دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	أثر القانون المدني الخليجي الموحد على أحكام عقد المقاولات فى القانون المدني القطري
المصدر:	المجلة القانونية والقضائية
الناشر:	وزارة العدل - مركز الدراسات القانونية والقضائية
المؤلف الرئيسي:	عبداالله، عبدالله عبدالكريم
المجلد/العدد:	س12, ع1
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2018
الصفحات:	225 - 286
رقم MD:	997639
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	القوانين المدنية ، التشريعات العالمية ، عقد المقاولات ، جامعة الدول العربية
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/997639

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة. يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

المجلة القانونية والقضائية

أثر القانون المدني الخليجي الموحد على أحكام عقد المقاولات في القانون المدني القطري

الدكتور/ عبدالله عبدالكريم عبدالله *

* أستاذ القانون المدني المشارك - كلية القانون - جامعة قطر.

المقدمة

تكتسب دراسة توحيد القوانين وأثرها على التشريعات المحلية أهمية متزايدة،[١] حيث يعتبر توحيد القوانين أمراً له دلالاته المهمة،[٢] في ظل التطورات العالمية التكنو- قانونية[٣] التي نعيش في ظلالها حاليا في المنطقة العربية عموما والخليجية خصوصا وفي قطر على وجه أخص، وما لهذه التطورات من أثر بالغ في عالم بدا فيه مبدأ إقليمية القانون الذي يطبق كقاعدة من النظام العام في الدول يشهد تجليات عديدة وتحديات في إعماله.

ولقد تزايد الاهتمام بموضوع «توحيد القوانين» دولياً وإقليمياً ضمن مسار تشريعي ثابت الخطى، متعدد الأطر نعرض لخلاصته تالياً.

المسار التشريعي لتوحيد القوانين دولياً وعربياً وخليجياً

١ - دور الأمم المتحدة في توحيد القوانين

يُعدُّ توحيد القوانين هدفاً تنشده الأمم المتحدة، فقد وضعت العديد من

١ - عرضت فكرة توحيد القوانين ومن ضمنها فكرة هذا البحث الذي يحمل عنوان «أثر القانون المدني الخليجي الموحد على أحكام عقد المقاولات في القانون المدني القطري» خلال أعمال الندوة العلمية التي عقدتها العيادة القانونية بكلية القانون بجامعة قطر بعنوان «أثر القوانين النموذجية الاسترشادية الصادرة عن مجلس التعاون لدول الخليج العربية على التشريعات الوطنية» والتي انعقدت بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٦- جامعة قطر.

٢ - د. محمد يحيى مطر، الكلمة الافتتاحية في الندوة العلمية التي عقدتها العيادة القانونية بكلية القانون بجامعة قطر بعنوان «أثر القوانين النموذجية الاسترشادية الصادرة عن مجلس التعاون لدول الخليج العربية على التشريعات الوطنية» والتي انعقدت بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٦- جامعة قطر.

٣ - ارتأينا استخدام هذا المصطلح للدلالة على التطورات في المجال التكنولوجي ذات الأثر في تحديث القوانين، فمثلا واكب التطور التكنولوجي في مجال الاتصالات تطور قانوني يركز على حماية البيانات الشخصية على شبكة الإنترنت.

القوانين النموذجية في مجالات مختلفة،[1] سعيا منها إلى توحيد الحلول القانونية في المسائل المدنية والتجارية دولية الطابع.

وتتمثل أبرز القوانين الأممية الاسترشادية على النحو التالي: ففي مجال التحكيم والتوفيق التجاريين الدوليين: وضعت الأمم المتحدة قانون الأونسيترال النموذجي للتحكيم التجاري الدولي (١٩٨٥)، مع التعديلات التي اعتُمدت في عام ٢٠٠٦. وكذلك قانون الأونسيترال النموذجي للتوفيق التجاري الدولي (٢٠٠٢). كما وضعت في مجال الإعسار قانون الأونسيترال النموذجي بشأن الإعسار عبر الحدود (١٩٩٧) مع دليل الاشتراع والتفسير (٢٠١٣). علاوة على أنها وفي مجال المدفوعات الدولية وضعت قانون الأونسيترال النموذجي للتحويلات الدائنة الدولية (١٩٩٢). أما في مجال التجارة الإلكترونية فقد وضعت قانون الأونسيترال النموذجي بشأن التوقيعات الإلكترونية (٢٠٠١) وكذلك قانون الأونسيترال النموذجي بشأن التجارة الإلكترونية (١٩٩٦). بينما وضعت في مجال الاشتراء وتنمية البنى التحتية قانون الأونسيترال النموذجي للاشتراء العمومي (٢٠١١) ودليل الاشتراع (٢٠١٢) وإرشادات بشأن لوائح الاشتراء (٢٠١٣) وقانون الأونسيترال النموذجي لاشتراء السلع والإنشاءات والخدمات (١٩٩٤) وقانون الأونسيترال النموذجي لاشتراء السلع والإنشاءات (١٩٩٣). وكذلك أحكام الأونسيترال التشريعية النموذجية بشأن مشاريع البنية التحتية المموّلة من القطاع الخاص (٢٠٠٣)، وغيرها من الأدوات القانونية المتعلقة بتوحيد الحلول القانونية في مختلف الميادين القانونية.

١ – راجع: هذه القوانين على الموقع الإلكتروني للجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي:
http://www.uncitral.org/uncitral/ar/uncitral_texts.html

٢ - دور جامعة الدول العربية في توحيد القوانين

عربياً وعلى مستوى جامعة الدول العربية، تم الاهتمام بموضوع توحيد القوانين باعتباره المسار الأنجع في مسارات العمل العربي المشترك تحت مظلة جامعة الدول العربية، فقد وضع ضمن إطار مجلس وزراء العدل العرب قوانين استرشادية،[١] تُقارب الثلاثة والثلاثين قانوناً، في شتى الميادين القانونية بغية توجيه الخطاب إلى المشرعين الوطنيين إلى أن يسترشدوا بالقوانين النموذجية الموضوعة تحت مظلة جامعة الدول العربية عند وضعهم التشريعات الوطنية، وبما يحقق توحيداً في الحلول القانونية في مسائل عديدة في كل البلدان العربية.

وتتمثل القوانين العربية الاسترشادية بالعديد من القوانين في مجالات عديدة: القانون العربي الاسترشادي لمنع ازدراء الأديان، القانون العربي الاسترشادي لمكافحة الفساد، القانون العربي الاسترشادي لمكافحة غسل الأموال، القانون العربي الاسترشادي للتفتيش القضائي، القانون العربي الاسترشادي لحماية حقّ المؤلف والحقوق المجاورة ٢٠١٢، القانون العربي

١ – يقصد بفكرة القوانين الاسترشادية تلك القوانين النموذجية التي تضعها منظمات حكومية أو غير حكومية على المستوى الإقليمي أو الدولي بهدف توحيد الحلول القانونية الموضوعة في قوانين الدول؛ حيث إن «توحيد القانون يؤدي إلى تسهيل المعاملات الدولية من خلال تقليص الهوة القائمة بين الأنظمة القانونية الرئيسة (القانون الأنجلوسكسوني، القانون اللاتيني، القانون الإسلامي) والاعتراف بالمبادئ المشتركة القائمة والمعترف بها بين هذه الأنظمة على صعيد القانون الدولي وتطبيقاته. فتوحيد القانون وسيلة قادرة على إزالة المعوقات التي تعرقل التجارة الدولية، وحل المنازعات ورفع أوجه الخلاف القائمة بين الأنظمة القانونية المتباينة. وتقوم على إدراك غاية توحيد القانون دوليا ثلاث هيئات غير حكومية: مؤتمر لاهاي بشأن توحيد قواعد القانون الدولي الخاص Hague Conference، معهد توحيد القانون الخاص Unidroit، ولجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي UNCITRAL.“ أما على الصعيد العربي فإن جامعة الدول العربية قائمة بهذا الجهد، وخليجيا فإن مجلس التعاون لدول الخليج العربية هو القائم بهذا العمل. انظر: د. محمد مطر، فكرة القوانين الاسترشادية أو النموذجية، الورقة الخلفية لمؤتمر ”توحيد القانون: مؤتمر لاهاي، معهد توحيد القانون الخاص، ولجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي“، الذي انعقد بتاريخ ١٠-١١ سبتمبر ٢٠١٢ بجامعة بيروت العربية، بيروت، لبنان.

الاسترشادي للتوفيق والمصالحة ٢٠٠٩، القانون العربي الاسترشادي للخبرة أمام القضاء ٢٠١٢، المشروع النموذجي للقانون التجاري – العام، القانون العربي الاسترشادي للسلطة القضائية ٢٠٠٦، الخطة العربية الشاملة لتطوير إدارة العدالة – ٢٠٠٦، القانون العربي الاسترشادي للمعاملات والتجارة الإلكترونية، القانون المدني العربي، وثيقة مجموعة المصطلحات القانونية والقضائية، القانون العربي الاسترشادي للإجراءات أمام القضاء الإداري، القانون العربي الاسترشادي للإثبات بالتقنيات الحديثة، قانون العمل العربي الاسترشادي، وثيقة الكويت للقانون العربي الموحد للأحوال الشخصية، نظام الدار البيضاء للتنظيم القضائي العربي الموحد، قانون الجزائر العربي الاسترشادي للإجراءات المدنية، قانون الجزائر العربي الاسترشادي للإجراءات الجزائية، قانون الإمارات العربي الاسترشادي لمكافحة جرائم تقنية المعلومات، الوثيقة العربية الاسترشادية للضمان الاجتماعي، القانون النموذجي للأحداث، القانون النموذجي العربي الموحد لرعاية القاصرين، القانون العربي النموذجي للجرائم التي تدخل في اختصاص المحكمة الجنائية الدولية، القانون العربي الموحد لتنظيم السجون، القانون العربي الاسترشادي لمواجهة جرائم الإتجار بالأشخاص، القانون العربي الاسترشادي للمساعدة القضائية، القانون العربي الاسترشادي لتنظيم مهنة المحضرين القضائيين، القانون الجزائي العربي الموحد، خطة صنعاء لتوحيد التشريعات العربية، القانون العربي الاسترشادي للتعاون القضائي الدولي في المسائل الجنائية، القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، القانون العربي الاسترشادي للكتّاب بالعدل.[١]

١ – انظر: الموقع الإلكتروني للشبكة القانونية العربية التابعة لجامعة الدول العربية:
http://www.lasportal.org/ar/legalnetwork/Pages/typicalarablaws.aspx

٣ - دور مجلس التعاون لدول الخليج العربية في توحيد القوانين

خليجياً، مضت أربعة وثلاثون عاما على مسيرة توحيد القوانين الخليجية، أو بمعنى أدق خطوات توحيد الحلول القانونية في مختلف المجالات التشريعية والقضائية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية السّت.[١] فمنذ عام ١٩٨٢ ولغاية ٢٠١٦ أنجزت الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية ما يقارب ٣٠ قانوناً نموذجيا استرشادي الطابع، في خطوات متتالية تتواءم مع أحد أهم الأهداف التي بني على أساسها هذا المجلس، والمبينة في النظام الأساسي لمجلس التعاون والمتمثل في «وضع أنظمة متماثلة في مختلف الميادين»؛ حيث «عملت دول مجلس التعاون على التقريب بين أنظمتها وقوانينها في مختلف المجالات وصولاً إلى توحيدها». كما «عملت على تحقيق المزيد من التقارب والصلات بينها في المجالات التشريعية والقضائية، وإعداد مشروعات الأنظمة (القوانين) الموحدة، وتعزيز التنسيق فيما بين الأجهزة العدلية والقضائية وتوحيد أنواعها، ودرجاتها، وإجراءاتها».[٢]

وتتمثل المعايير الاسترشادية النموذجية الصادرة عن مجلس التعاون لدول الخليج العربية على النحو التالي: الدليل الإرشادي النموذجي للتعليم القانوني المستمر للمحامين لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ٢٠١٤، وثيقة المنامة للنظام (القانون) الموحد للسلطة القضائية لدول مجلس التعاون٢٠١٤، آلية عمل لجان الخبراء المختصين المكلفة من وزراء

١ – في فكرة القوانين الموحدة الاسترشادية على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، انظر: د. أكرم المشهداني، مسيرة التكامل القانوني لدول مجلس التعاون الخليجي (القوانين الموحدة والاسترشادية إنموذجاً)، مقالة منشورة في مجلة التشريع والقضاء، متاحة إلكترونيا على:
http://www.tqmag.net/body.asp?field=news_arabic&id=1196&page_namper=p3

٢ – انظر: الرابط الإلكتروني الخاص بالتعاون العدلي والقضائي على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي:
http://www.gcc-sg.org/ar-sa/CooperationAndAchievements/Achievements/LegalandJudicialCooperation/Pages/Legalandjudicialcooperation.aspx

العدل بدول المجلس وخطة العمل الإجرائية لتفعيل التعاون بين إدارات التعاون الدولي والعلاقات الدولية بوزارات العدل بالدول الأعضاء٢٠١٣، وثيقة الرياض للنظام (القانون) الموحد لمكافحة جرائم تقنية المعلومات لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ٢٠١٣، وثيقة الكويت للنظام (القانون) المدني الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية٢٠١١، وثيقة أبو ظبي للنظام (القانون) الموحد لمكافحة الإتجار بالأشخاص لدول مجلس التعاون ٢٠١١، وثيقة الرياض للنظام (القانون) الموحد للإجراءات الجزائية لدول مجلس التعاون٢٠١١، وثيقة الكويت للنظام (القانون) الموحد لتنفيذ الأحكام القضائية لدول مجلس التعاون٢٠١١، وثيقة أبو ظبي للنظام (القانون) الموحد لمكافحة الإتجار بالأشخاص لدول مجلس التعاون ٢٠١١، وثيقة أبو ظبي للنظام (القانون) الموحد للتوفيق والمصالحة لدول مجلس التعاون ٢٠١١، وثيقة الكويت للنظام (القانون) الموحد لأعمال الخبرة أمام القضاء لدول مجلس التعاون٢٠١١، قواعد التعاون المشترك بين النيابات العامة وهيئات التحقيق والادعاء العام بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية٢٠١٠، وثيقة أبو ظبي للنظام (القانون) الموحد لمكافحة الإتجار بالأشخاص لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ٢٠٠٧، وثيقة الرياض للنظام (القانون) الموحد للإجراءات الجزائية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ٢٠٠٦، وثيقة الكويت للنظام (القانون) الموحد لرعاية أموال القاصرين ومن في حكمهم بدول مجلس التعاون ٢٠٠٥، وثيقة الدوحة للنظام (القانون) الموحد لأعمال كتّاب العدل لدول مجلس التعاون ٢٠٠٤، النموذج الاسترشادي لاتفاقية التعاون القانوني والقضائي٢٠٠٤، وثيقة مسقط للنظام (القانون) الموحد للتسجيل العقاري العيني لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية٢٠٠٣، وثيقة المنامة للنظام (القانون) الموحد

