

مقدمة

من المتعارف عليه أن المسؤولية المدنية تقوم بوجه عام على تعويض الضرر الناجم عن إخلال المدين بالتزاماته، فتكون إما مسؤولية عقدية وإما مسؤولية تقصيرية، بحيث تتعقد في الأولى نتيجة الإخلال بالتزام فرضه العقد، بينما تتعقد في الثانية نتيجة الإخلال بالتزام فرضه القانون.

ولقد جاء تنظيم أحكام المسؤولية المدنية ضمن نصوص القانون المدني⁽¹⁾، في الفصل الثالث من "مصادر الالتزام"، تحت عنوان "الفعل المستحق للتعويض"، فتناول القسم الأول منه "المسؤولية عن الأفعال الشخصية"، حيث انطوت على جميع التطبيقات لفكرة الخطأ الشخصي، والقسم الثاني منه "المسؤولية عن فعل الغير" بصورها المختلفة، والقسم الثالث منه "المسؤولية الناشئة عن الأشياء"، وذلك دون التمييز بين الأشياء الخطرة وغير الخطرة، وتحت هذه الأخيرة جاء تبني الأحكام الخاصة بالمسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء، ما جعلها تبرز في شكل نظام قانوني استثنائي يخرج عن القواعد العامة في المسؤولية الشيعية.

والملاحظ أنه بقدر ما تحقق في مجال البناء من إنجاز أبنية، في ظرف وجيز، بأنواع وأحجام وأشكال متنوعة تلبية لحاجيات الأفراد، إلا أن منها ما أنجز دون التقيد بشروط ومواصفات البناء القائم على معايير المتانة والسلامة، فكانت بذلك تهدد بالخطر بدلا من أن تحقق الغرض المرجو من وراء إقامتها.

ومن الأبنية أيضا ما يهمل الملاك في صيانتها، سواء جرى استعمالها أو استغلالها من قبلهم أو من قبل أشخاص آخرين، بحيث لا يلتزمون بالإصلاح والتجديد الدوري، ومن ثم

(1) أنظر الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع(78)، المؤرخة في 1975/09/30.

يخلون بواجب رعاية أبنيتهم، لتكون بذلك عرضة للتهدم بما يشكل خطرا على أرواح الأفراد وممتلكاتهم.

والأبنية التي أعيب تشييدها أو أهملت صيانتها بعد دخولها مرحلة الإختبار، سواء باستعمالها أو باستغلالها، إن تهدمت كلياً أو جزئياً أوجببت المسؤولية، على أنه يعتد بإهمال المالك في صيانة بنائه، بل أن قدم البناء أو العيب فيه يوجبان مسؤوليته أيضاً في مواجهة كل متضرر خارج النطاق العقدي، ذلك لأن مسؤوليته تعد من طبيعة تقصيرية.

وتدعيماً لنظام المسؤولية في هذا المجال جاء تقرير الأحكام الخاصة بالضمان العشري، والتي تسمح بتحمل كل من المهندس المعماري والمقاول وغيرهم ممن يؤدي دوراً في عمليات التشييد جزءاً من المسؤولية، ففي الفرض الذي ينشأ فيه البناء معيباً، يقتضي العدل أن يتحمل هؤلاء جميعاً مسؤولية التهدم الذي قد يصيب البناء نتيجة تعيبه أو أن يهدد متانته وسلامته، على أن يحدث ذلك وعلى سبيل التضامن في الفترة اللاحقة لتسلم البناء من قبل مالكة.

على هذا النحو تناول المشرع المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء في الفقرة الثانية من المادة (140) مدني، بأن ألقاها أساساً على عاتق مالك البناء بمقتضى هذه الصفة، ومهما كانت الصلاحيات التي يمارسها على بنائه، فإنه يكون ملزماً بتعويض المتضررين جراء تهدمه الكلي أو الجزئي، غير أن الذي يخفف من حدة هذا الحكم أن يكون له الحق في الرجوع على كل من تسبب في وقوع التهدم، وبخاصة المهندس المعماري ومقاول البناء عملاً بالمادة (554) مدني.

وترتيباً على ذلك، فإن مالك البناء تارة ما يظهر بمظهر المسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهدم بنائه، وذلك بأن يكون قد تسبب فعلاً بخطئه في حدوث التهدم، بحيث يكون مرده إحدى الأسباب الثلاثة، من إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيباً فيه، وتارة أخرى ما يظهر بمظهر المتضرر جراء تهدم بنائه، بحيث ينسب الخطأ إلى أشخاص آخرين كالمهندس

المعماري والمقاول اللذان شيئا البناء، غير أن صفته كمالك هي الصفة التي توجب انعقاد مسؤوليته، فلا يكون أمامه من سبيل سوى أن يلتزم بتعويض المتضرر جراء تهم البناء، ومن ثم الرجوع بما دفع على المتسبب الحقيقي في حدوث الضرر، على أن له كامل الحق في دفع المسؤولية عنه بمختلف الوسائل المقررة قانونا.

