شرح مواد

عقد المقاولة

الواردة في نظام المعاملات المدنية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٤هـ

شرحه

عبدالعزيز آل دريس

فهد القحطاني

ALDREES LAW
RESEARCH & STUDIES

ⓒ فهد عائض القحطاني ، ١٤٤٦هـ

القحطاني ، فهد عائض
شرح مواد عقد المقاولة الواردة في نظام المعاملات المدنية. /
القحطاني ، فهد عائض .- Riyadh ، ١٤٤٦هـ

رقم الإيداع: ١٤٤٦/١٣٣٢٣
ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٠٥-٦٢٥٠-٣

جميع الحقوق محفوظة

١٤٤٦هـ - ٢٠٢٥م

الطبعة الأولى

info@aldrees.us

https://linktr.ee/AldreesLaw

ALDREES LAW
RESEARCH & STUDIES

شرح مواد

عقد المقاولة

الواردة في نظام المعاملات المدنية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٤هـ

شرحه
عبدالعزيز آل دريس
فهد القحطاني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

يأتي هذا الكتاب ليقدم شرحاً مبسطاً ومفهوماً لمواد "**عقد المقاولة**" الواردة في نظام المعاملات المدنية السعودي. وقد استندنا في الشرح إلى منهجية تحليلية دقيقة تتيح للقارئ فهم طبيعة مواد عقد المقاولة، كما حرصنا على ربط النص النظامي بشرح يسير لكل مادة، مع استخلاص التعريفات والخصائص المميزة لكل بند في موطنه المناسب، وذلك دون الخروج عن روح النص وأهدافه.

تم تنظيم العمل على فصلين: في ***الفصل الأول***، تم عرض المواد النظامية كاملةً. وتبعه في ***الفصل الثاني*** شرح للمواد النظامية، يبدأ بعرض نص المادة النظامية، ثم يتبعه شرح تفصيلي يُبرز المفاهيم القانونية ويسلط الضوء على كيفية تطبيقها في مواقف عملية متنوعة. قررنا أن يكون هذا الإصدار مخصصًا لشرح المواد النظامية فقط، وذلك بعد أن حاولنا إضافة فصل يتناول التطبيقات القضائية. ولكن نظرًا لما ترتب على ذلك من زيادة كبيرة في حجم العمل، ارتأينا تأجيل هذا الجزء ليكون ضمن إصدار قادم يركز على التطبيقات القضائية.

نُهدي هذا العمل إلى المحامين ومسؤولي العقود وجميع المهنيين العاملين في هذا المجال، سائلين الله العلي القدير أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن يبارك فيه ويزيده علماً وفهماً. وصلى الله على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين ومن تعبد.

عبدالعزيز آل دريس و فهد القحطاني

غرة شهر رمضان ١٤٤٦هـ

الفهرس

		الصفحة
المقدمة		٤
الفصل الأول	***النصوص النظامية لمواد "عقد المقاولة"***	٧
الفصل الثاني	***شرح مواد "عقد المقاولة"***	١١
	الفرع الأول: إنشاء عقد المقاولة	
المادة (٤٦١)	حقيقة عقد المقاولة	١٢
المادة (٤٦٢)	توفير المواد في عقد المقاولة	١٤
	الفرع الثاني: التزامات المقاول	
المادة (٤٦٣)	مواصفات المواد المقدمة من المقاول، والعناية المطلوبة في حفظ المواد المقدمة من صاحب العمل	١٦
المادة (٤٦٤)	تحمل نفقات ما يستلزمه إنجاز العمل	٢٠
المادة (٤٦٥)	مدة عقد المقاولة	٢١
المادة (٤٦٦)	إخلال المقاول بشروط العقد	٢٣
المادة (٤٦٧)	هلاك الشيء أو تلفه بسبب لا يد للمقاول فيه	٢٧
	الفرع الثالث: التزامات صاحب العمل	
المادة (٤٦٨)	استلام العمل من المقاول	٢٩
المادة (٤٦٩)	الوفاء بالأجر	٣١
المادة (٤٧٠)	الزيادة في عقد المقاولة بالمقايسة	٣٣
المادة (٤٧١)	الزيادة في عقد المقاولة بالتصميم	٣٦
المادة (٤٧٢)	تحديد الأجر غير المعين	٤٠
	الفرع الرابع: المقاولة من الباطن	
المادة (٤٧٣)	إسناد العمل إلى مقاول من الباطن، ومسؤولية المقاول الأصلي	٤٢
المادة (٤٧٤)	مطالبة المقاول من الباطن صاحب العمل	٤٥
	الفرع الخامس: انتهاء عقد المقاولة	
المادة (٤٧٥)	انتهاء عقد المقاولة	٤٨
المادة (٤٧٦)	فسخ عقد المقاولة لعذر طارئ	٥٠
المادة (٤٧٧)	عجز المقاول عن إتمام العمل لسبب لا يد له فيه	٥٢
المادة (٤٧٨)	أثر وفاة المقاول في انتهاء عقد المقاولة	٥٥

الفصل الأول

النصوص النظامية لمواد "عقد المقاولة" الواردة في نظام المعاملات المدنية

نظام المعاملات المدنية

القسم الثاني

العقود المسماة

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الفصل الأول

عقد المقاولة

الفرع الأول: إنشاء عقد المقاولة

المادة (٤٦١): حقيقة عقد المقاولة

المقاولة عقدٌ يلتزم بمقتضاه المقاول بصنع شيءٍ أو أداء عملٍ مقابل أجر دون أن يكون تابعاً لصاحب العمل ولا نائباً عنه.

