ي- إخفاء المقاول للعيب غشاً منه ولم يستطع رب العمل كشفه وقت تقبل العمل يكون المقاول مسؤولاً عن غشه ومجرد كشفه العيب يكون له الحق في الرجوع على المقاول بالضمان، بحسب القواعد العامة.

ثالثاً: الالتزام بدفع الأجر

الاجر هو الركن الثاني من اركان عقد المقاولة وهو محل التزام رب العمل وبدون الاجر لا يمكن ان نكون امام عقد مقاولة أنما نكون أمام عقد غير مسمى، وينطبق على الأجر ما ينطبق على المحل من شروط من حيث يجب أن يكون الأجر معيناً أو قابلاً للتعيين ومشروعاً، ونبين بصدد الأجر الأمور الآتية: -

- ان الأجر ركن في المقاولة ومع ذلك لا يشترط ذكره في العقد ولا أن يحدده المتعاقدان...
- إذا لم يحدده المتعاقدان في العقد تكفل القانون بتحديده وتبقى المقاولة صحيحة ويكفي أن يتبين أن العمل المعهود به للمقاول ما كان ليتم بدون أجر ليفترض أن هناك اتفاقاً ضمنيا على الأجر (٢/٨٨٠) مدني.
- إذا تعاقد شخص على سبيل المثال مع طبيب أو مهندس أو محامي أو أي من ارباب الحرف كالنجار أو الحداد فالعمل مفترض هنا انه يكون باجر حتى لو سكت المتعاقدان على ذكره ويحدد مقداه قانوناً.
- لابد من التمييز بين اتفاق المتعاقدين على الأجر واختلافهم في تعيين مقداره هنا تكون المقاولة باطلة لانعدام احد أركانها، أما عدم اتفاقهم على مقدار الأجر وسكوتهم عن ذلك فان القانون يتكفل بتعيين مقدار الأجر (١/٨٨٠) مدني.
- يقوم تعيين مقدار الأجر على عنصرين هما: (أ- قيمة العمل الذي اتمه المقاول، ب- ما تكبده المقاول من نفقات في إنجازه)، ويسترشد القاضي بهذين العنصرين والعرف الجاري في الصنعة والمهنة عند وجود خلاف حول تعين مقدار الأجر.
- تتضمن نفقات المقاول كل الاثمان التي دفعها المقاول للمواد التي استخدمت واجور العمال واي نفقات صرفت لانجاز العمل، وقد يتكفل هنا عرف المهنة بتقدير مقدار الأجر.
- فصل القاضي بتحديد مقدار الأجر يعد فصل في مسألة موضوعية لا رقابة عليها لمحكمة التمييز.

ما يجب أن يوفيه رب العمل

يجب على رب العمل أن يوفي اولاً الأجر الواجب عليه بالمقاولة وهو محل التزامه كما بينا، ويلتزم إضافة لذلك بدفع: -

أ- يلزم بالوفاء ما يلحق بالأجر من نفقات الوفاء والفوائد المستحقة على الآجر من لحظة المطالبة القضائية به (١٧١) مدني.

ب- إذا كان المقاول هو من قدم المادة فيضمنها ويضمن العمل كما بينا، ويترتب على ذلك ان جزء الاجر المقابل للمادة يعتبر ثمنا لها وتسري عليه الفوائد المقرر على الثمن قانوناً أي متى ما اعذر المقاول رب العمل أو سلمه الشيء محل العقد (١/٥٧٢).

من الملتزم بدفع الأجر

- الأصل أن من يتحمل الأجر هو رب العمل فهو الملتزم به وهو من تعاقد مع المقاول لو لم يكن هو من انتفع بالمقاولة بل انتفع بها غيره.
- إذا تعدد ارباب العمل فلا تضامن بينهم في الوفاء بالأجر، بل ينقسم بينهم ويلتزم كل منهم بسبة من الاجر تقابل حصته بالعمل الذي حصل عليه، واذا لم تتعين حصة يقسم الأجر بينهم بالتساوي إلا إذا وجد اتفاق على التضامن.
- موت رب العمل يجعل الورقة يقومون مقامة بالالتزام بدفع الأجر في حدود التركة فموت رب العمل لا ينهي المقاولة.

