

ضمان المهندس المعماري والمقاول

النص التشريعي (مادة ٦٥١) :

(١) يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كل أو جزئي فيها شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقي هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

(٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

(٣) ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٥٠ لبيي و ٦١٧ سوري و ٨٧٠ عراقي و ٦٦٨ لبناني و ٥٢٥ سوداني و ٨٧٦ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

تطلق الفقرة الأولى المادة ٥٠٩/٤٠٩ من التقنين الحالي فيها عدا ذكر التضامن، فقد ترك أمره لنص خاص ينظمه تفصيلاً (م ٨٩٧ من المشروع).

أما الفقرة الثانية فهي مقتبسة من التقنين الأسباني (م ١٥٩١) والمشروع الفرنسي الإيطالي (م ٥٢٢ فقرة أولى) والتقنين التونسي (م ٨٦٧) والتقنين اللبناني (م ٦٦٨) وبعض التقنيات الأخرى.

والفقرة الثالثة مأخوذة عن المشروع الفرنسي الإيطالي (م ٥٢٣) وتحديد المدة التي يبقى فيها المقاولون والمهندسون مسئولين عن خلل البناء

لعشر سنوات أخذ به التقنين المصري (٥٠٠/٤٠٩) جريا علي نسق التقنين الفرنسي (م ١٧٩٢). وقد أخذ بهذه المدة أيضاً التقنين الإيطالي (١٦٣٩) والتقنين الإسباني (م ١٥٣١). أما التقنين البرتغالي (١٣٩٩) وتقنين الإلتزامات السويسري (م ٣٧١) والتقنين البرازيلي (م ١٢٤٥) والتقنين التونسي (م ٨٧٦) والتقنين اللبناني (م ٦٦٨) فقد انقضت جميعها المدة خمس سنوات. والتقنين الياباني يجري أيضا هذه التقنيات الأخيرة ويجعل المدة أساسا خمس سنوات (م ٦٣٨) ولكنه يرفعها إلي عشر سنوات إذا كان البناء مقاما من الحجر أو الطوب أو المعدن. أما المشروع الحالي فشأنه شأني المشروع الفرنسي الإيطالي يبقي علي مدة العشر السنين احتفاظا بما إستقر.

وبعض التقنيات تترك مسؤولية المهندس المعماري للقواعد العامة. ولا تقرر مسؤولية خاصة إلا للمقاول (أنظر علي الأخص التقنين البرتغالي م ١٣٩٩ والتقنين الأسباني م ١٥٩١ والتقنين الياباني م ٦٣٨ والتقنين البولوني ٤٨٨. والمشروع الفرنسي الإيطالي لا يتكلم هو أيضا في المادة ٥٢٢ إلا عن المقاول).

وعلي عكس ذلك توسع بعض التقنيات من دائرة هذه المسؤولية الخاصة، تجعلها شاملة أيضا للمهندس الميكانيكي (تقنين الإلتزامات السويسري ٣٧١ والتقنين التونسي م ٨٧٦ والتقنين اللبناني م ٦٦٨). أما المشروع فهو يحافظ علي النطاق التقليدي لهذه المسؤولية، فيجعلها شاملة للمهندس المعماري والمقاول، ولا يطبقها علي المهندس الميكانيكي إلا إذا قام بوظيفة المهندس المعماري.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني- الجزء ٥- ص ٢١ و ٢٢)

رأي الفقه:

١- يعرض نص المادة ٦٥١ مدني لضمان المهندس المعماري والمقاول التهدم أو العيوب التي تصيب ما أقاماه من مباني أو منشآت ثابتة أخرى.

ونظرا لخطورة تهدم المباني أو تصدعها بالنسبة إلي رب العمل وبالنسبة إلي الغير، شدد المشرع من هذا الضمان حتى يدفع المهندس والمقاول إلي بذل كل عناية ممكنة فيما يشيدانه من المنشآت، فالضمان هنا ضمان خاص مقصور علي دائرة معينة، وهذه الدائرة تتحدد بتحديد طرفي الضمان وسببه. فإذا ما تحقق سبب الضمان وقام بين طرفيه، وجب أن نبين جزاء هذا الضمان، وأن نبين في الوقت ذاته الظروف التي ينتقي أو لا ينتقي فيها الضمان.

وحتى يمكن أن يتحقق الضمان، يجب أن يكون هناك عقد مقاوله محلها منشآت ثابتة، وعلي رأس المنشآت الثابتة المباني من أي نوع كان، ولا يشترط أن يكون المبني قد شيد بالطوب أو بالحجارة، بل يجوز أن يكون مشيدا بالخشب أو بالحصير (كبائن - عشش رأس البر). وإلي جانب المباني توجد منشآت ثابتة أخرى يجوز أن يتحقق في مقاولاتها للضمان (الجمهور - الكباري - القناطر - السدود ... الخ). ويخرج المنقول (السيارات - السفن - العوامات ... الخ).

