أجر المهندس المعمارى

النص التشريعي (مـادة ٦٦٠) :

(١) يستحق المهندس المعماري أجرا مستقلا عن وضع التصميم وعمـل المقايسة وآخر عن إدارة الأعمال.

(٢) فإن لم يحدد العقد هذه الأجور وجب تقديرها وفقا للعرف الجاري.

(٣) غير أنه إذا لم يتم العمل بمقتضى التـصميم الـذي وضـعه المهنـدس وجـب تقدير الأجر بحسب الزمن الذي إستغرقه وضـع التـصميم مـع مراعـاة طبيعـة هـذا العمل.

الأعمال التحضيرية :

ليس علي هذه المادة تعليق- بالأعمال التحضيرية- يستحق التنويه به.

رأي الفقه :

١- العقد مع المهندس المعماري يقع في الأصل علي أعمال مادية هي وضع التصميم والرسوم وعمل المقايسات، وإدارة الأعمال والإشراف علي التنفيذ، وقد يقوم المهندس المعماري ببعض التصرفات القانونيـة، كعقـد صفقات لحساب رب العمل وإقرار حساب المقاول وتسلم العمل منه. فـإذا إقتصر العقد علي أعمال مادية بمحض مقاولة، وإذا اختلطـت بالأعمـال المادية تصرفات قانونية كان العقد خليطا من مقاولة ووكالـة، ومـن ثـم تسري أحكام المقاولة والوكالة، ولكن عنصر المقاولة هو الغالـب، فـإذا تعارضت الأحكام وجب تطبيق أحكام المقاولة، فلا يكون أجـر المهنـدس خاضعا لتقدير القاضي كأجر الوكيل، ولا ينتهي بموت رب العمـل، كمـا كان ينتهي لو أنه كان وكالة.

لكن- مع ذلك- فالمفروض أن المهندس يفعل بأجر، لأنـه ذو مهنـة حرة يتعيش منها، والمفروض في كل ذي مهنة حرة أنـه يعمـل بـأجر،

obeikandi.com

والأصل في عمل المهندس الذي يؤجر علمه هو وضع التـصميم وعمـل المقايسة، فإذا جمع إلي ذلك الإشراف علي التنفيذ وإدارة الأعمال، كان له أجر آخر علي هذا العمل، وقد نصت علي ذلك صراحة الفقرة الأولي من المادة ٦٦٠ مدني.

والذي يقع غالبا أن رب العمل يتفق مع المهندس علي مقدار أجـره، فالإنفاق هو الذي يحدد في هذه الحالة مقدار الأجر، فإذا حدد علـي هـذا النحو لم يجز تخفيضه بدعوى أنه مبالغ فيه، وذلك بخلاف أجر الوكيل فإنه يجوز تخفيضه م٧٠٩ /٢ مدني). ولا يجوز تخفيض أجـر المهنـدس المتفق عليه، حتى لو تضمنت الأعمال التي يقوم بها تـصرفات قانونيـة فيكون وكيلا عن رب العمل في هذه التصرفات.

والغالب أن الإتفاق يحدد أجـرا للمهنـدس علـي وضـع التـصميم والمقايسة، وأجرا آخر مستقلاً علي إدارة الأعمال والإشراف علي التنفيذ، هذا إذا كان ذلك معهوداً به إلي المهندس. أما إذا عهد إليه بعمل دون آخر، فالإتفاق يحدد بداهة أجرا واحدا علي هذا العمل. ولا يوجد ما يمنع إذا عهد إلي المهندس بالعملين معاً، أن يحدد الإتفاق أجراً واحدا للعملين دون تحديد نصيب كل من العملين في الأجر.

وقد يحدد الإتفاق أجر المهندس بمبلغ إجمالي أو يحدده بنسبة معينة مـن قيمة الأعمال، وفي هذه الحالة الأخيرة تكون العبرة بقيمة الأعمال الفعليـة لا بالقيمة المقدرة في المقايسة.

(الوسيط ـ ٧ ـ ١ ـ الدكتور السنهوري ـ ص١٨٦ وما بعدها)

٢- العقد مع المهندس المعماري إذا كان يقع في الأصل علي أعمـال مادية هي وضع التصميم والرسوم وعمـل المقايـسات وإدارة الأعمـال

والإشراف علي التنفيذ فإنه قد يقوم ببعض التصرفات القانونية كعقد صفقات لحساب رب العمل، وإقرار حساب المقاول، وتسلم العمل منه.

فإذا إقتصر العقد مع المهندس علي الأعمال المادية وحدها، كان محض مقاولة، وإذا اختلطت الأعمال المادية فيه تصرفات قانونية كان العقد خليطا من المقاولة والوكالة، ومن ثم تسري أحكامهما. فإذا تعارضت أحكامهما وجب تطبيق أحكام المقاولة لأنها الغالبة، فلا يكون أجر المهندس خاضعا لتقدير القاضي كما في الوكالة، ولا ينتهي العقد بموت رب العمل كما في الوكالة.

وسواء تمحض العقد مع عقد مقاولة أو إختلطت به وكالة، فالمفروض أنه يعمل بأجر لأنه يتعلق بمهنته التي يتعيش منها، وإذا تضمن العقد أعمال إدارة وإشراف علي التنفيذ فضلا عن وضع التصميم كان له أجر عن كل عنصر منها، وكذلك الشأن إذا اختلطت به تصرفات قانونية.