من له الحق في الأجر

- الأصل أن الأجر يدفع للمقاول الذي تعاقد مع رب العمل ويحل محله ورثته إذا لا تنتهي المقاولة بموت المقاول ما لم تكن شخصيته محل اعتبار.
- يحل محله أيضا خلفه الخاص كما لو تنازل عن الأجر لآخر..
- لدائني المقاول والمقاول من الباطن والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول استعمال حق مدينهم بدعوى غير مباشرة بالرجوع على رب العمل باجر. (١/٨٨٣) مدني.
- تعدد المقاولون لا يجعل منهم متضامنين بأجورهم وينفرد كل منهم باجره الخاص ولا شأن له بالمقاولين الأخرين ما لم يكن هناك اتفاق مع رب العمل بغير ذلك.

وقت الوفاء بالأجر

- يلتزم رب العمل بدفع الأجرة بالمواعيد المحدد في العقد وهو الغالب، وهذه المواعيد قد تكون سابقة على انتهاء العمل وتسليمه أو لاحقة عليه.
- قد يكون دفع الأجر على أقساط بحسب ما يتم إنجازه من العمل...
- عدم وجود اتفاق على ميعاد معين وجب اتباع ما يقضي به العرف إذا كان هناك عرف بذلك، وغالباً ما يكون الموعد عند تسليم العمل.
- إذا لم يكن هناك عرف فأن دفع الأجر يكون عند تسليم العمل وهو ما يتفق مع طبيعة المقاولة إذ إن المقاول يلتزم بإنجاز العمل مقابل اجر معين، وبمجرد تمام العمل يصبح دائنا بالأجر في المقاولة.
- إذا كان العمل على أجزاء متميزة وكان الثمن محدد على أساس سعر الوحدة فيجوز للمقاول استيفاء الثمن مقابل ما انجز من العمل كما سبق وبينا.

ما الحكم لو لم يلتزم رب العمل بدفع الأجرة

يعد هنا مخلاً بالتزامه ويحق للمقاول طبقاً للقواعد العامة بأن: -

أ- أن يجبره على الوفاء بالأجر بالحجز على أمواله وبيعها بالمزاد العلني وتقاضي اجر ثمنها.

ب- أن يطلب فسخ المقاولة والتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم وفاء رب العمل بالتزامه.

ج- له أن يمتنع عن إتمام العمل ما دام رب العمل ممتنع عن الوفاء بالأجر، وله حبس العمل والامتناع عن تسليمه إذا كان قد اتمه حتى يقوم بالوفاء.

ما حكم عدم مطابقة العمل للمواصفات والشروط المتفق عليها؟

لابد عند دفع الأجر عند تسليم العمل أن يكون العمل مطابقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها ولأصول الحرفة والمهنة، وعند عدم المطابقة: -

أ- فلرب العمل حبس الأجر فلا يدفعه لا في الميعاد المتفق عليه ولا فيما يقضي به العرف ولا عند التسليم حتى يقوم المقاول بصلاح العيوب التي شابت العمل.

ب- يترتب على تأخر المقاول بتسليم العمل جاز لرب العمل الامتناع عن دفع الأجر ولو كان اجل الدفع قد حل.

ج- إذا كان دفع الأجر على أقساط مقابل تمام جزء من العمل وتأخر المقاول بإتمام الجزء جاز للمقاول أن يمتنع عن دفع القسط من الأجر المقابل لهذا الجزء.

مكان الوفاء بالأجر

لا يوجد نص خاص يعين مكان دفع الأجرة فيكون الرجوع للقواعد العامة بشأن تحديده: -

أ- ان يكون الدفع في المكان المتفق عليه في العقد....

ب-لم يحدد المكان كان الدفع في المكان الذي يقضي به العرف...

ج-أذا كان الاجر مما له حمل ومؤونة (معين بالذات) يحتاج لمصاريف لنقله فان دفعه يكون في مكان وجوده وقت ابرام عقد المقاولة..

د- إذا كان الاجر من المثليات ويكون غالباً مبلغ من النقود فيكون الوفاء في موطن المدين وهو رب العمل.