للمحاماة بدول مجلس التعاون ٢٠٠٢، وثيقة المنامة للنظام (القانون) الموحد للإجراءات المدنية - المرافعات بدول مجلس التعاون ٢٠٠٢، وثيقة مسقط للنظام (القانون) الموحد للإثبات بدول مجلس التعاون ٢٠٠٢، وثيقة أبو ظبي للنظام (القانون) الموحد للأحداث بدول مجلس التعاون ٢٠٠٢، وثيقة مسقط للنظام (القانون) الموحد للأحوال الشخصية لدول مجلس التعاون ٢٠٠١، وثيقة الرياض للنظام (القانون) الموحد للإجراءات الجزائية بدول مجلس التعاون ٢٠٠١، وثيقة الدوحة للنظام (القانون) الجزائي الموحد لدول مجلس التعاون ١٩٩٨.[١]

أهمية الدراسة

يركز البحث على مدى تأثر القانون المدني القطري بالقانون المدني الخليجي في الأحكام العامة والخاصة بعقد المقاولة من حيث الالتزامات الواقعة على عاتق المقاول وتلك المتعلقة برب العمل وكذلك خصوصية تلك الأحكام المتعلقة بمقاولات المباني والإنشاءات.

إشكالية الدراسة

لعل من أبرز تجليات ومحاور توحيد القانون في مجلس التعاون، القانون الخليجي المدني الموحد- محل دراستنا هذه - ويُسمّى «النظام (القانون) المدني الموحد لدول مجلس التعاون» وهو الذي تضمن بين جنباته تقنيناً للكثير من أحكام الشريعة الإسلامية المتضمن القواعد الكلية الفقهية الخاصة بمجال المعاملات وكذا مصادر الالتزامات وأحكامها، والعقود، والملكية والحقوق المتفرعة عنها، وقد ورد هذا القانون في (١٢٤٢) مادة،

١ - انظر: الموقع الإلكتروني لمجلس التعاون لدول الخليج العربية:
http://www.gcc-sg.org/ar-sa/CognitiveSources/Pages/LawsAndregulations.aspx

وتم إقراره من قِبل وزراء العدل في دول المجلس عام ١٩٩٧ وتم تمديد العمل به بشكل متتالٍ لغاية الآن.[١]، وسيكون هذا القانون المدني النموذجي الاسترشادي محور مناقشتنا في هذا المقام بالمقارنة مع القانون المدني القطري، لتبيان مدى أثر القانون الأول في القانون الثاني وتحديداً في إطار أحكام عقد المقاولة كأحد العقود المسماة الواردة في القانونين، أو بالأحرى مدى تأثر القانون المدني القطري بالقانون المدني الخليجي. وسنعرض أولا لمدخل تمهيدي يوضح أهمية عقد المقاولة بالنسبة لقطر خصوصا ولمنطقة الخليج عموما.

فالإشكالية إذن تتلخص في مدى تأثر القانون المدني القطري بالقانون المدني الخليجي في الأحكام العامة والخاصة بعقد المقاولة من حيث الالتزامات الواقعة على عاتق المقاول وتلك المتعلقة برب العمل، وكذلك خصوصية تلك الأحكام المتعلقة بمقاولات المباني والإنشاءات.

منهج الدراسة

سنتناول هذه الدراسة ضمن إطار المنهج التحليلي من جهة، والمقارن من جهة أخرى، فالتحليل سيشمل العديد من المواد القانونية في القانون المدني القطري والمتعلقة بعقد المقاولة، والمقارنة ترتكز على مقارنة ما تتضمنه نصوص القانون المدني القطري بما تعرضت له نصوص القانون

١ – بحسب موقع الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية فإنه: «تم إقرار النظام (القانون) من قبل وزراء العدل في اجتماعهم التاسع، وتم اعتماده من المجلس الأعلى في دورته الثامنة عشرة (الكويت، ديسمبر ١٩٩٧) كقانون استرشادي لمدة أربع سنوات. ثم جرى تمديد العمل به أربع سنوات أخرى بقرار المجلس الأعلى في دورته الثانية والعشرين (مسقط، ديسمبر ٢٠٠١). كما قرر المجلس الأعلى في دورته السادسة والعشرين (أبوظبي، ديسمبر ٢٠٠٥) تمديد العمل بهذه الوثيقة بصفة استرشادية لمدة أربع سنوات أخرى لإعطاء الدول الأعضاء مزيدا من الوقت للاستفادة منها. وفي الدورة الحادية والثلاثين (أبوظبي، ديسمبر ٢٠١٠) قرر المجلس الأعلى تمديد العمل بالوثيقة كنظام (قانون) استرشادي لمدة أربع سنوات، تتجدد تلقائياً حال عدم ورود ملاحظات عليها من الدول الأعضاء».

المدني الخليجي الموحد، للوصول إلى تحديد مدى تأثر وتأثير كل منهما في الآخر، ووضع ملامح تطويرية في كل من القانونين وبما يتواءم مع فلسفة المشرع القطري والخليجي فيما يتعلق بأحكام عقد المقاولة.

خطة البحث

تتلخص خطة البحث على النحو الآتي:

مطلب تمهيدي: أهمية عقد المقاولة على الصعيد العملي

المطلب الأول: مدى تأثير القانون المدني الخليجي في القانون المدني القطري في إطار القواعد العامة للمقاولة

الفرع الأول: ماهية عقد المقاولة

الفرع الثاني: التزامات المقاول

الفرع الثالث: التزامات رب العمل

الفرع الرابع: المقاولة من الباطن

الفرع الخامس: انتهاء المقاولة

المطلب الثاني: مدى تأثير القانون المدني الخليجي في القانون المدني القطري في إطار القواعد الخاصة للمقاولة «الأحكام الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات»

الفرع الأول: مدى حق رب العمل في التحلل من العقد أو الزيادة في النفقات

الفرع الثاني: مدى حرمان المقاول من المطالبة بزيادة مستحقاته

الفرع الثالث: حكم تسلم البناء أو الإنشاء المقام على أرض رب العمل والمعيب بعيب جسيم

الفرع الرابع: التزام المقاول أو المهندس بالضمان العشري أو ما يطلق عليها اسم «الضمان العشري أو المسؤولية العشرية»

خاتمة: نتائج وتوصيات

مطلب تمهيدي

أهمية عقد المقاولة على الصعيد العملي

يُعدُّ عقد المقاولة من العقود المهمة التي ترد على العمل باعتبار نتيجته وليس باعتباره لذاته، فالمقاولة عقد يقوم من خلاله شخص بعمل معين أو بصنع شيء معين لحساب شخص آخر،[١] دون أن يكون هذا الأخير مشرفاً على الأول أو أن يكون الأول خاضعاً لإدارة الثاني وتوجيهاته في أداء عمله.[٢]

وتعتبر عقود المقاولات من أبرز العقود في دولة قطر حاليا، في ظل ما تشهده من نهضة متصاعدة في كافة القطاعات، وفي إطار تحضيراتها لاستضافة كأس العالم ٢٠٢٢، ووضع خطة التنمية الشاملة لدولة قطر «رؤية قطر الوطنية «عام ٢٠٣٠.[٣]

وعقود المقاولات هذه تكيف على أنها من العقود المدنية الخالصة التي خصص لها القانون المدني القطري المواد من ٦٨٢ ولغاية ٧١٥ ضمناً، خاصا إياها بأحكام عامة وأحكام خاصة تتعلق بالآثار والإنهاء وغيرها من القواعد.

فلهذا النوع من أنواع العقود أهميته وخصائصه التي تميزه عن غيره من العقود وأركانه وخصوصية إبرامه، وكذا الآثار القانونية المترتبة على أطرافه، وآليات عامة وخاصة لانتهائه قبل وبعد تنفيذ المقاولة علاوة على

١ د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٢، ص١٢.

٢ – د. سعيد سعد عبدالسلام، الوجيز في العقود المدنية المسماة «مقاولة – بيع»، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩، ص٦.

٣ – انظر: رؤية قطر الوطنية على الرابط الإلكتروني:
http://www.mdps.gov.qa/en/knowledge/HomePagePublications/QNV2030_Arabic_v2.pdf

تسوية المنازعات الخاصة به، وبعض الأحكام الخاصة ببعض عقود المقاولات التي تفوق في أهميتها وآثارها عقود المقاولات الأخرى، ونعني هنا بمقاولات البناء والإنشاءات.

ولا تنفي الصبغة المدنية لهذه العقود الجانبين الدولي والتجاري اللذين قد يطبعا هذه العقود بخصوصية لن يكون من شأنها التقليل من الركون ابتداءً إلى الصفة المدنية لهذه العقود، وإنما هنالك مراعاة للطابع الدولي تارة والطابع التجاري تارة أخرى، أو الطابعين معا في كثير من الأحيان، الأمر الذي يحتم تناول عقود المقاولات بشكل يتواءم مع خصوصياته وفنياته التي لها بالغ الأثر في تعزيز اقتصاديات الدول المختلفة؛ حيث برزت الحاجة إلى أن تكون ثمة نظم قانونية تراعي توحيد الأحكام والحلول القانونية في هذا النوع من أنواع العقود.[١]

وبحسب إحصائية صادرة عن الاتحاد الهندسي الخليجي في أكتوبر ٢٠١٥ فإن حجم الاستثمارات في عقود مشاريع المقاولات في دول مجلس التعاون الخليجي بلغ نحو ٣ تريليونات دولار.[٢]

وعلى سبيل المثال فإن عقود المقاولات في قطر تعتبر جزءا مهما وأساسيا في الاقتصاد الوطني، فمشاريع إنشاء ملاعب كرة القدم في قطر

١ – وما يدلل على ذلك الاهتمام الذي توليه لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي الأونسيترال لعقود المقاولات الدولية؛ حيث وضعت في هذا الإطار: (١) دليل الأونسيترال التشريعي بشأن مشاريع البنية التحتية المموّلة من القطاع الخاص (٢٠٠٠). (٢) أحكام الأونسيترال التشريعية النموذجية بشأن مشاريع البنية التحتية المموّلة من القطاع الخاص (٢٠٠٣). (٣) دليل الأونسيترال القانوني بشأن صياغة العقود الدولية لتشييد المنشآت الصناعية (١٩٨٧). انظر: الموقع الإلكتروني للأونسيترال:
http://www.uncitral.org/uncitral/ar/uncitral_texts/procurement_infrastructure.html

تاريخ آخر زيارة ٢٠ مايو ٢٠١٦.

٢ – انظر: الموقع الإلكتروني للاتحاد الهندسي الخليجي:
http://www.enggcc.org/Start.aspx

تاريخ آخر زيارة ٢٠ فبراير ٢٠١٦.

– والمملوكة للاتحاد القطري لكرة القدم[1] – والتي تنجز حاليا ضمن إطار استعدادات قطر لاستضافة كأس العالم ٢٠٢٢ والتي هي عبارة عن إنشاء ١٢ ملعباً صديقاً للبيئة تستحوذ على مليارات الدولارات، وعقود المقاولات هذه تتضمن شروطاً بأن يتم بناء الملاعب ضمن تقنية تجعل من الملاعب توفر بيئة ذات درجة حرارة منخفضة عبر الاستفادة من الطاقة الشمسية وتحويلها إلى تيار كهربائي سيتمّ استخدامه للتبريد، كما أنه وفي حال عدم إقامة المباريات فإن الطاقة الشمسية المخزنة ستصدر الطاقة إلى شبكة الكهرباء وخلال المباريات ستحول الطاقة الكهربائية إلى الملاعب للتبريد. كما أن الشروط المتضمنة في هذه العقود يشترط بأن تكون الملاعب في أغلبها متحركة الأجزاء العلوية بحيث إنه بعد انتهاء كأس العالم سوف يتم إزالة الأجزاء العلوية من مدرجات الملاعب، وإرسالها إلى بعض الدول النامية التي تحتاج لتطوير البنية التحتية الرياضية الخاصة بكرة القدم لديها، مما سيسهم في تطوير كرة القدم دوليا، علاوة على أنه ستتم إتاحة تقنيات التبريد التي تم تطويرها، لبلدان أخرى يسيطر عليها الطقس الحار، كي تتمكن من استضافة أحداث رياضية متنوعة. أما فيما يتعلق بالأجزاء السفلية من مدرجات الملاعب فستبقى في قطر وستكون قادرة على استقبال بين ٢٠ و٢٥ ألف متفرج في مباريات لكرة القدم ورياضات أخرى.[2]

كل ما سبق يُعد جزءا من عقود مقاولات كبرى تتعلق بمشاريع ضخمة متصلة بالبنى التحتية والاقتصاد الوطني، وهو الأمر الذي تتضح معه أهمية

١ – راجع: الموقع الإلكتروني للاتحاد القطري لكرة القدم: http://www.qfa.qa/ar/
تاريخ آخر زيارة ١ مارس ٢٠١٦.