ويجب أن يكون العقد الواقع علي المنشآت الثابتة هو عقد مقاوله. والذي يترتب في ذمته الضمان هو المهندس المعماري، والمقاول في عقد المقاوله، فالمهندس المعماري هو الذي يعهد إليه في وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف

علي تنفيذ ومراجعة وحسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه. والمقاول هو الذي يعهد إليه في إقامة المنشآت الثابتة، يستوي أن يكون هو أو رب العمل أحضر المواد التي أقام بها المنشآت ففي الحالتين يلتزم بالضمان. ويجوز تعدد المقاولين (مقاول بناء، ومقاول نجارة- ومقاول أدوات صحية أو كهربائية)، كما يسأل المقاول عمن يستخدمهم في أعماله مسئولية المتبوع عن أعمال تابعة (كما لو كانوا مقاولين من الباطن).

والذي يطالب بالضمان في عقد المقاولة هو رب العمل في هذا العقد، فهو الذي يصاب بالضرر من جراء تهدم البناء أو ظهور عيب في المنشآت يهدد سلامتها أو متانتها، فيرجع بالضمان علي المهندس المعماري أو علي المقاول أو عليهما معا متضامنين. ويحل ورثة رب العمل محله في المطالبة بالضمان، ولدائنيه أن يرفعوا الدعوى غير المباشرة باسمه للمطالبة بالضمان وكذلك يجوز أن يكون الخلف الخاص دائئنا بالضمان (كالمشتري أو الموهوب له مثلاً). ذلك أن الحق في الرجوع بالضمان قد انتقل مع المبني إلي الخلف الخاص طبقاً لنظرية الاستخلاف في الحقوق والإلتزامات، ويجوز للمشتري أن يرجع علي بائعه بضمان العيب، وفي هذه الحالة يكون للبائع - وهو رب العمل - أن يرجع بدوره علي المهندس أو المقاول بالضمان، وله أن يدخلهما ضامنين في دعوى العيب التي يرفعها عليه المشتري. ولا يكون رب العمل دائئنا بالضمان إذا كان مقاولا أصلياً تعاقد مع مقاول من الباطن.

ومتي تحقق سبب الضمان الذي يرجع إلي البناء، فإن المقاول الذي قام بالبناء يكون ملتزماً بالضمان. ويكون ملتزماً بالضمان أيضاً المهندس

المعماري إذا عهد إليه بالإشراف علي التنفيذ وتوجيه العمل، ويكون المقاول والمهندس في هذه الحالة متضامنين في الإلتزام بالضمان (م ١/٦٥١ مدني). وإذا رجع رب العمل علي المقاول والمهندس معاً، أو رجع علي المهندس وحده، كان للمهندس في الحالتين أن يرجع علي المقاول بما رفعه لرب العمل، لأن الخطأ هو خطأ المقاول وقد أشرف المهندس عليه فصار مسئولاً عنه.

(الوسيط - ١٧ - للدكتور السنهوري ص ١٠٤ وما بعدها)

٣- الأعمال التي تترتب عليها المسئولية بعد تسليم العمل ليست كل الأعمال التي يباشرها المقاول والمهندس المعماري، بل فقط المباني والمنشآت الثابتة الأخرى. وليس من الضروري أن يكون البناء منزلاً، فيعتبر من المنشآت الثابتة إنشاؤه بئر أو جسر أو مصرف أو تبليط طريق أو القيام بترميمات كبيرة.

وبمقتضى المادة ٦٥١ من القانون المدني المصري يضمن المهندس المعماري والمقاول التهدم الكلي أو الجزئي ولو كان ناشئاً عن عيب في الأرض، وعيوب البناء التي يترتب عليها تهديد معانة البناء وسلامته. فيجب أن يكون هناك عيب يهدد سلامة البناء، أما العيوب الأخرى التي لا تؤثر في سلامته فيتخلص منها المهندس المعماري والمقاول بحصول التسليم.

ويجب أن يكون العيب خفياً، فالعيوب الظاهرة التي ما كان للمالك أن يجعلها وقت تسلمه العمل لا ينجم عنها أية مسئولية علي المهندس المعماري أو المقاول.

وبناء علي ما تقدم يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين عن عيوب البناء الناشئة عن إستعمال أدوات أو عدم اتخاذ الاحتياجات المعتادة ضد الحريق.