وعليه جاء طرح الإشكالية التالية:

هل كفل المشرع الحماية القانونية اللازمة للمتضررين جراء تهم الأبنية، سواء بإنفاذ المسؤولية عن أضرار التهم بمالك البناء أو بإقرار نظام الضمان العشري في مواجهة مشيدي الأبنية؟

كذلك جاء طرح التساؤلات الآتي ذكرها لأهميتها وضرورة إثارها:

- ما مدى كفاية الفقرة الثانية من المادة (140) مدني في ترسيخ النظام القانوني الخاص بالمسؤولية عن أضرار التهم؟
- ما هي القيود التي تحد من مسؤولية مالك البناء؟
- ما هي الأنظمة القانونية الأخرى المقررة لمجابهة مخاطر التهم؟

أسباب اختيار الموضوع:

من الأسباب الداعية لاختيارنا هذا الموضوع اهتمام الباحثين به الذي فاق كل التوقعات، على أن الغالب أن ينظر إليه من زاوية الضمان العشري لمشيدي البناء، وكم هي كثيرة الدراسات العلمية في هذا المجال، وحتى أنه أتاحت لنا الفرصة لتقديم مداخلة بعنوان "مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان"، ألقيناها بمناسبة الملتقى الوطني الثامن حول "البيئة والعمران في الجزائر واقع وآفاق"، المنعقد بجامعة محمد خيضر ببسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 12 و 13 ماي 2008، هذا الملتقى الذي شكل لدينا خلفية حول واقع حوادث تهم الأبنية في الجزائر وساهم برمته في أن نختار موضوع "المسؤولية

المدنية عن الأضرار الناجمة عن تهم البناء في التشريع الجزائري" كعنوان لأطروحة الدكتوراه.

ونظرا لما سجلناه من ندرة الدراسات في هذا الجانب، ونخص بالذكر هنا مسؤولية مالك البناء دون مشيديه، ولقلة اهتمام الباحثين به، ناهيك عن عدم تناوله بالدراسة في مقياس القانون المدني الذي كان ولا يزال كمقياس أساسي يدرس في طور الليسانس بالجامعات الجزائرية، فإن ذلك كله دفعنا لاختيار هذا الموضوع.

ولأنه أتاحت لنا الفرصة لاحقا لتقديم مداخلة بعنوان "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)"، ألقيناها بمناسبة الملتقى الوطني حول "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، المنعقد بجامعة محمد خيضر ببسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 17 و 18 فيفري 2013، تشكل لدينا خلفية أخرى، زادت من إصرارنا على خوض البحث بالتركيز على مسؤولية مالك البناء، كدراسة محورية أساسية إعمالا بأحكام القانون المدني.

الأهداف المرجوة من الدراسة:

- نظرا لأن موضوع المسؤولية المدنية عن الأضرار الناجمة عن تهم البناء لا يخلو من أهداف نصبو إلى تحقيقها جملة وتفصيلا، كان من الضروري أن نوردتها في ما يلي:
- توضيح النظام القانوني الذي يحكم مسؤولية مالك البناء عما يصيب الغير من ضرر التهم، بحكم أن المشرع لم يورد له إلا فقرة واحدة من نص مدني.
 - تحديد الإطار الخاص بهذا النظام القانوني، وبخاصة إذا علمنا بوجود أنظمة قانونية أخرى تحكم المسؤولية عن الأضرار الناجمة بفعل البناء غير تهمه.

- تبيان مساعي وجهود الدولة في التقليل من حوادث تهدم الأبنية، وإن لم نقل الحد منها، وكذا مجابهة مخاطرها، وذلك بما أصدرته من نصوص قانونية واتخذته من تدابير خاصة بعد زلزال 21 ماي 2003.

- إبراز دور القضاء المختص من خلال نظره في دعاوى التعويض عن أضرار التهدم، وكذا كفاءات تعامله مع الفقرة الثانية من المادة (140) مدني.

- إبراز مسؤولية مالك البناء كصورة من صور المسؤولية عن فعل الغير في بعض تطبيقاتها، لتمكين ملاك الأبنية من الرجوع على المشيدين وبخاصة المهندس المعماري ومقاول البناء، افتراضا للخطأ الذي قد يصدر من جانبهما في فترة تشييد البناء، ولما له من أثر بالغ في متانة البناء وسلامته.

- بيان مدى الرجوع على مشيدي البناء بالنظر إلى المد من أحكام الضمان العشري إلى كل متدخل في عمليات تشييد البناء، هذا الاتجاه التوسعي الذي انتهجه المشرع حديثا بمقتضى قانون الترقية العقارية والنصوص المطبقة له.