٢ – انظر: الموقع الإلكتروني لدليل المقاولات في قطر:
http://qatarconstructionguide.com/?reqp=1&reqr=nzcdYaEvLaE5pv5jLab
ولوكالة الانباء القطرية حول هذا الموضوع:
http://www.qna.org.qa/StateOfQatar/Qatar2022/Stadiums

عقد المقاولة في اقتصاد قطر وبخاصة في العقود الكبرى التي تُجرى في إطار التحضير لاستضافة كأس العالم، الأمر الذي يجب معه تخصيص حيز واسع لدراسة هذا العقد لجهة مدى تأثر قواعده المنصوص عليها في القانون المدني القطري بالقانون المدني الخليجي الموحد والصادر في إطار مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وذلك عبر إجراء مقاربة مقارنة بين القانون الخليجي الاسترشادي المدني المتضمن لأحكام عقد المقاولة والقانون المدني القطري والمتضمن أحكاما قد تتفق أو تختلف مع ما تضمنه القانون الأول بغية محاولة استخلاص مدى التأثر بالقانون الاسترشادي والاستفادة والإفادة من أحكامه، في ظل الأهمية المتعاظمة لهذه العقود، وضمن محاولة استخلاص مواطن القوة ومكامن عدمها نحو وضع مقترحات تطويرية في هذا المجال.

المطلب الأول

مدى تأثير القانون المدني الخليجي

في القانون المدني القطري في إطار القواعد العامة للمقاولة

نعرض في هذا الإطار لمدى تأثير القانون المدني الخليجي في القانون المدني القطري وتحديدا في الأحكام المتعلقة بعقد المقاولة لجهة تعريفه وعناصره وطبيعته القانونية وخصائصه وبما يميزه عن غيره من العقود.

الفرع الأول

ماهية عقد المقاولة

نعرض فيما يلي للتعريف بعقد المقاولة ما يتضمنه هذا العقد من عناصر وصولا لتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد.

أولاً: تعريف عقد المقاولة

يُعرف الفقه القانوني عقد المقاولة عموما بأنه: «عقد يقصد به أن يقوم شخص بعمل معين لحساب شخص آخر في مقابل أجر، دون أن يخضع لإشرافه أو إدارته»[١]

وفي ذات الإطار وبشكل محدد تنص المادة ٦٨٢ من القانون المدني القطري في تعريفها لعقد المقاولة على أنه: «المقاولة عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً للطرف الآخر لقاء أجر، دون أن يكون تابعاً لهذا الطرف أو نائباً عنه» بينما تنص المادة ٧٣٤ من القانون المدني الخليجي الاسترشادي النموذجي على أنه: «المقاولة عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين بصنع شيء أو أداء عمل لقاء أجر دون أن يكون تابعاً للطرف الآخر أو نائباً عنه».

ويلحظ أن المشرع القطري تأثر من هذا المنظور بالتعريف الوارد في القانون الخليجي في معظم عناصر تعريف عقد المقاولة؛ حيث نلحظ أنه أورد في التعريف الإشارة إلى مجموعة من العناصر لعل أبرزها أن المقاولة عبارة عن «عقد» الأمر الذي يتطلب توفر التراضي بين طرفين على مجموعة من الالتزامات تجاه كل طرف.[٢] علاوة على ورود هذا العقد من ضمن العقود التي ترد على العمل، وهي الطبيعة القانونية التي تطبع هذا العقد.

من خلال ما سبق نجد أن عقد المقاولة يرتب التزامات على عاتق كل منهما، وأن طبيعته القانونية هي اعتباره من العقود التي ترد على العمل، وأن أطرافه اثنان، الأول هو المقاول الذي يلتزم صناعة شيء للآخر أو تأدية عمل

١ – د. محمد لبيب شنب، شر أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٢، ص١١.

٢ – في ذلك تنص المادة ٦٤ من القانون المدني القطري على أنه: «ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، إذا كان محله وسببه معتبرين قانوناً ...».

للآخر، أما الثاني فهو رب العمل أو صاحب العمل الذي يلتزم بدفع الأجر للمقاول. أما محله فيتمثل في مجموع الالتزامات التي يولدها عقد المقاولة بالنسبة للمقاول ورب العمل والتي سنعرض لها لاحقا وهي تتميز عن محل الالتزامات التي يولدها هذا العقد والتي محلها الصناعة أو العمل والأجر، وضوابطه المميزة بينه وبين غيره من العقود التي تشتبه به تتلخص في شرط عدم تبعية المقاول لرب أو صاحب العمل وكذا شرط عدم نيابة أو وكالة المقاول عن رب أو صاحب العمل.

ثانياً: عناصر عقد المقاولة

تضمَّن التعريف في القانون القطري وعلى غرار القانون الخليجي الإشارة إلى طرفي العقد دون تسميتهما، وهما يتمثلان بالطرف الأول وهو المقاول الذي يلتزم صناعة شيء أو تأدية عمل، أما الطرف الثاني هو رب العمل أو صاحب العمل الذي يلتزم بدفع الأجر للمقاول.[1] كما ورد ضمن التعريف الإشارة إلى محل الالتزامات التي يولدها عقد المقاولة، والتي تتألف من (١) الصناعة أو العمل (٢) الأجر، وهو الأمر الذي تأثر فيه المشرع القطري بالقانون المدني الخليجي أيضا. إضافة إلى تأثره بالضوابط التي وضعها القانون ذاته كي يتميز عقد المقاولة عن عقد العمل العادي وكذا عن عقد الوكالة، فاشترط في عقد المقاولة عدم تبعية المقاول لرب أو صاحب العمل، وكذلك اشترط عدم نيابة أو وكالة المقاول عن رب أو صاحب العمل، وهو ما نص عليه أيضاً القانون الخليجي.

يُضاف إلى ذلك أنه وبالنسبة للمشرع الخليجي فقد أورد في المادة ٧٣٦ ما يشير إلى ضرورة تعيين محل عقد المقاولة ببيان نوع العمل الذي ترد عليه

١ – د. محمود عبد الرحمن، عقد المقاولة في القانون القطري، دون ناشر، الدوحة، ٢٠٠٤، ص٣.

المقاولة وأوصاف هذا العمل والمدة التي ينبغي إنجاز العمل خلالها وكذلك تحديد البدل، ولم يتأثر القانون المدني القطري في هذا الإطار بحيث لم يورد مثل هذه المادة على اعتبار أن هذه البيانات من قبيل إعمال القواعد العامة الخاصة بأركان العقد كمصدر للالتزام، وبالتالي يفترض تطلب توفر عناصر هذا الركن.

ثالثا: خصائص عقد المقاولة

مما سبق - وفي كل من القانونين القطري والخليجي- نستخلص الخصائص التالية لعقد المقاولة:

(أ) المقاولة عقد رضائي

ينعقد عقد المقاولة بالإيجاب والقبول المطابق له (إرادتان متطابقتان) سواء كان ذلك كتابة أو شفاهة أو إشارة؛ حيث لم يشترط المشرع شكلا خاصا للانعقاد. والتراضي يقع على عنصري العمل والأجر.

(ب) المقاولة عقد معاوضة

في عقد المقاولة يأخذ كل من الطرفين مقابلا لما يعطيه للطرف الآخر. حيث إن المقاول يلتزم بالعمل المتفق عليه (صناعة شيء أو أداء عمل) وقد يلتزم إضافة إلى ذلك بتقديم المواد اللازمة لهذا العمل مقابل أن يلتزم صاحب أو رب العمل بدفع الأجر المتفق عليه مقابل العمل المؤدَّى.

(ج) المقاولة عقد مُلزم للجانبين

يعتبر هذا العقد تبادلياً في الالتزامات التي يفرضها على كل من طرفيه ويعمل بشأن هذا العقد قواعد الفسخ والدفع بعدم التنفيذ وتبعة الهلاك.

(د) المقاولة عقد يرد على العمل

يتمثل المحل الرئيس لهذا العقد في عمل المقاول، سواء تمثل هذا العمل بصناعة شيء أو أداء عمل معين، والمقاولة ترد على العمل باعتبار نتيجته؛ حيث ينظر إلى العمل كوسيلة لتحقيق النتيجة النهائية المتفق عليها، كمثال صناعة غرفة جلوس بشكل معين أو بناء مجمع تجاري بشكل طولي أو دائري.

(هـ) المقاولة عقد يستقل المقاول فيه في أدائه لعمله عن رب العمل

يشترط أن يقوم المقاول بعمله باسمه الخاص، مستقلا عن أي إشراف أو إدارة من رب العمل، بحيث لا يكون تابعا له (وهو الأمر المميز للمقاولة عن عقد العمل)، ولا يكون وكيلا عنه بحيث يتميز عقد المقاولة عن عقد الوكالة.

رابعا: تمييز عقد المقاولة عن غيره من العقود

انطلاقا من الخصائص المذكورة فإنه يمكن تمييز المقاولة عن بعض العقود الأخرى.

(أ) عقد المقاولة وعقد العمل

يرد عقد المقاولة على العمل باعتبار نتيجته المتمثلة بصنع شيء معين أو بأداء عمل معين بذاته كبناء منزل؛ حيث يُمارس المقاول عمله باستقلال تام عن رب العمل، بينما عقد العمل يرد على العمل في ذاته كأن يعمل شخص في

مساعدة صاحب العمل في الأعمال المكتبية والطباعة؛ حيث يُمارس العامل حينها عمله تابعاً لرب العمل وتحت إشرافه.

ويبرز معيار التفرقة في أن المقاولة ترد على عمل الشخص باعتبار نتيجته؛ بينما العمل حيث يرد على عمل الشخص في ذاته، والعنصر الأساسي في التفرقة هو مدى وجود تبعية في علاقة العمل، فإن وجدت فالعقد يعتبر عقد عمل، أما إن انتفت وكان الشخص مستقلا في عمله فالعقد مقاولة. بيد أن هنالك حالات تبرز من خلالها دقة التفرقة تتثمل في أن يكون من يقدم عمله يقوم بعمل ويتدخل رب العمل في عمله، ومثال على ذلك من يقوم بأعمال دهان المنازل هل يعتبر مقاولا أم عاملا؟ ولإيجاد حل للإشكالية في تكييف العقد هل هو عقد مقاولة أم يعتبر عقد عمل؟ يُنظر للعقد تبعا لاستقلال من يقوم بالعمل عن صاحب العمل، فإن خضع لإشراف وتعليمات هذا الأخير يُعتبر العقد عقد عمل، وإن كان مستقلا في أداء عمله اعتبر مقاولة. وتبرز أهمية التفرقة في تطبيق أحكام كل عقد، فلو اعتبر العقد عقد عمل، فإن الأمر يفتح الباب على تطبيق أحكام قانون العمل، وإعمال قواعد مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع.[1]

(ب) عقد المقاولة وعقد الوكالة

يرد عقد المقاولة على عمل مادي متمثل في صنع شيء معين أو عمل ما، والمقاول هنا لا ينوب عن رب العمل بل يعمل باسمه «باسم المقاول»، بينما عقد الوكالة يرد على تصرف قانوني؛ حيث إن الوكيل ينوب عن الموكل ويعمل باسم موكله.

١ – انظر في التفرقة بين العقدين: د. محمد ناجي ياقوت، عقد المقاولة، ط١، دون ذكر للناشر، القاهرة، ١٩٩٧، ص١٠.

وفي هذا الإطار عرّف القانون المدني القطري الوكالة بأنها: «عقد يلتزم الوكيل بمقتضاه بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل»[١]، أما القانون المدني الخليجي فقد عرف الوكالة بأنها: «عقد يقيم بمقتضاه الموكل شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم» [٢].

وبغض النظر عن التفرقة بين تعريف الوكالة في كل من القانونين فإن ما يهمنا في هذا الإطار هو معيار التفرقة بين المقاولة والوكالة، وهو أن المقاولة ترد على عمل مادي يقوم به الشخص المقاول استقلالا لمصلحة صاحب العمل، بينما الوكالة ترد على تصرف قانوني حيث يقوم الوكيل بإجراء تصرف قانوني نيابة عن صاحب العمل. أما دقة التفرقة تتثمل في العقود مع أصحاب المهن الحرة كالعقد مع الطبيب أو المهندس أو المحامي، ومثال على ذلك الاتفاق مع المحامي على إعطاء الشخص استشارة قانونية وأن يرفع الدعوى، فالاستشارة عمل مادي وتكيف على أساس أن الاتفاق بشأنها يعتبر عقد مقاولة، أما رفع الدعوى نيابة عن المدعي فهو عمل أو تصرف قانوني ويعتبر العقد بشأنها عقد وكالة؛ حيث انصرفت الإرادة المشتركة لكل من الموكل والوكيل إلى إحداث أثر قانوني معين يتمثل في رفع الدعوى. ولعل حل الإشكالية في تكييف العقد على أساس أنه مقاولة أم وكالة، يتم الركون فيه لطبيعة الالتزام الرئيس في العقد.

وتبرز أهمية التفرقة في تطبيق أحكام كل عقد، فعقد المقاولة يفترض أن المقاولة مأجورة دائما، ولا توجد مسؤولية للمتبوع عن أعمال التابع وكذا فإن المقاول مسؤول عن أعماله، بينما الوكيل تنصرف أعماله إلى موكله،

١ – المادة ٧١٦ من القانون المدني القطري.

٢ – المادة ٧٨٥ من القانون المدني الخليجي الموحد.

