

صور مخالفة المهندس لقوانين البناء وعلاقتها بحقوق الغير

أ.د. طارق كاظم عجیل
كلية القانون - جامعة ذي قار

TARK1980_2005@yahoo.com

تقی أكرم عبدالحسين
طالبة ماجستير - قسم القانون الخاص

tuqaakram99@gmail.com

مستخلص البحث:

يتناول البحث صور مخالفات المهندس لقوانين البناء وعلاقتها بحقوق الغير، موضحاً أن التعدي على حقوق الغير يتخذ أشكالاً متعددة، مثل التجاوز على الملكيات المجاورة، البناء دون الالتزام بالحدود القانونية، استخدام الأراضي بطرق تتعارض مع طبيعتها القانونية، أو إقامة مبانٍ بارتفاعات تحجب الضوء والتهوية عن المباني المجاورة، مما قد يعرض الجيران، المارة، المستأجرين، العاملين في المشروع، أو حتى الأشخاص المرتبطين بالبناء، مثل حراس الموقع، لأضرار متنوعة، ويبرز البحث أهمية الالتزام بقوانين البناء لضمان حماية حقوق الآخرين، إذ إن أي خرق أو عدم التزام بهذه القوانين قد يؤدي إلى أضرار مادية، كانهيار المباني أو تلف الممتلكات المجاورة، ومعنوية، كالتسبب بالإزعاج أو الحرمان من الإضاءة الطبيعية، فمسؤولية المهندس لا تقتصر على الجوانب الفنية، بل تمتد إلى ضمان عدم التأثير السلبي على المحيط الاجتماعي والقانوني للمشروع، مما يتطلب وعياً قانونياً ومهنياً عالياً لتجنب المسؤوليات المدنية الناتجة عن المخالفات.

الكلمات المفتاحية: مخالفات البناء، حقوق الغير، مسؤولية المهندس.

المقدمة:

أولاً: التعريف بموضوع البحث

إنّ التعدي على حقوق الغير في إطار البناء يأخذ أشكالاً متعددة، منها التعدي على الملكيات المجاورة أثناء تنفيذ البناء، أو البناء دون الالتزام بالحدود القانونية، أو استخدام الأراضي والمباني بطرق تتعارض مع طبيعتها المقررة قانونياً، أو البناء بطريقة قد تعرض الغير للخطر، ومن أبرز هذه المخالفات، التجاوز على الأراضي أو البناء بارتفاعات تحجب الضوء والتهوية عن المباني المجاورة، فضلاً عن الاستخدام غير المشروع للطرق والمرافق العامة، ولكن تبرز الصعوبة في كيفية تحديد هذه التعديات، هل هي ناتجة عن استعمال المهندس لحقه الطبيعي في البناء، أم أنه قد خالف قوانين البناء ونتج عن مخالفته ضرر للغير، أو أنّ مخالفته لهذه القوانين سيؤدي إلى حدوث ضرر محتمل للغير.

إنّ تحديد المخالفات لقوانين البناء التي تتعلق بحقوق الغير، يتطلب بداية تحديد من هم الغير في إطار عمليات البناء، إذ يمكن تقسيمهم إلى صنفين وهما الأجنبي عن عملية البناء، والذي لديه صلة بعمليات البناء، فأما بالنسبة للصنف الأول فيمكن تحديدهم بالجيران والمارة، وأما بالنسبة للصنف الثاني، فيمكن تحديدهم بالمستأجر للبناء أو جزء منه خاصة أثناء عمليات التوسيع أو الترميم، وكذلك القائمين على أعمال البناء كالعمال وغيرهم، وكذلك القائمين على أعمال الحراسة للبناء، والخلف العام والخاص لمالك البناء⁽¹⁾.



ثانياً: أهمية البحث

تتجلى أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على المخالفات التي قد يرتكبها المهندس أثناء تنفيذ أعمال البناء، ومدى تأثير هذه المخالفات على حقوق الغير، حيث إن البناء لا يُعد فعلاً معزولاً عن محيطه، بل هو نشاط قد ينعكس سلباً على الأفراد المجاورين أو المتصلين به بشكل مباشر أو غير مباشر. وتكمن أهمية البحث أيضاً في الكشف عن العلاقة الوثيقة بين التزام المهندس بقوانين البناء وضمنان عدم المساس بحقوق الآخرين، لا سيما وأن أي خرق لتلك القوانين قد يؤدي إلى أضرار مادية أو معنوية قد يصعب تداركها.

ثالثاً: إشكالية البحث

تكمن إشكالية هذا البحث في التحديد الدقيق للخط الفاصل بين الاستخدام المشروع لحق المهندس في البناء وبين تجاوزه لهذا الحق بشكل يؤدي إلى الإضرار بالغير، سواء كان الضرر واقعاً فعلياً أو محتملاً، فالمهندس قد يستند إلى الترخيص أو القواعد الفنية في أعماله، إلا أن هذه الأعمال قد تُقضي إلى انتهاك لحقوق الجوار أو للمارة أو للمستخدمين، كحجب الضوء أو التهوية أو التعدي على الملكيات المجاورة أو المرافق العامة.

رابعاً: أهداف البحث

يهدف هذا البحث الى :

- 1- تحديد مفهوم وصور مخالفات المهندس لقوانين البناء، مع التركيز على الأفعال التي تنطوي على تجاوز لحقوق الغير.
- 2- بيان الأثر القانوني للمخالفة، من حيث المسؤولية المدنية أو الجزائية التي قد تترتب على المهندس نتيجة الإضرار بالغير.
- 3- توضيح أنواع الأضرار التي قد تلحق بالغير نتيجة مخالفة قوانين البناء من قبل المهندس أثناء التنفيذ أو التصميم.

خامساً: منهج البحث

ينتهج هذا البحث المنهج التحليلي، إذ يقوم على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالبناء، وتفسيرها لفهم كيفية تنظيم العلاقة بين المهندس وحقوق الغير، ومدى إمكانية تضرر الغير نتيجة مخالفة هذه القوانين.

سادساً: خطة البحث

سيتم دراسة موضوع صور مخالفة المهندس لقوانين البناء وعلاقتها بحقوق الغير، عن طريق مطلبين، يختص المطلب الأول في بيان مخالفات المهندس لقوانين البناء عند تصميم البناء وعلاقتها بالغير، أما المطلب الثاني فيتناول مخالفات المهندس لقوانين البناء عند تنفيذ البناء وعلاقتها بالغير.

