



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

اشراف الدكتور

محمد علي حاجي دي آبادي

استاذ مشارك .كلية القانون. مدرس في جامعة قم .ايران

Dr_hajidehabadi@yahoo.com

طالب دكتوراه

رأفت حميد ريس اشگح

قانون جنائي :جامعة قم إيران

raft3481@gmail.com

الكلمات المفتاحية: عقد ، تسليم مفتاح، عقود المقاولات ، القانون المقارن.

كيفية اقتباس البحث

اشگح ، حميد ريس، محمد علي حاجي دي آبادي ، عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن ، مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية، كانون الثاني ٢٠٢٤، المجلد: ١٤، العدد: ١ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

Registered في مسجلة في

ROAD

Indexed في مفهرسة في

IASJ



Turnkey contract in construction contracts in comparative law

PhD Researcher
Raafat Hamid Rais Ashgah
in Criminal Law: Qom
University, Iran
raft3481@gmail.com

Supervised by the respected Dr.
Muhammad Ali Haji Dabadi
Associate Professor, College of Law.
Lecturer at Qom University
Dr_hajidehabadi@yahoo.com

Keywords : contract, turnkey, construction contracts, comparative law.

How To Cite This Article

Ashgah, Raafat Hamid Rais, Muhammad Ali Haji Dabadi, Turnkey contract in construction contracts in comparative law, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, January 2024, Volume:14, Issue 1.

This is an open access article under the CC BY-NC-ND license
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)



[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract

The contractor must respect the contract and implement all obligations arising from it. If the contractor attempts to breach his obligations, whether it is a matter of not implementing the obligation in whole or in part, or it is a matter of implementing it inappropriately (violating the terms or specifications of the contract), this is considered a breach of the contract, and this constitutes major damage. On the employer, so the legislator took the initiative to grant the employer a number of means that enable him to confront the contractor who violates his obligations and hand over the key to no person being bound to a contract unless his will is directed towards concluding it in accordance with the general conditions. So that the place where the contractual wills meet and the reason motivating the contract are legitimate, but the purpose of this study is not to investigate the traditional pillars and

conditions for the meeting of the wills necessary to form the contract. Therefore, we will not address the conditions for the validity of the will in accordance with the general rules in terms of its issuance by someone who has the capacity to contract and the will is free of defects.

مستخلص البحث

يتعين على المقاول احترام العقد، وتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عليه، فإذا ما حاول المقاول الإخلال بالتزاماته سواء تعلق الأمر بعدم تنفيذ الالتزام كلياً أو جزئياً أو تعلق الأمر بتنفيذه بشكل غير ملائم (مخالفة مدد أو مواصفات العقد) يعتبر ذلك إخلالاً بالعقد وهذا ما يشكل ضرراً كبيراً على رب العمل، لذا بادر المشرع إلى منح رب العمل جملة من الوسائل التي تمكنه من مواجهة المقاول المخل بالتزاماته وتسليم مفتاح لا يرتبط أي شخص بعقد ما لم تتجه إرادته إلى إبرامه طبقاً للشروط العامة. بحيث يكون المحل الذي تلتقي عليه الإرادات العقدية والسبب الدافع للتعاقد مشروعين لكن الغاية من هذه الدراسة ليس البحث في الأركان والشروط التقليدية لالتقاء الإرادات اللازمة لتكوين العقد لذلك لن نتطرق إلى شروط صحة الإرادة طبقاً للقواعد العامة من حيث صدورهما ممن يملك أهلية التعاقد وخلو الإرادة من العيوب.

١. المقدمة

يتعين على المقاول احترام العقد، وتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عليه، فإذا ما حاول المقاول الإخلال بالتزاماته سواء تعلق الأمر بعدم تنفيذ الالتزام كلياً أو جزئياً أو تعلق الأمر بتنفيذه بشكل غير ملائم (مخالفة مدد أو مواصفات العقد) يعتبر ذلك إخلالاً بالعقد وهذا ما يشكل ضرراً كبيراً على رب العمل، لذا بادر المشرع إلى منح رب العمل جملة من الوسائل التي تمكنه من مواجهة المقاول المخل بالتزاماته، وفي مقدمة هذه الوسائل هو ان يبادر رب العمل إلى القيام بإنذار المقاول بضرورة الوفاء بالتزامه بانجاز العمل وفق الاتفاق المبرم وهذا ما يسمى (بالتنفيذ العيني) ما دام التنفيذ ممكناً، اما اذا كان التنفيذ غير ممكن فهناك حالات يمكن ان يحصل فيها رب العمل على حقوقه بطريقة غير مباشرة فيكون من حقه المطالبة بالتعويض أو بفسخ العقد.

١.١. أهمية البحث

يعتبر موضوع جزاء اخلال المقاول بالتزامه بانجاز العمل من المواضيع المهمة وذلك نظراً للتزايد العمراني الكبير والمطرّد الذي أصبحنا نعيشه في السنوات الأخيرة ونلاحظ عندما يتم تنفيذ العمل وعلى مختلف القطاعات العامة والخاصة هو تنفيذ لا يرقى إلى مستوى الشروط والمواصفات



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

التي يستوجبها الاتفاق أو التي تقتضيها أصول الصنعة وأعرافها مما يخلف خلافاً مهماً يقع في الالتزام الرئيسي الواقع على عاتق المقاول بأنجاز العمل.

٢.١. : أهداف البحث

يهدف البحث الحالي الى التعرف على عقد تسليم مفتاح

٣.١. منهجية البحث

اعتمد البحث الحالي على المنهج القانون المقارن

٢. المبحث الاول

تعريف عقد تسليم مفتاح

ان العقد أحد مصادر الإلتزام ، وهو توافق إرادتين او اكثر ، على تحقيق أثر قانوني معين ، هذا الأثر قد يكون انشاء إلتزام او نقله او تعديله او إنهائه ، ومذا الفهم فقد انتظم المبحث الاول بمطلبين وكالاتي :

١.٣. المطلب الاول : تعريف عقد تسليم مفتاح

٣. ١.١. الفرع الاول : تعريف العقد تسليم مفتاح :

المعنى الأصلي للعقد في اللغة هو: الجمع بين أطراف الشيء وربطها معاً. والعقد ضد الحل. وتُطلق كلمة "عقد" لتعبّر عن الإحكام والتقوية. وتأتي كلمة "عقد" بمعنى العهد، ومن معانيها: العزم والتصميم، والإبرام والإحكام، والانضمام [١].

فالمعنى الأصلي لكلمة "عقد ومشتقاتها" هو الربط الحسي، ولكن نُقلت دلالة معنى هذه الكلمة إلى الربط المعنوي بين كلامين. والربط يدلّ على وجود أكثر من طرف في العقد.

عرّف الحنفية العقد بأنه: "انضمام كلام أحد العاقدين إلى الآخر، على وجهٍ يظهر أثره في المحل شرعاً" [٢].

وعرّفوه أيضاً بأنه: "ارتباط أجزاء التصرف الشرعي" [٣].

وعرّفوه بأنه: "ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجهٍ يثبت أثره في المعقود عليه" [٤].

وعرّف جمهور الفقهاء . المالكية والشافعية والحنابلة . العقد بأنه: "كل تصرف ينتج عنه التزام شرعي" [٥]. ولهذا قالت المالكية العقد هو: "ربط القول بالقصد القائم بالقلب" [٦].

يتضح من التعريفات السابقة أنّ فقهاء الشريعة الإسلامية انقسموا إلى مذهبين في تعريفهم للعقد. فقد ذهبت الحنفية إلى حصر معنى العقد فيما يكون بين طرفين، ولم يعتدوا بوقوع العقد بالإرادة المنفردة، وإن كانوا يعدون الهبة "عقداً مشروعاً مندوباً إليه" [٧]، وهي تقع من طرف واحد.



أمّا جمهور الفقهاء فقد ذهبوا إلى تعريف العقد بمعناه العام. فعندهم أنّ كل ما ينتج عنه التزامٌ شرعيٌّ يُسمى عقداً، سواء أوقع بإرادة مفردة، أم بارتباط إرادتين راضيتين مختارتين، أم أكثر. بل إنّ المالكية ذهبوا إلى أبعد من ذلك، إذ أنهم رتبوا على النية المستكنة في النفس أحكاماً عملية، فقد أورد الإمام ابن العربي [٨]. - رحمه الله . أنّ مالكاً . رحمه الله . سئل: "إذا نوى رجل الطلاق بقلبه، ولم يلفظ به لسانه، يلزمه ذلك أم لا؟ فقال: يلزمه، كما يكون مؤمناً بقلبه، وكافراً بقلبه... [فإنه] عقد لا يفتقر المرء فيه إلى غيره في التزامه، فانعقد عليه بنيته، أصله الإيمان والكفر" [٩].