تعديل الاجر المتفق عليه

الأصل أنه لا يجوز تعديل الاجر متى اتفق المتعادان 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 (م١/١٤٦) 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 المقاول 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 المقاولة متفق عليه بمقتضى مقايسة على أساس سعر الوحدة، فاذا كان الاجر غير متفق عليه اصلاً أو متفق عليه اجمالياً على أساس التصميم فلا يشمله النص.

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

ويقصد بمجاوزة المقايسة مجاوزة محسوسة هي مجاوزة كميات الاعمال المقدرة لا الأسعار، فعلا سبيل المثال عند تقدير المقاول 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 المقاول رب العمل حال تبينه للزيادة مبينا 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 المقاول، فعدم قيام المقاول 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 انفقه 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 بالمقاولة ويطلب من المقاول إتمام المقاولة على ان يزيد في هذه الحالة الاجر بما يتناسب مع الزيادة الجسيمة ويبقى العقد نافذا بجميع شروطه.

2– يتحلل من المقاولة إذا ما رأى ان الزيادة الجسيمة في الاجر مرهقة له فيطلب من المقاول دون ابطاء إيقاف العمل، فاذا ابطا 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 المقاولة 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 اساس 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 المقاول ورب العمل.

عند اتفاق رب المقاول مع رب العمل على التعديل والاضافة بالتصميم فلا يجوز للمقاول ان يجري أي تعديل أو إضافة على التصميم المتفق عليه إلا بموافقة رب العمل، فإذا أذن له رب العمل بذلك واتفق مع المقاول على مقدار الاجر الزائد الذي يتناسب مع التعديل والاضافة جاز ذلك وللمقاول ان يرجع بالزيادة في الاجر شرط ان يكون الاتفاق مكتوب إذا كان عقد المقاولة الأصلي مكتوب وهذا ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة فإثبات الزيادة في عقد مكتوب ابتداءً لا يكون إلا بالكتابة.

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

تعد هذه الحالة تطبيقاً من تطبيقات نظرية الضرورة، إذ أن الانهيار الاقتصادي بين التزامات كل من المقاول ورب العمل يؤثر على تنفيذ عقد المقاولة، ونصت المادة (٨٧٨) مدني بانه: (ليس للمقاول 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 والمقاول انهياراً تاماً بسبب حوادث لم تكن في الحسبان وقت التعاقد وانعدم بذلك الاساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، 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 يرتبها العقد، وهذا مسلك غالبية التشريعات العربية.
- أن تحمل المقاول 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 المقاول مراعاتها فلم يعمل حسابه على زيادة الاجر عند تقديره فلا يعد مقصراً، وكذلك حالة ظرف وباء كورونا حيث عطل الإنتاج والعمل واثر على تنفيذ المقاولات.
- استثنى المشرع حالة ما إذا الانهيار الاقتصادي بين التزامات طرفي المقاولة انهيارا تاماً بسبب حوادث لم تكن في الحسبان وقت التعاقد.
- هذا الحكم ما هو إلا تطبيق لنظرية الظروف الطارئة في عقد المقاولة 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 التعاقدي، 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 المقاول ورب العمل

ويشترط في الانهيار هنا ان يودي إلى تداعي الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة وينهار معه التوازن الاقتصادي بين التزامات الطرفين، وهنا لا بد ان تكون الحوادث عامة غير خاصة بشخص المقاول وحده كقيام الحرب، وان تهدد المقاول بخسارة فادحة أي ان تجعل الحوادث من تنفيذ العقد مرقهاً.

وتقدير كون التوازن الاقتصادي بين التزامات طرفي عقد المقاولة قد انهار وأصبح يهدد المقاول مسالة موضوعية يفصل فيها قاضي الموضوع مستهدياً بظروف كل دعوى مع مراعاة الظروف الخاصة بالمقاول من حيث الغنى أو الفقر على ان يقدر الإرهاق تقديراً موضوعياً فلا ينظر فيه للمقاول المقصود بالذات بل لمقاول عادي لو جد في نفس الظروف التي مر بها المقاول.

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 المقاول وحدة 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 مألوفة ولم يتوقع المتعاقدان حصوله وأن يكون مما لا يستطاع 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 للأمور.