المادة (٤٦٢): توفير المواد في عقد المقاولة

يصح أن يكون التزام المقاول بتنفيذ العمل بمواد من عنده أو من صاحب العمل.

الفرع الثاني: التزامات المقاول

المادة (٤٦٣): مواصفات المواد المقدمة من المقاول، والعناية المطلوبة في حفظ المواد المقدمة من صاحب العمل

١. إذا اشترط صاحب العمل أن يقدم المقاول المواد كلها أو بعضها؛ كان المقاول مسؤولاً عن توفر الشروط والمواصفات المتفق عليها إن وجدت، وإلا التزم بأن تكون وافيةً بالغرض المقصود وفقاً للعرف.
٢. إذا كان صاحب العمل هو الذي قدم المواد؛ التزم المقاول بأن يبذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد وأن يراعي في عمله الأصول الفنية وأن يرد إلى صاحب العمل ما بقي منها.

المادة (٤٦٤): تحمل نفقات ما يستلزمه إنجاز العمل

يتحمَّل المقاول نفقات ما يستلزمه إنجاز العمل من آلات وأدوات، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة (٤٦٥): مدة عقد المقاولة

يلتزم المقاول بإنجاز العمل وفقاً لشروط العقد وفي المدة المتفق عليها، فإن لم تكن هناك شروطٌ أو لم يُتفق على مدةٍ التزم بإنجازه وفقاً للأصول المتعارف عليها وفي المدة المعقولة التي تقتضيها طبيعة العمل.

المادة (٤٦٦): إخلال المقاول بشروط العقد

١. إذا أخل المقاول بشروط العقد أثناء سير العمل فلصاحب العمل إعذاره بالالتزام بها وتصحيح العمل خلال مدة معقولة يعينها له، فإذا انقضت هذه المدة دون تصحيح فلصاحب العمل أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل أو تصحيحه على نفقة المقاول الأول وفق أحكام المادة (السابعة والستين بعد المائة) من هذا النظام أو أن يطلب فسخ العقد.
٢. لصاحب العمل طلب فسخ العقد في الحال إذا استحال إصلاح الخلل أو تأخر المقاول في البدء بتنفيذ العمل أو في إنجازه تأخراً لا يرجى معه أن يتمكن من إتمامه في المدة المتفق عليها.

المادة (٤٦٧): هلاك الشيء أو تلفه بسبب لا يد للمقاول فيه

١. إذا هلك الشيء أو تلف بسبب لا يد للمقاول فيه قبل تسليمه لصاحب العمل؛ فليس للمقاول أن يطالب بالأجر المتفق عليه ولا بالنفقات التي تحملها؛ ما لم يكن صاحب العمل وقت الهلاك أو التلف مخلاً بالتزامه بتسلم العمل.
٢. إذا كانت المواد مقدمة من صاحب العمل وهلك الشيء أو تلف قبل تسليمه له بسبب لا يد للمقاول فيه؛ فليس لصاحب العمل أن يُطالب المقاول بقيمتها ما لم يكن المقاول وقت الهلاك أو التلف قد أُعذر لإخلاله بتسليم العمل، ولم يثبت أن الشيء كان ليهلك أو يتلف لو أنه قام بالتسليم من غير إخلال بالتزامه.

الفرع الثالث: التزامات صاحب العمل

المادة (٤٦٨): استلام العمل من المقاول

إذا أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف صاحب العمل لزمته المبادرة إلى تسلمه، فإن امتنع بغير سبب مشروع رغم إعلامه بذلك وهلك في يد المقاول أو تلف دون تعديه أو تقصيره؛ لم يلزم المقاول التعويض.

المادة (٤٦٩): الوفاء بالأجر

١. يلتزم صاحب العمل بالوفاء بالأجر عند تسلم العمل المتفق عليه، ما لم يتفق على خلاف ذلك.
٢. إذا كان العمل مكوَّناً من عدة أجزاء، أو كان الأجر محدَّداً على أساس الوحدة؛ التزم صاحب العمل بأن يفي للمقاول من الأجر بقدر ما أنجز من العمل بعد معاينته وقبوله، على أن يكون ما تم إنجازه متميزاً أو ذا أهمية بالنسبة إلى العمل في جملته.

المادة (٤٧٠): الزيادة في عقد المقاولة بالمقايسة

١. إذا أُبرم عقد بمقتضى مقايسةٍ على أساس الوحدة وتبين أثناء العمل أن من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزةً ظاهرةً؛ لزم المقاول أن يعلم في الحال صاحب العمل بذلك مبيناً مقدار ما يتوقعه من زيادة في الأجر، فإن لم يفعل سقط حقه في طلب ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات.
٢. إذا كانت المجاوزة التي يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمةً؛ فلصاحب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ، على أن يكون ذلك دون تأخر، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال مقدرةً وفقاً لشروط العقد.