وعيب التصميم من الحالات التي يسأل عنها المهندس المعماري. وعدم مراعاة القوانين واللوائح التي ينتج عنها أضرار للجيران أو مخالفة أو إلترام بالهدم، إذا أهملت مراعاة خط التنظيم أو حصل تجاوز للإرتفاع المرخص فيه، يكون من الأوجه التي يترتب عليها المسؤولية. ولا يخفف من مسؤولية المقاول كونه يعمل بئمن بخس.

إن القانون قد ذكر المهندسين المعماريين والمقاولين، ويقصد بهم كل شخص يبرم عقد مقولة لإقامة بناء أو منشآت ثابتة، وقد جعلهم القانون مسئولين بسبب حرفتهم، فالأعمال التي يؤديونها هي التي ترتب عليهم إلترام للضمان، ولكن مورد الأدوات لا يكون ملزما بالضمان لأنه بائع. وقد حافظ القانون المصري الجديد علي النطاق التقليدي لهذه المسؤولية فجعلها شاملة للمهندس المعماري والمقاول، ولا يطبقها علي المهندس الميكانيكي إلا إذا قام بوظيفة المهندس المعماري.

(العقود المسماة الجزء ٤- للدكتور كامل مرسى- المرجع السابق ص ٤٩٨ وما بعدها)

٣- فإذا تركنا المادة، سواء قدمها المقاول أو صاحب العمل، وإقتصرنا علي العمل الذي قام به المقاول وجدنا أنفسنا أمام ثلاث مسائل رئيسية:

الأول- ضمان المقاول للعمل الذي أنجز وتم تسليمه.

ثانيا- المدة التي يسري خلالها هذا الضمان.

الثالثة- مسؤولية المهندس المعماري في هذا الضمان.

وقد اختلف في بيان مصدر مسؤولية المفاوض والمهندس بعد التسليم، إلى أربعة آراء:

الرأي الأول - يقول بأن هذه المسؤولية مصدرها عقد المفاوضة، أي أنها مسؤولية عقدية بحتة.

الرأي الثاني - يقول بأنها مسؤولية عقدية قررها القانون.

الرأي الثالث - يقول بأنها مسؤولية تقصيرية.

الرأي الرابع - يقول بأنها مسؤولية قانونية بحتة.

واعتنق الفقه الفرنسي والنقض الفرنسية الرأي الأول (الغالب) القائل بأن مسؤولية المفاوض والمهندس من طبيعة عقدية طالما أنها ناجمة عن عدم تنفيذهما لالتزاماتها العقدية.

وفي مصر ذهب الفقه والقضاء أيضا إلى أن هذه المسؤولية هي لا شك مسؤولية عقدية، لأنها تقوم على إلتزام عقدي أنشأه عقد المفاوضة، وهذا يصدق أيضا على المقاولات المتعلقة بالمنشآت الثابتة على الأرض، فهي كسائر المقاولات تنشأ إلتزاما في ذمة المفاوض أن تكون المنشآت خالية من العيب، فإذا إنهدم البناء أو ظهر فيه عيب فقد تحققت المسؤولية العقدية للمفاوض والمهندس.

ويتضح من إستعراض الآراء المختلفة - كما يذهب الأستاذ عنبير المحامي - أن مسؤولية المفاوض والمهندس المعماري من التهدم والعيوب هي مسؤولية بحتة مصدرها القانون وحده، بحيث لا تسري عليها إلا النصوص التي قررتها، تترتب عند الحد الذي تنتهي فيه المسؤولية العقدية، فتبدأ عندئذ لتسري حتى نهاية المدة التي حددها القانون للضمان نزولا على ما تتطلب المصلحة العامة، فضلا عن الحماية الواجبة لرب العمل الذي

يجهل في الغالب أمور الفن في البناء بعكس المقاول والمهندس اللذين يتمتعان بدراية وكفاية وخبرة عالية يفتقر إليها رب العمل.

(عقد المقاول، دراسة مقارنة مع تشريعات الدول العربية. للأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر المحامي- طبعة ١٩٧٧- س ١٥٥ وما بعدها، والمقاول- رسالة ماجستير- للأستاذ محمد جابر الدوري المحامي- كلية القانون والسياسة- بغداد- ١٩٧٥- ص ٤٥ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- المسؤولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذي يحته تهدمه، لا شأن لها بالمسؤولية الفعلية للمقاول الذي أنشأه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية في تشييده، لأن المسؤولية المفترضة في جانب المالك ضمانه مقررة لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها علي الدوام وليست رخصة بتحلل بها المقاول الذي أخطأ في تشييده، بل يظل مسئولاً قبل المالك طبقاً للضمان المقرر في المادة ٦٥١ من القانون المدني، كما يكون مسئولاً عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلي من ضرر للمالك أو غيره، وللمالك حق الرجوع عليه إنتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداء.

