهم أو مخالفتهم لشروط العقد أو ظهور عيب في النص أو عيب في مواد البناء.

**الثاني : ظهور عيب في البناء يهدد سلامتهم ومتانته.**

٣. وجود مقاول و مهندس معماري أو أحدهما : المقاول هو من يلتزم إقامة البناء لوحده أو يعاونه أشخاص يشرف عليهم فيكون ضامن لهم ويشاركه بالضمان المهندس المعماري وهو من يضع تصميم البناء وإدارته والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها ولا يشترط فيه أن يكون حاملاً مؤهل فني في الهندسة فالمهم قيامه بمهمة المهندس المعماري.

٤. حدوث التَهْدُم أو العيب خلال ١٠ سنوات من تاريخ إتمام العمل وتسليمه لرب العمل : فيضمن المهندس المعماري والمقاول خلال هذه المدة ما لم يتفقان مع رب العمل على إقامة بناء بعمر أقل من (١٠) سنوات فيضمنان طيلة هذه المدة فقط، أما اتفاقهما على الإعفاء من الضمان أو تخفيفه فباطل ، وإذا كان تسليم العمل على أجزاء أو مراحل فإن مدة الضمان تبدأ من تاريخ تسليم كل جزء وهذا الضمان الخاص به.

### **أسباب التَهْدُم أو العيوب الموجبة للضمان الخاص**

وأسباب التَهْدُم أو العيوب الموجبة للضمان الخاص وهي :

أ. عيب في تصميم البناء: يُسأل واضعه مهما كان المهندس أو المقاول وغيرهم تجاه رب العمل ما لم يضعه رب العمل فيتحمل وحده المسؤولية

ب. عيب في البناء: سببه مخالفة المقاول لشروط عقد المقابلة أو عدم إلتزامه بأصول إقامة البناء مما سبب تَهْدُمه، ويُسأل المهندس مع المقاول تضامنياً لأنه أشرف على العمل أيضاً

ت. عيب في الأرض التي أُقيم عليها البناء، فيُسأل المهندس والمقاول تضامنياً تجاه رب العمل عن التَهْدْم بسبب العيب .

### جزاء الضمان الخاص

إذا ما ترتبت مسؤولية المقاول و المهندس التضامنية عن تَهْدْم البناء تجاه رب العمل فكيف يضمنان الأضرار (يعوضان رب العمل)؟

بالنظر لعدم النص كيفية التعويض عن هذه الحالة بنص المادة ٨٧٠ القانون المدني العراقي على كيفية تعويض رب العمل فيُصار إلى تطبيق القواعد العامة والتي تُجيز له إتباع الإجراءات الآتية:

١. التنفيذ العيني مع التعويض: يطلب من المحكمة إلزام المقاول والمهندس إعادة البناء أو إصلاح عيوبه .

٢. فسخ العقد مع التعويض: إذا استحال التنفيذ العيني أو فيه إرهاب للمقاول أو المهندس مثلاً يتطلب نفقات جسيمة، فلرب العمل طلب فسخ العقد مع التعويض، ويخضع طلبه للسلطة التقديرية للمحكمة

٣. إجراء الكشف المستعجل: هدفه الوقوف على وضع البناء وتثبيت حالته من خلال تقرير يقدمه خبير فني تمهيداً لإقامة الدعوى على المقاول والمهندس .

### أساس الضمان الخاص

#### (أساس مسؤولية المقاول والمهندس)

من خلال الاطلاع على نص المادة ٨٧٠ القانون المدني العراقي يتضح أن أساس الضمان الخاص هو خطأ مفترض لا يقبل إثبات العكس فيكون المهندس والمقاول مسؤولين مسؤولية تضامنية بمجرد حدوث التَهْدْم دون حاجة لتكليف رب العمل بإثبات خطأهم .

## الطبيعة القانونية لمسؤولية المقاول والمهندس تجاه رب العمل

اختلف شُرَّاح القانون في تحديد الطبيعة القانونية لمسؤولية المقاول والمهندس تجاه رب العمل فتوزعوا على الآراء الآتية :

**الرأي الأول :** يذهب اصحاب هذا الراي الى أن مسؤولية المقاول والمهندس تجاه رب العمل هي مسؤولية عقدية لإخلالهما بالتزامات عقد المقاوله مثل مسؤولية البائع عن العيوب الخفية التي تستمر الى ما بعد تسلُّم المشتري للمبيع ، فتستمر مسؤولية المهندس والمقاول الى ما بعد تسليم البناء الى رب العمل فهي ثابتة بنص القانون . وهو ما ذهب اليه الفقه الفرنسي والمصري وبعض الشُّراح العراقيين .

**الرأي الثاني :** مسؤولية المقاول والمهندس تقصيريةٌ أساسها الفعل الضار الصادر عنهما وهدفها حماية رب العمل والمصلحة العامة .

### تقادم دعوى الضمان

نصّت الفقرة ٤ من المادة ٨٧٠ من القانون المدني العراقي على تقادم دعوى الضمان بقولها ( تسقط دعوى الضمان المنصوص عليها في هذه المادة بانقضاء سنة واحدة من وقت حصول التَهْدْم وانكشاف العيب) .  
فيجب على رب العمل رفع الدعوى على المهندس والمقاول خلال سنة من تاريخ حدوث التَهْدْم أو انكشاف العيب .

### انتفاء الضمان (رفع المسؤولية عن المهندس والمقاول)

يستطيع المهندس والمقاول التخلص من الضمان إذا أثبتا أن تهدم البناء أو تَعْيِيه يرجع الى سبب لا يد لهما في حدوثه وكما يتضح ذلك من خلال الآتي:



أ. خطأ رب العمل: إذا كان خطأ رب العمل يعفي المهندس والمقاول من مسؤولية الضمان العام كلياً أو جزئياً تطبيقاً للقواعد العامة في دفع المسؤولية بسبب أجنبي، لكنه لا يصلح سبباً لإعفاءهما من الضمان الخاص لأنه مقرر قانوناً بسبب عدم علم رب العمل بأصول البناء، فعليهما تبصيره بنتائج تدخله في العمل وآراؤه غير الصحيحة التي يقدمها، وألا اشتركوا معه في المسؤولية فيخف التعويض عنهما

ب. القوة القاهرة: إذا اثبت المقاول والمهندس ان التَهْدُم او عيب البناء حدث بقوة القاهرة، انتفت مسؤوليتهما عن الضمان الخاص مثلاً فيضان أو زلازل .  
ت. فعل الغير: إذا اثبت المهندس والمقاول أن التهدم أو العيب بفعل الغير انتفت مسؤوليتهما وتحملها الغير فيُسأل وفقاً للمسؤولية التقصيرية .  
مع تمنياتي لكم بالموفقية والنجاح الدائمين

د. نزار حازم الدملوجي

استاذ القانون المدني المساعد