المادة (٤٧١): الزيادة في عقد المقاولة بالتصميم

١. إذا تم عقد المقاولة بموجب تصميمٍ متفقٍ عليه مقابل أجرٍ إجماليٍّ فليس للمقاول أن يطالب بأيّ زيادةٍ في الأجر ولو ارتفعت أسعار المواد المستخدمة في العمل أو ارتفعت أجور العمال أو غيرها من النفقات.
٢. ليس للمقاول إذا حدث في التصميم تعديل أو إضافة أن يطالب بأي زيادة في الأجر إلا إذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ صاحب العمل أو كان بإذنه واتفق مع المقاول على الزيادة في الأجر.
٣. إذا انهار التوازن العقدي بين التزامات كل من صاحب العمل والمقاول بسبب ظروف استثنائيةٍ عامَّةٍ لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، فللمحكمة تبعاً للظروف بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تقضي بإعادة التوازن العقدي، بما في ذلك تمديد مدة التنفيذ أو زيادة الأجر أو إنقاصه، أو أن تقضي بفسخ العقد.

المادة (٤٧٢): تحديد الأجر غير المعين

إذا لم يعين في العقد أجر المقاول استحق أجر المثل عما عمل مع قيمة ما قدمه من المواد التي يتطلبها العمل.

الفرع الرابع: المقاولة من الباطن

المادة (٤٧٣): إسناد العمل إلى مقاول من الباطن، ومسؤولية المقاول الأصلي

١. للمقاول أن يُسند تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول من الباطن؛ ما لم تقتض النصوص النظامية أو الاتفاق أو طبيعة العمل خلاف ذلك أو كانت شخصية المقاول محل اعتبار.

٢. تبقى مسؤولية المقاول قائمة قِبَلَ صاحب العمل.

المادة (٤٧٤): مطالبة المقاول من الباطن صاحب العمل

لا يجوز للمقاول من الباطن أن يطالب لنفسه صاحب العمل بشيءٍ مما يستحقه المقاول إلا إذا أحاله على صاحب العمل.

الفرع الخامس: انتهاء عقد المقاولة

المادة (٤٧٥):انتهاء عقد المقاولة

ينتهي عقد المقاولة بإنجاز العمل المتفق عليه.

المادة (٤٧٦): فسخ عقد المقاولة لعذر طارئ

لكل من المتعاقدين طلب فسخ عقد المقاولة إذا حدث له عذر طارئ يتعلق بتنفيذ العقد، ويلزمه تعويض المتعاقد الآخر عما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر.

المادة (٤٧٧): عجز المقاول عن إتمام العمل لسبب لا يد له فيه

إذا بدأ المقاول في التنفيذ ثم أصبح عاجزاً عن إتمامه لسبب لا يد له فيه؛ فإنه يستحق قيمة ما تم من الأعمال، وما أنفق في العمل الذي لم يتم بقدر ما عاد على صاحب العمل من نفع.

المادة (٤٧٨): أثر وفاة المقاول في انتهاء عقد المقاولة

١. ينفسخ عقد المقاولة بموت المقاول إذا اشتُرط أن يعمل المقاول بنفسه أو كان العقد قد أبرم بناءً على اعتبارات تتعلق بشخصه.

٢. إذا خلا العقد من الشرط الوارد في الفقرة (١) من هذه المادة، ولم يكن شخص المقاول محل اعتبار في التعاقد؛ فلصاحب العمل طلب فسخ العقد إذا لم تتوفر في الورثة الضمانات الكافية لتنفيذ العمل.

٣. يستحق الورثة في الحالتين الواردتين في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة؛ قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق في العمل الذي لم يتم بقدر ما عاد على صاحب العمل من نفع.



الفصل الثاني

شرح مواد

"عقد المقاولة"

المادة (٤٦١): حقيقة عقد المقاولة

المقاولة عقدٌ يلتزم بمقتضاه المقاول بصنع شيءٍ أو أداء عملٍ مقابل أجر دون أن يكون تابعاً لصاحب العمل ولا نائباً عنه.

الشرح:

ورد في المادة تعريف عقد المقاولة:

هو اتفاق يُلزم فيه شخص، يُسمى **المقاول**، بتنفيذ عملٍ أو صنع شيءٍ محدد لصالح شخص آخر، يُسمى **صاحب العمل**، وذلك مقابل أجرٍ متفق عليه بين الطرفين. يتميز هذا العقد بأن المقاول يعمل على مسؤوليته الخاصة، مستخدمًا خبرته وأدواته، دون أن يكون تابعًا لصاحب العمل أو خاضعًا لإشرافه المباشر، ودون أن يكون نائبًا عنه.

حددت المادة خصائص عقد المقاولة:

بمقتضى عقد المقاولة، يلتزم المقاول بتحقيق نتيجة محددة، سواء تمثلت في إنتاج مادي أو في أداء عمل معين، على أن يُنجز العمل وفق المعايير المتفق عليها ويسلّمه بالكامل. وهذا ما يفرقه عن بعض العقود الأخرى التي لا يُطالَب فيها بتحقيق نتيجة محددة. استناداً إلى المادة، تتلخص خصائص عقد المقاولة في الآتي:

أ. يحصل المقاول على **أجر مقابل الإنجاز** الذي يؤديه أو الشيء الذي يصنعه. يكون تحديد قدر الأجر بناء على الاتفاق بين الطرفين، وقد يكون مبلغًا محددًا أو يُحدد بناءً على التكلفة والمدة.

ب. يتمتع المقاول **بالاستقلالية في تنفيذ العمل**، فهو غير تابع لصاحب العمل ولا خاضعًا لإشرافه المباشر. عليه، ويتحمل المقاول مسؤولية تنفيذ العمل ويستخدم موارده الخاصة. كما أن تعيين صاحب العمل مشرفاً من طرفه للإشراف على أعمال المقاول لا يتداخل في استقلالية المقاول.