وهذا الفرض قابل لإثبات العكس، فقد يستخلص من الظروف أن عمل المهندس من قبيل التبرع أو لسبب آخر غير المقاولة، كأن يدخل بالتصميم الذي وضعه في مسابقة، أو للحصول علي عمل أو علي صفقة أو لعرضه علي رب العمل كإيجاب منه يتطلب القبول لكي يصبح عقدا بتمام التراضي.

والأغلب أن يقع الإتفاق علي أجر المهندس، فالإنفاق في هذه الحالة هو الذي يحدد أجره، ولم يجز تخفيضه ولو كان مبالغاً فيه، لأن العقد مقاولة لا وكالة كما تقدم، بل ولا يجوز تخفيضه ولو اختلطت بأعمال المقاولة في العقد تصرفات قانونية، لأن المقاولة هي العنصر الغالب فيه.

وليس هناك ما يمنع من أن يحدد في العقد أجر إجمالي عن كل الأعمال التي توكل إلي المهندس دون تحديد نصيب كل منهما، وقد يقع أن

يحدد أجر لكل عمل منها علي حدة. وقد يحدد الأجر بنسبة معينة من قيمة الأعمال التي يقوم بها، وفي الحالة الأخيرة تكون العبرة بالأعمال الفعلية التي يقوم بها لا الأعمال الواردة في العقد الموكول إليه بها، إلا إذا نص في العقد علي قيمة الأعمال الواردة في العقد لا تلك التي يقوم بها، وفي هذه الحالة يمكن تقدير أجره مقدماً قبل أن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال حسب المقايسة التي يضعها قبل البدء في العمل، ولا عبرة عندئذ بقيمة الأعمال التي يقوم بها فعلا. علي أنه إذا ثبت بعد التنفيذ أن المهندس قد بالغ في تقدير قيمة الأعمال في المقايسة لكي يزيد بذلك من أجره أنقصت القيمة المقدرة إلي المقدار المناسب مع إلزامه بالتعويض عن أي ضرر يلحق رب العمل من جراء هذا الغش.

(عقد المقاولة- للأستاذ عنبر- المرجع السابق- ص٢٤٨ وما بعدها، والعقود المسماة- للدكتور كامل مرسي- المرجع السابق- ص٥٢٦ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- متى قام الحكم بتحديد نطاق الالتزام في عقد المقاولة، ورفض دعوى الطاعن (المهندس المعماري) فيما يجاوز هذا النطاق الذي استوفى عنه أجره كما استوفى زيادة عليه أجر تصميم وتنفيذ عمل آخر دون أن يقوم ببحث دفاع الطاعن بشأن تحلل المطعون ضدها (رب العمل) من تنفيذ ما يجاوز حد الإلزام فإنه لا يكون قد خالف نص المادة ٦٦٣ مدني أو شابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٢٣ - لسنة ٣٣ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ٥ / ١٩٦٧)

٢- إن المشرع إذ جمع العقود المسماة في الكتاب الثاني من القانون المدني، ونظم أحكام عقد المقاولة في الفصل الأول من الباب الخاص

بالعقود الواردة على العمل منفصلاً عن عقد الإيجار وقد كان وارداً في القانون المدني القديم في باب الإيجار تحت عنوان "إيجار الأشخاص وأهل الصنائع"، وعرف المشرع المقاولة في نص المادة ٦٤٦ بأنها "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر". وأورد بالمواد التالية إلتزامات المقاول وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته شاملة المهندس المعماري والمقاول على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولاً إلا عن العيوب التي أتت منه، وبين طريقة تحديد أجر كل منهما بما في ذلك أجر المهندس إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه، فإن المستفاد من ذلك وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني في هذا الخصوص – أن المشرع أراد تنظيم عقد المقاولة لتلائم قواعده التطور الذي وصلت إليه أعمال المقاولات في صورها المختلفة، وأنه إنما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقايسة ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج في صورها، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل التصرفات القانونية فلا يتغير بذلك وصف العقد من المقاولة إلى الوكالة مما يوجب تطبيق أحكام المقاولة عليه.

(الطعن رقم ٢٢٣ ـ لسنة ٣٣ ق ـ تاريخ الجلسة ١٦ / ٥ / ١٩٦٧)

٣– ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء وللعيوب التي تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها في المادتين ٦٥١ و٦٥٢ من القانون المدني، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر، فإذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم

المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان، وإنما تخضع مسئوليته للقواعد العامة في المسئولية المدنية. وإذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى – وهي صاحبة العمل – أية رابطة عقدية وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس..... بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التي تلقاها منه وأن مهندساً آخر هو الذي قام بوضع التصميم النهائي للبناء، فإن الحكم المطعون فيه، وقد انتهى في قضائه إلى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التي ظهرت في البناء باعتباره المهندس المعماري الذي قام بوضع التصميم مع ما ذهب في أسبابه من أن المرحوم المهندس..... مورث المطعون ضدها الثلاثة الآخرين كلف آخر بعمل رسومات "الفيلا" ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخراسانية "للفيلا" وذلك تحقيقاً لدفاع الطاعن الجوهري، الذي إن صح لتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٤١ ـ لسنة ٤٠ ق ـ تاريخ الجلسة ٢١ / ٥ / ١٩٧٥)

* * *

Obeikandl.com