

**تعديل الاجر المتفق عليه**

الأصل أنه لا يجوز تعديل الاجر متى اتفق المتعاقدان تقديره أو على الأسس التي يقوم عليها التقدير، سواء كان التعديل بالزيادة أو النقصان إلا باتفاق الطرفين ولا يجوز لأحدهما ان يستغل بالتعديل وفقاً لنظرية العقد (م/١٤٦) مدني.

ومع ذلك فأن هناك استثناءات على القاعدة يجوز فيها تعديل الأجر وهي: -

**أولاً: الاتفاق على الاجر بمقتضى المقايسة على أساس سعر الوحدة**

أجاز المشرع في هذه الحالة زيادة الأجر بشروط معينة نصت عليها المادة (١/٨٧٩) مدني بالقول: (١) - اذا ابرم العقد على اساس مقايسة بسعر الوحدة وتبين في اثناء العمل انه من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المصروفات المقدرة في المقايسة مجاوزة محسوسة، وجب على الما قول ان يخبر في الحال رب العمل مبيناً مقدار ما يتوقعه من المصروفات، فان لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات).

**ويتبين من هذا النص الشروط المطلوبة لتعديل الاجر في هذه الحالة وهي: -**

أ- ان يكون الاجر في الما قولة متفق عليه بمقتضى مقايسة على أساس سعر الوحدة، فاذا كان الاجر غير متفق عليه اصلاً أو متفق عليه اجمالياً على أساس التصميم فلا يشمل النص.

ب- ان تكون مجاوزة المصروفات المقدرة في المقايسة مجاوزة محسوسة لسبب لم يكن معروفا وقت العقد، بمعنى ان تكون المجاوزة مؤثرة على التزامات الما قول ولم يكن بالحسبان توقعها عند ابرام العقد.

ويقصد بمجاوزة المقايسة مجاوزة محسوسة هي مجاوزة كميات الاعمال المقدرة لا الأسعار، فعلا سبيل المثال عند تقدير الما قول كميات الاعمال في تشيد بناء ما ووجد عن حفر الأساس انه يحتاج لأعمال اكثر من المتوقع لحفر الأساس وهو ما يزيد في المقايسة (مثلاً كانت المقايسة للأساس كمية ٢٥م مكعب من الخرسان عند الحفر وتعميق الأساس تبين ان المقايسة أصبحت ٤٥م مكعب) وهذه المقايسة تحتاج لكميات كبيرة من الاعمال في الحفر تزيد عن غيرها، وتقدير المجاوزة المحسوسة أو غير المحسوسة يخضع لقاضي الموضوع ولا رقابة عليه من محكمة التمييز لانه مسألة موضوع.

**وهذه المقايسة يجب ان تكون مما لا يمكن تبينها وقت ابرام العقد أي لا تكون متوقعة وانما تبينت اثناء تنفيذ العقد، لان توقعها عند ابرام العقد زاد الاجر بمقدار المجاوزة ابتداءً عند الابرام.**

ج- ان يخطر الما قول رب العمل حال تبينه للزيادة مبيناً ما يتوقعه من الزيادة والمصروفات ولم يشترط القانون للإخطار لا شكل معين ولا ميعاد معين يجب ان يتم فيه، ويقع عبء اثبات تمام الاخطار على الما قول، فعدم قيام الما قول بالإخطار وتقدير المقايسة وجسامتها ومصروفاتها يسقط حقه في المطالبة بها.

وجاءت الفقرة الثانية من المادة (٨٧٩) بالنص على: (٢) - فإذا كانت المجاوزة التي يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمة، جاز لرب العمل ان يتحلل من العقد، فإذا اراد التحلل وجب ان يبادر به دون ابطاء مع تعويض المقاول عن جميع ما انفق من المصروفات وما انجزه من الاعمال دون ما كان يستطيع كسبه لو انه اتم العمل).  
يتبين من هذا النص بان رب العمل في حال كون المجاوزة جسيمة يكون بالخيار بين: -

1- يبقى ملتزم بالمقولة ويطلب من المقاول إتمام المقولة على ان يزيد في هذه الحالة الاجر بما يتناسب مع الزيادة الجسيمة ويبقى العقد نافذا بجميع شروطه.