ج. **لا يعمل المقاول كوكيّل أو نائب لصاحب العمل**، بل يقوم بتنفيذ العمل لحسابه الخاص ويتحمل كافة المسؤوليات المتعلقة بالنتائج حتى يتم تسليم العمل وفق الشروط المتفق عليها.

صور عقد المقاولة كثيرة وتتنوع باختلاف المجالات والقطاعات، ففي مجال البناء، عندما يتفق مالك أرض مع شركة مقاولات على بناء منزل، فإن الشركة تتعهد بتشييد المنزل وفقًا للمواصفات المحددة مقابل أجر متفق عليه، مع اعتمادها على خبراتها ومواردها الخاصة دون أن تكون تابعة لصاحب العمل، وهذه صورة مقاولة.

صورة أخرى في مجال التكنولوجيا والبرمجيات، إذا تعاقدت شركة مع مطور برمجيات مستقل لتطوير تطبيق مخصص، فإن المطور يلتزم بتسليم التطبيق وفقًا للمتطلبات المحددة في العقد ومستنداته مقابل أجر، دون أن يكون موظفًا لدى الشركة أو خاضعًا لإشرافها المباشر. ولو أن صاحب العمل عين مشرفاً تقنياً من طرفه للإشراف على متابعة أعمال البرمجة، فإن ذلك يعد إشرافاً غير مباشر لا يتداخل في أعمال المقاول، بل ذلك يعد حفظاً لحقوق صاحب العمل والتأكد من أن المقاول ملتزم بأداء العمل بشكل مهني دون التأثير على استقلالية المقاول.

صورة أخرى في مجال التصنيع، لو تعاقد تاجر مع مقاول لصناعة دراجات هوائية بمواصفات ومواد معينة لرغبة التاجر في استخدام الدراجات في بيئة معينة، فإن المقاول يلتزم بتقديم المنتجات بالجودة المطلوبة مقابل مبلغ متفق عليه.

وفي جميع الصور الموضحة، ما دام تنفيذ أعمال المقاولة لم تخرج عن الخصائص الجوهرية لعقد المقاولة، فإن العقد يصنف على هذا الأساس. في حين لو خرج عقد المقاولة عن الخصائص الثلاث، فإن العقد يُعاد تصنيفه وفقًا للمضمون الجديد.

المادة (٤٦٢): توفير المواد في عقد المقاولة

يصح أن يكون التزام المقاول بتنفيذ العمل بمواد من عنده أو من صاحب العمل

الشرح:

أولاً: مضمون المادة بأن يلتزم المقاول بتنفيذ العمل باستخدام المواد المتفق عليها، سواء كانت المواد من عنده أو مقدمة من صاحب العمل . أي أن الطرفين في عقد المقاولة لهما **الحرية في الاتفاق** على مصدر المواد اللازمة لتنفيذ العمل، سواء كانت من عند المقاول أو من عند صاحب العمل.

ثانياً: تبعة مسؤولية توفير المواد في تنفيذ العمل

أ. **تنفيذ العمل بمواد من عند المقاول:**

عندما يكون المقاول هو من يحضر المواد بموجب العقد، فإنه يكون مسؤولاً عن جودة هذه المواد ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها في العقد. ويتحمل المقاول هنا مسؤولية توفير المواد، وتكون تكلفة المواد متضمنة في الأجر المتفق عليه مع صاحب العمل.

ب. **تنفيذ العمل بمواد من عند صاحب العمل:**

في هذه الحالة، يلتزم صاحب العمل بتوفير المواد اللازمة لتنفيذ العمل. ويكون المقاول مسؤولاً عن استخدام هذه المواد بشكل صحيح وفقًا للعقد، ولكنه لا يكون مسؤولاً عن جودة المواد نفسها، طالما أنه استخدمها وفقًا للتعليمات والمهنة. ويتحمل صاحب العمل تكاليف المواد بشكل مباشر.

صور توفير المواد، في مجال التشييد أو البناء، لو اتفق مالك عقار مع مقاول إنشاءات على بناء منزل، بحيث يقوم المقاول بتوفير العمالة والخبرة، بينما يوفر صاحب العمل المواد اللازمة كالإسمنت والحديد والطوب. هنا، يلتزم المقاول باستخدام المواد المقدمة من صاحب العمل لتنفيذ البناء وفقًا للمواصفات والمخططات المتفق عليها، والعكس صحيح عندما يتفق المالك بأن يقوم المقاول بإحضار المواد بناء على المواصفات والعقد فإن مسؤولية الالتزام بالمواصفات تقع على عاتق المقاول.

وفي مثال آخر، إذا اتفق عميل مع نجار على صناعة أثاث، واتفق الطرفان على أن يقوم النجار بتوفير الخشب والمواد الأخرى اللازمة. في هذه الحالة، يكون النجار مسؤولاً عن جودة الخشب المستخدم، وعن تنفيذ العمل بشكل مطابق للعقد. لكن إذا لم يتطرق الوصف في العقد إلى ذكر جودة الخشب، فإن المقاول مُلزم بإحضار جودة خشب ملاقيه للأجر الذي تلقاه.

المادة (٤٦٣): مواصفات المواد المقدمة من المقاول، والعناية المطلوبة في حفظ المواد المقدمة من صاحب العمل

١. إذا اشترط صاحب العمل أن يقدم المقاول المواد كلها أو بعضها؛ كان المقاول مسؤولاً عن توفر الشروط والمواصفات المتفق عليها إن وجدت، وإلا التزم بأن تكون وافيةً بالغرض المقصود وفقاً للعرف.