المطلب الأول

مخالفات المهندس لقوانين البناء عند تصميم البناء وعلاقتها بالغير

تحدد التشريعات المنظمة لأعمال البناء، شروطاً على المهندس عند وضعه لتصاميم البناء، إذ يجب على المهندس الالتزام بها استناداً لالتزامه العقدي مع المقاول ومالك العقار وذلك لتفادي مخالفة قوانين البناء، وكذلك استناداً إلى مسؤوليته الشخصية بالالتزام بقوانين البناء سواء في إطار عقد المقاولة أو غيره، فمن ضمن التزامه بعدم مخالفة قوانين البناء عن وضعه تصاميم البناء، هو التزامه بمساحة البناء، والارتفاع المسموح به للبناء، وحساب القياسات بصورة دقيقة لا يتحمل معها الخطأ الذي قد يؤدي إلى تهدم البناء بصورة كلية أو جزئية.

ففي العراق فقد نص القانون المدني العراقي على مسؤولية المهندس الفردية عن التصاميم في حال اقتصر عمله في عقد المقاولة على وضع التصاميم فقط، فجاء في المادة (871) منه أنه: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، يكون مسؤولاً عن العيوب التي أتت من التصميم دون العيوب التي ترجع إلى طريقة التنفيذ، وإذا عمل المقاول بأشراف مهندس معماري أو بإشراف رب العمل الذي أقام نفسه".

إذ إن المادة في أعلاه تشير إلى إن سبب تحميل المهندس المسؤولية يرجع في غالب الأمر إلى عيب في التصميم الذي يضعه للبناء، وأن كان لا يوجد ما يمنع من أن يضعه شخص آخر ليس مهندساً أو يضعه المقاول نفسه الذي ينفذ العمل أو يضعه صاحب العمل. فإن واضح التصميم هو المسؤول عن عيوب تلك التصميمات والرسومات فلا محل للضمان بالطبع بغيرهم⁽²⁾.

والعيب الذي يصيب البناء بسبب البناء بسبب التصميم الخاطئ له من قبل المهندس، قد يؤدي إلى أحداث الضرر للغير، ففي حال تهدم البناء بصورة كلية أو جزئية وتضرر الجيران أو المارة الذين لهم أن يعودوا على المالك بالتعويض وفق أحكام المسؤولية التقصيرية، فإن المسؤولية تقام على المقاول والمهندس من قبل المالك بموجب أحكام الضمان العشري المنصوص عليه في المادة (870) من القانون المدني العراقي، فهذا الضمان لا يجوز الاتفاق في عقد المقاولة على مخالفته أو عدم الالتزام به. أما بالنسبة للقانون المدني المصري فقد أوجب المسؤولية على المهندس الذي وضع تصاميم البناء حتى ولو لم يشترك في تنفيذ البناء والرقابة والأشراف على التنفيذ، وحدد هذه المسؤولية عن العيوب التي تنشئ نتيجة التصميم الخاطئ، إذ تنص المادة (652) منه على: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم من دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم"، وفيما يتعلق بطبيعة هذا الالتزام نجد أن الفقه المصري قد ذهب إلى أن الالتزام بوضع التصميم هو التزام بتحقيق نتيجة، وبالتالي يتعين على واضع التصميم إعداد التصميمات طبقاً لطبيعة المشروع، ولا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا إذا تحققت النتيجة في العمل، وانقضاء الضمان عنه⁽³⁾، وتكون المسؤولية في حالة الإخلال في هذا الالتزام مسؤولية مفترضة بقوة القانون، أي لا تحتاج من جانب الجهة المتضررة بما في ذلك الغير، إلى إثبات الخطأ الذي أدى إلى تهدم البناء بسبب عيوب البناء، بل أن إثبات العكس يقع على المهندس⁽⁴⁾. وفي القانون المدني الفرنسي فقد نصت المادة (1789) منه على: "أما إذا كان العامل لا يقدم إلا عمله أو صناعته، فإذا هلك الشيء فلا يضمن العامل إلا خطأه". وهذا النص يشمل المهندسين أيضاً فإذا هلك البناء بسبب الخطأ الذي ارتكبه أثناء وضع التصاميم، فإنه يتحمل المسؤولية عن هذا الخطأ، وقد أجاز القضاء الفرنسي للمقاول الاعتراض

على التصميم المعيب، والامتناع عن تنفيذه، سواء وضعت هذه التصميمات من قبل المهندس أو من قبل صاحب العمل⁽⁵⁾. وعلة فرض مثل هذا الالتزام على المقاول، كونه الشخص المتواجد في موقع العمل بصفة مستمرة، مما يتيح له الفرصة لاكتشاف أي عيب يشوب التصميم ويجعلها غير ملائمة، فضلاً عن قدرته على اكتشاف وجود أي عوائق في العمل لم تكن متوقعة أثناء وضع المشروع من شأنها أن تحول دون إتمامه⁽⁶⁾. هذا ولا تقتصر أحكام مخالفات المهندس فيما يتعلق بتصاميم البناء على القانون المدني، بل أن الأخطاء في التصاميم قد لا تؤدي بالضرورة إلى تهميد البناء كلياً أو جزئياً، ومع ذلك تؤدي إلى الضرر بالغير، مثال ذلك مخالفة التصميم لقوانين البناء فيما يتعلق بالارتفاع المسموح به للبناء، فهذه المخالفة قد تؤدي بالضرر للغير عن طريق حجب أشعة الشمس بسبب ارتفاع البناء⁽⁷⁾، وقد اشترطت أمانة بغداد في ضوابط البناء التي وضعتها استناداً إلى نظام إجازات البناء رقم 2 لسنة 2016 على: "لا يتجاوز ارتفاع الدور السكنية 9 أمتار من مستوى الرصيف إلى أسفل مرد الماء... أي يمكن أن يكون الدار بثلاث طوابق ضمن محددات الارتفاع أعلاه"⁽⁸⁾. وبالواقع أن مخالفة المهندس لضوابط البناء فيما يتعلق بارتفاع البناء عند وضع التصميم، وتنفيذ المقاول للبناء بهذا الارتفاع يؤدي إلى إزالة الارتفاع من قبل الجهة الرقابية أو فرض غرامة على المالك الذي بدوره يمكن أن يعود على المقاول والمهندس بطلب التعويض عن مخالفة ضوابط البناء استناداً إلى التزامهم العقدي معه⁽⁹⁾، والأمر نفسه يكون في إطار دعوى المسؤولية التقصيرية عن الضرر الذي يرفعها الغير على مالك البناء، والخطأ يكون موجوداً بصورة افتراضية، وعبئاً أثبات العكس يقع على المالك الذي يستطيع أن ينسبه إلى المقاول في حال لم يبلغه الأخير عن هذا الخطأ فإذا كان قد بلغه سابقاً واصر المالك على تجاهل الخطأ لخبرته في الأمر تنتفي المسؤولية عن المقاول وعن المهندس⁽¹⁰⁾. وتجدر الإشارة إلى أن حدوث مثل هكذا أخطاء غير وارد لأن الخطأ الذي يقع فيه المهندس عند تصميم عندما يجعل ارتفاع البناء خارج النطاق المحدد، يمكن ملاحظته بسهولة من المقاول، وكذلك المالك، ويمكن حينها تداركه، والارتفاع الزائد لا يؤثر غالباً على الغير خاصة بالنسبة لمسألة حجب أشعة الشمس بسبب ارتفاع البناء. وفي مصر فقد نصت المادة (15) من قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 على: "... ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً...". ونصت المادة (60) منه على: "تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية...2- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية". إذ يتضح من نصوص قانون البناء الموحد المصري في أعلاه، إن المشرع نص في سبيل الحفاظ على خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدني والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية، على ألا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً وتسري هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الإستراتيجية والتفصيلية جديدة للمدن واعتمادها⁽¹¹⁾. وفي سياق النص في أعلاه، يتضح أن مخالفة المهندس للارتفاع المحدد عند تصميمه للبناء من الصعب أن تؤدي إلى قيام المسؤولية المدنية العقدية أو التقصيرية عليه بصورة مباشرة، كون أن المقاول هنا يكون مسؤولاً عن تنفيذ البناء واكتشاف عيوب التصميم خاصة الظاهرة منها، وإبلاغ المالك بها، وفي حال أخفى المقاول هذا الخطأ باتفاق مع المهندس