2- يتحلل من المقولة إذا ما رأى ان الزيادة الجسيمة في الاجر مرهقة له فيطلب من المقاول دون ابطاء إيقاف العمل، فاذا ابطأ بإبلاغ المقاول دون عذر ومضى المقاول باتمام العمل فيعد ان رب العمل اختار الخيار الأول، واذا تقدم بطلب وقف العمل على المقاول وقف العمل ويكون له المطالبة ويتحلل رب العمل من المقولة فيجب عليه تعويض المقاول عن جميع المصروفات التي انفقها وما انجز من اعمال دون التعويض عما كان سيكسبه لو انه اتم العمل.

### ثانياً: الاتفاق على أجر اجمالي على أساس تصميم معين

نصت المادة (٨٧٧) مدني على انه: (إذا ابرم العقد بأجرة حددت جزافاً على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل، فليس للمقاول ان يطالب بأية زيادة في الاجرة حتى لو حدث في هذا التصميم تعديل او اضافة، الا ان يكون ذلك راجعاً الى خطأ من رب العمل او يكون مأذوناً منه وقد اتفق، مع المقاول على اجرته ويجب ان يحصل هذا الاتفاق كتابة الا اذا كان العقد الاصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة).

يتبين من النص ان ابرام العقد بأجر اجمالي أو كما يقول (باجرة حددت جزافاً) على أساس تصميم اتفق عليه رب العمل فالقاعدة العامة عدم جواز الاتفاق على تعديل الاجر المتفق عليه وليس له ان يطلب بأي زيادة في الاجر حتى عند تعديل التصميم أو الإضافة عليه.

إلا أن هناك استثناءات يجوز فيها زيادة الأجر وهما: -

### الحالة الأولى: ان يكون التعديل والاضافة في التصميم بسبب خطأ رب العمل أو بناءً على اتفاق بين المقاول ورب العمل.

هذه الحالة تندرج على احد امرين هما: -

أ- ان يكون التعديل والاضافة في التصميم بسبب خطأ رب العمل.

إذا كان التعديل أو الإضافة في التصميم نتيجة خطأ رب العمل وتسبب هذا الخطأ بزيادة النفقات اللازمة لتنفيذ العمل فالمقاول يستحق ما زاد من نفقات، كما لو قدم رب العمل معلومات عن ابعاد البناء، أو قدم له ارضاً لا يملك رب العمل منها إلا جزء واضطر لهدم جزء من البناء المقام في الأرض الأخرى التي لا يملكها رب العمل، أو ان يعدل في التصميم ليتناسب مع قطعة رب العمل.

ب- إذا كان التعديل والإضافة بناء على اتفاق المفاوض ورب العمل.

عند اتفاق رب المفاوض مع رب العمل على التعديل والإضافة بالتصميم فلا يجوز للمفاوض ان يجري أي تعديل أو إضافة على التصميم المنفق عليه إلا بموافقة رب العمل، فإذا أذن له رب العمل بذلك واتفق مع المفاوض على مقدار الاجر الزائد الذي يتناسب مع التعديل والإضافة جاز ذلك وللمفاوض ان يرجع بالزيادة في الاجر شرط ان يكون الاتفاق مكتوب إذا كان عقد المفاوضة الأصلي مكتوب وهذا ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة فأثبتت الزيادة في عقد مكتوب ابتداءً لا يكون إلا بالكتابة.

### الحالة الثانية: انهيار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من المفاوض ورب العمل

تعد هذه الحالة تطبيقاً من تطبيقات نظرية الضرورة، إذ أن الانهيار الاقتصادي بين التزامات كل من المفاوض ورب العمل يؤثر على تنفيذ عقد المفاوضة، ونصت المادة (٨٧٨) مدني بانه: (ليس للمفاوض اذا ارتفعت اسعار المواد الاولية واجور الايدي العاملة ان يستند الى ذلك ليطلب زيادة في الاجرة حتى لو بلغ هذا الارتفاع حداً يجعل تنفيذ العقد عسيراً، على انه اذا انهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل والمفاوض انهياراً تاماً بسبب حوادث لم تكن في الحسبان وقت التعاقد وانعدم بذلك الاساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المفاوضة، جاز للمحكمة ان تقضي بزيادة في الاجرة او فسخ العقد).

