

محاضرة عن ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء(الضمان العشري)

هناك احكاما خاصة لهذا الضمان فلم يترك المشرع هذا الضمان للاحكام العامة التي تخضع لها جميع المقاولات لخطورة هذه الاعمال على ارواح الناس واموالهم(المتعاقدين والغير). لذا خصها المشرع باحكام خاصة وشدد من المسؤولية فيها على المهندس المعماري ومقاول البناء عن اعمال التهدم في المباني والمنشآت الثابتة وعن كل عيب يهدد السلامة والامان فيها اذا وقع التهدم او انكشف العيب خلال مدة معينة وخاصة ان هذه العيوب لا تظهر الا بالاستعمال .

لو قرئنا نص المادة(870)من القانون المدني العراقي التي تتعلق بهذا الضمان فلا بد ان نتناول الموضوعات الاتية:

(اطراف الضمان)

الضمان العشري يتحدد بدائرة معينة طرفي الضمان وسببه، فاذا تحقق السبب وقام بين طرفيه تقوم المسؤولية.
الضمان العشري يقوم بين مسؤول عنه (المدين بالضمان) وبين المستفيد منه(الدائن بالضمان).

اولا/ الاشخاص المسؤولين عن الضمان العشري(المدين بالضمان)

لا يسأل عن هذا الضمان الا المهندس المعماري والمقاول(مقاول البناء) وفقا للمادة 870.

المقصود بالمهندس المعماري الشخص المكلف باعداد التصاميم والرسوم لاقامة المباني او المنشآت الأخرى وقد يتولى الاشراف ايضا على تنفيذها سواء كان حاملا للصفة القانونية ام لا فليس العبرة للصفة القانونية أي الشهادة التي يحملها بل العبرة بطبيعة الاعمال التي يقوم بها.وقد يكلف فقط بوضع التصاميم دون الاشراف على التنفيذ فلا يسأل الا عن العيوب التي ترجع الى التصميم وكذلك الحال للتهدم فقد يرجع السبب الى المواد التي وردها المقاول او رب العمل .

ويشترط لمسائلة المهندس المعماري ان يكون مرتبطا بعقد مقولة مع رب العمل ،وكذلك ان يكون ملتزما بوضع تصميم معين والاشراف على العمل ، ولقاء اجر .

اما المقاول فهو كل شخص تعهد لرب العمل باقامة بناء او منشآت ثابتة في مقابل اجر دون ان يخضع في عمله لاشراف وتوجيه رب العمل.

ويشترط لمسائلة المقاول ان يكون مرتبطا بعقد مقولة مع رب العمل ،ويكون عمله لقاء اجر.

يسأل المقاول عن :

- 1- عن عمله الشخصي وفقا للمادة 870 مدني.
 - 2- عن اعمال المقاول من الباطن .
- س/لماذا يسأل عن اعمال المقاول من الباطن؟
- وذلك لان العلاقة الاصلية(عقد المقاولة) تربط المقاول الاصيل ورب العمل .
 - المادة 870 تنظم العلاقة العقدية
 - رب العمل لم يقصد ابراء المقاول الاصيل من التزاماته ولم يقبل النزول الى مقاول آخر.
- والمقصود بمقاول البناء هو المقاول الذي يقوم باعمال تمس المتانة والسلامة ومهما كانت طريقة احتساب اجره ولا يقصد به أي مقاول يقوم باعمال لا تهدد سلامة ومتانة البناء كمقاول الدهان ومقاول البياض .

ثانيا/ الاشخاص المستفيدين من الضمان العشري(الدائن بالضمان)

هذا الضمان مقرر لرب العمل ولورثته بعد وفاته.او لخلفه الخاص كامشتري والموهوب له فيستطيع الرجوع على المهندس المعماري والمقاول بالضمان.لان حق الرجوع بالضمان من ملحقات المبيع تنتقل مع انتقال الملكية دون حاجة للنص على ذلك

ثالثا/ الاضرار التي يسأل عنها المهندس والمقاول

يسأل المهندس المعماري والمقاول وفقا للمادة 870 مدني عن الاضرار الناشئة عن -التهدم الكلي او الجزئي للمباني او المنشآت الثابتة . -العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

على ذلك لابد ان يكون:

- * العمل المعهود الى المهندس والمقاول هو تشييد مبنى او اقامة منشآت ثابتة من أي نوع كان.ولا عبرة بمادة العمل(طابوق- حجارة الخ).
- *ان يكون البناء له مستقر ثابت لا يمكن نقله دون تهدم. ويقصد بالمنشآت الثابتة الاخرى الجسور والسدود والقناطر...الخ.وحتى الترميمات الخاصة بالمباني متى كانت جوهرية تتصل باصل البناء وجوهره وسلامته.

*لا يسأل المقاول والمهندس عن كل ضرر بل التهدم الكلي او الجزئي للبناء والمنشآت وكذلك العيوب التي تهدد السلامة والمتانة للبناء كضعف الاساسات او قدم الاخشاب والحديد المستعمل....الخ اما العيوب الاخرى فلا يسأل عنها لانها لا تهدد السلامة والمتانة ولا تدخل في نطاق المسؤولية المشددة الخاصة أي الضمان العشري. وهذه العيوب يشملها الضمان سواء كانت قديمة ام مستجدة طارئة (قبل قبول العمل ام بعد القبول) .