وقد وهم أحد القانونيين المحدثين [١٠] وذهب إلى أنّ جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية يحصرون العقد في المعنى الخاص الذي ذهبت إليه السادة الحنفية. وهذا الوهم منشؤه سيادة المذهب الحنفي إبان حقبة الخلافة العثمانية، خاصة في مجال المحاكم والقضاء، فعرفه القضاة وأهل مهنة القانون، حتى بدا وكأنه هو مذهب جمهور الفقهاء، والأمر ليس كذلك. عرّف القانونيون العقد بأنه هو: "توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني"، وعرّفوه كذلك بأنه: "توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معيّن" [١١]. وعرّفوه كذلك بأنه: "اتفاق يلتزم بمقتضاه شخص أو أكثر، نحو شخص آخر أو أكثر، بإعطاء شيء، أو بفعله، أو الامتناع عن عمل شيء" [١٢].

يلاحظ أنّ كلمة "توافق" الواردة في التعريفين الأولين غير دقيقة في التعبير عن حقيقة معنى العقد، فإنّ الإرادتين قد تتوافقان وتتجهان نحو إحداث الأثر القانوني، ولكن قد لا يحدث الترابط بينهما، فلا يتكون العقد بالتوافق، بل يتكون بارتباط الإرادات. وقد ذهبت بعض القوانين في البلاد العربية إلى تعريف العقد وفقاً لتعريف الأحناف له، فقد عرّف القانون المدني العراقي العقد بأنه: "ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه" [١٣].

تم التعريف بهذا العقد منذ مطلع القرن العشرين، وذاع على وجه الخصوص في بناء المساكن (العمارات والفيلات) حيث يعهد مالك العقار إلى المقاول بتوريد المواد وإقامة البناء وتسليمه كاملاً مُعداً للسكن. ويُعتبر هذا العقد من العقود الذي استلزمته حركة التصنيع الكبرى التي صاحبت التقدم التكنولوجي الهائل. مما جعله القالب القانوني السائد لتنفيذ خطط التنمية في الدول النامية ولتحقيق التعاون التكنولوجي مع وبين الدول المتقدمة.

عقد تسليم مفتاح هو عقد إنشاءات تبرمه الدولة لتنفيذ المشروعات الكبرى التي تهتم الإقتصاد القومي، كإنشاء مصانع حربية، مفاعلات ذرية، مطارات دولية. وفي مثل هذه المشروعات



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

الكبرى، فالغالب أن يستعين المقاول بمقاولين من الباطن لتنفيذ العمليات التي تدخل في اختصاصهم.

٣. ١. ٢. الفرع الثاني : خصائص العقد

تم التعريف بهذا العقد منذ مطلع القرن العشرين، وذاع على وجه الخصوص في بناء المساكن (العمارات والفيلات) حيث يعهد مالك العقار إلى المقاول بتوريد المواد وإقامة البناء وتسليمه كاملاً مُعداً للسكن. ويُعتبر هذا العقد من العقود الذي استلزمته حركة التصنيع الكبرى التي صاحبت التقدم التكنولوجي الهائل. مما جعله القالب القانوني السائد لتنفيذ خطط التنمية في الدول النامية ولتحقيق التعاون التكنولوجي مع وبين الدول المتقدمة

عقد تسليم المفتاح نموذج من عقود التنمية، ويكون محله عادة إقامة منشأة صناعية وليس إقامة مبنى عادي. ويكون العقد بثمن إجمالي Lump Sum

وغالباً ما يكون العقد بتكلفة مالية عالية ومخاطرة كبيرة (أكبر من ٥٠ مليون دولار). وإذا كان العميل لا يملك المال اللازم لتنفيذ المشروع (خاصة عند ارتفاع تكلفته) فإنه عادة ما يلجأ لإحدى الطريقتين:

الإقتراض من البنوك الوطنية أو الأجنبية

الحصول على تيسيرات من المقاول، وأهمها تأجيل الوفاء بجزء من الثمن إلى ما بعد الانتهاء من المشروع وتشغيله لمدة معينة يتمكن خلالها الوفاء من حصة استثمار المشروع. [١٤].

يتولى المقاول التصميم والتنفيذ معاً. والذي غالباً ما يقوم كذلك بنقل التكنولوجيا. يمكن أن يكون عقداً شبه كامل، إذا اختفت بعض عناصره مثل شراء الأرض أو تمهيدها أو إدخال المياه والكهرباء أو شراء التكنولوجيا.

في الصورة التقليدية لعقد تسليم المفتاح تنتهي التزامات المقاول بإتمام عمليات إقامة الأبنية وتوريد الآلات والأجهزة وتركيبها وتجريبها وتشغيل المصنع.

قد يمتد عقد "تسليم مفتاح" إلى "عقد تسليم إنتاج" إذا كان من التزامات المقاول التشغيل وتدريب العاملين المحليين حتى تكتمل قدراتهم على إنتاج السلع بالموصفات المطلوبة. [١٥]

٣. ٢. المطلب الثاني :

إبرام أركان العقد

لا يرتبط أي شخص بعقد ما لم تتجه إرادته إلى إبرامه طبقاً للشروط العامة. بحيث يكون المحل الذي تلتقي عليه الإرادات العقدية والسبب الدافع للتعاقد مشروعين لكن الغاية من هذه الدراسة ليس البحث في الأركان والشروط التقليدية لالتقاء الإرادات اللازمة لتكوين العقد لذلك لن نتطرق



إلى شروط صحة الإرادة طبقاً للقواعد العامة من حيث صدورها ممن يملك أهلية التعاقد وخلو الإرادة من العيوب [١٦] التي تؤثر في صحتها إلا بالقدر الضروري الذي يستتبعه إيضاح الموضوع ، وإنما الذي نريد أن نبينه هو الكشف عن تأثير البيئة الإلكترونية التي تلقت فيها الإيرادات العقدية على صحتها خصوصاً فيما يتعلق أولاً بتوافر أهلية التعاقد لدى صاحب العرض أو القبول وثانيها لنسبه الإرادة إلى صاحبها .

أولاً. أهلية التعاقد

تعرف الأهلية بأنها صلاحية الشخص لان تكون له حقوق وعليه التزامات وصلاحيته لاستعمال هذه الحقوق والالتزامات [١٧].

إذن الأهلية نوعان أهلية أداء وأهلية وجوب، فأهلية الأداء تتدرج مع تدرج الإدراك والتمييز فتدور معه وجوداً وعدمياً ونقصاً [١٨] ، فالصغير عديم التمييز لصغر سنه [١٩] أو لعارض من عوارض الأهلية (الجنون، العته) تنعدم أهلية الأداء لديه فلا يصلح لإبرام التصرفات القانونية ، فتكون تصرفاته باطلة بطلاناً مطلقاً. لكن هنالك بعض القوانين قد منحت القاصر غير المميز الحق في إجراء بعض التصرفات القانونية ضمن الاحتياجات اليومية للأفراد من شراء البضائع والمواد قليلة الأسعار ومن هذه مشروع القانون المدني العراقي لعام ١٩٨٦ حيث نصت المادة (٣٣٨) منه على أنه (العقود التي يبرمها عديم الأهلية باطلة، ومع ذلك فإن ما يبرمه من عقود في حدود ما يسلم له من مصروفات يومية تعتبر صحيحة). كذلك القانون المدني الفرنسي فقد أجاز للقاصرين الغير مميزين التعاقد على شراء الأشياء التي تدخل في مجال الحياة اليومية فقد أجازت المادة (٤٨١) من القانون المدني للقاصر الغير مميز القيام ببعض أعمال الحياة اليومية فعدّه مثل البالغ قادراً على القيام بجميع الأعمال التي تدخل في الحياة اليومية كما تجيز المادة (٣٨٩-٣) حول الولاية الجبرية والمادة (٤٥٠) حول الوصية من القانون المدني الفرنسي صراحة بأن هنالك حالات يجيز فيها العرض للقاصرين التصرف بمفردهم ببعض الأمور اليومية ، إذن يتضح لنا أن موقف المشرع الفرنسي هو السماح للقاصر المميز بالتعاقد عن طريق شبكات الحواسيب الآلية فتكون العقود التي يبرمها صحيحة بشرط أن يكون محل العقد داخلاً ضمن الاحتياجات اليومية للأفراد مثل الكتب والبرامج والألعاب وغيرها [٢٠]. كما تجيز المادة (٩٨) من القانون المدني العراقي للولي بترخيص من المحكمة أن يسلم الصغير المميز إذا أكمل الخامسة عشر مقداراً من ماله ويأذن له بالتجارة تجريباً له ويكون الأذن مطلقاً أو مقيداً [٢١].



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

الأهلية على نوعين أما أهلية الوجوب ، وهي صلاحية الشخص لاكتساب الحق وتحمل الواجبات التي يقرها القانون ، وإما أهلية الأداء ، وهي صلاحية الشخص لإعمال إرادته إعمالاً من شأنه ترتيب الأثر القانوني الذي ينشده [٢٢].