يتضح من النص أن:

- حرص المشرع على ان لا يكون لارتفاع تكاليف العمل كارتفاع المواد الأولية واجور الايدي العاملة أو غيرها أي اثر على الالتزامات التي يربتها العقد، وهذا مسلك غالبية التشريعات العربية.
- أن تحمل المفاوض لارتفاع تكاليف العمل وعبء ارتفاع أسعار المواد الأولية يكون على أساس توقع ذلك الارتفاع.
- اذا تعلق الأمر بارتفاع غير متوقع للأسعار والأجور نتيجة احداث غير متوقعة كقيام الحرب وتوقف انتاج المواد اللازمة للعمل فارتفعت أسعارها اضعافاً مضاعفة عما كانت عليه وقت ابرام العقد، ولم يكن من الواجب على المفاوض مراعاتها فلم يعمل حسابه على زيادة الاجر عند تقديره فلا يعد مقصراً، وكذلك حالة ظرف وباء كورونا حيث عطل الإنتاج والعمل واثّر على تنفيذ المفاوضات.
- استثنى المشرع حالة ما إذا الانهيار الاقتصادي بين التزامات طرفي المفاوضة انهياراً تاماً بسبب حوادث لم تكن في الحسبان وقت التعاقد.
- هذا الحكم ما هو إلا تطبيق لنظرية الظروف الطارئة في عقد المفاوضة والتي نصت عليها المادة (١٤٦) مدني على أنه: (١ - اذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله الا بمقتضى نص في القانون او بالتراضي. ٢ - على انه اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدية، وان لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان تنقص الالتزام المرهق الى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك).

ويشترط لتطبيق نظرية الظروف الطارئة في ضوء المادة (٨٧٨) ذات الشروط المطلوبة في القواعد العامة

وهي: -

**الشرط الأول:** أن ينهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من المفاوض ورب العمل

ويشترط في الانهيار هنا ان يؤدي إلى تداعي الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المفاوضة وينهار معه التوازن الاقتصادي بين التزامات الطرفين، وهنا لا بد ان تكون الحوادث عامة غير خاصة بشخص المفاوض وحده كقيام الحرب، وان تهدد المفاوض بخسارة فادحة أي ان تجعل الحوادث من تنفيذ العقد مرقهاً. وتقدير كون التوازن الاقتصادي بين التزامات طرفي عقد المفاوضة قد انهار وأصبح يهدد المفاوض مسألة موضوعية يفصل فيها قاضي الموضوع مستهدياً بظروف كل دعوى مع مراعاة الظروف الخاصة بالمفاوض من حيث الغنى أو الفقر على ان يقدر الإرهاق تقديراً موضوعياً فلا ينظر فيه للمفاوض المقصود بالذات بل لمفاوض عادي لو جد في نفس الظروف التي مر بها المفاوض.

**الشرط الثاني:** ان يكون الانهيار ناتجاً عن ظروف استثنائية عامة لم تكن في الحسبان

لا بد ان ينشأ الانهيار نتيجة حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد وهذا يشترط: -

- أ- ان تطرأ الحوادث والظروف الاستثنائية بعد ابرام العقد لم تكن موجودة وقت الابرام.
  - ب- أن تكون الحوادث عامة ولا تخص المفاوض وحده بل شاملة لكل الناس أو لطائفة غير محددة منهم.
  - ج- أن تتصف هذه الحوادث بالاستثنائية ولم تكن في الحسبان وقت التعاقد، أي أن يكون الحادث نادر وغير عادي أو غير مألوف ولم يتوقع المتعاقدان حصوله وأن يكون مما لا يستطيع دفعها.
- أن معيار التوقع والحسبان معيار موضوعي فلا ينظر فيه إلى ما توقعه أو حسبه الطرفان فعلاً، بل إلى ما كان يجب ان يتوقعه شخص عادي لو وجد في مثل ظرفهما بحسب السير العادي للأمر.

إذا توافر هذان الشرطان كان للمفاوض أحد الخيارات: -

- أن يطالب بزيادة الأجر المتفق عليه
- إذا لم يرض رب العمل بالزيادة جاز له ان يقدم طلب للقضاء بفسخ العقد وللقاضي سلطة تقديرية في نظر الطلب فلا يتقيد بالحكم بالفسخ لو طلبه المفاوض بل يمكن ان يحكم بزيادة الأجر أي الإبقاء على العقد لو ابدى رب العمل قبوله لذلك. وله ان لا يتقيد بالحكم بزيادة الأجر بل يحكم بالفسخ ولو لم يطلبه المفاوض لو كان يرتب على زيادة الأجر ارهاق لرب العمل.