كما أن المقاولة في الأصل لا تنتهي بموت المقاول إلا إذا كانت شخصيته محل اعتبار، بينما الوكالة تنتهي بموت الوكيل أو الموكل، وفق تفصيل لا محل لذكره هنا.[١]

(ج) عقد المقاولة وعقد البيع

يتمثل الأداء الرئيس في عقد المقاولة أو محله – كما أسلفنا- بصنع الشي أو أداء العمل، بينما عقد البيع محله الرئيس هو نقل الملكية. وفي هذا الإطار فإن معيار التفرقة هو أن المقاولة ترد على عمل الشخص بينما البيع يرد على نقل الملكية. أما دقة التفرقة تتثمل في أن يقدم المقاول عمله وكذلك المواد اللازمة لصنع الشيء أو عمله، ومثال على ذلك المقاول الملتزم بصنع شيء معين مع التزامه بنقل ملكية الشيء المصنوع، كما في صناعة أثاث منزلي مكوّن من مقاعد جلوس، وحل الإشكالية في تكييف العقد كونه مقاولة أم بيعًا تتم استنادًا لقيمة وأهمية العمل إلى قيمة وأهمية المادة المقدمة أي العنصر الأساسي في العقد.[٢]

فمثلا العقد الذي يتم الاتفاق فيه على تركيب مصعد كهربائي، يُنظر إلى العنصر الأساسي فيه فنجد أن العمل يُعد أكثر قيمة من المصعد ذاته، مما يجعل من العقد عقد مقاولة. وتبرز أهمية التفرقة بين كل من العقدين في تطبيق أحكام عقد البيع إن تم تكييفه كذلك كأحكام الثمن ونقل الملكية

١ – انظر في التفرقة بين المقاولة والوكالة: عزت عبد القادر، عقد المقاولة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، المينا – مصر، ٢٠٠١، ص١٧.

٢ – د. حسن البرَّاوي، العقود المسماة في القانون المدني القطري، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤، ص٤٣.

وحق امتياز بائع المنقول،[١] بينما يتم تطبيق أحكام عقد المقاولة المشار إليها إن تم تكييف العقد كذلك.[٢]

(د) عقد المقاولة وعقد الإيجار

يرد عقد المقاولة على العمل، بينما يرد عقد الإيجار على منفعة الشيء، ومعيار التفرقة هو أن المقاولة ترد على عمل الشخص بينما الإيجار يرد على منفعة الشيء. أمّا دقة التفرقة تتثمل في حالة أن يقدم طرف عمله وكذلك بعض أشياء ينتفع بها الطرف الآخر، ومثال على ذلك العلاقة بين أحد الملاعب والمتفرجين هل العقد المبرم بينهم يُعد من قبيل المقاولة على اعتبار أن محله العمل الذي يتفرج عليه الجمهور، أم إيجار للأماكن «المقاعد التي يجلسون عليها» ؟ ويظهر ذلك في مثال آخر فشركة الكهرباء التي تقدم خدمة الكهرباء وعدادات الكهرباء، يُثار التساؤل بشأن تجهيزات الكهرباء التي تكون متاحة للطرف الآخر، هل يتم ذلك باعتبار العقد إيجارا أم مقاولة؟ وحل الإشكالية في تكييف العقد (مقاولة أم إيجار) يكون تبعا للغرض الرئيس للمتعاقدين (العنصر الأساسي)، فالعلاقة بين صاحب الملعب والمتفرجين يعد مقاولة لأن الهدف أداء عمل معين هو لعب المباراة وبالتالي مشاهدتها من قبل المتفرجين وليس استئجار المقاعد. وتبرز أهمية التفرقة في تطبيق أحكام كل عقد حال تكييفه فعقد الإيجار له أحكامه الخاصة بالمدة والتنفيذ على غير ما تقضي به أحكام عقد المقاولة.[٣]

١ – تنص المادة ١١٨٢ من القانون المدني القطري في الفقرة ١ إلى أنه: «ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على الشيء المبيع، ويبقى الامتياز قائماً ما دام المبيع محتفظاً بذاتيته. وهذا دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية».

٢ – د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على العمل – عقد المقاولة، دار إحياء التراث، بيروت، ١٩٦٤، ص٢٣.

٣ – د. عدنان السرحان، شرح القانون المدني، المقاولة- الوكالة – الكفالة، ط٥، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، ٢٠١٣، ص٢٢.

الفرع الثاني

التزامات المقاول

عرض القانون القطري لالتزامات المقاول المتمثلة في إنجاز العمل والمحافظة على مواد العمل المقدمة من صاحب العمل، وكذلك تسليم العمل بعد إنجازه، علاوة على ضمان العمل بعد تسليمه، مخصصا المواد من ٦٨٧ إلى نهاية المادة ٦٩١ لهذه الالتزامات.

أولا: خصوصية التزامات المقاول

تبرز خصوصية التزام المقاول بإنجاز العمل المتفق عليه؛ فقد نصت المادة ٦٨٧ من القانون المدني القطري على الالتزام الأول المُلقَى على عاتق المقاول وهو إنجاز العمل المتفق عليه، وفي هذا الإطار جاء النص على أنه: «١- على المقاول أن ينجز العمل طبقاً للشروط الواردة في عقد المقاولة وفي المدة المتفق عليها، فإن لم تكن هناك شروط أو لم يتفق على مدة، التزم بإنجازه وفقاً للأصول المتعارف عليها وفي المدة المعقولة التي تقتضيها طبيعة العمل مع مراعاة عرف الصنعة. ٢- وعليه أن يقدم على نفقته ما يحتاج إليه في إنجاز العمل من عمالة وأدوات ومهمات، ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بغير ذلك»، بينما عرضت المادتان ٧٣٨ و٧٣٩ من القانون المدني الخليجي لهذا الالتزام بالنص على أنه: «على المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات وأدوات إضافية على نفقته ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بغيره»، وكذلك أتى النص على أنه: «يجب على المقاول إنجاز العمل وفقا لشروط العقد وفي المدة المتفق عليها فإن لم تكن هناك شروط أو لم يتفق على مدة التزم بإنجازه وفقا للأصول المتعارف عليها وفي المدة المعقولة التي تقتضيها طبيعة العمل»، ويلاحظ التأثر الكبير من قبل

القانون المدني القطري بما أورده القانون المدني الخليجي في النص على هذا الالتزام.

غير أن هنالك فارقاً يمكن ملاحظته في هذا الإطار هو أن القانون المدني القطري أشار إلى مراعاة عُرف الصَّنعة في حال عدم وجود شروط أو مدة في عقد المقاولة،[1] فيما لم تتم الإشارة إلى عرف الصنعة في القانون المدني الخليجي، الأمر الذي من شأنه تغيير المصدر الذي سيلجأ القاضي إليه إن عُرضت عليه مسألة داخلة ضمن هذا النطاق، وعُرف الصنعة في هذا الشأن يختلف باختلاف المجال الذي يرد عليه عقد المقاولة، فعُرف صنعة الأثاث المنزلي يختلف عن عُرف صنعة ترميم المنشآت أو بنائها أو تشييد البنى التحتية على اختلاف أنواعها.

وفي إطار أعمال الالتزام الأول وإيراد ضوابطه، فقد نصت المادة ٦٨٨ من القانون المدني القطري على أنه: «١- إذا تبين أثناء سير العمل أن المقاول يقوم بتنفيذه على وجه معيب أو مخالف للعقد، جاز لرب العمل أن ينذره بأن يصحح من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يحدده له، فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة أو المتفق عليها، جاز لرب العمل أن يطلب فسخ العقد أو الحصول على ترخيص من القضاء في تنفيذ الالتزام على نفقة المقاول إذا كانت طبيعة العمل تسمح بذلك. ٢- ويجوز طلب فسخ العقد دون حاجة إلى إعذار أو تحديد أجل، إذا كان إصلاح العيب أو المخالفة مستحيلاً. ٣- وفي جميع الأحوال يجوز للقاضي رفض طلب الفسخ إذا كان العيب في طريقة التنفيذ ليس من شأنه أن يقلل إلى حد كبير من قيمة العمل أو من صلاحيته للاستعمال المقصود، مع عدم الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض.» كما نصت المادة ٦٨٩ على

١ - د. محمود عبد الرحمن، عقد المقاولة في القانون القطري، مرجع سابق، ص٤٤.

أنه: «إذا تأخر المقاول في البدء في تنفيذ العمل أو في إنجازه تأخراً لا يُرجى معه مطلقاً أن يتمكن من القيام به كما ينبغي في المدة المتفق عليها، أو إذا اتخذ مسلكاً ينم عن نيته في عدم تنفيذ التزامه، أو أتى فعلاً من شأنه أن يجعل تنفيذ هذا الالتزام مستحيلاً، جاز لرب العمل أن يطلب فسخ العقد دون انتظار لحلول أجل التسليم». اما القانون المدني الخليجي فقد أشار في المادة ٧٣٩ في الفقرتين الثانية والثالثة إلى أنه: «وإذا تبين أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف لشروط العقد، جاز لصاحب العمل إنذاره بالالتزام بهذه الشروط وتصحيح العمل ضمن مدة معقولة يحددها له، فإذا انقضت هذه المدة دون تصحيح جاز لصاحب العمل بعد إثبات الحالة فسخ العقد أو أن يعهد إلى مقاول آخر بإتمام العمل أو تصحيحه على نفقة المقاول الأول»، «ويجوز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد في الحال إذا استحال إصلاح ما في طريقة التنفيذ من عيوب أو منافاة لشروط العقد، أو إذا تأخر المقاول في البدء في تنفيذ العمل أو في إنجازه تأخيراً لا يُرجى معه مطلقاً أن يتمكن من القيام به في المدة المتفق عليها أو إذا اتخذ مسلكاً ينم عن نية في عدم تنفيذ التزامه أو أتى فعلا من شأنه أن يجعل تنفيذ هذا الالتزام مستحيلا».

ويلحظ من إعمال المقاربة المقارنة بين القانونين أن القانون المدني القطري تأثر إلى حد ما بما أورد القانون المدني الخليجي خاصة لجهة حق المقاول في اتخاذ إجراءات معينة في مواجهة عدم التنفيذ الصحيح من قبل المقاول لالتزاماته سواء من حيث كيفية التنفيذ أم مدته.[١]

بيد أن هنالك اختلافا بين القانون المدني القطري والقانون المدني

١ – انظر تفصيلا في أحكام فسخ العقد في القانون المدني القطري: د. جابر محجوب، النظرية العامة للالتزام – ج١– مصادر الالتزام في القانون القطري، منشورات كلية القانون بجامعة قطر، الدوحة، ٢٠١٦، ص٤٤٧.

الخليجي يتبين في أن القانون القطري قيد حق رب العمل في تكليف مقاول آخر للقيام بالعمل المتفق عليه مع المقاول الأول والذي أخلّ بالتزامه بإنجاز العمل على النحو المتفق عليه؛ بحيث اشترط أن يتم الحصول على ترخيص من القضاء لممارسة هذا الحق، وهو ما يُعدُّ أخذاً بالقواعد العامة في تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً،[1] وعِلة ذلك إعمال الرقابة القضائية على ممارسة رب العمل لهذا الحق خوفاً من تعسفه في ممارسة حقه وللتأكد من ضرورة اللجوء إلى هذا الإجراء.[2]

ثانيا: أحكام خاصة بأثر القوة القاهرة على التزامات المقاول

أورد المشرع القطري المادتين ٦٩٠ و ٦٩١ والخاصتين بحالة هلاك شيء معين إذا كان الاتفاق في عقد المقاولة على صناعته؛ حيث نص في المادة ٦٩٠ على أنه: «إذا هلك الشيء أو تلف بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة قبل تسليمه لرب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بالأجر المتفق عليه ولا بقيمة المواد التي قدمها، ما لم يكن رب العمل وقت الهلاك أو التلف مخلاً بالتزامه بتسلم العمل.» كما نص في المادة ٦٩١: «١- إذا كانت المواد مقدمة من رب العمل، وهلك الشيء أو تلف قبل تسليمه له بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة، فلا يكون له أن يطالب المقاول بقيمتها ما لم يكن المقاول وقت الهلاك أو التلف مخلاً بالتزامه بتسليم العمل، ولم يثبت المقاول أن الشيء كان ليهلك أو ليتلف عند رب العمل لو أنه سلم إليه ٢- وتعتبر مواد العمل مقدمة من رب العمل إذا كان قد أدى للمقاول قيمتها أو عجل له مبلغاً تحت الحساب يشمل هذه القيمة».

١ - وقد أشارت المادة ٢٥١ من القانون المدني القطري في الفقرة ١ إلى أنه: «في الالتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب إذنا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً».

٢ - انظر: المواد ٦٨٨ و٦٨٩ من القانون المدني القطري.

ولم يتأثر المشرع القطري في هذا الإطار بالمشرع الخليجي؛ حيث لا يوجد في القانون المدني الخليجي نصوص مماثلة في هذا الإطار إلا بالنسبة لحالة تأخر رب العمل في تسلم العمل أو الشيء محل المقاولة كما سيرد لاحقا.

وتشير المادتان المذكورتان إلى أثر القوة القاهرة على الشيء محل عقد المقاولة وربط تبعة الهلاك بسبب القوة القاهرة بواقعة تسليم هذا الشيء في الموعد المحدد ذلك وجعل من القوة القاهرة سببا لانقضاء الالتزام، ففي حالة هلاك الشيء محل التزام المقاول قبل أن يسلم هذا الشيء لرب العمل فإنه لن يستطيع مطالبة رب العمل بالأجر إلا في الحالة التي يكون فيها رب العمل متأخراً في تنفيذ التزامه بتسلم الشيء أو العمل محل المقاولة.

الفرع الثالث

التزامات رب العمل

خصص القانون المدني القطري المواد من ٦٩٢ إلى نهاية المادة ٧٠٠ لالتزامات رب العمل المتمثلة بتمكين المقاول من إنجاز العمل وكذلك تسلم العمل بعد إنجازه علاوة على دفع أجر العمل إلى المقاول. وسنعرض لخصوصيات هذه الالتزامات ضمن إطار المقاربة المقارنة بين القانونين القطري والخليجي.