أو من دونه، فيتحمل المسؤولية عن ذلك وحده وليس بالتضامن مع المهندس، كون المسؤولية التضامنية لا تقع عليهما إلا في حالة حدوث تدهم كلي أو جزء للبناء، وتقتصر مسؤولية المهندس فقط عن التدهم الذي يحصل بسبب عيوب التصميم في حال لم يشارك في الرقابة والإشراف على أعمال البناء⁽¹²⁾، وبالنسبة لإزالة الجزء المرتفع من البناء عن نطاق الارتفاع المحدد في القانون، فتتم إزالته من قبل الجهات المختصة ويحمل المالك عبئ نفقات الإزالة، وله أن يعود بها على المقاول عن طريق دعوى المسؤولية في حال أثبت المالك عدم علمه وموافقته بمخالفة البناء للارتفاع المحدد في القانون⁽¹³⁾. مما سبق يتبين إن مسؤولية المهندس عن مخالفة قوانين البناء تجاه الغير فيما يتعلق بتصاميم البناء تتحدد بمظاهرة ضيقة ومحصورة، إذ إن الخطأ الذي يقع به المهندس عن وضع تصميم البناء ويؤدي الى تدهم كلي أو جزئي في البناء، أو حدوث مشاكل في متانة البناء وسلامته، فإن الضرر قد يصيب الغير، ومن ثم يكون المهندس مسؤولاً عن هذا الخطأ، ويمكن دفع هذه المسؤولية في حال أثبت أن الضرر تحقق نتيجة أعمال تنفيذ البناء، وليس في التصميم، بحيث ينقل المسؤولية على المقاول، هذا في حال اقتصر عمله على وضع التصاميم دون المشاركة في الرقابة والإشراف على تنفيذ البناء، وبنص الصدد يمكن إن تقوم عليه المسؤولية في حال خالف قوانين البناء والضوابط والتعليمات المتعلقة بها، وادى ذلك الى الضرر بالغير، كحالات تجاوز ارتفاع البناء للنطاق المسموح به في القانون.

المطلب الثاني

مخالفات المهندس لقوانين البناء عند تنفيذ البناء وعلاقتها بالغير

يعد المهندس هو المسؤول الأول عن تنفيذ عمليات البناء وفقاً للقوانين واللوائح المنظمة لهذه العمليات في اغلب تشريعات الدول، إذ إن المهندس المصمم للبناء قد يكون هو المشرف والمنفذ له في حال جرى الاتفاق على هذا الأمر، فالمهندس المشرف المنفذ للبناء يمارس مهام محددة أساسها القوانين والأنظمة وكذلك بنود العقد. ومع ذلك، قد تحدث مخالفات ناتجة عن الإهمال أو سوء الفهم أو حتى التجاوز المتعمد، مما يؤدي إلى انتهاك القوانين ذات الصلة، إذ تعكس هذه المخالفات أثراً مباشراً ليس فقط على المشروع ذاته، بل تمتد آثارها إلى الغير مثل الخلف العام والخاص، والمستأجرين، الجيران، والمارة وغيرهم⁽¹⁴⁾. وفي إطار خضوع المهندس لقوانين البناء والأنظمة والضوابط المتعلقة بها، والقوانين المهنية مثل قانون نقابة المهندسين والأنظمة المرتبطة به، والقانون المدني، وغيره من القوانين البيئية، فإن المهندس يكون مسؤولاً مدنياً عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء البناء، ومسؤول جزائياً أيضاً عن أفعاله بموجب القوانين الجزائية، ومسؤولاً مهنيًا عند الخطأ أمام قوانين النقابة التابع لها، وهذه المسؤوليات تحتم عليه إكمال عمله في الرقابة والإشراف والتنفيذ على البناء بآتم وجه، ودون حدوث أخطاء.

إن ظهور الأخطاء غير العمدية من المهندس أثناء تنفيذ البناء والإشراف والرقابة عليه، لا يكون عمدياً في كثير من الحالات، ومع ذلك تقوم المسؤولية المدنية عليه نتيجة هذا الخطأ، كون أن أحكام هذه المسؤولية لا تستند على فكرة التعمد أو لا، بل يقتصر قيامها بتحقيق الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وبهذا لا يمكن دفع هذه المسؤولية عن المهندس عن طريق الادعاء بعدم التعمد في إحداث الخطأ والضرر، مالم يكون الخاطئ ناتج عن سبب اجنبي مثل قوة قاهرة أو ظروف طارئة⁽¹⁵⁾، وهذا الأمر يزيد العبء على المهندس بضرورة الالتزام بكافة المعايير والضوابط التي تنص عليها قوانين البناء والقانون المدني.