أهمية الدراسة:

للموضوع قيمة عملية بالغة الأهمية تتجلى بخاصة في ضرورة إيجاد حلول ناجعة للحد من حوادث تهدم الأبنية، هذه الحوادث التي ما فتننا أن نسمع عنها من حين إلى آخر برغم التطور الحاصل في مجال تشييد البناء، علما بأنه يجب أن ينظر للتهدم من زاوية الخطورة التي ينطوي عليها كفعل ضار موجب للمسؤولية، ومن زاوية أيضا خطورة الأضرار التي قد تنجم عنه.

وتظهر القيمة العملية لهذا الموضوع أيضا في ضرورة لفت انتباه القضاة لخطورة التهدم، ومن ثم السعي لإيجاد حلول عملية تسمح بتعويض المتضررين جراء تهدم الأبنية، ذلك لأنه يقع على عاتق هؤلاء القضاة مسؤولية تفعيل الحماية اللازمة والكفيلة بجبر ضرر التهدم، وهو

ما يوجب اطلاعهم على نظام المسؤولية المقررة بالفقرة الثانية من المادة (140) مدني، وكذا إدراكهم أحكام هذه المسؤولية الخاصة.

وأما القيمة العلمية للموضوع، فتتجلى بخاصة في إثراء المكتبة القانونية من جهة، وتشجيع الباحثين المتخصصين على خوض البحث في هذا المجال من جهة أخرى، كل ذلك بما قد يطرأ من مستجدات في المستقبل، وبما يحقق التوازن بين هذه الدراسة الجديرة بالعناية وبين تلك المتعلقة بمسؤولية مشيدي البناء.

الدراسات السابقة:

تجدر الإشارة إلى أن أغلب الدراسات العلمية المتخصصة قد انصبت على مسؤولية مشيدي البناء أو ما يسمى بالضمان العشري، نذكر منها بخاصة الدراسة الجزائرية المعنونة بـ "نطاق الضمان العشري لمشيدي البناء (دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي)"، أطروحة دكتوراه مقدمة من طرف الباحثة "بن عبد القادر زهرة" للسنة الجامعية 2009/2008، بجامعة الحاج لخضر بباتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، على أنه تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، فتناولت الباحثة في الفصل الأول النطاق الموضوعي لأحكام الضمان العشري، في حين تناولت في الفصل الثاني النطاق الشخصي لأحكام هذا الضمان.

وتتداخل دراستنا ودراسة الباحثة في أنها تناولت موضوعاً أساسياً ارتكزت فيه على المقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، وهو ما كان موضوع الفصل الثاني من الباب الثاني من هذه الدراسة إلا أن وجه الاختلاف بدا واضحاً، ذلك لأنه بالنظر لزمن إعدادها نكون قد واكبنا المستجدات التشريعية في هذا المجال من توسيع لنطاق الضمان العشري، ناهيك عن مد المقارنة لأكثر من نظام قانوني.

كذلك نذكر الدراسة المعنونة بـ "واجبات ومسؤولية المهندس ومقاول البناء في القانون اللبناني والأردني (دراسة مقارنة)"، أطروحة دكتوراه مقدمة من طرف الباحث "ربحي أحمد

اليقوب" بالجامعة اللبنانية سنة 2001، حيث جاء تقسيمها إلى فصل تمهيدي خصه الباحث بتعريف عقد المقاول، ويايين تناول في الأول منه واجبات مهندس ومقاول البناء ومسؤوليتهما قبل تسلم البناء، وفي الثاني منه مسؤولية المهندس والمقاول الخاصة (الضمان المعماري).

لقد جاءت هذه الدراسة شاملة لمسؤولية مهندسي ومقاولي البناء، سواء قبل تسلم البناء أو بعد تسلمه، ودون مدها إلى مسؤولية مالك البناء، كما ارتكزت على المقارنة بين نظامين قانونيين فحسب، وأما موطن التداخل مع دراستنا، فيظهر من حيث أن مسؤولية المهندس والمقاول، وهو ما اصطلح تسميته بالضمان العشري أو المعماري، كانت أيضا موضوع الفصل الثاني من الباب الثاني من هذه الدراسة.

وحتى لا نقصر في حق الغير من الباحثين في هذا المجال، وجبت الإشارة إلى الدراسات العلمية السابقة والتي تقاطعت بخاصة مع عنوان بحثنا، هذا وإن كانت من درجة الماجستير، نذكرها على التوالي:

الدراسة الأولى بحث ماجستير بعنوان "المسؤولية الناشئة عن تهم البناء في القانون المدني الجزائري"، مقدمة من طرف الباحثة "كرتوس أنيسة" للسنة الجامعية 2001/2000، بجامعة الجزائر، كلية الحقوق، وأما الدراسة الثانية، فكانت بعنوان "المسؤولية المدنية عن تهم البناء في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير مقدمة من طرف الباحث "كمال فؤاد" للسنة الجامعية 2002/2001، بجامعة الجزائر، كلية الحقوق.