**هل يتحتم على القاضي الحكم بزيادة الأجر يساوي لقيمة الزيادة في نفقات المفاوض بسبب الحوادث؟**

الجواب: لو تم إجازة ذلك الحكم لتحمل رب العمل وحده عبء الحوادث الاستثنائية ولا يتفق مع العدالة التي اوجبت بها المادة (٨٧٨) ونظرية الظروف الطارئة والتي اعتبرت المادة (٨٧٨) مجرد تطبيق خاص لها بعقد المفاوضة، والمتوقع من المفاوض، فيكون الحكم بتحميل المفاوض الارتفاع المألوف في أسعار المواد الأولية وأجور العمال، أما القدر غير المألوف من الارتفاع فيوزع على المفاوض ورب العمل.

ومع قصور النص على زيادة الأجر أو الفسخ فإنه أجاز للقاضي تطبيقاً لنص المادة (١٤٦) وهو نص عام ان يوقف تنفيذ المقاوله حتى يزول الحادث الطارئ إذا كان وقتياً وينتظر زواله بعد وقت قصير، وكان ذلك لا يفوت على رب العمل الفائده التي يقصدها من وراء انجاز العمل.

### ثالثاً: أجر المهندس المعماري

تنص المادة (٨٨١) مدني بانه: (١-يستحق المهندس المعماري اجراً مستقلاً عن وضع التصميم وعمل المقاييسه وآخر عن ادارة الاعمال، فذا لم يحدد العقد هذه الاجور وجب تقديرها وفقاً للعرف الجاري. ٢-غير انه إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس وجب تقدير الاجرة بحسب الزمن الذي وضع التصميم، مع مراعاة طبيعة العمل).

#### يتبين من النص ما يلي: -

- الأساس في تحديد الأجر الذي يتقاضاه المهندس هو الاتفاق بينه وبين رب العمل....
- إذا لم يوجد اتفاق على مقدار الاجر فالأصل ان المهندس يعمل بأجر يرجع في تقديره للعرف الجاري واصول صنعة المهندسين المعماريين.
- الغالب في تحديد الاجر ان يشتمل على اجر وضع التصميم والمقاييسه وأجر اخر مستقلاً عن إدارة الاعمال والاشراف على التنفيذ...
- إذا عهد للمهندس بعمل دون أخر فالاتفاق يحدد اجر واحد على هذا العمل...
- نصت الفقرة (٢) من المادة (٨٨١) ان المهندس لا يستحق الاجر كاملاً إذا لم يعمل بمقتضى التصميم المتفق عليه، وجعل تقدير اجر المهندس في هذه الحالة بحسب مقدار الزمن الذي استغرقه المهندس في وضع التصميم، ويعتمد في تقدير الأجرة على كفاءة المهندس وسمعته وطبيعة التصميم ودقته.
- وهذا الحكم يجعل من الأجر اقل من الاجر المتفق عليه أو من الاجر المقرر في العرف الجاري، ومبرر ذلك ان رب العمل لم يستفد شيئاً من التصميم وقد عوض المهندس عن عمله تعويضاً كاملاً وان التعويض هنا اقل من الاجر المستحق له.

### جزاء اخلال رب العمل بالتزاماته بدفع الأجر

إذا أخل رب العمل بأي التزام من التزاماته المتعلقة بدفع الاجر أو تأخر في الدفع، فللمقاول ان:  
أ- أن يطلب التنفيذ العيني فيصدر حكماً على رب العمل بالأجر المستحق وله المطالبة مع ذلك بالتعويض عما أصابه من ضرر جراء الاخلال، وله عند التنفيذ العيني ان يستعمل حق الامتياز المقرر له في المادة (١٣٧٩) مدني.

ب- أن يطلب بدلاً من التنفيذ العيني فسخ العقد وطلبه هذا يكون خاضعاً لسلطة القاضي التقديرية في إجابة التعويض إذا كان له مقتضى.

ت- للمقاول حبس العمل المكلف بإنجازه حتى يستوفي اجره وفقاً للقواعد العامة، وله في ذلك حبس كل العمل أو جزء منه، وإذا كان العمل مقسماً لأجزاء فان الحبس لا يقع إلا على الأجزاء التي لم تدفع الأجرة عنها.