ثانياً : الإرادة

لكي يكون الرضا صحيحاً ، أن لا يشوبه عيب من عيوب الإرادة ، وتطبق القواعد العامة في عيوب الإرادة على عقد التأمين ، وتعدّ عيوب الإرادة في القانون العراقي هي الإكراه والتغريب مع الغبن والغلط والاستغلال ، وهذه العيوب عدا الاستغلال تجعل العقد موقوفاً على إجازة من شاب إرادة أحدهما واحدة من هذه العيوب ، أو على أو إجازة وليه أو وصيه أو القيم عليه أو المحكمة ، كما في حالة الصغير المميز على أن تصدر الإجازة النقض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تعرض إرادة الشخص لهذه العيوب [٢٣].

الشروط

بان إجراءات حجز وبيع العقار المرهون لا تختلف عن الإجراءات التي تتخذ بمناسبة حجز وبيع عقار المدين غير المرهون ، والتي سوف نشرع الآن بتحديدتها :-

يحق للدائن المرتهن مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، عند حلول اجل الدين ، فإذا كان العقار المرهون في يد المدين الراهن ، فان إجراءات التنفيذ تبدأ بإنذار المدين او من يقوم مقامه بالوفاء ، فإذا امتنع المدين عن الوفاء فان الدائن المرتهن يستمر في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وفقاً للإجراءات التي نص عليها قانون التسجيل العقاري [٢٤].

أما إذا انتقلت ملكية العقار المرهون من ذمة المدين الراهن الى الحائز ، فيجب قبل البدء بإجراءات التنفيذ على العقار ان يقوم الدائن المرتهن بإنذار الحائز بدفع الدين ، وهذا ما نصت عليه المادة (١٣٠٦ / ١) مدني عراقي بقولها ((١ - يجوز للمرتهن عند حلول اجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً في يد الحائز لهذا العقار بعد إنذاره بدفع الدين)) . ويمكن القول، بان القانون المدني العراقي لم يشترط في المادة (١٣٠٦ / ١) مدني سوى إنذار الحائز بدفع الدين، ولم يشر الى ضرورة تنبيه المدين الراهن بدفع الدين، لأنه هو المدين الأصلي وقد يدفع الدين بمجرد تنبيه الدائن المرتهن له. ولما كان المدين الراهن هو المسؤول عن الدين المضمون بالرهن، لذلك يكون من الضروري أن يقوم الدائن المرتهن بالتنبيه على المدين بدفع الدين قبل إنذار الحائز، فقد يقوم بدفع الدين عند مطالبة الدائن له ، وبذلك يسهل حصول الدائن المرتهن على دينه ولا ينشغل بإجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز والتي قد تستغرق وقتاً طويلاً.



٣.٣. المطلب الثالث

تميز عقد تسليم مفتاح عن غيره

تميز عن الفسخ

الفسخ نظرية قديمة عرفها الرومان بعد تطور طويل، فقد رفض هؤلاء التسليم بفكرة الفسخ في العقود التبادلية، إذ لم يكن امام الدائن إذا لم يقم مدينه بتنفيذ التزاماته إلا المطالبة بالتنفيذ، فلم يكن أمامه الحق بالفسخ. إلا إن الرومان فسحوا المجال لفكرة الفسخ في عقد البيع بعد ان اصبح رضائياً، فقد سمحوا للبائع إذ لم يقم المشتري بدفع الثمن ان يتمتع عن تسليم المبيع ويطالب بالفسخ وهذا يقوم على اساس وجود شرط فاسخ صريح وعلى الخطى نفسها سار القانون المدني الفرنسي القديم، إذ تبنى هذه الفكرة في كل العقود الملزمة للجانبين وافترض وجود شرط فاسخ ضمني وما ان صدر القانون ١٨٠٤ حتى جسدت م ١١٨٤ مدني فرنسي [٢٥] فكرة الفسخ في العقود الملزمة للجانبين. ونرى من جانبنا التأكيد على رأي الأستاذ السنهوري لتحديد أساس نظرية الفسخ قائلين ان أساس النظرية لا يكمن في السبب ولا علاقة له بالفسخ وانما يكمن الأساس القانوني لهذه النظرية في فكرة الالتزامات المتقابلة في العقود التبادلية. فيبدو منطقياً أن عدم قيام أحد الطرفين بتنفيذ التزامه يعد مبرراً للطرف الآخر لفسخ العقد [٢٦]. الفسخ كلمة تطلق ويراد بها لغة النقص، وبابه القطع، يقال فسخ البيع فانفسخ أي نقض فاننقض وفسخ الشيء بفسخه فسخاً فانفسخ [٢٧]. وهو الضعف والجهل والطرح وافساد الرأي والنقض والتفريق والضعف في العقل والبدن كالفسخة. ومن لا يظفر بحاجته ولا يصلح لامره كالفسخ وانفسخ العزم والبيع والنكاح واننقض [٢٨]. (فسخ-فسخاً) الامر او العقد نقض الشيء فرقه [٢٩].

تمييزه عن تحلل رب العمل بارادته المنفردة

يقصد بالتعويض العيني اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر فالتعويض العيني هو الطريقة المثلى لجبر الضرر و يثبت الحق في تعويض الاضرار لرب العمل في نطاق القانون المدني العراقي في المواد (١٦٨، ١٦٩) حيث نصت المادة (١٦٨) على انه (اذا استحال على الملتزم بالعقد ان ينفذ الالتزام عينياً حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ما لم يثبت استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب اجنبي لا يد له فيه) [٣٠]. اما المادة (١٦٩) فقد نصت على انه (١- اذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد او بنص القانون فالمحكمة هي التي تقدره ٢- ويكون التعويض عن كل التزام ينشأ من العقد.....).



حسب النصين المذكورين يكون لرب العمل الحق في المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي لحق به ويبدو من ظاهر النصين بأنهما لم يحددا نوع التعويض اذ يترك للقاضي الحرية الكاملة في اختيار طريقة التعويض الاكثر ملائمة لظروف الدعوى حيث يتخذ التعويض صورة الاصلاح المادي في حالة العيوب الخفيفة. وفقاً للمادة (٥٥٩). من القانون المدني العراقي او قد يتخذ التعويض صورة اعادة الحال الى ماكان عليه تطبيقاً للمادة (٢٠٩) من القانون نفسه و يمكن ان نجد التعويض العيني في نطاق مسؤولية المقاول عن التهدم الكلي أو الجزئي للأبنية والمنشآت الثابتة الأخرى فيجوز للمحكمة ان تحكم لرب العمل الذي انهار بنائه ببناء آخر مشابه مشيد على قطعة ارض لذات مواصفات القطعة التي شيد عليها البناء المنهار كما نجد مسؤولية المقاول ايضاً في اصلاح العيوب الموجودة في البناء خلال مدة العشرة سنوات من تاريخ تسليم البناء [٣١]. والتي تسمى (بالضمان العشري) إذ يضمن المقاول كل ما يحدث في البناء من تهدم كلي او جزئي فيما شيده من مباني او منشآت وذلك حسب نص المادة (٨٧٠) من القانون المدني العراقي والتي هي عبارة عن تعويض عيني تطبيقاً لاحكام الفقرة الثانية من المادة (٢٠٩) من القانون المدني العراقي وذلك للاسباب الاتية:

١. ان التزام المقاول بالضمان وفقاً للمادة (٨٧٠) سألفة الذكر التزاماً مقررأً بنص القانون استقلالاً عن ارادة ذوي الشأن (المقاول ورب العمل) ويكون اصلاح العيوب تعويضاً عينياً، وكذلك الحال عند الحكم على المقاول والمهندس باعادة البناء المتهدم.

٢. في اثناء مدة العقد وقبل تسليم البناء الى رب العمل فان الحكم بالاصلاح او ازالة الضرر او العيوب او اعادة البناء المتهدم يعد عينياً وفقاً لاحكام المادة (٢٤٦) مدني عراقي .

٣. بعد انتهاء مدة لضمان العشري قانوناً في المادة (٨٧٠) مدني عراقي فإن الحكم بالزام المقاول او المهندس بازالة العيوب الخفية او اعادة البناء يعد كذلك تعويضاً عينياً.