(جنائي) جلسة ١٩٦٦/٦/٦ مجموعة المكتب الفني- السنة ١٧ جنائي- ص ٧٣٧)

٢- إقرار رب العمل في عقد الصلح بتسلمه البناء مقبولا بحالاته الظاهرة التي هو عليها ليس من شأنه إعفاء المهندس والمقاول من ضمان العيوب التي كانت خفية وقت التسليم ولم يكن يعلمها رب العمل، لأن التسليم ولو كان نهائياً لا يعطي إلا العيوب الظاهرة أو الملزمة لرب العمل وقت التسليم.

(جلسة ١٩٦٧/٤/١٣- مجموعة المكتب الفني- السنة ١٨- مدني ص ٨٣٥)

٣- مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدني السابق والمادة ٦٥١ من القانون المدني الحالي المقابلة للمادة السابقة أن إلزام المظاول هو إلزام بنتيجة هي بقاء البناء الذي يشيده سليماً ومتميناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، وأن الإخلال بهذا الإلزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما، وأن الضمان الذي يرجع إلى تنفيذ المظاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب في البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم تنكشف آثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل إلى بعد انقضاء هذه المدة.

(نقض- جلسة ١٩٧٠/٦/٢٣- المرجع السابق- السنة ٢١- س١٠٦٨، ونقض جلسة ١٩٦٥/٦/١٠- المرجع السابق- السنة ١٦- ص٧٣٦)

٤- مؤدي نص المادتين ٦٥١ و ٦٥٤ من القانون المدني أن ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعماري والمظاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلي الكلي أو الجزئي في حالة عدم إنكشاف العيب الذي أدى إليه، ومن تاريخ انكشاف العيب دون إنتظار إلى تفاقمه حتى يؤدي إلى تهدم المبنى، واضطرار صاحبه إلى هدمه- وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد علم بعيوب المبنى من تاريخ رفع دعوى إثبات الحالة، ولم يثبت أن عيوباً غير تلك التي كشفها خبير تلك الدعوى أدت إلى إضراره إلى هدم المبنى، فإن الحكم إذ قضى بعدم قبول الدعوى لمضي أكثر من ثلاث سنوات بين انكشاف السبب ورفع الدعوى لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو شابه القصور في التسبيب، ولا يؤثر في النتيجة الصحيحة التي إنتهي إليها الحكم المطعون فيه ما قرره من أنه يشترط لتطبيق المادة ٦٥٤ من القانون المدني حصول تدهم تلقائي وليس هدماً بفعل رب العمل.

(نقض- جلسة ١٩٧٣/٥/٣١- المرجع السابق- السنة ٢٤- ص٨٥٣)

٥- مفاد المادتين ٦٥١ و ٦٥٤ من القانون المدني أن المشرع ألزم المقاول في المادة ٦٥١ من القانون المدني بضمان سلامة البناء من التهدم الكلي أو الجزئي أو العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وحدد لذلك الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة، علي أن القانون قد حدد في المادة ٦٥٤ مدني مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور وهي 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 تمضي ثلاث سنوات علي انكشافه أو حصول التهدم، فإذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم.

من المقرر أن علي صاحب الدفع إثبات دفعه، ومن ثم علي من يتمسك بالتقادم الثلاثي لدعوى ضمان المقاول لعيوب البناء أن يثبت انكشاف العيب في وقت معين ومضي المدة المذكورة بعدئذ.

(نقض- جلسة ١٩٧٣/١١/٢٧- المرجع السابق- ص ١١٤٦)

٦- ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء وللعيوب التي تهدد سلامته أساسه المسؤولية العقدية المنصوص عليها في المادتين ٦٥١ و ٦٥٢ من القانون المدني، فهو ينشأ عن عقد مقالة يعهد فيه رب العمل إلي المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر، فإذا تخلف عقد المقولة فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان، وإنما تخضع مسؤوليته للقواعد العامة في المسؤولية المدنية. وإذا كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا نربطه بالمطعون ضدها الأولي (وهي صاحبة العمل) أية رابطة عقدية، وأن عمله يقتصر علي حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس (.....) بناء

علي المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التي تلقاها منه، وأن مهندسا آخر هو الذي قام بوضع التصميم النهائي للبناء، فإن الحكم المطعون فيه، وقد إنتهي في قضائه إلي أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التي ظهرت في البناء بإعتباره المهندس المعماري الذي قام بوضع التصميم مع ما ذهب في أسبابه من أن المرحوم المهندس (.....) مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين، كلف آخر بعمل رسومات (للفيلا) ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولي لتبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاوله، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية (للفيلا)، وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهري الذي إن صح لتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابه قصور في التسبب بما يوجب نقضه.