أولا: التزام رب العمل بتمكين المقاول من أداء عمله والتزامه بتسلم العمل عند انتهاء المقاول من أداء عمله

تم النص في المادة ٦٩٢ من القانون المدني القطري على أنه: «١- إذا كان تنفيذ العمل يقتضي من رب العمل أن يقوم بأداء معين ولم يقم به في الوقت

المناسب، جاز للمقاول أن يكلفه بأدائه خلال أجل معقول يحدده. ٢- فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم رب العمل بالتزامه، جاز للمقاول أن يطلب فسخ العقد دون إخلال بحقه في التعويض إن كان له مقتض» كما نصت المادة ٦٩٣ على أنه: «متى أتم المقاول عمله ووضعه تحت تصرف رب العمل وأخطره بذلك، وجب على رب العمل أن يبادر إلى تسلمه وفقاً للمألوف في التعامل، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسليم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي، اعتبر أن العمل قد سُلم إليه» وفي المقابل فقد نص القانون المدني الخليجي في المادة ٧٤٦ على أنه: «يلتزم صاحب العمل بتسلم ما تم من العمل متى أنجزه المقاول ووضعه تحت تصرفه فإن امتنع بغير سبب مشروع رغم دعوته إلى ذلك وتلف في يد المقاول أو تعيب دون تعديه او تقصيره فلا ضمان عليه».

وتعرض المواد سالفة الذكر إلى التزامين يقعان على عاتق رب العمل، أولهما هو تمكين المقاول من أداء عمله وهو الأمر المنصوص عليه في القانون المدني القطري. ولم يعرض له القانون الخليجي، وثانيهما هو التزام رب العمل بتسلم العمل بعد انتهاء المقاول من إنجازه وهو ما نص القانونان عليه.[١]

فالبنسبة لالتزام رب العمل بتمكين المقاول من أداء عمله، لم يتضمن القانون المدني الخليجي ذكرا مباشرا وصريحاً لهذا الالتزام، على الرغم من أهمية مثل هذا الالتزام والذي من الممكن أن يرتكن إليه المقاول بعد ذلك كي يطلب فسخ العقد مع المطالبة أيضا بالتعويض.

أما بالنسبة للالتزام الواقع على عاتق رب العمل بتسلم ما تم من عمله

١ - د. محمود عبد الرحمن، عقد المقاولة في القانون القطري، مرجع سابق، ص٤٤.

طبقا لعقد المقاولة، فقد ساير المشرع القطري المشرع الخليجي في النص على هذا الالتزام إلا أن وجه الاختلاف يكمن في أن المشرع القطري يشترط لإتمام التسلم من قبل رب العمل إتمام المقاول لعمله وبعد ذلك وضع العمل تحت تصرف رب العمل، ومن ثم إخطار رب العمل بذلك ومتى تمت هذه الشروط حينها يجب على رب العمل تنفيذ التزامه بالتسلم، أما القانون المدني الخليجي اكتفى بإتمام العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل دون تطلب إخطار رب العمل بهذا الأمر، كما عرض المشرع الخليجي في هذا الموضع لتبعة الهلاك في حال عدم تسلم رب العمل للعمل محل المقاولة.

ويستدل مما سبق على أن المشرع وضع آلية يتمكن من خلالها المقاول إثبات تأخر رب العمل في تسلم الشيء أو العمل محل التزام المقاول هي قيامه بإخطاره بالتسلم حسب ما أشارت إليه المادة ٦٩٣ من القانون المدني القطري أو إثبات حالة وضع العمل المنجز من المقاول بتصرف رب العمل باعتبار هذه الحالة واقعة مادية تطبق بشأنها القواعد العامة في الإثبات.

من جهة أخرى فقد حدد القانون المدني القطري ضوابط إعمال التزام رب العمل بالتسلم. فالمادة ٦٩٤ نصت على أنه: «١- يجوز لرب العمل أن يمتنع عن التسلم إذا بلغ ما في العمل من عيب أو مخالفة للشروط المتفق عليها حداً يجعله غير واف بالغرض المقصود. ٢- فإذا لم يبلغ العيب أو المخالفة هذا الحد من الجسامة، فليس لرب العمل إلّا أن يطلب إنقاص مستحقات المقاول بالقدر الذي يتناسب مع أهمية العيب أو المخالفة، أو إلزام المقاول بالإصلاح في خلال أجل معقول يحدده له، إذا كان الإصلاح ممكناً ولا يتكلف نفقات باهظة. ٣- وفي جميع الأحوال يجوز للمقاول أن يقوم بالإصلاح في مدة معقولة، إذا كان الإصلاح ممكناً ولا يسبب لرب العمل

أضراراً ذات قيمة». كما نصت المادة ٦٩٥ من ذات القانون على أنه: «ليس لرب العمل أن يتمسك بالحقوق التي تقررها المادة السابقة، إذا كان هو المتسبب في إحداث العيب سواءً كان ذلك بإصدار أوامر تخالف رأي المقاول أو بأي طريقة أخرى». بينما لم يرد ذات النص في القانون المدني الخليجي؛ حيث جاءت نصوص هذا القانون عامة لجهة الضوابط المتعلقة بإعمال هذا الالتزام.

ثانيا: التزام رب العمل بدفع الأجر

تنص المادة ٦٩٧ من القانون المدني القطري على أنه: «يلتزم رب العمل بدفع مستحقات المقاول عند تسلم العمل، إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك «، كما تنص المادة ٦٩٨ على أنه: «١- إذا كان العمل مكوناً من أجزاء متميزة، أو كان الثمن محدداً بسعر الوحدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إجراء المعاينة عقب إنجاز كل جزء أو قسم يكون ذا أهمية كافية بالنسبة إلى العمل في جملته، ويجوز للمقاول في هذه الحالة أن يستوفي من مستحقاته بقدر ما أنجز من العمل، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك. ٢- ويفترض فيما دفعت عنه مستحقات المقاول أنه قد تمت معاينته وتقبله، ما لم يثبت أن الدفع كان تحت الحساب» أما القانون المدني الخليجي فقد نص في المادة ٧٤٧ على أنه: «١- يلتزم صاحب العمل بالوفاء بالأجر عند تسلم المعقود عليه إلا إذا نص الاتفاق أو جرى العرف على غير ذلك. ٢- إذا كان العمل مكوناً من عدة أجزاء أو كان الأجر محددا على أساس الوحدة، التزم صاحب العمل بأن يفي للمقاول من الأجر بقدر ما أنجز من العمل بعد معاينته وتقبله، على أن يكون ما تم إنجازه متميزا أو قسماً ذا أهمية بالنسبة إلى العمل في جملته، وذلك مالم يتفق على غير ذلك».

ويلحظ في هذا الإطار أن المشرع القطري تأثر بشكل جزئي بما أورده المشرع الخليجي، إلا أنه لم يجاريه في عدة نواح؛ فمن جهة أولى وفيما يجب على رب العمل من أن يؤديه للمقاول فالمشرع القطري أطلق على هذا الأمر «مستحقات المقاول»، بينما المشرع الخليجي استخدم وصف «الأجر»، والأمران فيهما اختلاف؛ فمستحقات المقاول تشمل الأجر وثمن المواد وربما التعويض الاتفاقي عن التأخر في التنفيذ وغيرها من المستحقات، أما الأجر فلا يشمل كافة المستحقات.

يُضاف إلى ذلك من جهة ثانية، أن محل هذا الالتزام يُسمَّى طبقا للقانون القطري «العمل» وطبقا للقانون الخليجي «المعقود عليه»، وحسناً فعل المشرع الخليجي بذكره لهذا المصطلح لشموليته نوعي المقاولة الرئيسين والمتمثلين بصنع شيء لرب العمل أو أداء عمل معين.

ومن جهة ثالثة خالف القانون المدني القطري في المادة ٦٩٨ ما جاء في القانون المدني الخليجي عبر تسمية الأجر بالثمن في حال كان العمل محل المقاولة مكونا من عدة أجزاء متميزة أو كان الأجر محددا حسب الوحدة المنجزة، وهو الأمر الذي كان قد تداركه القانون الخليجي بالإشارة إلى التسمية الصحيحة لمقابل ما يقوم به المقاول في حال كان الاتفاق متعلقا بوحدات منجزة مطلقا على هذا المقابل «الأجر» وهو الأمر الذي يحمد للقانون الخليجي.

وفي ذات إعمال ضوابط التزام رب العمل بدفع الأجر للمقاول فقد نصت المادة ٦٩٩ من القانون المدني القطري على أنه: «إذا لم يتفق على مستحقات المقاول، وجب الرجوع في تحديدها إلى مثل قيمة العمل وقت العقد، وقيمة المواد التي قدمها المقاول وتطلبها العمل»، وهو الأمر الذي أتت عليه المادة

٧٥٠ من القانون المدني الخليجي حيث أشارت إلى أنه: «إذا لم يعين في العقد أجر على العمل استحق المقاول أجر المثل مع قيمة ما قدمه من المواد التي يتطلبها العمل». والفارق بين القانونين يبرز لجهة تسمية مقابل ما يقدمه المقاول بالمستحقات في القانون القطري والأجر في القانون الخليجي.

وتطبيقا لأحكام الالتزامات الخاصة برب العمل والمقاول فقد ورد في حكم صادر عن القضاء القطري «... ومن حيث إن حاصل النعي بباقي أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، ذلك أن الطاعنين تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الاستئناف بأنهم لم يصرفوا قيمة شيك الضمان الذي أعطته المطعون ضدها لهم قبل بدء العمل تنفيذاً لشروط عقد المقاولة واستدلوا على ذلك بكتاب صادر من استشاري المشروع يفيد أن الشيك في حيازته، غير أن الحكم المطعون فيه احتسب قيمة هذا الشيك البالغة سبعمائة ألف ريال ضمن ما قضى به عليهم دون أن يرد على دفاعهم المتقدم بما يعيبه ويستوجب تمييزه. ومن حيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن استرداد المطعون ضدها لقيمة شيك الضمان الذي أعطته للطاعنين تنفيذاً لبنود عقد المقاولة مشروط بأن يكون الطاعنون قد صرفوا تلك القيمة من البنك المسحوب عليه الشيك؛ لأن مجرد سحب الشيك لا يعتبر وفاءً مبرئاً لذمة صاحبه إذ إن الالتزام المترتب في ذمته لا ينقضي إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك، ولما كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بدفاعهم المبين بوجه النعي، فلم تلق المحكمة بالاً إليه واحتسب قيمة شيك الضمان ضمن المبالغ التي ألزمت الطاعنين بها، مع أن دفاعهم في خصومه جوهري من شأنه- لو صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإن حكمها المطعون فيه يكون قد عاره

قصور يوجب تمييزه جزئياً في هذا الخصوص».[1] ويثير هذا الحكم إعمال قاعدتين قانونيتين مؤداهما أن: «إصدار الشيك لا يُعد وفاءً مبرئاً لذمة الساحب» وبالتالي «عدم انقضاء التزامه إلا بصرف المسحوب عليه قيمة الشيك للمستفيد» وأن «تمسك الطاعنين بعدم صرفهم قيمة شيك الضمان الذي أعطته المطعون ضدها لهم قبل بدء العمل تنفيذاً لشروط عقد المقاولة المحرر بينهما وتدليلهم على ذلك بكتاب صادر من استشاري المشروع يفيد حيازته للشيك المذكور» هو «دفاع جوهري» وأن التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع واحتسابه قيمة الشيك ضمن المبالغ التي ألزم الطاعنين بها» يصيب الحكم المطعون به بالقصور.

وبتحليل هذا الحكم نجد أنه منصب على مدى إعمال آثار عقد المقاولة، حيث إن (المقاول) هو المدعي وهو الجهة المستأنف ضدها وكذا المطعون ضدها، أما (أصحاب العمل) فهم المدعى عليهم المستأنفون وكذا الطاعنون بالتمييز، والنزاع كان بشأن عقد مقاولة؛ حيث إن أصحاب العمل اتفقوا مع المقاول على أن يبني هذا الأخير مبنى مقابل أجر مقداره ٨,٢٠٠,٠٠٠ ريال (قيمة المقاولة) وتضمن العقد الاتفاق على شيك ضمان بقيمة ٧٠٠,٠٠٠ ريال قدمه المقاول لأصحاب العمل ووُضِع في حيازة استشاري المشروع، وقد قام المقاول بتنفيذ معظم أعمال المقاولة، بحيث تبقى له باقي مستحقات يبلغ ١,٤٤٣,١٥٥ ريال، بعد ذلك أوقف أصحاب العمل تنفيذ المتبقي من أعمال المقاولة وأنهوا التعاقد مع المقاول، وحينها طالب المقاول بباقي مستحقاته ١,٤٤٣,١٥٥ ريال بالإضافة إلى المطالبة بتعويض مادي وأدبي

١ – تمييز مدني قطري ٢٤ مارس ٢٠٠٩، طعن رقم٢٠ /٢٠٠٩: مجموعة أحكام محكمة التمييز القطرية – الدائرة المدنية والتجارية، المكتب الفني، السنة الخامسة، رقم ٢٢، ص١٤٤. متاح إلكترونيا على البوابة القانونية القطرية ميزان:
http://www.almeezan.qa/RulingPage.aspx?id=466&language=ar&selection=%D9%85%D9%82%D8%A7%D9%88%D9%84%D8%A9

عن الضرر من إنهاء التعاقد معه بمقدار ٤,٣٥٠,٠٠٠ ريال. صدر حكم محكمة أول درجة بإلزام أصحاب العمل بدفع ٢,٣٤٣,١٥٥ ريال، أما حكم محكمة الاستئناف فحكم بإنزال المبلغ إلى ٢,٠٥٧,١٥٥ ريال، ثم طعن على الحكم الاستئنافي لأسباب عديدة لم يتبين منها الخطأ في تطبيق القانون أو أوجه العوار الأخرى التي شابت الحكم، كما طعن على الحكم الاستئنافي لأنه حَكَمَ بأن يسترد المقاول مبلغ الضمان من أصحاب العمل مع أن شيك الضمان لم يصرفه أصحاب العمل فكيف يتم إلزامهم به؟ وفي الخلاصة حكم محكمة التمييز لم يأخذ بالأسباب السابقة باستثناء السبب المتعلق بشيك الضمان (تمييز الحكم جزئيا فيما يتعلق بشيك الضمان)؛ لأن أصحاب العمل غير ملزمين بإرجاع مبلغ الضمان للمقاول لأنهم لم يصرفوا الشيك حتى يرجعوه.