والحال نفسه نجده في القانون المدني الفرنسي الذي لم يستبعد الحكم بالتعويض العيني حسب نص المادة (١١٤٢) منه التي نصت (اذا كان تعويض الضرر يقدر في الغالب بالنقود فانه لا يمنع اطلاقاً اية طريقة اخرى للتعويض)

ومما سبق عرضه يمكن أن نوجز تعريفاً للتعويض العيني بانه (التعويض الغير نقدي الذي يحكم به لمواجهة الضرر وذلك بازالة المخالفة عيناً او منع استمرار الضرر ويكون اكثر تكاملاً لطبيعة الضرر من التعويض النقدي). [٣٢]

٤. المبحث الثاني

اثر التنفيذ على نفقة المقاول

١.٤. التزامات المقاول

الالتزامات المقاول قبل التنفيذ

لكي يلتزم كل شخص مرتبط بعقد مقولة بأن يبرم عقداً للتأمين من مسؤولية المدنية عند مباشرته لأعمال مقاولات البناء ، إذ نصت المادة الثامنة /١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المصري على أنه :

(لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين .. وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث من المباني والمنشآت من تهمد كلي أو جزئي) [٣٣].

يفهم من حكم هذه المادة بان الملتزم بإبرام وثيقة التأمين مالك البناء ، ويلاحظ أن القانون المصري ربط الحصول على إجازة البناء بتقديم وثيقة التأمين ، إذ إن مالك البناء هو الذي يسعى من الناحية الفعلية للحصول على إجازة البناء [٣٤]. ويلاحظ من هذا أن مالك البناء هو الملتزم بإبرام وثيقة التأمين ، ومن ثم يتحمل وحده أقساط التأمين ، ولما كان هذا التأمين يغطي مسؤولية كل من المهندس والمقاول في ذلك لان التأمين أصلاً يغطي مسؤوليتهما ، إذ يتصل بمهنتهما ونشاطهما الذي ينبغي تأمين الأخطار الناجمة عنها ، لذا ينبغي لهؤلاء من المساهمة في عبء تكاليف إجراءات التأمين استناداً لأحكام المادة ٢ من القرار الوزاري رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢ ، إذ نصت على أن : (يقصد بالمؤمن له حينما ورد في هذا القرار المهندسون والمقاول منذ بدء التنفيذ لأعمال مقاولات البناء إلى حين الإفراغ منه ، أما المسؤولية المؤمنة لمالك البناء تشمل فترة الضمان العشري التي يلتزم بها المهندس والمقاول استناداً لأحكام المادة ٦٥١ من القانون المدني المصري) [٣٥].

التزامات المقاول بعد التنفيذ

إذا كان القانون المصري قد اقتصر نطاق الأشخاص الذي يضمن التأمين مسؤوليتهم المدنية على المهندس والمقاول ومالك البناء ، إلا أن القانون الجزائري قد خطا نحو التوسع في هذا النطاق ، إذ نصت المادة ١٧٥ من الأمر المرقم ٩٥-٧ في ٢٥ يناير ١٩٩٥ على أنه: (كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً أن يكتب



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

تأميناً لتغطية مسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها) ، كما نصت المادة ١٧٨ منه على ان :

(يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتابة عقد تأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة ٥٥٤ [٣٦] من القانون المدني على ان يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع) .

يفهم من النصين الجزائريين أن الملتزم بإبرام عقد التأمين كل من المهندس المعماري والمقاول والمراقب الفني ، فضلاً عن أن شخصاً طبيعياً أو معنوياً قد تثار مسؤوليته المدنية المهنية الناشئة عن أعمال البناء وتجديده أو ترميمه باعتباره متدخلاً في التنفيذ ، علاوة على شمول المهندس المعماري والمقاول والمراقب الفني بالتأمين الإلزامي من مسؤوليتهم المدنية في فترة الضمان العشري ، وقد استثنى القانون الجزائري من شمول المتدخلين في تنفيذ أعمال البناء من التأمين من مسؤوليتهم في فترة الضمان العشري.

أما القانون الفرنسي فقد ألزم كلاً من يساهم في عملية البناء دون النظر إلى حجم الدور الذي يساهم به أو أهميته بالتأمين من مسؤوليته المدنية ، حيث نصت المادة ل ١/٢٤١ من قانون التأمين الفرنسي على أن : (كل شخص طبيعي أو معنوي يمكن ان تتعقد مسؤوليته بناء على القرينة الواردة في المادة ١٧٩٢ وما يليها من القانون المدني بسبب أعمال البناء يجب أن يغطي هذه المسؤولية بعقد تأمين) ، وكانت المادة ١٧٩٢ [٣٧] من القانون المدني الفرنسي قد حددت الأشخاص الذين يخضعون للضمان العشري الذين يلتزمون بالتأمين من مسؤوليتهم المدنية .

وعلى ذلك ، فإن كل من يمكن ان يوصف بالمشيد للبناء يخضع لأحكام المسؤولية العشرية فانه يعد ملتزماً ، وفقاً لنص المادة ل ١/٢٤١ من قانون التأمين الفرنسي ، بالتأمين من المسؤولية .

ولتوخي القصد المنشود ، فيما يلي التعريف بهؤلاء الأشخاص الذين يرتبطون بعقد مقولة وعلى النحو الآتي :

وكذلك القانون الجزائري وان كان قد خص المهندس المعماري بالتأمين الإلزامي من مسؤولية المدنية المهنية ، إلا أن ما جاء في المادة ١٧٥ من الأمر المرقم ٩٥-٧٠ في ٢٥ يناير ١٩٩٥ على انه : (.. وأي متدخل شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً ، ان يكتب تأميناً ...) يدل على أن مصطلح (أي متدخل) تستوجب كل أصناف المهندسين وغيرهم إلى جانب المهندس المعماري إذا كان لهم دور في عملية التشييد أو البناء .



أما القانون الفرنسي فقد ألزم الأشخاص الذين يخضعون للضمان العشري بإبرام وثيقة تأمين لتغطية مسؤوليتهم المدنية والذين حددتهم المادة ١٧٩٢ من القانون المدني الفرنسي ، وعليه ولما كان المهندس يخضع لأحكام الضمان العشري ، فإنه يعد ملتزماً وفقاً لنص المادة ل ١/٢٤١ من قانون التأمين الفرنسي ، ويلاحظ للوهلة الأولى أن القانون الفرنسي قد خص المهندس المعماري دون غيره من المهندسين في الاختصاصات الأخرى ، إذ نصت المادة ١٧٩٢ من القانون المدني الفرنسي على أن : (يعدّ مشيداً للعمل : ١. كل مهندس معماري أو مقاول ...) إلا أن مفهوم المادة ١٧٩٢ من القانون المدني الفرنسي بعد تعديلها والتي نصت على أن : (كل مشيد يتولى تشييد بناء ..) ويفهم من النص شمول الآخرين غير المهندس المعماري والمقاول بالتأمين من مسؤوليتهم المدنية باعتبارهم يتولون أعمال البناء أو التشييد ، ولأنهم يعدون مسؤولين ومشمولين بالضمان العشري.

ومما تقدم إذا عهد مالك البناء إلى عدة مهندسين للقيام بأعمال التصميم وإعداد الخرائط والإشراف على عملية التنفيذ وغيرها ، فيعدون مسؤولين عن ضمان ما يحدث للبناء من تهدم وأضرار تلحق الغير ، وبالتالي يلتزم المؤمن بأداء مبلغ التأمين أو التعويض للمضرورين عند تحقق مسؤولية المهندس ، بيد أن كل مهندس من المهندسين يسأل في حدود نشاطه المهني ، بمعنى الرجوع إلى العقد المبرم بين مالك البناء والمهندس المعماري وحده المسؤول ، أما إذا كان السبب في التهدم للبناء راجع إلى أعمال الإنشاء فيعد المهندس المشرف المدني المسؤول الذي يحمي التأمين ضمان الأخطار الناشئة من تحقق هذه المسؤولية .

المقاول ، هو الشخص الذي يعهد إليه بإقامة المباني والمنشآت وفقاً للتصميم والخرائط المعدة من المهندس المعماري ويستوي فيما إذا كان قد التزم المقاول بتقديم المواد في إقامة البناء من عدمه أو قدمها له مالك البناء أو مالك البناء [٣٨] مقابل اجر دون أن يخضع عمله للإشراف [٣٩]، إذ انه يعمل لحسابه وليس تابعاً للمالك الذي يرتبط معه بعقد مقاول أو الغرض منه تنفيذ أعمال البناء [٤٠]. إذن هو كل شخص طبيعي أو معنوي تعاقد معه رب العمل على إقامة مباني أو منشآت ثابتة [٤١].

الزم القانون المصري [٤٢] والقانون الجزائري [٤٣] والقانون الفرنسي [٤٤] المقاول بتأمين مسؤوليته المدنية الناشئة عن مزولة نشاطه في مجال أعمال البناء .