وفي ظل تطور أساليب البناء وظهور أنواع جديدة من طرق البناء، ونماذج البناء، فلا يمكن حصر الأخطاء التي يقوم بها المهندس أثناء البناء وتؤدي الى حدوث الضرر، ولكن الأخطاء التي يرتكبها، التي تعكس مخالفة مباشرة لقوانين البناء، تؤدي الى الضرر بالغير، يمكن تمثيلها بالآتي:

أولاً: خطأ المهندس ضمن نطاق الضمان العشري

تنص اغلب التشريعات المدنية بما في ذلك القانون المدني العراقي، والمصري والفرنسي على أن يضمن المقاول والمهندس سلامة البناء وعدم تدمره بصورة كلية أو جزئية، لمدة عشر سنوات، إذ نصت الفقرة الأولى من المادة (870) من القانون المدني العراقي على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى". وبالصدد نفسه نصت الفقرة الأولى من المادة (651) من القانون المدني المصري، التي جاء فيها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى". وكذلك بالنسبة للقانون المدني الفرنسي الذي نص على الأمر نفسه في المادة (1792) منه ويشمل ضمان المهندس والمقاول للبناء وفق النصوص في أعلاه، الحالات الآتية:

1- تدهم البناء كلياً أو جزئياً:

يعرف التدهم على أنه: "تفكك البناء أو الأشياء المعتبرة جزءاً من العقار وانفصلت عن الأصل المرتبطة به، وقد يكون التدهم كلياً كأنهيار البناء بمجموعه أو سقوطه أو انهيار جزء منه كالسقف أو الجدران"⁽¹⁶⁾. وعرفه بعضهم على أنه: "انفصال البناء وتفككه عن الأرض، سواء كان هذا التدهم كلياً أم جزئياً، ولا يشترط في التدهم أن يكون حالاً وواقعاً بل يكفي أن يكون أمراً مستقبلاً ومؤكداً بسبب حدوث تشققات وتصدعات في البناء"⁽¹⁷⁾.

نلاحظ من التعاريف في أعلاه أنها جاءت بأنواع التدهم (الكلي والجزئي)، ونرى أن التعريف الثاني جاء أكثر شمولاً إذ لم يشترط في التدهم أن يكون حالاً، بل يكفي أن يكون أمراً مستقبلاً أي سيقع حتماً في المستقبل وهنا يدخل ضمن دائرة الضرر المحتمل⁽¹⁸⁾، وهذا ما رأته محكمة تمييز العراق في احدي قراراتها، فاعتبرت من قبيل التدهم الجزئي المقصود بالمساءلة حدوث تشققات وتصدعات في البناء تجعل وقوع التدهم مستقبلاً أمراً لا مفر منه⁽¹⁹⁾.

فالمهندس والمقاول مسؤولان أمام الكافة بما فيهم الغير الذي يحدث له ضرر نتيجة تدهم البناء خلال فترة الضمان، وتجدر الإشارة الى أن هذا الضمان لا يقع إلا على البناء المشيد الجديد الذي يقيماه المهندس والمقاول، أو التعديلات الجوهرية التي يحدثونها في البناء، فالمادة (870) من القانون المدني العراقي تشير الى هذا الشرط باستعمال تعبير "ما شيده من مبان أو ما أقامه من منشآت ثابتة أخرى"، مما يوحي بان الأمر يجب أن يتعلق ببناء جديد، ولكن أعمال التوسيع وأعمال الترميم ذات العلاقة بعناصر جوهرية في البناء كالأسس والجدران والسقوف تخضع للضمان العشري، أما الترميمات الطفيفة فيفترض أنها غير خاضعة لمثل هذا الضمان⁽²⁰⁾.

كما يجب أن تكون الأعمال المشيدة من قبيل المباني والمنشآت الثابتة الأخرى فالمباني والمنشآت المشمولة بالضمان يجب أن تكون مستقرة في الأرض وثابتة في مكانها لا يمكن نقلها دون هدمها، فالمباني سواء كانت بمستوى الأرض أو فوقها أو تحتها هي التي يبرز فيها عنصر المساحة والفضاء وتخصص لكي يتعامل الإنسان داخلها مع توفر عنصر الحماية ولو جزئياً من



عوامل الطبيعة، فالمباني السكنية والعمارات والمخازن والمتاجر والمستشفيات ودور العرض والمصانع والمساجد والكنائس تدخل في هذا المفهوم⁽²¹⁾. أما بالنسبة الى العوامات المتخذة كمنازل، كما هو الحال في مصر إذ تكثر العوامات التي تستقر على شواطئ النيل لغرض اتخاذها دور سكن. فانه لا يمكن اعتبارها من قبيل المنشآت الثابتة، لأنها من المنقولات فليس لها مستقر ثابت، كما أنه يمكن نقلها وتحويلها دون تلف وبالتالي فإنها لا تعتبر عقاراً⁽²²⁾. وكذلك بالنسبة للأكشاك القابلة للفك والتركيب، مادام نقلها من مكان الى آخر يتم بسهولة، فلا تتحقق في بنائها مسؤولية المقاول والمهندس عما يصيبها من خلل وما يظهر فيها من عيوب بعد الإنجاز والتسليم لاكتفاء الحكمة من تقرير هذه المسؤولية⁽²³⁾. إنَّ الضمان العشري يأتي في سياق حماية المصلحة العامة والخاصة من الأخطاء التي يقع فيها المهندس والمقاول عند البناء، وهو في الوقت نفسه وسيلة فاعلة لدفع المهندس نحو الالتزام بمعايير السلامة عند البناء وكذلك الالتزام بالمواصفات القياسية للمواد المستعملة في البناء⁽²⁴⁾، ويأتي هذا الضمان أيضاً في سياق حماية الغير من الأضرار الذي تصيبه جراء تهمد البناء بصورة كلية أو جزئية⁽²⁵⁾، حتى ولو لم يكونوا مستفيدين أساسيين من الضمان العشري الذي نتج بسبب الرابطة العقدية المتمثلة بعقد المقاول، إلا أنَّ وجود الضمان العشري يعد حماية لهم في حالات محددة مثل حالة أن يكون الغير مستأجر أو مالك لطابق أو جزء من البناء أو انه من الخلف العام أو الخاص لمالك البناء الأصلي⁽²⁶⁾.

