الالتزام بتسليم العمل

النص التشريعي (مـادة ٦٥٤) :

تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بإنقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهـدم أو إنكشاف العيب.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٥٣ ليبي و٦٢٠ سوري و٨٧٠ عراقي و٦٦٨ لبنـاني و٥٢٨ سوداني و٧٩١ أردني جديد و٨٧٦ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

إقتبس المشروع الفكرة الأساسية في التمييز الوارد بهذا الـنص عـن المشروع الفرنسي الإيطالي م ٥٢١ فقـرة ٢ و٥٢٢ فقـرة أولـي (فـي نهايتها).

وقد ترتب علي عدم وجود نص في التقنين الحالي يطابق الفترة الثانية من هذه المادة، أن محكمة الاستئناف المختلطة قررت أن دعوى المسئولية قبل المقاول بناء علي نص المادة ٥٠٠ من التقنين المختلط يجوز رفعهـا بعد مضي العشر السنين المقررة بالنص، ولا يسقط الحق في إقامتهـا إلا بمضي خمس عشرة سنة من يوم وقوع الحادث ويترتب علي ذلك أنه لـو حدث الخلل في السنة العاشرة فإن الدعوى تبقي جائزة حتى تمـر أربـع وعشرون سنة من تاريخ تسلم العمل وقد يكون الداعي إلي تقرير هذا الحل هو الرغبة في ترك وقت كاف لرب العمل الذي يكتشف العيب في آخـر لحظة، حتى ينجح في دعواه قبل المقاول، علي أن هذه النتيجة تتعـارض

تماما مع ما رأيناه من ميل التقنينات الحديثة إلي تقصير المدة التي يبقـي فيها كل من المقاول والمهندس مسئولا، ولذلك يكتفي المشروع بتحديد مدة سنتين يجوز رفع الدعوى خلالهما، وذلك قياسا علي ما قـرره المـشروع الفرنسي الإيطالي (م٥٢٢).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني- جزء ص ٣١)

رأي الفقه :

١- يخلص من نص المادة ٦٥٤ مدني أن رب العمل يستطيع أن يرفع دعوى الضمان في ثلاث سنوات، يبدأ سريانها من وقت انكشاف العيب أو حصول التهدم. فإذا انكشف العيب أو حصل التهدم بعد خمس سنوات مثلا من وقت تسلمه البناء، كان أمامه ثلاث سـنوات أخـرى لرفـع دعـوى الضمان، أي إلي إنقضاء ثماني سنوات من وقت تسلم البناء، كان أمامـه ثلاث سنوات أخرى لرفع دعوى الضمان، فيكون قد إنقضي ثلاث عـشرة سنة من وقت تسلم البناء، وهذه هي أقصي مدة يمكن أن تنقضي من وقت التسلم إلي وقت رفع دعوى الضمان، فإذا انقضت مدة التقادم ولـم ترفـع دعوى الضمان، فإن هذه الدعوى تكون قد سـقطت بالتقـادم ولا يجـوز سماعها.

ولما كانت هذه المدة مدة تقادم، فإنها يرد عليهـا أسـباب الإنقطـاع، فتنقطع برفع الدعوى الموضوعية، وتنقطـع أيـضا بـإقرار المقـاول أو المهندس بحق رب العمل في الضمان. أما وقت التقادم فلا يرد هنا، وذلك لأن المدة لا تزيد علي خمس سنوات، ولا يقف التقادم إلا إذا كانت مدتـه تزيد علي خمس سنوات طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٨٢ مدني.

(يراجع التعليق علي المادة ٣٨٢ مدني الوارد بالجزء الأول من كتابنا (التعليق علي نصوص القانون المدني المعدل) ص١٠٥٤ وما بعدها)

obeikandl.com

ودعوى الضمان تقوم علي المسئولية العقدية فيما بين رب العمل من جهة والمهندس أو المقاول من جهة أخرى. أما بالنسبة إلي الغير فليست هناك رابطة عقدية. فإذا إنهدم البناء مثلا وأصاب أحد المارة بضرر، كان للمضرور أن يرجع بالتعويض علي حارس البناء (رب العمل) بموجب المسئولية التقصيرية الناجمة عن حراسة البناء، وهي مبنية علي خطأ مفترض، وكان للمضرور أيضا أن يرجع بالتعويض علي المقاول أو المهندس، ولكن بشرط أن يثبت في جانب المسئول خطأ تقوم عليه المسئولية التقصيرية. وإذا رجع رب العمل علي المقاول أو المهندس فإنه يرجع بدعوى الضمان، بشرط أن يحصل التهدم في خلال العشر سنوات التالية لتسلم البناء، وأن يرفع دعوى الضمان في خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم.

فيرجع الجار علي المقاول أو المهندس إذا لحقه ضرر من البناء، بشرط أن يثبت الجار خطأ في جانب المقاول أو المهندس طبقا لأحكام المسئولية التقصيرية، ولا يوجه دعواه إلي مالك البناء.