ومن الجائز لمالك البناء ان يعهد بأعمال البناء إلى عدة مقاولين ، يتعهد إلى مقاول بوضع الأساس والى آخر بأعمال البناء المتعلقة بالأرضيات .. الخ وهكذا دواليك فلما كان كل واحد من هؤلاء يعد مقاولاً في حدود الأعمال التي يقوم بإنجازها [٤٥]، ويكون ملتزماً بحدود مسؤوليته ،



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

ولذا فان التأمين يغطي مسؤولية المقاول كلاً على حدا ، ويستوي أن يتولى أحد إقامة البناء أو يتعدد المقاولون في التنفيذ . وقد يكون المقاول هو الذي وضع التصميم فإنه يكون مسؤولاً عن عيوبه وعن عيوب التنفيذ جميعاً ، وبالتالي فإذا ما نهضت مسؤوليته تكون بالحدود التي تسمح به المقدرة الفنية لشخص من مستواه.

ويتجه القضاء الفرنسي إلى اعتبار المقاول ملزماً بالتأمين من مسؤولية المدنية من خلال فترة الضمان العشري باعتباره من الأشخاص المشار إليهم في المادة ١٧٩٢/١ من القانون المدني الفرنسي لكن في الواقع العملي ، قد يستخدم المقاول بعض الأشخاص لمساعدته فيما يقوم به من أعمال وتحت إشرافه وإدارته ، اذ انه يكون مسؤولاً عن أعمالهم ويلتزم بضمان هذه الأعمال كما لو كان هو الذي قد قام بإنجازها ، فهل يمكن أن يغطي التأمين مسؤولية المقاول إذا ما تسبب فعل أحد من هؤلاء الأشخاص أن تهدم البناء الكلي أو الجزئي .

يلاحظ ان أحكام القوانين المقارنة تشير إلى ان التأمين يغطي مسؤولية المقاول الناجمة عن تهدم البناء سواء كان هو الذي أقام العمل بنفسه أو بواسطة تابعة وعمالة ، إلا أن هؤلاء التابعين لا يخضعون لهذا التأمين ، لأنهم يرتبطون مع المقاول بعقود عمل .

لذا يبدو من الأفضل على المشرع العراقي شمول المقاول بالتأمين من مسؤوليته المدنية في مقاولات البناء على غرار ما أخذت به القوانين المقارنة .

لذا فقد اختلف الفقهاء المصريون في مدى شمول المقاول من الباطن بالتأمين من مسؤوليته المدنية من عدمه ، فاتجه رأي من الفقهاء المصريين إلى أن التأمين لا يغطي مسؤولية المقاول من الباطن ، وحجة أصحاب هذا الرأي إلى أن المقاول من الباطن لا يخضع لأحكام الضمان العشري [٤٦] ، كما لا توجد علاقة مع مالك البناء ، إذ إن السبب في عدم شمول المتعاقدين من الباطن يعود إلى أن القانون المصري قد ربط التأمين بالضمان العشري، وعلى هذا الأساس فما دام المقاول من الباطن لا يسأل عن الضمان العشري ، فانه لا يخضع للتأمين.

بينما يتجه رأي آخر من الفقهاء إلى ان التأمين من المسؤولية في مقاولات البناء لا يرتبط بالضمان العشري ، فالتأمين يغطي مسؤولية المقاول من الباطن في فترة التنفيذ باعتباره قد ساهم في أعمال مقاولات البناء فعلياً ، وعليه لابد من شموله بالتأمين وحجة أصحاب هذا الرأي أن الغاية المرجوة من التأمين تتمثل في حماية المتضررين من تهدم البناء بتمكينهم من الحصول على تعويض عادل ، وهذه الغاية تتحقق بتغطية مسؤولية أيأ كان الشخص الذي قام بالبناء فيستوي الأمر إذا كان المقاول الأصلي أو المقاول من الباطن ، فالعلة واحدة في كلتا الحالتين [٤٧].



٢.٤. المطلب الثاني: التزامات رب العمل

التزامات رب العمل قبل التنفيذ على نفقة المقاول

أولاً : الالتزامات المالية

إن مالك البناء - رب العمل - قد يكون شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً كشركة أو مؤسسة أو جمعية سواءً كان من أشخاص القانون الخاص أم العام كالدولة أو غيرها من المؤسسات العامة سواء كان يملك الأرض التي يقام عليها البناء أو الإنشاء لحسابه وسواء أبرم عقد المقاول مع المقاول أو المهندس أو عن طريق وكيل عنه ، وعلى هذا الأساس فهو يختلف عن رئيس العمل أو المشرف عليه ، إذ قد يكون رئيس العمل المهندس المعماري أو المدني في الأعم الأغلب [٤٨] .

انفرد القانون المصري عن غيره من القوانين المقارنة في إلزام مالك البناء للتأمين من مسؤولية المدنية ، حيث نصت المادة ٣/٨ من قانون التأمين رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المعدل على أن : (تغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين ... وذلك بالنسبة بما يأتي :

١) ٢. مسؤولية المالك في أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني) .

يلاحظ ان القانون المصري يغطي مسؤولية مالك البناء في فترة الضمان العشري .

يتجه الفقهاء المصريون بالرأي إلى ان لفظ المالك في نطاق التأمين لا يقتصر على المالك الحارس دون الحارس غير المالك ، بل يتعدى ليشمل كل مسؤول عن الضرر الذي نتج عنه مفهوم البناء ، بمعنى أي حارس وان لم يكن مالكاً ، ويعزو الفقهاء المصريون في استعمال لفظ مالك البناء إلى الواقع العملي ، حيث انه حارس البناء هو دائماً مالكة وان الحراسة لا تنتقل إلى الغير الا في حالات او ظروف استثنائية كما له تعديل البناء بمعرفة مهندس أو مقاول جديد [٤٩] . على الرغم من ان المقاول والمهندس ليس كل منها مالكاً للبناء إلا إنه يعدّ حارساً له حتى بعد تسلّم البناء ، حيث ان حراسة المالك تقتصر بعد التسليم على الاستعمال للمبنى .

إن ما يثير التساؤل في حالة تعدد الملاك للبناء ، كأن يكون الملك على الشيوع ، قد تقدم أحد الشركاء على الشيوع بإبرام وثيقة التأمين وحررت باسمه دون الإشارة بالذكر لبقية الشركاء على الشيوع ، على الرغم من انه ليس وكيلاً عنه ؟

ثانياً : الالتزامات غير المالية

يتجه الفقهاء المصريون بالرأي إلى أن التأمين يغطي المسؤولية المدنية لكل الشركاء على الشيوع ، ولا يقف الأمر عند هذا الحد بل التأمين يعطي مسؤولية بائع العقار قيد الإنشاء وبائع العقار



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

بعد الإنشاء ، لكونهما مالكا للإنشاء إلى أن تنتقل الملكية إلى المشتري الذي يعدّ الأخير بدوره مسؤولاً بسبب انتقال التأمين إليه باعتباره من مستلزمات البيع [٥٠].

وخلاصة ، يبدو على الأرجح ما ذهب إليه القانون الجزائري والقانون الفرنسي من اعتبار مالك البناء من المستفيدين من التأمين وليس الملتزمين بالتأمين ، لأن التأمين يقصد به ضمان الأضرار الناشئة عن نهوض المسؤولية المدنية المهنية عن من يزاول أعمال مقاولات البناء خلال فترتي التنفيذ لهذه الأعمال والضمان العشري ، لان في كل الفترتين تقع المسؤولية على المهندس والمقاول ، إذ في فترة التنفيذ يعدّ المهندس والمقاول حارساً للبناء ، وفي فترة الضمان العشري يعد ضامناً لما قد يترتب على نهوض مسؤوليته قانوناً ، وبالتالي فان المالك يعد من المضرورين المستفيدين من التأمين ، ومما تقدم لابد للمشرع العراقي الأخذ بنظر الاعتبار هذه المسألة وان يحدد حذو القوانين المقارنة في كل من الجزائر وفرنسا.

ولما كان القانون الفرنسي قد أخضع مشيد المنزل الفردي لأحكام الضمان العشري ، فانه يدخل ضمن طائفة الأشخاص الذين يغطي التأمين مسؤوليتهم المدنية استناداً لأحكام المادة ل ١/٢٤١ من قانون التأمين الفرنسي .

ويتجه الفقهاء الفرنسيون بالرأي في الأغلب الأعم ، على أن مشيد المنزل الفردي يلتزم بإبرام عقد التأمين لتغطية مسؤوليته المدنية في فترة الضمان العشري شأنه من ذلك شأن المهندس والمقاول إلا أن القانون الفرنسي أشار في المادة ل ٢/٢٤٣ من قانون التأمين على ان : (...ولا يطبق حكم الفقرة السابقة على الشخص الطبيعي الذي يشيد مبنى لسكنه الخاص أو لسكن زوجه أو سلفة أو خلفه أو سلف أو خلف زوجه) .