٢. إذا كان صاحب العمل هو الذي قدم المواد؛ التزم المقاول بأن يبذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد وأن يراعي في عمله الأصول الفنية وأن يرد إلى صاحب العمل ما بقي منها.

الشرح:

الفقرة الأولى: تطرقت إلى التزامات المقاول عند تقديمه المواد

"١. إذا اشترط صاحب العمل أن يقدم المقاول المواد كلها أو بعضها؛ كان المقاول مسؤولاً عن توفر الشروط والمواصفات المتفق عليها إن وجدت، وإلا التزم بأن تكون وافيةً بالغرض المقصود وفقاً للعرف."

تنص الفقرة على أنه إذا أُشترط في عقد المقاولة أن يقوم المقاول بتوفير المواد اللازمة لتنفيذ العمل، سواء كانت جميع المواد أو جزءًا منها، فإن المقاول يصبح مسؤولًا عن توفير هذه المواد وفقًا للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد. فإذا كانت هناك مواصفات محددة تم الاتفاق عليها، يجب على المقاول الالتزام بها تمامًا. أما في حال عدم وجود مواصفات محددة، فيلتزم المقاول بتقديم مواد تكون وافيةً بالغرض المقصود وذلك وفقًا لما جرى عليه العرف، دون الإخلال بشروط العقد.

وصورة ذلك، إذا اتفق صاحب عمل ومقاول بناء على أن يقوم المقاول بتشييد مبنى مع توفير المواد، وتم تحديد نوعية معينة من الأسمنت والحديد في العقد، فإن المقاول ملزم بتوفير تلك المواد وفقًا للمواصفات المحددة. أما إذا لم يتم تحديد مواصفات معينة، فيجب على المقاول استخدام مواد ذات جودة تفي بالغرض المطلوب ولا تخالف المخططات أو توجيهات المهندس، وبما يتوافق مع المعايير المتعارف عليها في التشييد واشتراطات كود البناء السعودي.

الفقرة الثانية: بينت التزامات المقاول عند تقديم صاحب العمل للمواد ونصه:

"٢.إ ذا كان صاحب العمل هو الذي قدم المواد؛ التزم المقاول بأن يبذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد وأن يراعي في عمله الأصول الفنية وأن يرد إلى صاحب العمل ما بقي منها."

في هذه الفقرة تبين أنه في حالة قام صاحب العمل بتقديم المواد اللازمة لتنفيذ العمل، **فإن على المقاول ثلاث التزامات**، وهي:

الالتزام الأول: المحافظة على المواد بعناية الشخص المعتاد، أي يجب على المقاول أن يحافظ على المواد المقدمة له كما يحافظ الشخص المعتاد على ممتلكاته الخاصة، و"عناية الشخص المعتاد" هي تلك العناية التي يبذلها الشخص العادي في مهنته وفي نفس الظروف العادية، وليست عناية خاصة أو استثنائية، وذلك لتجنُّب تلفها أو ضياعها.

وصورة ذلك، إذا قدم صاحب المنزل الدهانات والأدوات اللازمة للدهان إلى المقاول (الدهان)، فإنه يجب على المقاول أن يحفظ هذه المواد في مكان آمن وجاف، ويحميها من العوامل الجوية التي قد تسبب تلفها. فإذا ترك المقاول علب الدهان مفتوحة، وأدى ذلك إلى جفاف الدهان وعدم صلاحيتها للاستخدام، فإنه المقاول لم يبذل عناية الشخص المعتاد، ويكون مسؤولاً عن الأضرار.

وفي **صورة أخرى**، إذا قدم العميل خشبًا من النوع الممتاز إلى المقاول (النجار) لصناعة أثاث مخصص، فإنه يجب على النجار تخزين الخشب بطريقة تحميه من التعفن أو الحشرات أو التلف. على النقيض، إذا أهمل المقاول تخزين الخشب وتركه معرضًا للمطر أو الحشرات، مما أدى إلى تلفه، فإنه يكون قد أخل بالتزامه بالمحافظة على المواد.

وفي صورة أخرى في أعمال البناء، لو وفر صاحب العمل مواد البناء مثل الأسمنت والحديد والفلين للمقاول (البناء)، فإنه يتعين على المقاول تخزينها في موقع آمن ومنظم يحميها من السرقة أو التلف، مثل تغطية الأسمنت لمنع تعرضه للماء وحفظ الواد داخل نطاق عقار البناء وفي أسورته. لكن إذا ترك المقاول المواد في موقع مكشوف وسُرقت أو تعرضت للتلف بسبب الأمطار، فإنه لم يلتزم بعناية الشخص المعتاد، ويلزمه العوض.

الالتزام الثاني: مراعاة الأصول الفنية في العمل، بمعنى أن يلتزم المقاول باستخدام المواد المقدمة من صاحب العمل بطريقة صحيحة ومهنية، وبما يتوافق مع المعايير والأصول الفنية المتعارف عليها في مجال مهنته وبحسب معايير جهة إشرافه الرقابية. وهذا يعني أن يطبق المقاول الممارسات والمعايير المهنية بشكل سليم وأن يمتلك الخبرة والكفاءة في أداء التزامه.