2- العيوب التي تهدد متانة وسلامة البناء:

يعد من قبيل التهمد، إذا كان التهمد لم يقع ولكنه واقع لا محالة، بسبب عدم متانة البناء وعدم خضوعه لضوابط السلامة، وهذا الأمر ينطوي على مخالفة صريحة للقوانين والأنظمة الخاصة بالبناء التي تصدر إجازة البناء على أساسها⁽²⁷⁾.

فليس حصول التهمد وحده هو مناط تحقق المسؤولية وليس ضرورياً أن يتهمد البناء كلياً أو جزئياً، إنما يكفي لقيام المسؤولية أن يظهر عيب فيما يشيده المقاول أو المهندس من الأبنية وما يقيمانه من منشآت ثابتة أخرى، بشرط أن يكون من شأن هذا العيب تهديد متانة البناء وسلامته وهذا ما نصت الفقرة الثالثة من المادة (870) من القانون المدني العراقي، التي جاء فيها: "ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة (1) من هذه المادة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته". وكذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (651) من القانون المدني المصري، التي جاء فيها: "ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته". وكذلك ما نصت عليه المادة (2-1792) من القانون المدني الفرنسي، التي جاء فيها: "يمتد افتراض المسؤولية المنصوص عليه في المادة (1792) أيضاً إلى الضرر الذي يؤثر على صلابة البناء، حتى ولو كان عناصر البناء متكاملة".

وخطأ المهندس والمقاول الذي يؤدي الى ظهور عيوب تهدد متانة وسلامة البناء، هو خطأ مفترض، ويقع عبء نفيه عليهما⁽²⁸⁾، وعلى هذا نصت محكمة النقض المصرية، إذ جاء في احد أحكامها أنه: "النص في المادتين 651 و 652 من القانون المدني يدل على أنَّ نطاق الضمان المقرر بنص المادة 651 مدني ليس قاصراً على ما يصيب البناء من تهمد كلي أو جزئي بل أنه يشمل أيضاً ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم تكن مؤدية في الحال إلى تهمده، والأصل في المسؤولية عن هذا الضمان أن يكون المهندس المعماري والمقاول



مسؤولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهي مسؤولية تقوم على خطأ مفترض في جانبها وترتفع هذه المسؤولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذي أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما، وبالتالي إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون تمتد إلى تنفيذه، فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار أنه وحده الذي وقع منه الخطأ...⁽²⁹⁾

إنّ العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء، يمكن أن تكون أساساً للمسؤولية على المقاول والمهندس تجاه الغير، وخاصة في حالة أنّ الغير كان من المستفيدين من الضمان العشري كالخلف العام والخاص لمالك العقار، أو مشتري العقار أو مستأجره، أو مالك لأحد الأدوار أو الطوابق فيه، فالضمان العشري للأعمال التي يقوم بها المقاول والمهندس، التي قد تنتج بالخطورة عند عدم إجادتها وتحقق أضراراً لا تشمل صاحب العمل فحسب بل بأموال الغير وأرواحهم أيضاً، يعد وسيلة فاعلة أخذت بها تشريعات الدول لحماية عقود المقاول والبناء بما يحقق الاستقرار فيها ويوفر حماية للمصلحة العامة والخاصة⁽³⁰⁾.

3- العيوب الناشئة عن الأرض والتربة:

يكاد الإجماع ينعقد على أنّ دراسة التربة وفحص خصائصها يقع على عاتق المهندس المعماري، بل وتعتبر من أولى مهام وظيفته، لما يتوافر لديه من خبرة فنية في هذا المجال، ولما يملكه من عناصر التقدير لأهمية البناء أو المنشأ الثابت المزمع إنشاؤه ومدى استجابة خصائص التربة له⁽³¹⁾. فضلاً عن أنّ هذا الالتزام على المهندس المعماري يمليه الترتيب الزمني والتكامل الفني لمهنة المهندس المعماري، ذلك أنه من المعلوم أنّ من أولى مهام هذه المهنة هو وضع تصميمات البناء أو المنشأ الثابت المزمع إنشاؤه، ووضع التصميمات هذه يقتضى عمل الخرائط والرسومات والنماذج والمقاسات من وصفية وكمية وتقديرية أو تثمينية، وكل هذه أعمال لا يمكن للمهندس المعماري أن يقوم بها على الوجه الأكمل دون دراسة مستفيضة للتربة ومعرفة خصائصها ليعرف أي المواد أنسب للتنفيذ بها، ومقدار الكميات التي سيحتاجها هذا التنفيذ وأثمانها، وهكذا فمعرفة هذا كله يقتضى بالضرورة معرفة كاملة بالأرض التي سيقام عليها البناء، فالتصميم ليس مجرد مجموعة من الخطوط ترسم على الأوراق طولاً وعرضاً نتيجة تصور نظري لبناء يستحيل تطبيقه على الطبيعة المعدة له، وإنما هو مجموعة من الأعمال تسعى نحو تحقيق هدف واحد هو إقامة ذلك البناء المطلوب إنشاؤه بصورة متكاملة على أساس سليم، وخال من العيوب التي تسبب تدمره، أو تهدد سلامته ومتانته⁽³²⁾.

فإذا تبين للمهندس من الأبحاث التي أجراها وجود عيوب في الأرض وجب عليه أن يخطر رب العمل بما ينبغي عمله من أجل تدعيم الأرض وتقويتها، وتعديل التصميمات الأصلية لمواجهة هذه الظروف الجديدة، فإذا رفض رب العمل زيادة في التكاليف للقيام بذلك، أو كانت التربة غير قابلة للعلاج فيجب على المهندس أن يأمر بوقف الأعمال⁽³³⁾. ولكن إذا كان عيب الأرض من العيوب غير المتوقعة، وكان من المستحيل على المهندس المعماري أن يكتشفه باتباع القواعد الفنية التي يتبعها مهندس حريص فطن، فإن هذا العيب يعتبر قوة قاهرة وبالتالي يفي المسؤولية عنه. ومثال ذلك أن توجد أطلال مباني أثرية تحت الأرض على عمق كبير، في منطقة لم تكتشف بها آثار من قبل، ولم يقل أحد بوجود آثار بها⁽³⁴⁾.