ويفهم من النص الفرنسي أن من يقوم بتشيد منزل فردي لمسكن له ولأفراد عائلته يستبعد من التأمين . إلا أن المشرع الفرنسي عدّل عن موقفه وألزم مشيد المنزل الفردي لأغراض السكنى له ولعائلته بالتأمين من المسؤولية ، إذ ألغيت المادة (٢٤٣) من قانون التأمين الفرنسي بموجب القانون ذي الرقم (١٩) ديسمبر ١٩٩٠ ، وبالتالي يدخل مشيد المنزل الفردي ضمن طائفة الملتزمين بالتأمين .

يبدو أن موقف القانون الفرنسي قبل التعديل جدير بالتأييد ، فلا بأس أن يحذو المشرع العراقي في ما ذهب إليه القانون الفرنسي بشمول مشيد المنزل الفردي بتأمين مسؤوليته المدنية إذا كان التشييد لصالح الغير ، وعلى الرغم من عدم شموله بالتأمين من مسؤوليته المهنية ، واستبعاده إذا كان لصالحه ولأغراض السكن له ولعائلته [٥١] .



التزامات رب العمل بعد التنفيذ

اولا : التزامات مالية

من أجل أن يكون الخطر مشمولاً بالضمان لا بد ان يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والقانون وان يكون متولداً عن نشاط المؤمن له غير مخالف للأنظمة والقوانين المرعية ، فلا يجوز التأمين من الأعمال الناشئة عن الغش مثلاً ، كما يجب أن يكون الخطر قابلاً للتأمين ، ولهذا لا يجوز التأمين من المسؤولية الجزائية حتى ولو كان ذلك ضد نتائجها المالية أو لما يترتب عليها من غرامات مالية أو تعويضات ، حيث ان عدم التأمين من المسؤولية الجزائية يرتبط بفكرة أساسية ، فكرة شخصية العقوبة وهذا بلا شك يتعارض مع النظام العام والقانون [٥٢].

ولكي يكون محل التأمين مشروعاً لا بد ان يعود على الشخص بنفع من عدم تحقق الخطر المؤمن منه ، حيث نصت المادة ١/٩٨٤ من القانون المدني العراقي [٥٣] على أن : (.. يجوز ان يكون محلاً للتأمين كل شيء مشروع يعود على الشخص بنفع من عدم وقوع خطر معين..) ، ان لا بد من توفر مصلحة مشروعته من عدم وقوع الخطر المؤمن منه، ومن اجل هذه المصلحة أمن هذا الخطر ، الا ان هذه المصلحة لا بد أن تكون اقتصادية أي ذا قيمة مالية [٥٤] .

ثانيا: التزامات غير مالية

بموجب ذلك تكون القيمة المالية للدين الذي يترتب في ذمة المدين إذا تحققت مسؤوليته في التأمين من المسؤولية في مقاولات البناء ، وعلى هذا الاساس لا بد من توفر هذه المصلحة عند تكوين العقد وتبقى قائمة إلى حين وقوع الخطر ، لان محل التأمين هو ضمان المصلحة ازاء الخطر مقابل ما يسدد من قسط ، ولهذا فان كل مصلحة غير مشروعة لا تقبل التأمين ، ويترتب على عدم المشروعية للمصلحة بطلان العقد ، وبالتالي لا تصح الإجازة ، حيث لا يجوز للمؤمن له المطالبة بمبلغ التأمين والمؤمن المطالبة بالقسط [٥٥].

يبدو أن المشرع العراقي في صياغته لأحكام المادة ١/٩٨٤ المشار إليها سابقاً لم يكن موفقاً ، إذ إن التأمل فيها يعطي انطباعاً غير الذي قصده ويؤول ذلك إلى أن النقل الحرفي غير الدقيق من المشروع التمهيدي للقانون المصري ، حيث أشار إلى أن : (يجوز أن يكون محلاً للتأمين كل شيء مشروع..) . وبمفهوم المخالفة انه يجوز أيضاً أن يكون محلاً للتأمين كل شيء غير مشروع ، فضلاً عن أن ... (محلاً للتأمين كل شيء...) يفهم من هذه العبارة ان محل التأمين



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

شيء وليس مصلحة يبتغيها المؤمن له من التأمين ، إذ إن توفر عنصر المصلحة في عقد التأمين أمر يمليه النظام العام على أن تبقى طوال مدة التأمين وانتقاءها يبطل التأمين ، لأن المصلحة التأمينية تعبر عن الحق القانوني لكل من يريد التأمين على المحل الذي يشترط أن يكون موجوداً وقد تعرض مصالح المؤمن له للخطر المؤمن منه على أن يكون هناك علاقة مشروعة بين المؤمن له والمحل المعترف به قانوناً [٥٦]. مما تقدم لابد للمشرع العراقي على ما يبدو التدخل لإعادة صياغة المادة ١/٩٨٤ من القانون المدني العراقي لتكون كالآتي : (... أن يكون محلاً للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من عدم وقوع خطر معين) [٥٧] .

٥. الخاتمة

اولاً : النتائج

توصلنا من خلال هذا البحث الى جملة من النتائج نوجزها كما يلي :

١- نلاحظ بان المشرع قد وضع التنفيذ العيني لالتزام المقاول كأثر اولي في جزء اخلاص المقاول بتنفيذ عمله متى ما كان التنفيذ العيني مستوفياً لشروطه القانونية ، بل هو الاصل الذي وضعه المشرع وجعله السبيل الاول لجزء اخلاص المقاول .

٢- كما نلاحظ بان التعويض النقدي والذي يمثل الجزء الآخر المترتب على اخلاص المقاول بانجاز العمل والذي عادة ما تلجأ اليه المحاكم عندما يتعذر الحكم بالتنفيذ العيني حيث ان التعويض ليس التزام تخبيراً لجانب التنفيذ العيني فليس للالتزام الا محل واحد وهو عين ما التزام به المقاول .

٣- نلاحظ ان التعويض الغير نقدي في عقد المقاولة يكون اكثر تكاملاً لطبيعة الضرر وذلك من خلال ازالة المخالفة عيناً او منع استمرار الضرر .

٤- اذا نفذ المقاول ما التزم به تنفيذاً جزئياً فان تنفيذ الجزء الذي لم ينفذ عن طريق التعويض يكون من مصلحة رب العمل باعتباره من الخيارات الممنوحة لرب العمل .

ثانياً : المقترحات

١- المقترح الذي يمكن ان نوصي به من خلال هذا البحث هو من العدالة ان يعطى الحق لرب العمل في طلب الفسخ الجزئي للعقد بوصفه احد الخيارات التي تمنح لرب العمل في حال التنفيذ الجزئي للعقد .

٢- اقترح النص التالي للمادة ١٧٧ مدني عراقي (وللدائن اذا كان التنفيذ جزئياً، ان يطلب تنفيذ الجز المتبقي من العقد بطريق التعويض او ان يطلب فسخ العقد بالضرر الذي لم ينفذه المدين





عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

مع التعويض اذا كان له مقتضى ما لم يكن العقد ما كان ليتم دون الجزء الذي لم ينفذ فيفسخ العقد كله).

٦. الهوامش

(١) المقرري الفيومي، أحمد بن محمد بن علي (ت: ٧٧٠هـ): المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان، بدون تاريخ، ٢ / ٤٢١. وانظر: ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري (ت ٧١١هـ): لسان العرب، دار صادر، بيروت، بدون تاريخ، ١٣ / ٣٠٠٠٢٩٦. والمعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، مطابع شركة الإعلانات الشرقية، ١٩٨٩م، ص ٤٢٦.

(٢) العيني الحنفي، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بدر الدين: البناية في شرح الهداية، دار الفكر، بيروت، لبنان، ٢ / ١٤١١هـ، ١٩٩٠م، ٨/٧.

(٣) الدرر شرح الغرر، ١ / ٣٢٦.

(٤) قدري باشا، محمد: مرشد الحيران، م / ٢٦١.

(٥) الشافعي، الإمام محمد بن إدريس: الأم، دار المعارف للطباعة والنشر، ط / ٢، ٣ / ٣.

(٦) ابن العربي، أبو بكر محمد بن عبد الله: أحكام القرآن، دار الفكر، بيروت، لبنان، ٢ / ٥٤٨.

(٧) السمرقندي، علاء الدين (ت: ٥٣٩هـ): تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط / ١، ١٤٠٥هـ، ١٩٨٤م، ٣ / ١٥٩.

(٨) ابن العربي: هو أبو بكر محمد بن عبد الله بن محمد الإشبيلي، وُلِدَ سنة ثمانية وستين وأربعمائة للهجرة (٤٦٨هـ)، وهو من أعلام المذهب المالكي، له تصانيف كثيرة منها: "أحكام القرآن"، و"عارضة الأحوذى"، و"العواصم من القواصم" وغيرها، توفي سنة سبع وأربعين وخمسمائة للهجرة (٥٤٧هـ). انظر: الأعلام للزركلي، ٢٣٠ / ٦.

(٩) ابن العربي: أحكام القرآن، مرجع سابق، ٢ / ٥٤٨.