(نقض- جلسة ١٩٧٥/٥/٢١- المرجع السابق- السنة ٣٦- من ١٠٤٨)

٧- المقرر أن دعوى ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء المنصوص عليها بالمادة ٦٥١ وما بعدها من القانون المدني ولئن كانت مستقلة بكيانها عن الدعوى الأصلية إلا أن أساسها المسؤولية العقدية فهي تنشأ عن عقد مقاوله يعهد فيها رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر فإذا تخلف عقد المقاوله فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان، وإذ كان يترتب على وجود شرط التحكيم في عقد المقاوله التزام طرفي العقد بالخضوع للتحكيم وعدم اختصاص القضاء الرسمي بنظر النزاع، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم المستأنف فيما حكم به من عدم قبول دعوى المسؤولية لوجود شرط التحكيم في عقد المقاوله الأصلي، ومن ثم لا يكون الحكم قد خالف النظام العام أو

قضى بما لم يطلبه الخصوم ولم يغفل دفاعاً جوهرياً ويكون النعي عليه على غير أساس.

(الطعن رقم ١٠٣٥٠ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ١٩٩٩/٣/١)

٨- لما كان لا يبين من محضر جلسة المحاكمة ان الطاعن قد دفع بانتفاء مسئوليته كما قول للبناء لانقضاء فترة الضمان وتسليمه البناء نهائياً دون تحفظات فلا يقبل منه اثارته لأول مرة امام محكمة النقض هذا فضلاً عن ان أثر انقضاء مدة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني قاصر على المسؤولية المدنية ولا يتعدها الى نطاق المسؤولية الجنائية.

(الطعن رقم ١٧٧٦ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤/٠٦/١٤)

٩- لا يكفي لقبول الطعن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المطعون ضده طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أن يكون خصماً حقيقياً وجهت إليه طلبات من خصمه أو وجه هو طلبات إليه.

(الطعن رقم ٤٠ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠١٠/٠٤/١٠)

١٠- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد أقاموا دعواهم بطلب الحكم ببراءة ذمتهم من تكاليف ترميم وإصلاح عقار النزاع المطالب بها تأسيساً على مسئولية المطعون ضدهم عن هذه التكاليف لخطئهم باستلام عقار النزاع رغم عدم اتباع الأصول الفنية في تشييده وظهور عيوب جسيمة به فور استلامه دون الرجوع على المقاول المسئول وإلزامه بإصلاحها وفقاً للثابت من تقرير الخبير المنتدب ومن ثم تخضع تلك الدعوى للقواعد العامة في التقادم فلا تسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر دعوى الطاعنين دعوى

رجوع على المأولة بضمان عيوب البناء يسرى بشأنها مدة التقادم المنصوص عليها في المادتين (٦٥١ ، ٦٥٤) من القانون المأولى فإنه يكون قد غير أساس الدعوى وأخطأ في تكيفها وخرج على وقائعها بواقع جديد من عنده مما يعيبه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(طعن رقم ٣٥٥٥ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠١٤/٦/٢)

١١- المأور - في قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كانت المادة ٦٥١ من القانون المأولى - التى تجعل المأول ضامناً لما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم في المبنى أو المنشآت الثابتة الأخرى ولجميع ما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته - (٣) لا تسرى على العلاقة بين المأول الأصلى والمأول من الباطن، إلا أن الأخير يكون ضامناً لعيوب البناء في حدود القواعد العامة، وفى المدة المتفق عليها مع المأول الأصلى. (٤) لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن - المأول الأصلى - بالرجوع على المطعون ضدهم الرابع والخامس والسادس - المأولون من الباطن - على سند من أن المأول الأصلى هو وحده الضامن لعيوب البناء إعمالاً لنص المادة ٦٥١ مأولى سألقة الذكر، بالرغم من أن عقد المأولة من الباطن هو الذى يحكم العلاقة بين المأول الأصلى والمأول من الباطن، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، وقد حجب ذلك عن بحث مسؤولية المأولين من الباطن قبل المأول الأصلى عن عيوب البناء طبقاً للقواعد العامة وفى المدة المتفق عليها فيما بينهم، أو تلك التى يقضى بها عرف المهنة، بما يعيب الحكم.

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