(الوسيط – ٧ـ ١ـ للدكتور السنهوري ـ المرجع السابق ـ ص١٢٧ وما بعدها)

٢- تنتقل دعوى المسئولية عند كل إنتقال للعقار، لأنها تعتبر ملحقة بالبناء أو المنشأة، فتتبعها في أي يد وجد البناء، إلا إذا إتفق علي غير ذلك وقت إنتقال الملكية، فمشتري العقار

يجوز له إذن أن يرفع دعوى المسئولية خلال عشر سنوات بدلا من المالك السابق الذي كان له هذا الحق، حتى لو كان إنتقال الملكية لا يتضمن الضمان، لأن شرط عدم الضمان الغرض منه أن يجعل ناقل الملكية بمنأى من كل رجوع، لا حرمان المشتري الدعوى التي كان للبائع حق رفعها علي المقاول والتي أصبحت لا تفيده لعدم وجود المصلحة.

وإنه وإن كان المهندس المعماري والمقاول مسئولين بالتضامن تجـاه المالك، فإنه يجوز لكل منهما أن يرجع علي الآخر إذا كان العيب في البناء سببه خطأ أحدهما.

وللغير الذي يصيبه ضرر من إنهيار البناء أو حدوث خلل فيـه أو أي سبب آخر أن يرجع علي المهندس والمقاول.

والأصل أن مسئولية المقاول ترتفع بتسليم الشيء الموضوع إلـي رب العمل وقبوله إياه، لأن تسلمه المصنوع وقبوله إياه دليل علي أن الـصانع قام بعمله علي الوجه المطلوب، ولكن إذا كان المقاول هو الذي قدم المواد، فإن العقد يتضمن بيعا، ولذلك يجوز الرجوع عليه- كما في البيع- بضمان العيوب الخفية.

٣- تجنب التفرقة بين أمرين يحدث الالتباس بينهما، وهما:

(أ) تقادم الضمان ذاته، أي المدة التي يجب أن يحدث فيها التهـدم أو يكتشف فيها العيب.

(ب) وتقادم دعوى الضمان التي تحمي حق الضمان، أي المدة التـي يجب أن ترفع خلالها هذه الدعوى.

وقد إختلفت التشريعات العربية في تقادم الضمان ذاته، فجعله أغلبهـا عشر سنوات ما عدا التقنين اللبناني والتقنين التونسي، فهي فيهما خمـس سنوات.

كما إختلفت تلك التشريعات أيضا في تقادم دعوى الضمان، فهي ثلاث سنوات في القانون المدني المصري وفي القانون المدني الـسوري وفـي القانون المدني الليبي، وهي سنة في القانون المـدني العراقـي والقـانون المدني الأردني الجديد، وثلاثون يوما في قانون الموجبات والعقود اللبناني.

ومؤدي النص المصري (م ٦٥٤ مدني) والنصوص العربية المقابلة- علي ما بينها من خلاف في مدة تقادم الدعوى- أن رب العمل يستطيع أن يرفع دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات تبدأ من وقت انكشاف العيب أو حصول التهدم في أوائل العشر سنوات بعد التسليم الفعلي لا يكون لرب العمل حينئذ إلا ثلاث سنوات المقررة لرفع الدعوى الـ ١٣ عاما.

ويكفي أن ينكشف العيب أو يحصل التهدم حتى يكون ذلك قرينة علي العلم به ولو لم يتم العلم به فعلا. ويثبت وقت انكشاف العيب أو حصول التهدم بجميع طرق الإثبات بإعتباره واقعة مادية. ولكن لا يكفي لإثبات العلم أن يسكن رب العمل المبني أو أن يقوم بتأجيره للغير، فقد لا يظهر العيب أو يحصل التهدم إلا بعد مدة طويلة.

إذا ظهر العيب وأخطر رب العمل المقاول أو المهندس المعماري به، فإن تراخيه في رفع دعوى الضمان بعد ذلك لا يعد نزولا منه عنها مادامت مدة تقادم الدعوى لم تنقص.

ولما كانت هذه المدة مدة تقادم فإنها تقبل الإنقطاع، فتنقطع مثلا برفع الدعوى الموضوعية ولو لمحكمة غير مختصة لأن المطالبة القضائية بوجه عام تقطع التقادم، ولكن -الدعوى المستعجلة لا تقطع التقادم (الوسيط- ٧- للدكتور السنهوري- ص١٣٠)، وتنقطع أيضا بإقرار المقاول أو المهندس بحق رب العمل في الضمان، كما لو رهنا له عقارا أو منقولا في مقابل هذا الضمان.

ولكنها لا تقبل الإيقاف، لأن المدة لا تزيد علي خمس سنوات في التقنين المصري.