(١٠) انظر: الصابوني، د. عبد الرحمن: المدخل لدراسة التشريع الإسلامي، مطبعة جامعة دمشق، ط / ٤، ١٤١٠هـ. ١٤١١هـ، ١٩٩٠. ١٩٩١م، ٢ / ١١٦.

(١١) د. همام محمد محمود ود. محمد حسين منصور: مبادئ القانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص ٢٣١.

(١٢) المرجع السابق نفسه، ص ٢٣١.

(١٣) القانون المدني العراقي، م / ٧٣. وانظر: الصّدة، د. عبد المنعم فرج: نظرية العقد في قوانين البلاد العربية، مرجع سابق، ص ٤٩.

(١٤) أبو زهرة، الإمام محمد: الملكية ونظرية العقد، بدون مكان طباعة، وبدون تاريخ، ص ١٩١.

(١٥) انظر: د. السنهوري: نظرية العقد، مرجع سابق، ٨١.٨٠.

(١٦) د. حسن علي الذنون، مصادر الالتزام، دار الحرية للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٧٦، ص ٧٢.

(١٧) د. حسن الهداوي، د. غالب علي الداودي، القانون الدولي الخاص، القسم الثاني، تنازع القوانين، الطبعة الأولى، الموصل، ١٩٨٢، ص ٩١.



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

- (١٨)د. عدنان إبراهيم السرحان و د. نوري حمد خاطر ، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) ، عمان ، ٢٠٠١ ، ص ١٠٧ .
- (١٩)المادة ٩٦ مدني عراقي جاء فيها (تصرفات الصغير غير المميز باطله وإن أذن له وليه). كما أخذت به المادة (١١٠) مدني مصري والمادة (١١٧) مدني أردني والمادة (١١١) مدني سوري والمادة (١١٠) مدني ليبي .
- (٢٠)د. طوني ميشال عيسى ، المصدر السابق ، ص ٢٨٠-٢٨١ .
- (٢١)تنص المادة (٩٨) من القانون المدني العراقي : ١. للولي بترخيص من المحكمة أن يسلم الصغير المميز إذا أكمل الخامسة عشرة مقداراً من ماله ويأذن له بالتجارة تجربة له . ويكون الأذن مطلقاً أو مقيداً. ٢. إذا توفي الولي الذي أذن للصغير أو انعزل عن ولايته لا يبطل أذنه .
- (٢٢)أنظر د. أنور سلطان ، ج ١ ، ، الموجز في النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٣ ، ص ٤٠ و ص ٤١ .
- (٢٣)أنظر المادة ١٣٦ من القانون المدني العراقي .
- (٢٤)انظر، المواد (١٦١ - ١٨٥) من قانون التسجيل العقاري .
- (٢٥)تنص المادة ١١٨٤ مدني فرنسي على ((١-يفترض الشرط الفاسخ في العقود التبادلية على وجه الدلالة دائماً وفي حالة عدم قيام احد الطرفين بتنفيذ تعهداته.٢-وفي هذه الحالة لا يفسخ العقد بقوة القانون.٣-يجب طلب الفسخ امام القضاء)). ورد في د.صلاح الدين الناهي:الوجيز في النظرية العامة للالتزامات، ١٩٥٠، ص ١٦٢ . د.محمد محمود المصري ومحمد احمد عابدين:الفسخ و الانقاسخ والتفاسخ في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف/الاسكندرية، ١٩٨٦، ص ١ .
- (٢٦)د.عبد الزراق السنهوري:الوجيز في شرح القانون المدني، ج١، لجنة التأليف/مصر، ١٩٦٦، ص ٢٦٨. عبد الله الشرفاني:مصدر سابق، ص ١٧ .
- (٢٧)ابن منظور: لسان العرب المحيط، ج٢، اوفست تكنوبرس/بيروت، ص ١٠٩٤. محمد الرازي:مختار الصحاح، دار الكتب العربي، ص ٥٠٣ .
- (٢٨)مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي الشيرازي: القاموس المحيط، ج١، فصل الفاء، باب الخاء، عالم الكتب/بيروت، ص ٢٦٦ .
- (٢٩)فؤاد فرام البستاني:منجد الطلاب، ط٣١، دار الشرق/بيروت، ص ٥٥١ .
- (٣٠)نصير صبار لفته ، التعويض العيني ، دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة النهرين ، بغداد ، ٢٠٠١ ، ص ٩٢ .
- (٣١)عبد الامير جفات ، تجزئة العقد ، دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، كلية القانون ، جامعة بابل ، ٢٠٠٨ ، ١٩٩ .
- (٣٢)عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٧، المجلد الاول ، العقود الواردة على العمل ، مطبعة النهرين ، القاهرة ، ١٩٦٤ ، ص ٧٤٥ .
- (٣٣) عدلت بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المنشور في الوثائق المصرية ، العدد ٢ ، في ٢٥ فبراير ١٩٨٢ .





عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

- (٣٤) انظر د. محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، ١٩٩٨ ، ص٢٧٧ .
- (٣٥) نشر بالوقائع المصرية ، العدد ٢٧٧ في ٦ ديسمبر سنة ١٩٨٢ ، ص٧ ، وما بعدها .
- (٣٦) نصت المادة ٥٥٤ من القانون المدني الجزائري على ان : (يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني) .
- (٣٧) نصت المادة ١٧٩٢ من القانون المدني الفرنسي والمعدلة بالقانون رقم ١٢ في ٤ يناير ١٩٧٨ على ان : (كل معماري يتولى تشديد بناء يعد مسؤولاً بقوة القانون قبل رب العمل او من يكتسب ملكيته...)
- (٣٨) انظر د. محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى : دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والفرنسي ، دار الفكر العربي ، ١٩٨٥ ، ص١٨ ، د. ناجي ياقوت، مصدر سابق ، ص٣٥ ، د. محمد عبدالرحيم عنبر ، المقالة ، دون دار نشر ، ١٩٩٧ ، ص١٩٨ .
- (٣٩) عرف قانون الموجبات والعقود اللبناني المقاول في المادة ٦٢٤ على انه : (المقاول ، الشخص الذي يلتزم إتمام عمل معين لشخص آخر مقابل بدل مناسب لأهمية العمل) .
- (٤٠) انظر د. عبد الحميد عثمان الحنفي ، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق المضرور من تهدم البناء ، الطبعة الأولى ، مطبوعات جامعة الكويت ، الكويت ، ١٩٩٨ ، ص٢٧ .
- (٤١) انظر : د. كمال قاسم ثروت ، شرح أحكام عقد المقولة ، ج٢ و١ ، ط١ ، مطبعة أوفسيت ، رسام ، بغداد ، ١٩٧٦ ، ص١١٧ .
- (٤٢) انظر المادة ٨ من القانون ١٠٦ بسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٢ لسنة ١٩٨٢ .
- (٤٣) انظر المادة ١٧٥ من الأمر المرقم ٧٥-٧٠ في ٢٥ يناير ١٩٧٥ .
- (٤٤) انظر المادة ل ٢٤١ من قانون التأمين الفرنسي .
- (٤٥) انظر د. عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج١/٧ ، مصدر سابق ، ص١١٠ .
- (٤٦) يتجه الفقهاء والقضاء بالرأي في بلجديكا إلى خضوع المقاول من الباطن لأحكام الضمان العشري باعتبار أن المقاول من الباطن مقاول فعلي لما أنجزه من عمل ، قرار النقض البلجيكي ٥ مايو ١٩٦٧ .
- (٤٧) انظر د. عبدالحميد عثمان الحنفي ، عقود المقاولات ، ص٢٨ و ٤٣ .
- (٤٨) انظر د. احمد السعيد الزقرد ، دعوى المشتري بالضمان الخاص للمباني والإنشاءات في مواجهة المقاول والمهندس ، بحث منشور في مجلة الحقوق ، عدد خاص لتأبين المرحوم الدكتور داؤد سليمان العيسى ، العدد الثاني ، السنة الثانية والعشرين ، جامعة الكويت ، ١٩٩٨ ، ص٥٢٧ ، هامش ٦٣ مكرر .
- (٤٩) انظر د. عبد الحميد عثمان الحنفي ، مصدر سابق ، ص٢٩ ، د. محمد ابراهيم دسوقي ، التأمين من المسؤولية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر ، ١٩٩٥ ، ص٤٢٩ وما بعدها .
- (٥٠) انظر د. محمد المرسي زهرة ، بيع المباني تحت الإنشاء ، ط١ ، دون دار طبع ، ١٩٨٩ ، ص٣٢٨ ، وللمزيد من التفصيل ، د. خالد الهندياني ، اثر انتقال ملكية الشيء المؤمن عليه في عقد التأمين ، بحث منشور في مجلة الحقوق ، جامعة الكويت ، ص٦٧٩ إلى ص٧٢٦ .