إذا توافر هذان الشرطان كان للمقاول 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 المقاول 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 المقاول لو كان يرتب على زيادة الأجر ارهاق لرب العمل.

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

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

ومع قصور النص على زيادة الأجر أو الفسخ فأنه أجاز للقاضي تطبيقاً لنص المادة (١٤٦) وهو نص عام ان يوقف تنفيذ المقاولة حتى يزول الحادث الطارئ إذا كان وقتياً وينتظر زواله بعد وقت قصير، وكان ذلك لا يفوت على رب العمل الفائدة 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 المقايسة 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 والمقايسة 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.

المقاولة من الباطن والتنازل عن المقاولة

المقاولة من الباطن

عقد المقاولة من الباطن: هو عقد بمقتضاه يتعامل المقاول الذي عهد إليه بالعمل (المقاول الأصلي) مع مقاول اخر بتنفيذ العمل المؤكل إليه أو جزء منه. ومن خلال هذا التعريف يمكن ان نبين احكام المقاولة من الباطن بالأتي: –

- المقاول الأصلي لا تكون له صفة المقاول إلا مع رب العمل، أما مع المقاول من الباطن فيكون بمثابة رب العمل بالنسبة للمقاول من الباطن.
- اجازت المادة (١/٨٨٢) مدني ان يعهد المقاول بالعمل أو بجزء منه لمقاول اخر ما لم يمنع من ذلك بشرط في عقد المقاولة أن ان طبيعة العمل تتطلب الاعتماد على الكفاءة الشخصية للمقاول (شخصيته محل اعتبار) فيتحتم على المقاول الأصلي هنا القيام بالعمل دون أي شخص اخر.
- هذا لا يمنع المقاول من الاستعانة بآخرين لتنفيذ العمل كالفنيين والحرفيين والمقاولين الثانويين يعملون لديه بعقد عمل لا مقاولة.
- في حالة عدم وجود الشرط المانع من المقاولة من الباطن أو عدم كون شخصية المقاول محل اعتبار جاز للمقاول عهد تنفيذ العمل كله أو بعضه لمقاول اخر وتنفذ المقاولة تجاه رب العمل.
- علاقة المقاول مع المقاول من الباطن هي علاقة رب العمل بالمقاول ينظمها عقد المقاولة من الباطن، فيكون المقاول بمثابة رب العمل ويتحمل كافة الالتزامات رب العمل تجاه المقاول من الباطن ويتحمل تجاه المقاول الأصلي كل التزامات المقاول (باستثناء احكام الضمان الخاص بالمباني).
- يسأل المقاول إزاء رب العمل عن اعمال المقاول من الباطن عند ظهور العيب وعدم التسليم ومخالفة الشروط والمواصفات (٢/٨٨٢) مدني، اما المقاول من الباطن فيسأل عنها تجاه المقاول الأصلي.
- مسؤولية المقاول الأصلي عن اعمال المقاول من الباطن عقدية وليست تبعية، لان المقاول من الباطن يعمل مستقلاً عن المقاول الأصلي ولا يعد تابعاً له، واساس هذه المسؤولية افتراض ان اعمال المقاول من الباطن تعد بالنسبة لرب العمل اعمال صادرة من المقاول الأصلي فيسأل عنها.
- يجوز الاتفاق على خلاف احكام هذه المسؤولية لأنها عقدية، فيجوز اشتراط عدم مسؤولية المقاول تجاه رب العمل عن اعمال المقاول من الباطن، ويجوز ان يقبل رب العمل حلول المقاول من الباطن محل المقاول الأصلي بجميع حقوقه والتزاماته.
- عدم وجود علاقة مباشرة بين المقاول من الباطن ورب العمل لعدم وجود عقد بينهما، لكن يحق لأي منهما الرجوع على الآخر بدعوى غير مباشرة (٨٨٣) مدني.

