- **الضمان العشري في القانون المدني**
- **إعداد: د. سيف هادي عبدالله الزويني**
- **قسم القانون الخاص – كلية القانون – جامعة النهرين**

الشريحة 2: مقدمة عن الضمان العشري

الضمان العشري هو نظام قانوني يحمّل المقاول والمهندس المشرف المسؤولية عن تهدم البناء أو وجود عيوب جوهرية فيه خلال عشر سنوات من إنجازه.

ويهدف إلى حماية المالك من العيوب الكامنة التي لا تظهر إلا بعد الاستخدام.

الشريحة 3: الأساس القانوني للضمان العشري

نصّ القانون المدني العراقي على الضمان العشري في المادة (878)،

التي تقضي بمسؤولية المقاول والمهندس عن تهدم البناء كليًا أو جزئيًا، أو ما يظهر فيه من عيوب تهدد متانته وسلامته خلال عشر سنوات من إتمام البناء أو التركيب.

الشريحة 4: شروط تطبيق الضمان العشري

- أن يكون محل العقد بناءً ثابتًا أو منشأة كبرى.
- أن يكون التهدم أو العيب ناتجًا عن خلل في التشييد أو المواد.
- أن يقع الضرر خلال عشر سنوات من تسلّم العمل.
- ألا يكون سبب التهدم راجعًا إلى قوة قاهرة.

الشريحة 5: أطراف الضمان العشري

- المقاول: لكونه القائم بالتنفيذ.
- المهندس: لكونه المشرف على التصميم أو التنفيذ أو كليهما.

يجوز للمالك الرجوع عليهما معًا أو على أحدهما بالتضامن.

الشريحة 6: طبيعة المسؤولية في الضمان العشري

تُعد مسؤولية الضمان العشري مسؤولية تقصيرية ذات طابع خاص،

ولا يشترط فيها إثبات الخطأ من جانب المالك، بل يكفي إثبات حصول التهدم أو العيب وأنه ناتج عن البناء ذاته.

الشريحة 7: آثار الضمان العشري

- يحق للمالك المطالبة بإصلاح العيوب أو التعويض.
- يجوز الاتفاق على زيادة مدة الضمان.
- لا يجوز الاتفاق على إنقاصها أو الإعفاء منها، ويُعد ذلك باطلًا.

الشريحة 8: مدة الضمان وبدء سريانها

تبدأ المدة من تاريخ تسلّم البناء من المالك.

يجب رفع الدعوى خلال عشر سنوات، وإلا سقط الحق بالتقادم،

ما لم يُثبت وجود غش أو تدليس من المقاول أو المهندس.

الشريحة 9: تمييزه عن الضمانات الأخرى

- يختلف عن ضمان العيوب الخفية في المبيع.
- يختلف عن الضمان الصناعي أو التجاري.
- يشمل سلامة البناء ككل، بينما الضمانات الأخرى تقتصر على جودة الشيء أو صلاحيته للاستخدام.

الشريحة 10: في الفقه الإسلامي

لم يرد نص صريح في الفقه الإسلامي على الضمان العشري،

لكن قواعد المسؤولية عن الغش أو التقصير يمكن أن تؤسس لمسؤولية مشابهة.

يُراعى في ذلك مبدأ "لا ضرر ولا ضرار".

الشريحة 11: التطبيقات القضائية

قضت محكمة التمييز العراقية بعدة قرارات تقرّ مسؤولية المقاول والمهندس،

خصوصًا في حال التهدم الناتج عن مواد غير صالحة أو مخالفة المواصفات.

الشريحة 12: خاتمة وتوصيات

- ضرورة التزام المقاولين والمهندسين بالمواصفات.
- توعية المالك بحقوقه.
- إصدار تشريعات خاصة بتفصيل إجراءات الضمان.
- تفعيل الرقابة على تنفيذ الأبنية.