وعقد المقاول المبرم بين رب العمل والمقاول يفرض على الأخير أن ينبه رب العمل إلى العيوب الموجودة في التربة التي يستطيع كشفها أو ينبغي أن يكتشفها، لكونها لا تخفى على مقاول مجرب مثله ومن في مثل ظروفه ومن ذات مستواه المادي والفني. فإذا لم ينبه رب العمل إلى هذه العيوب كان مسؤولاً مع المهندس المعماري عن الأضرار الناشئة عن هذه العيوب. كما أن مبدأ حسن النية في التنفيذ يوجب على المقاول أن ينبه المهندس المعماري المشرف على التنفيذ إلى هذه العيوب حتى يعمل على تداركها لأنه وأن كانت لا توجد علاقة تعاقدية بينهما إلا أنه يجمعها عمل واحد⁽³⁵⁾. أما إذا أصر المهندس المعماري على وجهة نظره، أو أنه ابغى المقاول أنه عاجل العيوب التي أشار إليها المقاول، فإنه يتعين على المقاول قبل المضي في التنفيذ أن يطلب منه أمراً كتابياً بالمضي في التنفيذ على مسؤوليته الخاصة مع إحاطة رب العمل بذلك، وإلا كان مسؤولاً مع المهندس المعماري عن الأضرار التي تحدث للمبنى⁽³⁶⁾.

أما إذا كان رب العمل هو الذي أقر بفحص التربة وبخلوها من العيوب، فإنه إذا كان غير متخصص في أعمال البناء، تعين على المقاول أن يمتنع عن التنفيذ، ولو أعطاه أمراً كتابياً بالمضي في التنفيذ، وذلك عملاً بالفقرة الأولى من المادة (870) من القانون المدني العراقي، والفقرة الأولى من المادة (651) من القانون المدني المصري، فهذه المواد تقضى بسريان الضمان العشري على المهندس المعماري والمقاول، حتى ولو كان رب العمل قد أذن في إقامة المنشآت المعيبة⁽³⁷⁾. أما إذا كان رب العمل متخصصاً في أعمال البناء، فإنه لا مسؤولية على المقاول أو المهندس إذا مضى في التنفيذ (1)، إذ نصت محكمة النقض المصري في أحد أحكامها على: "... انتفاء مسؤولية المقاول إذا نبه رب العمل إلى الخطأ في التصميم ومع ذلك أصر على تنفيذه ومتى كان رب العمل يفوق المقاول في الخبرة وفن البناء. الضرر في هذه الحالة يرجع إلى خطأ رب العمل وحده"⁽³⁸⁾.

إن مسؤولية المهندس عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء والذي حدث أو يحدث مستقبلاً بسبب عدم صلاحية التربة للبناء عليها، تقع ضمن نطاق الضمان العشري الذي نصت عليه المادة (870) من القانون المدني العراقي، التي جاء فيها: "... حتى لو كان التهدم ناشئاً من عيب في الأرض ذاتها". والنص نفسه في المادة (651) من القانون المدني المصري، ونص المادة (1792) من القانون المدني الفرنسي وهو: "... ولو كانت ناجمة عن عيب في الأرض"، وللغير المستفيدين من الضمان العشري العودة على المهندس بالمسؤولية عن الأضرار التي تلحق بهم نتيجة تهدم البناء بسبب عيب في التربة.

ثانياً: مخالفة المهندس لضوابط البناء

تخضع عمليات البناء إلى ضوابط تحددها القوانين والأنظمة والتعليمات المنظمة لعمليات البناء في الدولة ومنح الإجازات، والمهندس المنفذ والمشرف على البناء يجب عليه أن يلتزم بها استناداً إلى أحكام الرابطة العقدية مع المقاول ومالك البناء، واستناداً إلى مسؤوليته القانونية الشخصية والأدبية المتمثلة بالتزامه بأنظمة البناء وبالقوانين والأنظمة المنظمة لمهنة الهندسة، ومخالفة المهندس لكل هذه الضوابط، قد تؤدي إلى حدوث الضرر بمالك البناء، وبالعديد أيضاً، ومن ثم فهو يتحمل المسؤولية عن هذه الأضرار⁽³⁹⁾.

فعند مخالفة المهندس لضوابط البناء عن طريق جعل ارتفاع البناء يتجاوز النطاق المسموح به، فإنه يكون مسؤولاً أمام مالك البناء عن هذا الخطأ، إذ إن الضرر الذي أصاب



المالك، والمتمثل بإزالة الجزء الزائد عن الارتفاع المسموح أو الغرامات التي قد تفرض عليه بسبب هذا الارتفاع أو التعويض الذي يدفعه للغير ممن تضرر بسبب هذا الارتفاع الذي يحجب عنه الضوء أو الهواء⁽⁴⁰⁾، يعطي للمالك الحق في إقامة دعوى المسؤولية على المقاول والمهندس واستحصال التعويض المناسب منه، فالمهندس المنفذ للبناء كان عليه أن يلتزم بضوابط البناء عن تنفيذه وإشرافه على البناء، لكي يجنب المالك الضرر، ولا يكون مسؤولاً أمامه، ولا مجال له بأن يدفع المسؤولية عنه بعن طريق الادعاء بأنه ابلغ المالك، أو أن الأخير اصر على هذه المخالفة، كون أن أساس التزام المهندس بقوانين البناء لا ينبع فقط من الرابطة العقدية، بل من مسؤوليته الشخصية التي تلزمه بتنفيذ القوانين السارية⁽⁴¹⁾. فقد نصت ضوابط البناء الصادرة عن أمانة العاصمة بغداد، على: "لا يتجاوز ارتفاع الدور السكنية 9 متر من مستوى الرصيف الى أسفل مرد الماء... أي يمكن أن يكون الدار بثلاث طوابق ضمن محددات الارتفاع أعلاه"⁽⁴²⁾. ومخالفة هذا الارتفاع تؤدي الى الحاق الضرر بمالك البناء الذي سيتحمل تكاليف إزالة الارتفاع الزائد أو دفع الغرامة، وكذلك تعويض الغير عن الضرر الذي أصابه بسبب الارتفاع ومن ثم له أن يحمل المقاول والمهندس مسؤولية هذا الضرر. هذا وأن مخالفة المهندس لضوابط البناء لا تقتصر فقط على عدم الالتزام بالارتفاع المحدد فقد تتمثل بخطأ الذي يؤدي الى تجاوز البناء مساحة الأرض المخصصة له، أو جعل أحد ملحقات البناء متجاوزاً على الطريق أو على أملاك الآخرين، أو استخدامه لمعدات تسبب ضرر وإزعاج للآخرين.