التنازل عن المقاولة

لم يتعرض القانون المدني للتنازل عن المقاولة لانها قليلة الوقوع في الحياة العملية وهي تأخذ احدى صورتين: -

أ- **ان يتنازل المقاول للغير عن جميع عقد المقاولة بحقوقه والتزاماته**، فيحل المتنازل له محل المتنازل (المقاول) بحقوقه والتزاماته تجاه رب العمل ويصبح هو المقاول، وتطبق هنا احكام حوالة الحق فيما يتعلق بالحقوق، واحكام حوالة الدين فيما يتعلق بالالتزامات، وانتقال هذه الالتزامات للمتنازل له يكون موقوفاً على قبول رب العمل، أما الحقوق فلا تسري إلا بالاتفاق بين المقاول المتنازل والمقاول المتنازل له ولا يسري تجاه رب العمل إلا إذا أعلن إليه.

ب- **ان يتنازل رب العمل عن عقد المقاولة**، كما لو باع الأرض التي اتفق على بناء المنشآت عليها فيتنازل في نفس الوقت عن المقاولة للمشتري. فيحل المشتري محل رب العمل بحقوقه والتزاماته الناشئة عن المقاولة، ويحق للمقاول ان يتنازل عن الاجر قبل رب العمل لشخص ثالث عن طريق حوالة الحق وتطبق احكامها ولسريانها على رب العمل لابد من ان تعلن إليه.

انتهاء عقد المقاولة

هناك أسباب عامة لانتهاء عقد المقاولة وأسباب خاصة، بنينها تباعاً: -

أولاً: الأسباب العامة لانتهاء عقد المقاولة

ينتهي عقد المقاولة بالأسباب التي تنتهي بها سار العقود عموماً فينتهي

أ- بالوفاء فاذا قام طرفاه بتنفيذ التزاماتهما ولا يتخلف إلا التزام المقاول بالضمان (الالتزام العشري) ...

ب- ينتهي دون تنفيذ إذا ما اتفق الطرفان على انهاء العقد بتقايل العقد (الإقالة)...

ج- ينتهي بالفسخ إذا أخل أحد الطرفين بالتزامه جاز للطرف الاخر المطالبة بفسخ العقد...

د- ينتهي باستحالة التنفيذ مع ملاحظة الاثار المترتبة عن كون الاستحالة راجعة لخطأ رب العمل أو لخطأ المقاول أو لسبب أجنبي...

هـ- تنتهي المقاولة بانتهاء المدة إذا كان العمل المتفق علية محدد بمدة معينة ينجز خلالها.

ثانياً: الأسباب الخاصة لانتهاء عقد المقاولة

تنتهي المقاولة بشكل خاص بسببين هما: -

أ- تحلل رب العمل من المقاولة بإرادته المنفردة

يكون لرب العمل فسخ العقد ووقف التنفيذ في أي وقت قبل اتمامه على ان يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من مصروفات وما انجزه من عمل وما كان يستطيع كسبه، هذا هو الأصل الذي جاءت به المادة (١/٨٨٥) مدني. يتبين من خلال ذلك.

- يستطيع رب العمل التحلل عن المقاولة بارادته المنفردة وينهي العقد لاسباب قد تطرأ في فترة تنفيذ العقد وبعد ابرامه وقبل اتمامه، فيعدل عن العقد نتيجة لتغيير ظروف العمل أو ظروف استغلال المشروع.

- المشرع لم يهدر حق المقاول في التعويض عما تكلفه من نفقات وما انجز من عمل وما فاته من كسب.
- هذا الموقف لا يعد خروجا عن القواعد العامة في لزوم تنفيذ العقد عن ابرامه ولا يجوز الرجوع عنه أو تعديله إلا بنص القانون أو التراضي، فقد فرض المشرع على رب العمل جزاء عن تحلله لمصلحة المقاول وهو نوع من أنواع إعادة التوازن بين حق رب العمل بالتحلل وحق المقاول بالتعويض، فرب العمل ملزم قانوناً بدفع التعويض بعنصريه ما تحمله المقاول من خسارة وما فاته من كسب.
- لم يشر المشرع لا مكانية المطالبة بالتنفيذ العيني إذ لا مصلحة للمقاول فيه فإتمام العمل يكون لمصلحة رب العمل، فمصلحة المقاول تكون في الحصول على تعويض كامل كجزاء لتحلل رب العمل من التزامه.
- لا يكون للمقاول التحلل من التزامه بالمقاولة بإرادته المنفردة بل يبقى ملتزما بها للنهاية، ويجوز لرب العمل جبره على التنفيذ العيني مع المطالبة بالتعويض إذا كان له مقتضى.
- ان تحلل رب العمل ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافه كالاتفاق على عدم جواز تحلل رب العمل من العقد.
- للمحكمة تخفيض التعويض المستحق للمقاول عما فاته من كسب إذا كانت الظروف تجعل التخفيض عادلاً.