ويتضح المقام في تصوير ذلك في مواضع، لو اشترى وقدم صاحب العمل معدات كهربائية إلى المقاول (فني كهرباء) لتركيبها في مكان ما، فإنه يستوجب على المقاول اتباع المعايير الفنية السليمة، مثل التأكد من سلامة التوصيل بشكل صحيح واستخدام أدوات مناسبة تلائم الوصلات الكهربائية وعمل اختبارات التركيب والتأكد من صحة معايير توزيع أحمال الجهد الكهربائي وغيرها. لكن، إذا قام الفني بتركيب المعدات بشكل خاطئ وفي مخالفة للأصول الفنية، مما أدى إلى تلف المعدات أو حدوث مخاطر، فإنه يكون مسؤولًا عن ذلك.

في صورة أخرى، لو قدم العميل التصاميم المعمارية والمواد اللازمة لبناء ديكور داخلي أو قدم مخططات تصميمة معمارية وبمواصفات معينة، فيجب على المقاول تنفيذ العمل وفقًا للأصول الفنية والهندسية، والتأكد

من القياسات الصحيحة واستخدام المواد بشكل مناسب، ومطابقة شروط البناء في الخرسانة والحديد وغيرها في المخططات بشكل صحيح. في حال أخل المقاول بالمعايير الفنية، وأدى ذلك إلى نتائج غير مرضية أو هياكل غير آمنة، فإنه يكون مسؤولًا عن الإخلال بالتزامه الفني.

الالتزام الثالث: رد ما بقي من المواد إلى صاحب العمل، لأن هذه المواد تعتبر ملكًا لصاحب العمل وليس للمقاول.

وصوره، عندما يقدم صاحب العمل نباتات وأدوات زراعية لغرض ما، وتبقى بعد العمل بعض النباتات أو الأدوات، فإن المقاول يعيد ما تبقى.

صورة أخرى، لو قدم صاحب العمل أجزاء لنظام تكييف الهواء، وبعد التركيب تبقى بعض الأجزاء، فإنه يجب على المقاول إعادة هذه الأجزاء إلى صاحب العمل، وأن عدم إعادة المواد المتبقية يُعد إخلالًا بالتزام المقاول.

تصوير الالتزامات الثلاثة في صورة واحدة

إذا قدم صاحب العمل الدهانات والأدوات اللازمة لطلاء مبنى، فإن المقاول يلتزم **بالمحافظة** على هذه المواد من التلف في مكان مناسب وتغطية علب الطلاء، ويستخدمها **بمهارة** وفقًا للأصول الفنية للطلاء، ومن أمثلة الإخلال بالالتزام الفني، لو قام المقاول بطلاء السطح ولم يقم بتنظيف السطح أو قام بالدهان مباشرة بعد غسل السطح دون جفافه، أو لم يقم بعمل طبقة تمهيدية أو لم يعط الوقت الكافي بين الطبقات لكي تجف، فإن تلك الأمثلة تعد إخلالاً بالأصول الفنية. وفي نهاية العمل، يجب عليه **إعادة** أية كميات متبقية من الدهان أو الأدوات إلى صاحب العمل.

المادة (٤٦٤): تحمل نفقات ما يستلزمه إنجاز العمل

يتحمَّل المقاول نفقات ما يستلزمه إنجاز العمل من آلات وأدوات، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

الشرح:

تنص هذه المادة على أن المقاول يكون مسؤولًا عن تحمل نفقات الآلات والأدوات اللازمة لإنجاز العمل المتفق عليه، ويشمل ذلك تكاليف الشراء أو الاستئجار أو الصيانة أو التشغيل، وهذه تعتبر ضمن التزامات المقاول الأساسية في عقد المقاولة، والتي أخذها بالحسبان عند تقديره لتكلفة المشروع وعند تقديم عرضه. عليه، لا يجوز للمقاول أن يطالب صاحب العمل بنفقات إضافية للآلات والأدوات بعد توقيع العقد.

إلا أنه ورد في نهاية المادة "ما لم يتفق على خلاف ذلك"، وهذا يعد استثناءً من حكم المادة. فالأصل هو تحمل المقاول لنفقات المعدات والأدوات، إلا أن المادة أعطت للطرفين حرية الاتفاق على ترتيبات خاصة، **شريطة أن يكون الاتفاق قبل أو عند إبرام عقد المقاولة**. فقد يتفق الطرفان على أن يقوم صاحب العمل بتوفير بعض المعدات أو المشاركة في تكاليفها، وفي هذه الحالة يجب توضيح ذلك بوضوح في عقد المقاولة.

إلى جانب ذلك، فإن أي اتفاق يحدث **بعد توقيع عقد المقاولة،** يعد ذلك خارج نطاق العقد ووثائق العطاء، وتتم معالجة ذلك بناء على طبيعة وحجم المشروع. لو فرضنا أن حجم المشروع كبير، فإن ذلك يعد من قبيل الأوامر التغييرية التي تقاس عادة بحجمها أو أثرها في العقد. لكن لو كان أثر التغيير ضخم ومؤثر بشكل جوهري علي العقد، فإنه يستلزم إضافة ملحق للعقد، وبشروط خاصة. وفي هذا باب كبير وتفصيل.

المادة (٤٦٥): مدة عقد المقاولة

يلتزم المقاول بإنجاز العمل وفقاً لشروط العقد وفي المدة المتفق عليها، فإن لم تكن هناك شروطٌ أو لم يُتفق على مدةٍ التزم بإنجازه وفقاً للأصول المتعارف عليها وفي المدة المعقولة التي تقتضيها طبيعة العمل.