الخاتمة

من خلال دراسة صور مخالفات المهندس لقوانين البناء وعلاقتها بحقوق الغير، يتضح أن المهندس يتحمل مسؤولية كبيرة في ضمان الالتزام بالتشريعات والضوابط المنظمة لعمليات البناء، سواء في مرحلة التصميم أو التنفيذ. إذ إن المخالفات التي يرتكبها المهندس، سواء كانت متعلقة بالتصاميم غير المتوافقة مع القوانين أو الأخطاء أثناء التنفيذ، قد تؤدي إلى أضرار جسيمة تطال الغير، بما في ذلك الجيران، المارة، المستأجرين، أو حتى العاملين في المشروع، كما أن هذه المخالفات قد تنجم عنها مسؤوليات مدنية وجنائية، فضلاً عن المسؤولية المهنية التي قد تعرض المهندس لعقوبات نقابية.

أولاً: الاستنتاجات

- 1- تشمل مخالفات المهندس التجاوز على الحدود القانونية للبناء، مثل الارتفاعات غير المسموح بها، أو عدم الالتزام بمتطلبات السلامة، مما يؤدي إلى أضرار مادية ومعنوية للغير.
- 2- يتحمل المهندس مسؤولية مفترضة عن الأخطاء في التصميم أو التنفيذ، خاصة إذا أدت إلى تهدم البناء أو تهديد سلامته.
- 3- يعد الضمان العشري أداة قانونية فعالة لحماية الغير من الأضرار الناتجة عن عيوب البناء، سواء كانت هذه الأضرار ناتجة عن عيوب التصميم أو أخطاء التنفيذ.
- 4- إن مخالفات المهندس لقوانين البناء، مثل إهمال متطلبات السلامة أو التجاوز على ارتفاعات البناء، قد يمثل تهديداً للسلامة العامة، وذلك في حالات التهدم الكلي أو الجزئي للمباني.
- 5- إن الغير قد يتعرض للأذى نتيجة مخالفة المهندس لقوانين البناء، ويحق له بالمطالبة بالتعويض عن هذا الأذى وفق احكام المسؤولية التقصيرية.

ثانياً: التوصيات

- 1- ينبغي على المشرع العراقي تحديث القانون المدني العراقي ليشمل نصوصاً صريحة تحدد مسؤولية المهندس عن الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة مخالفات البناء، مع وضع عقوبات مالية ومهنية رادعة.
 - 2- يوصى بإنشاء قاعدة بيانات مركزية في العراق لتسجيل جميع مشاريع البناء، تتضمن تفاصيل التصميم، التراخيص، وتقارير الرقابة، لتسهيل تتبع المخالفات وتحديد المسؤوليات.
 - 3- يجب على نقابة المهندسين العراقية تطوير برامج إلزامية للتأهيل المهني تركز على قوانين البناء والمسؤوليات القانونية تجاه الغير.
 - 4- ينبغي على الجهات التنظيمية في العراق، مثل أمانة بغداد، زيادة عدد المفتشين الميدانيين وتزويدهم بالتكنولوجيا الحديثة للكشف عن المخالفات في مراحل البناء المبكرة.
- الهوامش

- (1) محمد حسين منصور، مصادر الالتزام (الفعل الضار. الفعل النافع. القانون)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000، ص 179-180.
- (2) شامل هادي نجم العزاوي، التزامات المتعاقد في عقود التشييد ونقل الملكية: دراسة مقارنة، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016، ص 102.
- (3) وائل محمد السيد إسماعيل، المشكلات القانونية التي تثيرها عقود B.O.T وما يماثلها (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009، ص 183.
- (4) شامل هادي نجم العزاوي، مصدر سابق، ص 101.
- (5) أحمد عبدالعال أبو قرين، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري البحث عن مضمونها وصورها وحدودها مع الضمان القانوني، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، 2001، ص 175-178.
- (6) محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1984، ص 38.
- (7) خولة كريم كوثر، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، المجلد (31)، العدد (3)، 2015، ص 79.
- (8) مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الأراضي في مدينة بغداد، أمانة العاصمة بغداد، منشور على الأنترنت، الرابط: <https://bit.ly/3VFdYtX>، تاريخ آخر زيارة: 2024/11/26
- (9) حامد محمد شبيب الجبوري، أهمية الالتزام بالعقود و ضماناتها للحقوق التعاقدية وفقاً للقوانين المدنية العربية، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، 2021، ص 107.
- (10) جاء في قرار محكمة النقض المصري رقم (440) في 8/12/1966: " .. انتفاء مسنولية المقاول إذا نبه رب العمل إلى الخطأ في التصميم ومع ذلك أصر على تنفيذه ومتى كان رب العمل يفوق المقاول في الخبرة وفن البناء. الضرر في هذه الحالة يرجع إلى خطأ رب العمل وحده" ..
- (11) محمد عزمي البكري، موسوعة إيجار وبيع الأماكن الخالية، الجزء السادس، دار محمود للنشر والطباعة، القاهرة، 2019، ص 793.
- (12) ينظر: الفقرة (1) و (2) من المادة (651) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.
- (13) محمد خير شريف، نطاق المسؤولية الخاصة من حيث الأضرار والأشخاص في مقالة البناء، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص 38.
- (14) حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، 2014، ص 26-29.
- (15) علي عاشور مهيني الخفاجي، مسؤولية المهندس عن العقار تحت الإنشاء "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية، 2022، ص 108.