ب- موت المقاول

بالجمع بين المادتين (٨٨٨) و(٨٨٩) والتي بينت اثر موت المقاول على انتهاء المقاولة على التوالي: -

(مادة ٨٨٨) ١ – تنتهي المقاولة بموت المقاول اذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد، فان لم تكن محل اعتبار فلا ينتهي العقد من تلقاء ذاته، ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير حالة تطبيق المادة ٨٨٥ الا اذا لم تتوافر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل. ٢ – وتعتبر دائماً شخصية المقاول محل اعتبار في التعاقد اذا ابرم العقد مع فنان او مهندس معماري او مع غيرهم ممن يزاولون مهناً حرة اخرى، وتفترض هذه الصفة في العقود التي تبرم مع العمال او الصناع، الا اذا كان هناك دليل او عرف يقضي بغير ذلك، وفي سائر الاحوال الاخرى وبخاصة في اعمال المقاولات الكبيرة يكون المفروض ان المكانة التي وصل اليها اسم المقاول في السوق لا صفات المقاول الشخصية هي التي كانت محل الاعتبار الاول في التعاقد).

(مادة ٨٨٩) ١ – اذا انقضى العقد بموت المقاول وجب على رب العمل ان يدفع للتركة قيمة ما تم من الاعمال وما انفق لتنفيذ ما لم يتم، وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الاعمال والنفقات، وتعتبر الاعمال والنفقات نافعة في جملتها اذا كان موضوع المقاولة تشييد مبان او انشاء اعمال كبيرة اخرى. ٢ – ويجوز لرب العمل في نظير ذلك ان يطالب بتسليم المواد التي تم اعدادها والرسوم التي بدأ في تنفيذها على ان يدفع عنها تعويضاً عادلاً. ٣ – وتسري هذه الاحكام ايضاً اذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثمن اصبح عاجزاً عن اتمامه لسبب لا دخل فيه لإرادته).

ونجمل هذه الاحكام بالآتي: -

- الأصل ان المقاولة لا تنتهي بموت رب العمل لان شخصيته عادة لا تكون محل اعتبار، ويسري العقد تجاه الورثة مع جواز تحللهم منه طبقاً للقواعد العامة المشار إليها بالنسبة لتحلل رب العمل.
- **موت المقاول لا بد فيه من التمييز بين عدة أحوال وهي: -**

أ- إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار

والمؤهلات الشخصية هي تلك الصفات الشخصية التي يتحلى بها المقاول والتي تكون ذات تاثير في حسن تنفيذ العمل منها الكفاية الفنية وحسن التعامل والخبرة في العمل وقدرته المالية وامكاناته المادية.

- فإذا كانت هذه المؤهلات محل اعتبار في التعاقد فان عقد المقاولة ينتهي بحكم القانون بمجرد موت المقاول دون الحاجة لفسخه من ناحية رب العمل أو ورثته.
- يعود تقدير المؤهلات الشخصية وتاثيرها في التعاقد لقاضي الموضوع وهي من المسائل الموضوعية التي لا رقابة عليها لمحكمة التمييز. **ويسترشد القاضي بالتقدير لمجموعة من الضوابط هي: -**

- **شخصية المقاول دائما محل اعتبار** في التعاقد إذا تم الاتفاق في العقد على ان يعمل المقاول بنفسه، أو كان العقد قد ابرم مع احد رجال الفن كالرسامين والنحاتين والمهندسين المعمارين.... الخ فمؤهلات هؤلاء تكون محل اعتبار عند التعاقد.
- **ارباب الحرف والصناع كالنجار والخياط والنقاش.... الخ** فالأصل ان مؤهلاتهم محل اعتبار ما لم يقم الدليل أو العرف على خلاف ذلك، كما لو كان العمل بسيطا ولا يحتاج للمهارة ويمكن ان يقوم به أي شخص.
- **اما مقاولات البناء والانشاء التي تقوم بها الشركات ومكاتب المقاولات الكبرى** التي تعتمد في تنفيذ الاعمال إلى ما لديها من مهندسين ومهنيين وأدوات ورؤوس أموال فالعبرة لا تكون بصفات المقاول بل بالمكانة التي وصلت إليها المكاتب والشركات فشخصيتهم لا تكون محل اعتبار في الغالب.