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

- (٥١) محمد المرسي زهرة ، بيع المباني تحت الإنشاء ، ط١ ، دون دار طبع ، ١٩٨٩ ، ص ٣٢٨ .
- (٥٢) انظر : د. برهام محمد عطا الله ، التأمين من الوجهة القانونية والتشريعية ، مؤسسة الثقافة الجامعية، ١٩٨٤ ، بيروت ، ١٩٨٤ ، ص ٩١ .
- (٥٣) تقابلها المادة ٧٤٩ من القانون المدني المصري والمادة ل١/٣٢ من قانون التأمين الفرنسي ، والمادة ٩٢١ من القانون المدني الاردني والمادة ١/٩٢٠ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.
- (٥٤) انظر د. عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٢/٧ ، مصدر سابق ، ص ١٥٢٣ .
- (٥٥) انظر د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص ١٣٨ .
- (٥٦) انظر د. سليم علي الوردی ، ادارة الخطر والتأمين ، دون دار طبع ، ١٩٩٩ ، ص ٩٣ .
- (٥٧) تجدر الإشارة إلى أن هذا النص ما هو إلا نص المادة ١٣٠٧ من المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري الذي نقل عنه المشرع العراقي نص المادة ١/٩٨٤ .
- المصادر العربية**
- (١) ابن عابدين ، رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين) - دار إحياء التراث العربي - بيروت
- (٢) ابن منظور ، لسان العرب ، دار التراث العربي ، بيروت ، ١٩٩٨ .
- (٣) أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، معجم مقاييس اللغة: تحقيق عبدالسلام محمد هارون - مكتبة الخانجي - مصر "
- (٤) أبي الفضل جمال الدين محمد بن محرم بن منظور الأفرقي المصري ، لسان العرب:- دار صادر - بيروت ..
- (٥) أحمد الشلبي ، حاشية أحمد الشلبي على تبیین الحقائق للزليعي ، دار التضامن ، بيروت ، ١٩٩٨ .
- (٦) أحمد بن محمد بن علي الفيومي ، المصباح المنير ، مكتبة لبنان - بيروت .
- (٧) احمد شوقي عبد الرحمن ، النظرية العامة للالتزام ، احكام الالتزام والاثبات في فقه وقضاء النقض ، دار افاق ، بيروت ، ٢٠٠٤ .
- (٨) الجوهري ، معجم الصحاح ، دار افاق ، بيروت ، ١٩٩٧ .
- (٩) حسن علي الزنون : النظرية العامة للفسخ في الفقه الاسلامي و القانون المدني ، ١٩٤٦ .
- (١٠) الدامغاني ، قاموس القرآن دار التراث العربي ، بيروت ، ١٩٨٨ .
- (١١) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، المجلد ٢ ، الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط٥، مطبعة السلام.
- (١٢) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج٢، المجلد ٢ ، الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط٥، مطبعة السلام.
- (١٣) صلاح الدين الناهي: الوجيز في النظرية العامة للالتزامات، ١٩٥٠
- (١٤) عبد الحميد عثمان الحنفي ، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق المضرور من تهدم البناء ، الطبعة الأولى ، مطبوعات جامعة الكويت ، الكويت ، ١٩٩٨ .
- (١٥) عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج١/٧ ، مصدر سابق ، ص ١١٠ .



عقد تسليم مفتاح في عقود المقاولات في القانون المقارن

- (١٦) فؤاد فرام البستاني: منجد الطلاب، ط٣١، دار الشرق/بيروت.
- (١٧) الفراهيدي، العين، دار التراث العربي، بيروت، ١٩٩٣.
- (١٨) مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي الشيرازي: القاموس المحيط، ج١، فصل الفاء، باب الخاء، عالم الكتب/بيروت.
- (١٩) محمد ابراهيم دسوقي، التأمين من المسؤولية، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، ١٩٩٥.
- (٢٠) محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، ط١، دون دار طبع، ١٩٨٩.
- (٢١) محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، ط١، دون دار طبع، ١٩٨٩.
- (٢٢) محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، القاموس المحيط:، دار إحياء التراث العربي - بيروت - الطبعة الأولى - ١٤١٢هـ - ١٩٩١م
- (٢٣) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، ١٩٩٨.
- (٢٤) محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى: دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والفرنسي، دار الفكر العربي، ١٩٨٥.
- (٢٥) محمد عبدالرحيم عنبر، المقالة، دون دار نشر، ١٩٩٧.
- (٢٦) محمد محمود المصري ومحمد احمد عابدين: الفسخ و الانفساخ والتفاسخ في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف/الاسكندرية، ١٩٨٦.

Arabic sources

- 1- Ibn Abidin, Radd al-Muhtar ala al-Durr al-Mukhtar (footnote of Ibn Abidin) - Arab Heritage Revival House - Beirut
- 2- Ibn Manzur, Lisan al-Arab, Arab Heritage House, Beirut, 1998.
- 3- Abu Al-Hussein Ahmed bin Faris bin Zakaria, Dictionary of Language Standards: edited by Abdul Salam Muhammad Haroun - Al-Khanji Library - Egypt.
- 4- Abu al-Fadl Jamal al-Din Muhammad ibn Muharram ibn Manzur al-Ifri al-Misri, Lisan al-Arab: Dar Sader - Beirut..
- 5- Ahmad Al-Shalabi, Ahmad Al-Shalabi's Footnote to Clarifying the Truths by Al-Zayla'i, Dar Al-Tadamon, Beirut, 1998.
- 6- Ahmed bin Muhammad bin Ali Al-Fayoumi, Al-Misbah Al-Munir, Lebanon Library - Beirut.
- 7- Ahmed Shawqi Abdel Rahman, The General Theory of Commitment, Provisions of Commitment and Evidence in Jurisprudence and Cassation Jurisprudence, Dar Afaq, Beirut, 2004.
- 8- Al-Jawhari, Dictionary of Al-Sihah, Dar Afaq, Beirut, 1997.
- 9- Hassan Ali Al-Zanoun: The General Theory of Annulment in Islamic Jurisprudence and Civil Law, 1946.
- 10- Al-Damghani, Dictionary of the Qur'an, Arab Heritage House, Beirut, 1988.
- 11- Suleiman Markus, Al-Wafi fi Sharh Civil Law, Volume 2, Harmful Action and Civil Liability, 5th edition, Al-Salam Press.
- 12- Suleiman Markus, Al-Wafi fi Sharh Al-Law Al-Civil, Part 2, Volume 2, Harmful Action and Civil Liability, 5th edition, Al-Salam Press.
- 13- Salah al-Din al-Nahi: Al-Wajeez in the General Theory of Obligations, 1950





- 14- Abdul Hamid Othman Al-Hanafi, The scope of compulsory insurance against civil liability for building builders for damages to the injured person due to the demolition of the building, first edition, Kuwait University Press, Kuwait, 1998.
- 15- Abdul Razzaq Ahmed Al-Sanhouri, Al-Waseet fi Sharh Al-Law Al-Civil, vol. 7/1, previous source, p. 110.
- 16- Fouad Fram Al-Bustani: Munjid Al-Talaba, 31st edition, Dar Al-Sharq / Beirut.
- 17- Al-Farahidi, Al-Ain, Arab Heritage House, Beirut, 1993.
- 18- Majd al-Din Muhammad bin Yaqoub al-Fayrouzabadi al-Shirazi: Al-Qamoos al-Muhit, Part 1, Chapter F, Chapter al-Kha, Alam al-Kutub/Beirut.
- 19- Muhammad Ibrahim Desouki, Liability Insurance, Ma'arif facility, Alexandria, Egypt, 1995.
- 20- Muhammad Al-Morsi Zahra, Selling Buildings Under Construction, 1st edition, without a printing house, 1989.
- 21- Muhammad Al-Morsi Zahra, Selling Buildings Under Construction, 1st edition, without a printing house, 1989.
- 22- Muhammad bin Yaqoub Al-Fayrouzabadi, Al-Qamus Al-Muheet: Arab Heritage Revival House - Beirut - First Edition - 1412 AH - 1991 AD
- 23- Muhammad Hussein Mansour, Architectural Responsibility, New University House, Cairo, 1998.
- 24- Muhammad Shukri Sorour, Responsibility of Engineers and Contractors of Building and Other Fixed Structures: A Comparative Study in Egyptian and French Civil Law, Dar Al-Fikr Al-Arabi, 1985.
- 25- Muhammad Abd al-Rahim Anbar, Al-Muqawala, without a publishing house, 1997.
- 26- Muhammad Mahmoud Al-Masry and Muhammad Ahmed Abdeen: Annulment, annulment, and dissolution in the light of judiciary and jurisprudence, Mansha'at Al-Ma'arif/Alexandria, 1986.