(عقد المقاولة- للأستاذ عبد الرحيم عنبر- المرجع السابق- ص٢٠٧ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- الأصل المقرر في القانون أن من يشترك في أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصي، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار الناتجة عن هدم البناء بسبب عـدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا تعهد كله أو بعضه إلي مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمـل عادة تحت مسئوليته فهو الذي يسأل عن نتائج خطئه.

(جنائي- جلسة ١٩٦٨/١١/٤ مجموعة المكتب الفني- السنة ١٩جنائي – ص٩٠٤)

٢- إن العقد المبرم هو عقد مقاولة مما ينطبق عليه أحكام المادة ٨٦٥ مدني عراقي والكشف المستعجل والكشف الجاري من قبل المحكمة بتاريخ ١٩٦٦/١٠/١، إضافة إلى إقرار المدعي عليه (المقاول) بإنذاره الجـوابي بالعيب الموجود في الكاشي، الأمر الذي يترتب عليه إنقطاع مدة التقادم.

(محكمة بداءة (الابتدائية) بغداد- جلسة ١٩٦٦/١٢/٣١- القضية ٣٥ سنة ١٩٦٤- مجلة القضاء المراقبة- السنة ٢٤-١٩٦٩- العدد ١- ص١٥٨ وما بعدها)

٣- إن ما إستندت إليه المحكمة بموجب المادة ٨٧٠ من القانون المـدني والذي غير وارد بعد أن أسقط المقاول نفسه حقه بالتمسك بمدة السنة (الخاصة بتقادم الدعوى في القانون المدني العراقي) الواردة في المادة المذكورة، حيث تعهد بالكتاب المرقم ٢٧٧ والمؤرخ في ١٩٦٩/٧/٢٤ الذي تضمن ما يلـي: (أرجو التفضل بالموافقة علي إرسال من تنسبونه مع مهندسينا لغرض الكشف علي الغرفة (غرفة الضخ)، ونحن علي إستعداد لإصـلاح أيـة عيـوب إن وجدت خلال مدة تعهدنا لمدة خمس سنوات من تاريخ إستلام المشروع)، وأن المميز (الطاعن) لم يستلم غرفة الضخ للواطئ عند إستلام المشروع بموجب شهادة الإستلام المؤرخة في ١٩٦٩/٢/٢٠؛ إذا فلا تقادم في هذه الدعوى.

(محكمة التمييز المراقبة- جلسة ١٩٧٤/٢/٢٦- هيئة عامة أولي- رقم ٢١١- سنة ١٩٧٣- مجلة القضاء العراقية- السنة ٢٩- العدد ٣و٤- ص ١٥٨و ١٥٩)

٤- "مؤدى نص المادتين ٦٥١، ٦٥٤ من القانون المدنى أن ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى إليه، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار إلى تفاقمه حتى يؤدى إلى تهدم المبنى، واضطرار صاحبه إلى هدمه. وإذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد علم بعيوب المبنى من تاريخ رفع دعوى إثبات الحالة، ولم يثبت أن عيوبا أخرى غير تلك التى كشفها خبير تلك الدعوى أدت إلى اضطراره إلى هدم المبنى، فإن الحكم إذ قضى بعدم قبول الدعوى لمضى أكثر من ثلاث سنوات بين انكشاف العيب ورفع الدعوى لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون، أو شابه القصور فى التسبيب، ولا يؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى إليها الحكم المطعون فيه ما قرره من أنه يشترط لتطبيق المادة ٦٥٤ من القانون المدنى حصول تهدم تلقائى وليس هدما بفعل رب العمل".

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٣٨ ق تاريخ الجلسة ١٩٧٣/٥/٣١)

٥- "مفاد المادتين ٦٥١، ٦٥٤ من القانون المدنى أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى، ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة على أن القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور، وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء إلا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف أو حصول التهدم، فإذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم.

(الطعن رقم ١٤٩ لسنة ٣٨ ق ـ تاريخ الجلسة ١٩٧٣/١١/٢٧)

٦- "المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين ٦٥١، ٦٥٤ من القانون المدنى، أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم المبنى، ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة، على أن القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكورة وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب وبذلك فإنه وإن كان يشترط لتحقق الضمان أن يحصل التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء إلا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف العيوب أو حصول التهدم، فإذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم.

(الطعنان رقما ٣٢٤٦، ٤٥٩١ لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ١٩٩٥/٤/٢٠)

٧- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن مفاد المادتين ٦٥١، ٦٥٤ من القانون المدنى أن المشرع ألزم المقاول في المادة ٦٥١ بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى، ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة، على أن القانون قد حدد في المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكورة، وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب، وبذلك فإنه وإن كان يشترط لتحقق الضمان أن يحصل التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء، إلا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف العيب أو حصول التهدم، فإذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم.

(الطعن رقم ٣٧٢٧ لسنة ٧٦ جلسة ٢٠١٧/١/٢٦)