ب- إذا لم تكن شخصية المقاول محل اعتبار

فالأصل انه لا ينتهي العقد من تلقاء نفسه ويجوز لرب العمل: -

- طلب انهاء العقد إذا لم تتوفر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل، والقاضي هو من يقدر توافر الضمانات من عدمها.
- للورثة إذا كانوا لا يحترفون حرفة مورثهم أو لا يمتلكون القدرة على المضي بالعمل فلهم بطلب من القاضي بفسخ العقد إذا أصر رب العمل على تنفيذ العمل وللقاضي سلطة تقدير رفض الطلب أو تنفيذه.
- انتهاء المقاولة بموت رب العمل سواء من تلقاء نفسها أو بطلب من الورثة أو رب العمل قبل البدء بتنفيذ العمل فأن الالتزامات التي انشأها العقد على طرفيه تنتهي ولا رجوع لأي منهما على الاخر، ما لم يكن رب العمل قد دفع اجر معجل للمقاول فيسترده.
- **إذا كان المقاول قد بدء بتنفيذ العمل قبل موته فرب العمل ملزم برد اقل القيمتين للورثة، قيمة ما نفقه المقاول من اعمال تم تنفيذها وبما اتفق لتنفيذها مالم يتم تنفيذه، وقيمة ما افاده رب العمل من هذه الاعمال. ويترتب على ذلك الآتي: -**

- إذا كان رب العمل هو من قدم المواد التوم ورثة المقاول بردها لرب العمل ويلوم رب العمل بدفع قيمة العمل الذي قام به المقاول قبل موته لتركة المقاول ويستأنس في ذلك بالاجرة المتفق عليها ونسبة ما نجز من العمل. إذا لم يستفد رب العمل من اعمال المقاول فلا يدفع شيئاً لورثة المقاول.
- إذا كان المقاول هو من قدم مواد العمل، فرب العمل ملزم قانوناً بدفع قيمة هذه المواد وكذلك قيمة الرسومات والنفقات وبالقدر الذي عاد عليه بالمنفعة، فاذا لم تكن هناك فائدة منها لرب العمل فلا يلزم رب العمل بدفع شيء عنها.
- لرب العمل طلب الرسوم والمواد الأخرى من الورثة التي أعدها المقاول وقام بتنفيذها مع التزامه بدفع تعويض عادل عنها.
- ويلحق بموت المقاول أن يصبح المقاول عاجزاً عن تنفيذ العمل بسبب لا دخل لإرادته فيه. على وفق ما بينا من احكام.

المقارنة بين احكام التحلل من المقاولة

أ- تحلل رب العمل من المقاولة بإرادته المنفردة يجب على رب العمل تعويض المقاول تعويضا كاملاً، عما لحقه من خسارة وما فاته من كسب، لانه تحلل من المقاولة بمشيئته فوجب عليه التعويض.

ب- تحلل رب العمل من المقاولة للمجاوزة الجسيمة، فالتعويض يكون اقل من الحالة الأولى، فلا يعوض رب العمل المقاول عما كان يستطيع كسبه لو انه اتم العمل بل ينحصر التعويض عما اصابه من خسارة، لان رب العمل لا يتحلل من المقاولة بمحض ارادته بل يضطر لذلك نتيجة لمجاوزة المقايسة مجاوزة جسيمة ينجم عنها ارهاق له.

ت-انتهاء المقاولة أو فسخها لموت المقاول، فالتعويض هنا يكون اقل من الحالتين الأولى والثانية فيدفع رب العمل لورثة المقاول اقل القيمتين، قيمة ما انفق المقاول وقيمة ما افاد رب العمل، لان رب العمل تحلل من المقاولة بسبب لا يد له فيه فلا مسؤولية عليه فلا يدفع التعويض إلا على أساس الكسب دون سبب.

تم بحمد الله وفضله