وعن الدراستين معا وبالنظر إلى زمن تقديمهما، نكون قد انفردنا بدراسة مسؤولية مالك البناء، وذلك بوضع تقسيم تفصيلي مدعم بالأنظمة القانونية الأخرى للمسؤولية عن فعل البناء غير تهمه، وتلك المستحدثة للحد من حوادث تهم الأبنية، وبالاكتفاءات القضائية خاصة الحديثة منها، وبتمودج من الأضرار التي قد تخلفها حوادث تهم الأبنية، وهذا ليس إلا تعبيراً

عن حجم التهدم وما قد يخلفه من أضرار بليغة بالأرواح وبالأموال، ولما لا بالاقتصاد الوطني خاصة وأن قطاع البناء بات من القطاعات الفاعلة استثماريا.

صعوبات الدراسة:

إن موضوع هذه الدراسة لم ينل في اعتقادنا نصيبه الوافر من الدراسة الفقهية وبخاصة في الجزائر، وعلى ذلك انحصرت الصعوبات النظرية في تعذر الحصول على كتب متخصصة في هذا الموضوع، ونخص بالذكر هنا مسؤولية مالك البناء- برغم ما خضناه من بحث في سياق جمع المادة العلمية، الأمر الذي استوجب منا الاستعانة بالكتب العامة في المسؤولية المدنية، والتي على قدر وفرتها إلا أنها تناولت مسؤولية مالك البناء كحالة استثنائية من حالات المسؤولية الشيئية، فكانت بذلك ليس إلا جزئية أبرزت من خلالها شروط انعقاد مسؤولية المالك والأساس الذي تقوم عليه.

وأما الصعوبات العملية، فانحصرت في تعذر تدعيم هذه الأطروحة بالقدر الوافي والكافي من الاجتهادات القضائية المرتبطة خاصة بمسؤولية مالك البناء، وإن كان ما استطعنا الحصول عليه، منشورا كان أو غير منشور، وبالنظر إلى أهميته، ساعدنا في تكوين فكرة عن موقف القضاء الجزائري من تطبيق الفقرة الثانية من المادة (140) مدني وضمان تعويض المتضررين جراء تهدم الأبنية.

منهج الدراسة:

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع هذه الدراسة ولاختلاف نظام المسؤولية عن أضرار التهدم مقارنة بالنظم القانونية المقررة في المسؤولية المدنية، آثرنا استعمال المنهج التحليلي الذي يساعدنا على تحليل النصوص القانونية ذات الصلة وكذا الاجتهادات القضائية، على أنه لاكتمال الفائدة من هذه الدراسة، ارتأينا الاستعانة بالمنهج المقارن لتسجيل مدى التقارب أو التباعد الذي قد يوجد بين مختلف النظم القانونية المدنية، وهو ما استدعى البحث

في أكثر من نظام قانوني، ونخص بالذكر هنا القانون المدني الفرنسي باعتباره منبعاً للتقليد القانوني، والقانون المدني المصري الذي أناط المسؤولية عن أضرار التهدم بحارس البناء، وكل من القانون المدني الأردني وقانون العقود والالتزامات المغربي لمدتهما أيضاً نطاق المسؤولية لغير المالك، كما ارتأينا الاستعانة أيضاً بالمنهج الوصفي الذي يساعدنا على تحليل وتفسير حوادث تهدم الأبنية والتعبير عنها كما وكيفا، وبخاصة من زاوية حجم الأضرار الناجمة عن هذا الفعل الضار.

بيان خطة الدراسة:

بغرض الإلمام الشامل والكامل بموضوع هذه الدراسة، ارتأينا أن نقسمها إلى بابين مستقلين، وذلك وفقاً للخطة الآتية بيانها:

الباب الأول: الأحكام الخاصة بانعقاد المسؤولية عن أضرار التهدم. وقسمناه إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول "شروط انعقاد المسؤولية عن أضرار التهدم"، وفي الفصل الثاني "تحديد الشخص المسؤول عن أضرار التهدم".

الباب الثاني: الآثار المترتبة على انعقاد المسؤولية عن أضرار التهدم. وقسمناه أيضاً إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول "جزاء انعقاد المسؤولية عن أضرار التهدم"، وفي الفصل الثاني "رجوع المالك على المهندس المعماري والمقاول".

وحاصل هذين البابين خاتمة ضمناها الإجابة على الإشكالية من خلال عرض شامل وموجز لما جاء في هذه الدراسة، وكذا جملة النتائج والاقتراحات التي توصلنا إليها.