الفرع الرابع

المقاولة من الباطن

نعرض في هذا الإطار لمدى حق المقاول في التعاقد من الباطن بشأن ما تم التعاقد بشأنه أو ببعضه مع صاحب العمل الأصلي،[1] ومن ثم نعرض أيضاً لخصوصية آثار المقاولة من الباطن بالنسبة لصاحب العمل والمقاول الأصلي.

أولاً: مدى حق المقاول في التعاقد من الباطن

يتشابه ما تورده المادة ٧٠١ بفقرتيها اللتين تنصان على أنه:

«١- يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل في جملته أو جزء منه إلى مقاول من

١ - انظر في ذلك: د. عدنان السرحان، شرح القانون المدني، المقاولة...، مرجع سابق، ص١١١.

الباطن إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد، أو لم يكن من شأن طبيعة العمل أن تكون شخصية المقاول محل اعتبار.

٢- ومع ذلك تبقى التزامات المقاول الأصلي قِبَلَ رب العمل قائمة، ويكون مسئولاً قِبَلَه عن أعمال المقاول من الباطن» مع نص المادة ٧٥٢ من القانون المدني الخليجي لجهة إيراد بعض أحكام المقاولة من الباطن.

ثانيا: خصوصية آثار المقاولة من الباطن بالنسبة لصاحب العمل والمقاول الأصلي

تنص المادة ٧٠٢ من القانون المدني القطري على أنه: «١- يكون للمقاول من الباطن وللعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول الأصلي في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذي يكون مديناً به للمقاول الأصلي من وقت رفع الدعوى، ويكون لعمال المقاول من الباطن مثل هذا الحق قِبَلَ كل من المقاول الأصلي ورب العمل. ٢- وللمقاول من الباطن وللعمال المذكورين عند توقيعهم الحجز تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي، امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه، ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة. ٣- وحقوق المقاول من الباطن والعمل المقررة بمقتضى هذه المادة، مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن حقه قِبَلَ رب العمل»؛ حيث تضع المادة سالفة الذكر ضمانات لحقوق المقاول من الباطن من جهة أولى، ولحقوق عمال المقاول الأصلي من جهة ثانية، وحقوق عمال المقاول من الباطن بأن جعل القانون المدني القطري من حق هؤلاء مطالبة رب العمل مباشرة بحقوقهم وبما لا يجاوز حق المقاول الأصلي

تجاه رب العمل. وهو الأمر الذي لم يتضمنه القانون الخليجي في المادة ٧٥٣ والتي قيدت حق المقاول الثاني بمطالبة صاحب العمل إلا في حالة حوالة الحق التي يجريها المقاول الأول على صاحب العمل فيكون حينها المقاول الأول محيلا، والمقاول الثاني محالا له، وصاحب العمل محالا عليه.

الفرع الخامس

انتهاء المقاولة

ينتهي عقد المقاولة بمجموعة من الأسباب يتفاوت الأخذ بها بين القانون المدني القطري والقانون المدني الخليجي، وهو ما نلخصه إزاء كل سبب من أسباب انتهاء المقاولة، وعلى النحو الآتي بيانه.

أولا: الأسباب العامة لانتهاء المقاولة

تتمثل هذه الأسباب فيما يلي:

١- انتهاء المقاولة بتنفيذها: أي بتنفيذ عقد المقاولة عبر تنفيذ المقاول لالتزاماته من إنجاز للعمل وتسليم لهذا العمل وتنفيذ صاحب العمل لالتزاماته من تمكين للمقاول بإنجاز العمل وتسلمه منه ودفع الأجر، وهذا هو «الانتهاء المألوف للمقاولة»[١].

٢- انتهاء المقاولة بانتهاء المدة إن كانت مقترنة بمدة كعقد صيانة ملعب رياضي لمدة سنة، فبنهاية المدة تنتهي المقاولة؛ حيث نصت المادة ٧٠٣ من القانون المدني القطري على أنه: «إذا كان من مقتضى المقاولة أن يقوم المقاول خلال مدة محددة بصيانة شيء أو بغير ذلك من الأعمال المتجددة، انتهت المقاولة بانقضاء تلك المدة»

١ - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٣٥.

٣- انتهاء المقاولة قبل تنفيذها ببطلان عقد المقاولة؛ حيث تُطبّق حينها القواعد العامة في بطلان العقود.

٤- انتهاء المقاولة قبل تنفيذها باستحالة التنفيذ في حالة إذا هلك الشيء أو تلف بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة؛ حيث نصت المادة ٧٠٤ من القانون المدني القطري على أنه: «ينقضي عقد المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المتفق عليه لسبب لا يد لأحد الطرفين فيه. وعندئذ يكون للمقاول الحق في مطالبة رب العمل بما أنفقه وبما يستحقه من أجر، وذلك في حدود ما عاد على رب العمل من منفعة»

٥- انتهاء المقاولة قبل تنفيذها بفسخ عقد المقاولة لإخلال أحد الطرفين بتنفيذ التزامه.

ثانيا: الأسباب الخاصة لانتهاء المقاولة

١- انتهاء المقاولة قبل تنفيذها بموت المقاول، إذا كانت مؤهلاته الشخصية أو إمكاناته محل اعتبار في التعاقد، فقد نص القانون المدني القطري في المادة ٧٠٥ على أنه: «تنتهي المقاولة بموت المقاول، إذا كانت مؤهلاته الشخصية أو إمكاناته محل اعتبار في التعاقد، فإن لم تكن محل اعتبار فلا ينتهي العقد من تلقاء نفسه، ولكن يجوز لرب العمل أن يطلب فسخه إذا لم تتوافر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل»، وفي المادة ٧٠٦ على أنه: «١- إذا انتهت المقاولة بموت المقاول استحق ورثته قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم، وذلك بقدر النفع الذي يعود على صاحب العمل من هذه الأعمال والنفقات. ٢- ولرب العمل أن يطالب بتسليم المواد الأخرى التي تم إعدادها والرسوم التي بُدئ في تنفيذها، على أن يدفع عنها مقابلاً عادلاً. ٣- وتسري هذه

الأحكام أيضاً إذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزاً عن إتمامه لسبب لا دخل لإرادته فيه»، أما المادة ٧٥٨ من القانون المدني الخليجي فقد نصت على أنه: «١- ينفسخ عقد المقاولة بموت المقاول إذا كان متفقا على أن يعمل بنفسه أو كانت مؤهلاته الشخصية محل الاعتبار في التعاقد. ٢- وإذا خلا العقد من مثل هذا الشرط أو لم تكن شخصية المقاول محل اعتبار في التعاقد جاز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد إذا لم تتوافر في الورثة الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل. ٣- وفي كلا الحالتين يستحق الورثة قيمة ما تم من الأعمال والنفقات وفقا لشروط العقد وما يقتضيه العرف.»

ويلاحظ أن الاختلاف بين القانون الخليجي والقطري يظهر في كون القانون الخليجي يضع من حالات انتهاء المقاولة «موت المقاول» إذا كان ثمة شرط في العقد على أن يقوم المقاول بنفسه بهذا العمل في حين لم يرد مثل هذا الأمر تحديدا في القانون المدني الخليجي الذي وضع ضوابط إعمال هذا الحكم وقيدها بالمؤهلات الشخصية أو الإمكانات التي يتمتع بها المقاول ومدى اعتبارها محل اعتبار في التعاقد.

٢- انتهاء المقاولة قبل تنفيذها بتحلل رب العمل من العقد بإرادته المنفردة (لأسباب يقدرها رب العمل مثل: أن العقد مقاولة وأثناء التنفيذ هبطت أسعار العقارات بصورة كبيرة فأصبح الاستمرار يشكل خسارة أكبر)؛ حيث منح المشرع القطري رب العمل هذا الحق كما منحه أن يوقف تنفيذ العمل في أي وقت قبل إتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من مصروفات، وما أنجزه من أعمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل، ووضع المشرع ضوابط لهذا الأمر بأن أجاز للمحكمة أن تخفض

التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلاً، ويتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد، وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في عمل آخر. ويشمل التعويض كُلًّا من الضرر المادي والضرر الأدبي.

ويلاحظ أن المشرع القطري وضع هذا الحكم الخاص الذي لم يرد في القانون المدني الخليجي لجهة حق رب العمل بالتحلل من عقد المقاولة بإرادته المنفردة، موضحاً ضوابط إعمال هذا الحق. فقد نصت المادة ٧٠٧ على أنه:

١- لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف تنفيذ العمل في أي وقت قبل إتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من مصروفات، وما أنجزه من أعمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

٢- على أنه يجوز للمحكمة أن تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلاً، ويتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد، وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في عمل آخر».[1].

١ - انظر في انتهاء المقاولة: د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، مرجع سابق، ص١٨١ وما بعدها.

المطلب الثاني

مدى تأثير القانون المدني الخليجي

في القانون المدني القطري في إطار القواعد الخاصة للمقاولة

«الأحكام الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات»

خص القانون المدني القطري في المواد من ٧٠٨ إلى نهاية م ٧١٥ كما القانون المدني الخليجي في المواد من م ٧٤٢ إلى نهاية م ٧٤٥ وكذلك م ٧٤٨ و ٧٤٩ مقاولات المباني والإنشاءات بأحكام خاصة تجد مبررها في الطبيعة الخاصة لهذا النوع من المقاولات نظرا لحجم الأعمال التي تتم خلالها والمبالغ الضخمة التي تجرى بها، إضافة إلى المدة الطويلة التي قد تتطلبها إنجاز هذه المقاولات.

الفرع الأول

مدى حق رب العمل في التحلل من العقد أو الزيادة في النفقات

منح القانون المدني القطري لرب العمل الحق في التحلل من العقد أو الزيادة في النفقات، وذلك في حالة مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة جسيمة لتنفيذ التصميم المتفق عليه. وسيتم الحديث حول هذا الحق من خلال الحديث حول شروط وآثار إعمال هذا الحق.

أولا: شروط إعمال هذا الحكم

يشترط ما يلي:

١ - أن يكون عقد المقاولة قد أبرم على أساس مقايسة تقديرية؛ حيث يتم

تعيين الأعمال المطلوبة في البناء والأجر المقابل لها استنادا إلى تصميم متفق عليه بين الطرفين.

٢ – أن يتم تجاوز المقايسة المقدرة مجاوزة محسوسة أثناء تنفيذ التصميم المتفق عليه لسبب غير متوقع وقت التعاقد (مثال: أن يتم تقدير كميات معينة من الحديد الخاص بإنشاء الأساسات ثم أثناء الحفر يجد المقاول أن الأمر يحتاج إلى مستويات كبيرة من الحفر وبالتالي كميات كبيرة أخرى من الحديد مما يشكل زيادة محسوسة عما كان مقدرا).

٣ – أن يخطر المقاول رب العمل بما يتوقعه من زيادة محسوسة في النفقات على وجه السرعة حتى لا يفسر ضمنا بعد ذلك السكوت على أنه نزول ضمني عن حق المقاول في النفقات الزائدة.

ثانيا: آثار إعمال هذا الحكم

تتمثل آثار إعمال هذا الحق في ناحيتين، الأولى في حالة قبول رب العمل الزيادة في النفقات حينها يقبل رب العمل الزيادة في النفقات مقابل الأعمال الزائدة عما تم تحديده في المقايسة المقدرة ويستمر عقد المقاولة إلى حين انتهاء الأعمال المتفق عليها. والثانية في حالة عدم قبول رب العمل الزيادة في النفقات حينها يتحلل رب العمل من العقد ويوقف تنفيذه، شرط أن يخطر المقاول بذلك على وجه السرعة حتى لا يفسر ضمنا بعد ذلك السكوت على أنه قبول ضمني بحق المقاول في النفقات الزائدة. وحينها على رب العمل تعويض المقاول عما أنجزه من الأعمال وفقا لشروط العقد، دون أن يعوضه عن الكسب الذي فاته لو أنه أكمل العمل وذلك لأن إنهاء العقد لم يحدث بخطأ من رب العمل. وهذا الحق يتماثل في إعماله القانونان المدنيان القطري والخليجي.

الفرع الثاني

مدى حرمان المقاول من المطالبة بزيادة مستحقاته

ثمة حالات يتم فيها حرمان المقاول من المطالبة بزيادة مستحقاته، وذلك بسبب تعديل أو إضافة أدخلت على التصميم في المقاولة الجزافية إلا في أحوال استثنائية.

أولا: شروط إعمال هذا الحكم

هنالك شروط لإعمال هذا الحكم تتمثل في الآتي:

١- أن يكون الأجر في المقاولة قد تم تحديده إجمالاً بشكل نهائي غير قابل للتعديل يدفعه رب العمل عن كافة الأعمال المطلوبة من المقاول.

٢ - يشترط أيضًا أن يكون الأجر في المقاولة قد تم تحديده طبقًا لتصميم متفق عليه بشكل نهائي يتضمن وصفاً كاملاً ودقيقاً لكافة الأعمال المطلوبة من المقاول.

٣ - يشترط أن يكون إبرام المقاولة قد تم بين رب العمل والمقاول الأصلي وليس المقاول من الباطن.

ثانيا: آثار إعمال هذا الحكم

حينها تتمثل آثار إعمال هذا الحكم في كون الأجر في المقاولة ومستحقات المقاول عموما والتي تم الاتفاق عليها لا تكون قابلة للتعديل بالزيادة بسبب تعديل أو إضافة في التصميم حتى لو كان ذلك نافعا أو ضروريا. بيد أن هنالك استثناءات على هذا الحكم تتمثل في أن يكون التعديل أو الإضافة على التصميم راجعاً إلى فعل رب العمل، كما لو وجد خطأ في التصميم راجعا

إلى بيانات خاطئة أدلى بها رب العمل عن الأرض المراد البناء عليها فجاء التصميم غير مناسب ولا بد من تعديله أو الإضافة عليه، وأن يكون التعديل أو الإضافة على التصميم راجعاً إلى موافقة رب العمل التي حصل عليها المقاول والمتضمنة موافقة على التعديل وعلى الزيادة في الأجر.