- (16) عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التقصيرية الفعل الضار أساسها وشروطها، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص255.
- (17) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2006، ص123.
- (18) محمد عدنان باقر الجبوري، الالتزام بالضمان في عقد المقاول، رسالة ماجستير، كلية القانون- جامعة بابل، 2007، ص53.
- (19) قرار محكمة تمييز العراق رقم 656، حقوقية، 69 صادر بتاريخ 1996/10/21 – منشور في قضاء محكمة تمييز العراق المجلد السادس ص373.
- (20) مصطفى رجب، الضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، كلية القانون- جامعة بغداد، المجلد السابع، العدد الأول والثاني، 1988، ص100.
- (21) محمد عدنان باقر الجبوري، مصدر سابق، ص53.
- (22) 39- عيد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص108.
- (23) محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت الثابتة، بغداد، مطبعة وأوفست عشتار، 1985، ص129.
- (24) غني ريسان جادر، تعدد المسؤولين دائرة في ضمان حق المتضرر- دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية القانون - جامعة بغداد، 2007، ص74.
- (25) محمد عدنان باقر الجبوري، مصدر سابق، ص73.
- (26) هاشم احمد محمود، الضمان العشري في عقود الإنشاءات، بحث منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، العدد (13)، 2023، ص15.
- (27) محمد عدنان باقر الجبوري، مصدر سابق، ص55.
- (28) وجدي شفيق، الصيغ القانونية للدعاوى والعقود الرسمية والعرفية والتشريعات القانونية، المجلد الرابع، دار محمود للطباعة والنشر، القاهرة، 2022، ص209.
- (29) حكم محكمة النقض المصرية في الطعن رقم (٩٠٢) لسنة ٦٠ ق جلسة 1991/1/17. مشار له في: وجدي شفيق، مصدر سابق، ص209.
- (30) هلدبير أسعد أحمد، نظرية العث في العقد، دار الكتب العلمية، بيروت، 2011، ص405.
- (31) محمد شكري سرور، مسنولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص٨1.
- (32) محمد عزمي البكري، عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2017، ص121.
- (33) محمد شكري سرور، مصدر سابق، ص81.
- (34) محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاول، دار النهضة العربية، الإسكندرية، 1963، ص137.
- (35) عبد الرازق حسين يس، المسنولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق- جامعة القاهرة، 1987، ص714.
- (36) محمد عزمي البكري، مصدر سابق، ص122.
- (37) عبد الرازق حسين يس، مصدر سابق، ص715.
- (38) قرار محكمة النقض المصري رقم (440) في 8 / 12 / 1966.
- (39) سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق- جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2009، ص21.
- (40) خولة كريم كوثر، مصدر سابق، ص79.
- (41) عفيف بدرة، حكيم عمور، انتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفعل رب العمل، بحث منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد (10)، العدد (1)، 2022، ص498.

(42) مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الأراضي في مدينة بغداد، مصدر سابق.

قائمة المصادر

أولاً: الكتب

1. أحمد عبدالعال أبو قرين، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري البحث عن مضمونها وصورها وحدودها مع الضمان القانوني، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، 2001.
2. حامد محمد شبيب الجبوري، أهمية الالتزام بالعقود وضمانياتها للحقوق التعاقدية وفقاً للقوانين المدنية العربية، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، 2021.
3. شامل هادي نجم العزاوي، التزامات المتعاقد في عقود التشييد ونقل الملكية: دراسة مقارنة، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016.
4. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
5. عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التصديرية الفعل الضار أساسها وشروطها، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
6. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت الثابتة، بغداد، مطبعة وأوفست عشتار، 1985.
7. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2006.
8. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام (الفعل الضار. الفعل النافع. القانون)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000.
9. محمد خير شريف، نطاق المسؤولية الخاصة من حيث الأضرار والأشخاص في مقولة البناء، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان، 2013.
10. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
11. محمد عزمي البكري، عقد المقولة في ضوء الفقه والقضاء، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2017.
12. محمد عزمي البكري، موسوعة إيجار وبيع الأماكن الخالية، الجزء السادس، دار محمود للنشر والطباعة، القاهرة، 2019.
13. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقولة، دار النهضة العربية، الإسكندرية، 1963.
14. محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1984.
15. هلدبر أسعد أحمد، نظرية الغش في العقد، دار الكتب العلمية، بيروت، 2011.
16. وائل محمد السيد إسماعيل، المشكلات القانونية التي تثيرها عقود B.O.T وما يماثلها (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.

ثانيا: الاطاريح والرسائل الجامعية

- الاطاريح

1. عبد الرازق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق- جامعة القاهرة، 1987.
2. غني ريسان جادر، تعدد المسؤولين دائرة في ضمان حق المتضرر- دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية القانون - جامعة بغداد، 2007.

- الرسائل

1. حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، 2014.
2. سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق- جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2009.
3. علي عاشور مهيني الخفاجي، مسؤولية المهندس عن العقار تحت الإنشاء "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق- جامعة الإسكندرية، 2022.
4. محمد عدنان باقر الجبوري، الالتزام بالضمان في عقد المقاولة، رسالة ماجستير، كلية القانون- جامعة بابل، 2007.

ثالثا: البحوث والمجلات

1. خولة كريم كوثر، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، المجلد (31)، العدد (3)، 2015.
 2. عفيف بدر، حكيم عمور، انتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفعل رب العمل، بحث منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد (10)، العدد (1)، 2022.
 3. مصطفى رجب، الضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، كلية القانون- جامعة بغداد، المجلد السابع، العدد الأول والثاني، 1988.
 4. هاشم احمد محمود، الضمان العشري في عقود الإنشاءات، بحث منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، العدد (13)، 2023.
 5. وجدي شفيق، الصيغ القانونية للدعاوى والعقود الرسمية والعرفية والتشريعات القانونية، المجلد الرابع، دار محمود للطباعة والنشر، القاهرة، 2022.
- رابعا: التشريعات القانونية

1. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.
2. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل.
3. الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الأراضي في مدينة بغداد.

خامسا: القرارات والاحكام القضائية

1. قرار محكمة النقض المصري رقم (440) في 8 / 12 / 1966.
2. حكم محكمة النقض المصرية في الطعن رقم (902) لسنة 60 ق جلسة 1991/1/17.
3. قرار محكمة تمييز العراق رقم 656، حقوقية، 69 صادر بتاريخ 1996/10/21.

Forms of Engineer's Violations of Building Laws and Their Relation to the Rights of Others

Taqa Akram Abdul-Hussein

Prof. Tariq kazem Ajeel

Master's Student –Private Law / College of Law/ Thi-Qar University

Tuqaakram99@Gmail.Com

TARK1980_2005@Yahoo.Com

Abstract

The research addresses the forms of engineers' violations of building laws and their relation to the rights of others, clarifying that encroachments on these rights take multiple forms, such as trespassing on adjacent properties, constructing without adhering to legal boundaries, using land in ways that contradict its legally designated nature, or erecting buildings with heights that obstruct light and ventilation for neighboring structures. This may expose neighbors, passersby, tenants, project workers, or even individuals associated with the construction, such as site guards, to various harms. The research highlights the importance of complying with building laws to ensure the protection of others' rights, as any breach or non-compliance with these laws may lead to material damages, such as building collapses or damage to adjacent properties, and moral damages, such as causing disturbance or deprivation of natural lighting. The engineer's responsibility is not limited to technical aspects but extends to ensuring no negative impact on the social and legal environment of the project, requiring a high level of legal and professional awareness to avoid civil liabilities arising from violations.

Keywords: Building violations, rights of others, engineer's responsibility.