الشرح:

أقرت المادة، إذا نص العقد على انجاز العمل في مدة معينة، فإن المقاول يلتزم بإنجاز العمل المتفق عليه وفقًا لشروط العقد وفي المدة الزمنية المحددة بينه وبين صاحب العمل.

لكن، **في حالة عدم وجود مدة زمنية** محددة لإنجاز الأعمال في العقد، فإن المقاول يكون ملزمًا بإنجاز العمل وفقًا للأصول المتعارف عليها في مهنته، وفي مدة معقولة تقتضيها طبيعة العمل المطلوب. وهذا يعني أن المقاول يجب أن يتبع المعايير المهنية والأعراف السائدة في مجاله لضمان إنجاز العمل بشكل مناسب وفي وقت معقول. كما أن المادة حددت **ركنين** رئيسين لتحديد زمن إنجاز الأعمال العمل عند عدم تحديد المدة الزمنية:

أ. **الأصول المتعارف عليها**

تشير "الأصول المتعارف عليها" إلى المعايير والممارسات المهنية السائدة والمتفق عليها في مجال عمل المقاول. عليه إذا لم يتضمن العقد على مدة إنجاز زمنية، فإن "الأصول المتعارف عليها" تصبح هي المرجع الأساسي للمقاول لتنفيذ العمل.

ب. **المدة المعقولة**

هي الفترة الزمنية التي يتطلبها إنجاز العمل بشكل طبيعي ومنطقي وفقًا لطبيعته وتعقيده وحجمه والظروف المحيطة، دون تأخير غير مبرر.

صورته، لو قام مقاول بتصنيع قطع غيار معينة دون تحديد مدة لإنجازها، فإن المدة المعقولة لإنجاز هذه الأعمال ستكون هي الفترة التي يستغرقها عادةً تصنيع مثل هذه القطع، بناءً على المعايير الصناعية **والتقنية المستخدمة عند التعاقد**. وبمقتضى ذلك يكون معلوماً بأن صاحب العمل على علم بقدرات المقاول الفنية والعملية استنادًا إلى ملف التعريف المقدم عند التفاوض على العقد. ومن ثم، لا يجوز لصاحب العمل مطالبة المقاول بغرامة تأخير على أساس مقارنة قدراته مع مقاول آخر يستخدم تقنيات أكثر تطوراً تؤدي إلى تقصير مدة التنفيذ، نظرًا لأن الاتفاقية الأصلية تُبنى على الإمكانيات والوسائل التي أقرّها المقاول عند توقيع العقد وفي حينها.

المادة (٤٦٦): إخلال المقاول بشروط العقد

١. إذا أخل المقاول بشروط العقد أثناء سير العمل فلصاحب العمل إعذاره بالالتزام بها وتصحيح العمل خلال مدة معقولة يعينها له، فإذا انقضت هذه المدة دون تصحيح فلصاحب العمل أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل أو تصحيحه على نفقة المقاول الأول وفق أحكام المادة (السابعة والستين بعد المائة[١]) من هذا النظام أو أن يطلب فسخ العقد.

٢. لصاحب العمل طلب فسخ العقد في الحال إذا استحال إصلاح الخلل أو تأخر المقاول في البدء بتنفيذ العمل أو في إنجازه تأخراً لا يرجى معه أن يتمكن من إتمامه في المدة المتفق عليها.

الشرح

تتكون هذه المادة من فقرتين، هما:

الفقرة الأولى: تتعلق بحالة إخلال المقاول بشروط العقد **أثناء سير** العمل، وتحدد الإجراءات التي يمكن لصاحب العمل اتخاذها. ونصها:

> "إذا أخل المقاول بشروط العقد أثناء سير العمل فلصاحب العمل إعذاره بالالتزام بها وتصحيح العمل خلال مدة معقولة يعينها له، فإذا انقضت هذه المدة دون تصحيح فلصاحب العمل أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل أو تصحيحه على نفقة المقاول الأول وفق أحكام المادة (السابعة والستين بعد المائة) من هذا النظام أو أن يطلب فسخ العقد".

---

[١] المادة السابعة والستون بعد المائة، من نظام المعاملات المدنية:

إذا كان الالتزام بعمل فتسري على تنفيذه الأحكام الآتية:

أ. إذا نص الاتفاق أو اقتضت طبيعة العمل أن ينفذ المدين الالتزام بنفسه جاز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين.

ب. إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب إذناً من المحكمة في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً، ويجوز للدائن في حال الاستعجال تنفيذ الالتزام على نفقة المدين دون إذن المحكمة.

ج. يقوم حكم المحكمة مقام تنفيذ العمل إذا اقتضت ذلك طبيعة الالتزام.

يعني ذلك، إذا لم يلتزم المقاول بالمتطلبات المتفق عليها في العقد، سواء كان ذلك في جودة العمل، أو المواصفات الفنية، أو المواعيد الزمنية، أو أي شرط آخر منصوص عليه، **فإنه يحق لصاحب العمل توجيه إنذار رسمي (إعذار)** إلى المقاول يطالبه فيه بالالتزام بالشروط وتصحيح الأخطاء، ويُحدد له مدة معقولة للقيام بذلك. والمدة المعقولة تُحدد بناءً على طبيعة الإخلال ودرجة خطورته ومدى تأثيره على سير المشروع.