الفرع الثالث

حكم تسلم البناء أو الإنشاء المقام على أرض رب العمل والمعيب بعيب جسيم

ورد في القانون المدني القطري حكم خاص بتسلم البناء أو الإنشاء المعيب بعيب جسيم، في حالة كان هذا البناء مقاماً على أرض رب العمل، ومُـؤدَّى هذا الحكم حرمان رب العمل من الحق في رفض تسلم البناء أو الإنشاء المعيب بعيب جسيم إذا أقيم على أرض مملوكة له، ولإعمال هذا الحكم لا بد من توافر شروط وإذا توافرت هذه الشروط ترتب آثارًا نذكرها تباعا على النحو التالي:

أولا: شروط إعمال هذا الحكم

١ - أن يُقام البناء أو الإنشاء على أرض مملوكة لرب العمل حينها لا يستطيع رب العمل رفض التسلم، أمّا إن كانت الأرض مقدمة من المقاول فيكون البناء أو الإنشاء مع الأرض وحدة واحدة فيستطيع رفضها رب العمل جملة واحدة.

٢ - أن يكون العيب الموجود في البناء أو الإنشاء جسيمًا لدرجة يحول دون تحقيق الغرض المقصود منه وفقا لعقد المقاولة.

٣ - أن يترتب على إزالة البناء أو الإنشاء أضرار بالغة تمثل خسارة جسيمة للمقاول.

ثانيا: آثار إعمال هذا الحكم

عند توفر هذه الشروط تترتب آثار إعمال هذا الحكم في عدم استطاعة رب العمل رفض تسلم العمل، وكذلك حق رب العمل في أحد أمرين (أ) إنقاص مستحقات المقاول (ب) إلزام المقاول بإصلاح العيب في خلال أجل معقول يحدده له رب العمل، إذا كان الإصلاح ممكناً ولا يتكلف نفقات باهظة، إضافة إلى حق رب العمل بالتعويض عما أصابه من ضرر جراء العيب أو الإنشاء.

ولعل هذا الحكم الخاص يتواءم مع الحكم الوارد في المادة ٩٠٩ من القانون المدني القطري والخاصة بالالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، وهي المادة التي تنص على افتراض ملكية صاحب الأرض لكافة المنشآت التي يتم إنشاؤها على هذه الأرض ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك، علاوة على الحكم الوارد في المادة ٩١٠ من القانون ذاته على ملكية صاحب الأرض للمنشآت المقامة على أرضه بمواد مملوكة لغيره (كالمقاول مثلا)، وذلك في حالة عدم إمكانية نزع المواد التي استخدمت في الإنشاءات دون إلحاق ضرر جسيم بالأرض أو في المنشآت، أو أن الحق في استردادها من قبل مالك مواد البناء كان قد سقط لعدم رفع دعوى الاسترداد خلال سنة من علمه باندماج مواده في الأرض أو البناء الذي تم إنشاؤه. بيد أن هذه الملكية لصاحب الأرض مشروطة بدفع قيمة مواد البناء أو الإنشاء وقت التصاقها في الأرض التي تم البناء عليها،[1] علاوة على دفع تعويض لمالك هذه المواد إن كان لذلك مقتضى، ونقصد بمالك المواد في هذه الحالة المقاول، إن توفرت شروط وضوابط إعمال قواعد الالتصاق المنصوص عنها قانوناً.[2]

١ – د. محمد عمار غزال و د. فاروق الأباصيري، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني القطري، منشورات كلية القانون بجامعة قطر، مطابع الدوحة الحديثة، الدوحة – قطر، ٢٠١٥، ص٣١٣.

٢ – انظر: المواد ٩٠٩ وما بعدها من القانون المدني القطري بشأن الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية.

الفرع الرابع

التزام المقاول والمهندس بالضمان العشري أو ما يطلق عليها اسم «الضمان العشري أو المسؤولية العشرية»

يتمثل هذا الأمر بالتزام المقاول والمهندس بضمان سلامة المباني والإنشاءات لمدة عشر سنوات بعد تسلمها من رب العمل (الضمان العشري)، والمقصود بالضمان العشري ذلك الالتزام الذي أوجبه المشرع على المهندس المعماري والمقاول متضامنين بضمان كل ما يقع من أضرار نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي لما شيداه من مبانٍ أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، إضافة إلى ضمان ما قد يوجد في المباني أو المنشآت من عيوب تمثل تهديدًا لمتانة البناء وسلامته، وذلك خلال السنوات العشر التالية لتسلم العمل[1].

أولا: شروط إعمال هذا الحكم

لإعمال هذا الحكم شروط تتمثل فيما يلي:

الشروط الشخصية: (أ) الملتزمون بالضمان: المقاول الأصلي أما المقاول من الباطن فيسأل مسؤولية عقدية أمام المقاول الأصلي وكذلك المهندس المكلف بوضع الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الثابتة الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول البناء (ب) المستفيدون من الضمان: رب العمل والخلف العام» الورثة «والخلف الخاص» المشتري أو الموهوب له أو الموصى إليه».

أما الشروط الموضوعية فهي: (أ) أن يكون العمل الذي عهد به إلى

١ - د. علي نجيدة، مسؤولية المهندسين والمقاولين المعماريين – الضمان العشري ونطاقه من حيث الملتزمون به، المجلة القانونية والقضائية – العدد ٢ سنة ٢٠٠٩، مركز الدراسات القانونية والقضائية – وزارة العدل القطرية، منشورات الوزارة، الدوحة، ٢٠٠٩، ص ٩٠ وما بعدها.

المقاول والمهندس هو تشييد مبنى أو إقامة منشأ ثابت. (ب) أن يتمثل الضرر في تهدم أو خلل كلي أو جزئي في المبنى أو المنشأ الثابت أو عيب يترتب عليه تهديد متانته وسلامته. كما أن هنالك بعض الشروط الشكلية تتمثل في أن مدة الضمان عشر سنوات من تسلم البناء تقبل الإطالة ولا تقبل الإنقاص.

ثانيا: آثار إعمال هذا الحكم

عندما تتوفر الشروط ـ آنفة الذكر ـ فإن آثار إعمال هذا الحكم تترتب، وهي فيما يتعلق بطبيعة مسؤولية المقاول والمهندس تمثل مسؤولية عقدية، أما لجهة إثبات المسؤولية فتتطلب إثبات وجود عقد مقاولة ومحله تشييد مبانٍ أو منشآت؛ علاوة على إثبات حصول تهدم كلي أو جزئي أو عيب يهدد متانة أو سلامة البناء خلال عشر سنوات من التسلم، ولا حاجة لإثبات خطأ المقاول أو المهندس. ولدفع المسؤولية يشترط إثبات السبب الأجنبي المتمثل بقوة قاهرة أو خطأ رب العمل أو خطأ الغير. ويكرس القانون التضامن في المسؤولية بين المقاول والمهندس ويمكن أن يرجع رب العمل على أحدهما، وهما يرجعان على بعضهما إما بالتساوي أو بإثبات نسبة الخطأ كله أو بعضه. أما بالنسبة للشروط المعدلة للمسؤولية فيلحظ أنه لا يجوز إنقاص هذا الضمان أو الإعفاء منه لتعلقه بالنظام العام وسلامة الناس فإن تم الاتفاق على الإنقاص أو الإعفاء كان هذا الشرط باطلا وبقي الضمان كاملا، ويجوز التشديد من الضمان أكثر من ١٠ سنوات. ويتمثل جزاء المسؤولية في الالتزام بالتعويض عن الضرر. ويشمل التعويض ما لحق الدائن (رب العمل) من خسارة وما فاته من كسب (الضرر المتوقع فقط عند إبرام العقد) دون الضرر غير المتوقع إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من قبل المقاول أو المهندس.

على أن دعوى الضمان المشار إليها تسقط بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب، إضافة إلى أن كل شرط يقصد به إعفاء المهندس أو المقاول من الضمان أو الحد منه يكون باطلاً.

والأحكام الأربعة الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات تكاد تتفق بين ما نص عليه القانون المدني القطري وما أورده القانون المدني الخليجي، إلا من ناحيتين:

الأولى: أن ثمة حكماً يتميز به القانون المدني الخليجي ورد في المادة ٧٤٩ في الفقرة الثالثة أشار إلى أثر انهيار التوازن الاقتصادي في العقد وسلطة القاضي بشأن ذلك؛ حيث نص على أنه: «إذا إنها التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من صاحب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، جاز للمحكمة أن تقضي بزيادة الأجر أو بفسخ العقد»، وقد جاء النص على هذه المادة بمناسبة أحكام عقد المقاولة إذا ما تخلل التنفيذ ارتفاع في أسعار المواد المستخدمة في العمل أو ارتفعت أجور العمال أو غير ذلك من التكاليف، والواضح أن هذا النص وضع لمصلحة المقاول في حال أصبح تنفيذ الالتزام بالنسبة له مرهقا بشكل كبير يؤدي إلى ما أسماه المشرع الخليجي انهيارا في التوازن الاقتصادي بين التزامات طرفي العقد.

الثانية: أن القانون المدني الخليجي لم يخصص الأحكام السابقة بمقاولات المباني والإنشاءات؛ حيث لم يخصص هذا النوع من المقاولات بعنوان مستقل وبأحكام مستقلة.

الخاتمة

الخلاصة والنتائج

خلاصة لما عرضناه نجد أن هنالك العديد من المواطن التي تأثر خلالها القانون المدني القطري بالقانون المدني الخليجي، وذلك إعمالاً لفكرة توحيد الحلول القانونية الواردة في تشريعات إحدى الدول الخليجية وهي قطر، بيد أن هنالك أيضاً العديد من مواطن الاختلاف مردَّها الخصوصيات التشريعية لكل بلد خليجي وبما يتواءم مع فلسفة التشريع في هذا الإطار.

وكنتائج لهذه الدراسة نجد أن مواطن الخصوصية وعدم التَّأثُّر من الممكن أن تنعكس إيجابا كمقترحات في حال تعديل القانون المدني الخليجي، وكذا من الممكن إعمال التأثر العكسي وذلك على النحو التالي:

(ا) من حيث التزامات المقاول:

أشار القانون المدني القطري إلى مراعاة عُرف الصنعة في حال عدم وجود شروط أو مدة في عقد المقاولة، فيما لم تتم الإشارة إلى عُرف الصنعة في القانون المدني الخليجي، الأمر الذي من شأنه تغيير المصدر الذي سيلجأ القاضي إليه إن عرضت عليه مسألة داخلة ضمن هذا النطاق، وعُرف الصنعة في هذا الشأن يختلف باختلاف المجال الذي يرد عليه عقد المقاولة. لذلك يقترح تعديل نص القانون الخليجي بما يتواءم مع هذا الأمر.

قيَّد القانون المدني القطري حق رب العمل في تكليف مقاول آخر للقيام بالعمل المتفق عليه مع المقاول الأول والذي أخلَّ بالتزامه بإنجاز العمل على النحو المتفق عليه، بحيث اشترط أن يتم الحصول على ترخيص من القضاء

لممارسة هذا الحق، وعِلة ذلك إعمال الرقابة القضائية على ممارسة رب العمل لهذا الحق خوفاً من تعسفه في ممارسة حقه وللتأكد من ضرورة اللجوء إلى هذا الإجراء. ويقترح إعمال الرقابة القضائية أيضا في القانون المدني الخليجي.

(٢) من حيث التزامات رب العمل:

لم يتضمن القانون المدني الخليجي ذكرا مباشرا وصريحاً لالتزام رب العمل بتمكين المقاول من أداء عمله، على الرغم من أهمية مثل هذا الالتزام والذي من الممكن أن يرتكن إليه المقاول بعد ذلك كي يطلب فسخ العقد مع المطالبة أيضا بالتعويض، على غرار ما أتى به القانون المدني القطري، ويقترح إعمال هذا الحل بالنسبة للقانون المدني الخليجي.

بالنسبة للالتزام الواقع على عاتق رب العمل بتسلم ما تم من عمله طبقا لعقد المقاولة، ساير المشرع القطري المشرع الخليجي في النص على هذا الالتزام إلا أن وجه الاختلاف يكمن في أن المشرع القطري يشترط لإتمام التسلم من قبل رب العمل إتمام المقاول لعمله وبعد ذلك وضع العمل تحت تصرف رب العمل ومن ثم إخطار رب العمل بذلك ومتى تمت هذه الشروط حينها يجب على رب العمل تنفيذ التزامه بالتسلم، أمَّا القانون المدني الخليجي اكتفى بإتمام العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل دون تطلب إخطار رب العمل بهذا الأمر، ويقترح اشتراط «الإخطار» في القانون المدني الخليجي.

بالنسبة لالتزام رب العمل بدفع الأجر: يلحظ في هذا الإطار أن المشرع

القطري تأثر بشكل جزئي بما أورده المشرع الخليجي، إلا أنه لم يجاره في عدة نواح:

فمن جهة أولى وفيما يجب على رب العمل من أن يؤديه للمقاول فالمشرع القطري أطلق على هذا الأمر «مستحقات المقاول» بينما المشرع الخليجي استخدم وصف «الأجر»، والأمران فيهما اختلاف فمستحقات المقاول تشمل الأجر وثمن المواد وربما التعويض الاتفاقي عن التأخر في التنفيذ وغيرها من المستحقات، أمَّا الأجر فلا يشمل كافة المستحقات. لذلك يقترح اعتماد ما أخذ به القانون المدني القطري.

يُضاف إلى ذلك من جهة ثانية، أن محل هذا الالتزام يُسمَّى طبقا للقانون القطري «العمل» وطبقا للقانون الخليجي «المعقود عليه»، وحسناً فعل المشرع الخليجي بذكره لهذا المصطلح لشموليته نوعي المقاولة الرئيسين والمتمثلين بصنع شيء لرب العمل أو أداء عمل معين. لذلك يقترح الأخذ بما اعتمده القانون المدني الخليجي.

ومن جهة ثالثة خالف القانون المدني القطري في المادة ٦٩٨ ما جاء في القانون المدني الخليجي عبر تسمية الأجر بالثمن في حال كان العمل محل المقاولة مكونا من عدة أجزاء متميزة أو كان الأجر محددا حسب الوحدة المنجزة، وهو الأمر الذي كان قد تداركه القانون الخليجي بالإشارة إلى التسمية الصحيحة لمقابل ما يقوم به المقاول في حال كان الاتفاق متعلقا بوحدات منجزة مطلقا على هذا المقابل «الأجر» وهو الأمر الذي يحمد للقانون الخليجي. ويُقترح هنا الأخذ بما جاء في القانون المدني الخليجي.

وفي ذات إعمال ضوابط التزام رب العمل بدفع الأجر للمقاول فقد نصت

المادة ٦٩٩ من القانون المدني القطري على أنه: «إذا لم يتفق على مستحقات المقاول، وجب الرجوع في تحديدها إلى مثل قيمة العمل وقت العقد، وقيمة المواد التي قدمها المقاول وتطلبها العمل» وهو الأمر الذي أتت عليه المادة ٧٥٠ من القانون المدني الخليجي حيث أشارت إلى أنه: «إذا لم يعين في العقد أجر على العمل استحق المقاول أجر المثل مع قيمة ما قدمه من المواد التي يتطلبها العمل». والفارق بين القانونين يبرز لجهة تسمية مقابل ما يقدمه المقاول بالمستحقات في القانون القطري والأجر في القانون الخليجي.

(٣) من حيث القواعد الحاكمة للمقاولة من الباطن:

وضعت المادة ٧٠٢ من القانون المدني القطري ضمانات لحقوق المقاول من الباطن من جهة أولى ولحقوق عمال المقاول الأصلي من جهة ثانية وحقوق عمال المقاول من الباطن بأن جعل القانون المدني القطري من حق هؤلاء مطالبة رب العمل مباشرة بحقوقهم وبما لا يجاوز حق المقاول الأصلي تجاه رب العمل. وهو الأمر الذي لم يتضمنه القانون الخليجي في المادة ٧٥٣ والتي قيدت حق المقاول الثاني بمطالبة صاحب العمل إلا في حالة حوالة الحق التي يجريها المقاول الأول على صاحب العمل فيكون حينها المقاول الأول محيلًا، والمقاول الثاني محالا له، وصاحب العمل محالًا عليه. ويقترح هنا بالنسبة للقانونين ترك الأمر للاتفاق دون إطلاق الضمانات القانونية.

(٤) من حيث أحكام انتهاء المقاولة:

يُلاحظ أن الاختلاف بين القانون الخليجي والقطري يظهر في كون القانون الخليجي يضع من حالات انتهاء المقاولة بموت المقاول إذا كان ثمة شرط في العقد على أن يقوم المقاول بنفسه بهذا العمل، في حين لم

يرد مثل هذا الأمر تحديدا في القانون المدني الخليجي الذي وضع ضوابط إعمال هذا الحكم وقيدها بالمؤهلات الشخصية أو الإمكانات التي يتمتع بها المقاول ومدى اعتبارها محل اعتبار في التعاقد.

منح القانون المدني القطري رب العمل مكنة التحلل من العقد بإرادته المنفردة قبل تنفيذ المقاولة (لأسباب يقدرها رب العمل مثل: أن العقد مقاولة وأثناء التنفيذ هبطت أسعار العقارات بصورة كبيرة فأصبح الاستمرار يشكل خسارة أكبر)، كما منح المقاول الحق في أن يوقف تنفيذ العمل في أي وقت قبل إتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من مصروفات، وما أنجزه من أعمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل، ووضع المشرع ضوابط لهذا الأمر بأن أجاز للمحكمة أن تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلاً، ويتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد، وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في عمل آخر. ويشمل التعويض كُلا من الضرر المادي والضرر الادبي.

ويلحظ أن المشرع القطري وضع هذا الحكم الخاص في حين لم يرد نظير له في القانون المدني الخليجي. يقترح بالنسبة للقانون المدني القطري أنه أورد هذا النص والذي من الممكن أن يجعل المقاول يخشى من إعماله خاصة وأن تقدير التعويضات يخضع للقضاء أي إن التعويض لن يكون اتفاقيا وبالتالي قد لا تكون توقعات المقاول في محلها عند إبرام العقد بالنسبة للتعويض في حال تم تحلل رب العمل من تنفيذ العقد بإرادته المنفرد.

(٥) من حيث الأحكام الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات:

خص القانون المدني القطري في المواد من ٧٠٨ إلى نهاية م ٧١٥ كما القانون المدني الخليجي في المواد من م ٧٤٢ إلى نهاية م ٧٤٥ وكذلك م ٧٤٨ و ٧٤٩ مقاولات المباني والإنشاءات بأحكام خاصة تجد مبررها في الطبيعة الخاصة لهذا النوع من المقاولات نظرا لحجم الأعمال التي تتم خلالها والمبالغ الضخمة التي تجرى بها، إضافة إلى المدة الطويلة التي قد تتطلبها إنجاز هذه المقاولات. وتتلخص هذه الأحكام الخاصة بالتالي: (أ) حق رب العمل في التحلل من العقد أو الزيادة في النفقات في حالة مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة جسيمة لتنفيذ التصميم المتفق عليه. (ب) حرمان المقاول من المطالبة بزيادة مستحقاته بسبب تعديل أو إضافة أدخلت على التصميم في المقاولة الجزافية إلا في أحوال استثنائية. (ج) حرمان رب العمل من الحق في رفض تسلم البناء أو الإنشاء المعيب بعيب جسيم إذا أقيم على أرض مملوكة له. (د) التزام المقاول والمهندس بضمان سلامة المباني والإنشاءات لمدة عشر سنوات بعد تسلمها من رب العمل (الضمان العشري) أو (المسؤولية العشرية). والأحكام الأربعة الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات تكاد تتفق بين ما نص عليه القانون المدني القطري، وما أورده القانون المدني الخليجي، إلا من ناحيتين: الأولى: أن ثمة حكماً يتميز به القانون المدني الخليجي ورد في المادة ٧٤٩ في الفقرة الثالثة أشار إلى أثر انهيار التوازن الاقتصادي في العقد وسلطة القاضي بشأن ذلك، حيث نص على أنه: «إذا إنها التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من صاحب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي

لعقد المقاولة، جاز للمحكمة أن تقضي بزيادة الأجر أو بفسخ العقد» وقد جاء النص على هذه المادة بمناسبة أحكام عقد المقاولة إذا ما تخلل التنفيذ ارتفاع في أسعار المواد المستخدمة في العمل أو ارتفعت أجور العمال أو غير ذلك من التكاليف، والواضح أن هذا النص وضع لمصلحة المقاول في حال أصبح تنفيذ الالتزام بالنسبة له مرهقا بشكل كبير يؤدي إلى ما أسماه المشرع الخليجي انهيارًا في التوازن الاقتصادي بين التزامات طرفي العقد. أمَّا الثانية: أن القانون المدني الخليجي لم يخصص الأحكام السابقة بمقاولات المباني والإنشاءات؛ حيث لم يخص هذا النوع من المقاولات بعنوان مستقل وبأحكام مستقلة. ويقترح في هذا الإطار سواء بالنسبة للقانون القطري أو الخليجي تعديل مدة الضمان زيادة تتواءم وخصوصية مشاريع البنية التحتية في الدول، حيث لا يتصور إعمال الضمان العشري بالنسبة لبناء منزل مكون من طابقين، وإعمال ذات الضمان العشري بالنسبة لمشروع مترو أنفاق، أو إحدى المشاريع الإنشائية الخاصة ببناء ستاد رياضي أو تطوير البنى التحتية لمرفق المياه مثلا.

قائمة المراجع

المراجع العربية

١ – أكرم المشهداني، مسيرة التكامل القانوني لدول مجلس التعاون الخليجي (القوانين الموحدة والاسترشادية أنموذجًا)، مقالة منشورة في مجلة التشريع والقضاء، متاحة إلكترونيًّا على:

http://www.tqmag.net/body.asp?field=news_arabic&id=1196&page_namper=p3

٢ – جابر محجوب، النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام في القانون القطري، منشورات كلية القانون بجامعة قطر، الدوحة، ٢٠١٦.

٣ – حسن البراوي، العقود المسماة في القانون المدني القطري، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤.

٤ – سعيد سعد عبدالسلام، الوجيز في العقود المدنية المسماة «مقاولة – بيع»، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩.

٥ – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني– العقود الواردة على العمل – عقد المقاولة، دار إحياء التراث، بيروت، ١٩٦٤.

٦ – عبد الله عبد الكريم عبد الله، نحو إعمال قواعد القانون المدني والتجاري الدولي: دعوة لانضمام دولة قطر إلى اتفاقية الأمم المتحدة بشأن عقود البيع الدولي للبضائع (اتفاقية فيينا) ١٩٨٠، بحث مُحكّم دوليًّا ومنشور لدى لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي الأونسترال – وعُرض أمام مؤتمر لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي «الأونسترال»

بعنوان « تحديث القانون التجاري الدولي لدعم الابتكار والتنمية المستدامة بتنظيم من لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي - الدورة الخمسون – احتفالية الأمم المتحدة بخمسين عامًا على إنشاء الأونسترال - مركز فيينا الدولي للمؤتمرات – مقر الأمم المتحدة - فيينا، النمسا ٤ -٦ يوليو ٢٠١٧- متاحة إلكترونيا على الموقع الإلكتروني للأونسترال.

٧ - عدنان السرحان، شرح القانون المدني، المقاولة- الوكالة – الكفالة، ط٥، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، ٢٠١٣.

٨ - عزت عبد القادر، عقد المقاولة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، المينا – مصر، ٢٠٠١.

٩ - علي نجيدة، مسؤولية المهندسين والمقاولين المعماريين – الضمان العشري ونطاقه من حيث الملتزمون به، المجلة القانونية والقضائية – العدد ٢ سنة ٢٠٠٩، مركز الدراسات القانونية والقضائية – وزارة العدل القطرية، منشورات الوزارة، الدوحة، ٢٠٠٩.

١٠- محمد عمار غزال وفاروق الأباصيري، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني القطري، منشورات كلية القانون بجامعة قطر، مطابع الدوحة الحديثة، الدوحة – قطر، ٢٠١٥.

١١- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٢.

١٢- محمد مطر، الكلمة الافتتاحية في الندوة العلمية التي عقدتها العيادة القانونية بكلية القانون بجامعة قطر بعنوان «أثر القوانين النموذجية

الاسترشادية الصادرة عن مجلس التعاون لدول الخليج العربية على التشريعات الوطنية» والتي انعقدت بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٦- جامعة قطر.

١٣- محمد مطر، فكرة القوانين الاسترشادية أو النموذجية، الورقة الخلفية لمؤتمر «توحيد القانون: مؤتمر لاهاي، معهد توحيد القانون الخاص، ولجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي»، الذي انعقد في بيروت بتاريخ ١٠-١١ سبتمبر ٢٠١٢ بجامعة بيروت العربية، بيروت، لبنان، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٦.

١٤- محمد ناجي ياقوت، عقد المقاولة، ط١، دون ذكر للناشر، القاهرة، ١٩٩٧.

١٥- محمود عبد الرحمن، عقد المقاولة في القانون القطري، دون ناشر، الدوحة، ٢٠٠٤.

المراجع الأجنبية

16- Alexander Brightman, ‚SUSPENSION AND TERMINATION UNDER THE CIVIL LAW, PART 1, 2015.

17- Asanga Gunawansa, Standard Form Contracts –Introduction to FIDIC, http://www.midmac.net/download/Qatar%20Presentation%202%20by%20AG_%20Standard%20Form%20Contracts%20and%20introduction%20to%20FIDIC.pdf

18- Irvin E. Richter, International Construction Claims: Avoiding Resolving Disputes, McGraw Hill Publications Company, New York,1983.

19- MICHAEL GROSE & RAMIZ SHLAH, Construction Law in Qatar and the United Arab Emirates: Key Differences, TURKISH COMMERCIAL LAW REVIEW, Vol. 1, No. 3, October 2015.

20- Michael Robinson, A Contractor's Guide to the FIDIC Conditions of Contract, John Wiley Press,2011.

21- Mohamed Y. Mattar , Integrating the Unidroit Principles of International Commercial Contracts as a source of contract law in Arab Civil Codes , Uniform Law Review, Volume 22, Issue 1, 1 March 2017, Pages 168–201.

22- Mohamed Mattar, "Harmonization of National Legislation Through Model Laws: From the United Nations Commission on International Trade Law to the League of Arab States and the Gulf Cooperation Council", UNCITRAL Publications (July, 2017).

23- UNCITRAL Legislative Guide on Privately Financed Infrastructure Projects (2000),UN Publication, New York,2001.

المصادر الإلكترونية

٢٤- الرابط الإلكتروني الخاص بالتعاون العدلي والقضائي على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي:

http://www.gcc-sg.org /ar-sa /Cooperation And Achievements / Achievements /Legaland Judicial Cooperation / Pages/Legalandjudicialcooperation.aspx

٢٥- الموقع الإلكتروني لمجلس التعاون لدول الخليج العربية:

http://www.gcc-sg.org/ar-sa/CognitiveSources/Pages/LawsAndregulations.aspx

٢٦- الموقع الإلكتروني لدليل المقاولات في قطر:

http://qatarconstructionguide.com/?reqp=1&reqr=nzcdYaEvLaE5pv5jLab

ولوكالة الأنباء القطرية حول هذا الموضوع:

http://www.qna.org.qa/StateOfQatar/Qatar2022/Stadiums

٢٧- رؤية قطر الوطنية على الرابط الإلكتروني:

http://www.mdps.gov.qa/en/knowledge/HomePagePublications/QNV2030_Arabic_v2.pdf

٢٨- الموقع الإلكتروني للشبكة القانونية العربية التابعة لجامعة الدول العربية:

http://www.lasportal.org/ar/legalnetwork/Pages/typicalarablaws.aspx

٢٩- الموقع الإلكتروني للجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي:

http://www.uncitral.org/uncitral/ar/uncitral_texts.html