نستنتج من ذلك، وجوب أن يتضمن الإنذار الموجه منح المقاول المدة الزمنية المعقولة، فلا يعمد صاحب العمل إلى تقليل المدة الممنوحة لأجل الضغط على المقاول ولا يزيد في معقولية المدة الممنوحة، لأجل فائدة يرجوها صاحب العمل، ما لم يوافق المقاول على الزيادة في المدة. كما جرت العادة أنه في حال اختلاف الطرفين على المدة الممنوحة، بأن يكون شخصاً محايداً كطرف ثالث محايد، مثل الاستشاري أو الوسيط أو الخبير.

لكن، إذا لم يصحح المقاول إخلاله خلال المدة الممنوحة في الإنذار، فإن الإجراءات بحسب المادة التي يمكن لصاحب العمل عملها، هي:

أ. **استعانة صاحب العمل بمقاول آخر**. ويقوم صاحب العمل بالتعاقد مع المقاول الجديد لإنجاز أو تصحيح العمل، وتحمل النفقات على المقاول الأول. كما يجب علي صاحب العمل الالتزام بأحكام المادة (١٦٧) من ذات النظام، التي تحدد الإجراءات النظامية لتنفيذ الالتزامات على نفقة المدين "المقاول". إذ نصت المادة (١٦٧) على أنه إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب إذنًا من المحكمة في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنًا، ويجوز للدائن في حال الاستعجال تنفيذ الالتزام على نفقة المدين دون إذن المحكمة.

ب. طلب صاحب العمل **فسخ العقد** مع المقاول المخلّ إذا لم يتم تصحيح الإخلال في المدة المحددة.

الفقرة الثانية: تتناول الفقرة حق صاحب العمل في طلب **فسخ العقد** في **حالات خاصة** تتعلق باستحالة إصلاح الخلل أو التأخير المفرط من قبل المقاول، ونص الفقرة:

"لصاحب العمل طلب فسخ العقد في الحال إذا استحال إصلاح الخلل أو تأخر المقاول في البدء بتنفيذ العمل أو في إنجازه تأخراً لا يرجى معه أن يتمكن من إتمامه في المدة المتفق عليها."

هنا، يحق لصاحب العمل في حالات محددة أن يطلب **فسخ العقد، دون إعذار المقاول**، وهذه الحالات:

أ. **استحالة إصلاح الخلل**، يقصد بذلك، إذا كان الخلل في العمل لا يمكن إصلاحه أو تداركه، فإن لصاحب العمل الحق في فسخ العقد، شريطة توثيق العيب الذي يستحيل معالجته.

ب. تأخر المقاول في البدء بتنفيذ العمل، يقصد بذلك، أنه إذا تأخر المقاول دون عذر في بدء العمل وتجهيز الموقع أو التمهيد ببدء أعمال المقاولة، فإن من شأن ذلك إعطاء مؤشر واقعي أن المقاول لن يتمكن من إتمام العمل في المدة المحددة بالعقد، ويحق لصاحب العمل فسخ العقد.

ت. **تأخر المقاول بشكل مفرط** في إنجاز العمل تأخراً لا يرجى معه أن يتمكن من إتمامه في المدة المتفق عليها، فيحق لصاحب العمل فسخ العقد. هذا يعني أن يكون التأخير المفرط يدل بأن هناك مؤشرًا واضحًا على أن التأخير يشير إلى عدم قدرة المقاول على الالتزام بالمواعيد. جرت العادة أن يلجأ

صاحب العمل إلى خبير لتحديد نطاق المدة الزمنية المتأخرة والمفرطة، التي تمكن لصاحب العمل تقييم مدى خطورة التأخير وضمان حقه في الفسخ.

نظراً لخطورة حق فسخ العقد من صاحب العمل، فإن ذلك ليس على إطلاقه ويجب على صاحب العمل الأخذ بعين الاعتبار علمه ودرايته بالظروف الخارجة عن إرادة المقاول، مثل الظروف القاهرة أو العوامل البيئية أو المشاكل التجارية المعلومة في سلاسل الإمداد أو أي أسباب أخرى التي لا يكون للأطراف دخل فيها وهي معروفة بشكل عام، فمتى ظهرت بوادر أسباب خارجية فإنه لا يجب اعتبار هذه الحالات سببًا في فسخ العقد وفقًا للشروط المتعلقة بالتأخير المفرط، ولا يحق لصاحب العمل التعذر بالتأخير المفرط وفسخ العقد.

لو أخذنا في الحسبان في حالة المشاريع الكبيرة وعند حدوث تأخير مفرط لا يد للمقاول فيه، فإن المقاول يتوجب عليه من تلقاء نفسه تقديم تحليل تفصيلي للتأخير الزمني، يوضّح أسباب التأخير وتكون مبررة ومداها وتأثيرها على الجدول الزمني المتفق عليه. يعتبر هذا التحليل ضمانة لحق المقاول في طلب التمديد زمني وتحييد صاحب العمل من فسخ العقد بناء على حكم الفقرة. لكن لو تأخر أو لم يقدم المقاول تحليلاً زمنياً بالتأخير أو على الأقل إخطاراً، فإن في ذلك إضعاف جانب المقاول في حمايته من حق صاحب العمل في فسخ العقد. كما لا يتسع المقام هنا لتفصيل كافة جوانب أسباب التأخير وعلى من تُحمل.

بالمجمل، يعتبر حق فسخ العقد في الحالات السابقة من الخطورة بمكان ويجب تنفيذها بشكل دقيق وصحيح.

المادة (٤٦٧): هلاك الشيء أو تلفه بسبب لا يد للمقاول فيه

١. إذا هلك الشيء أو تلف بسبب لا يد للمقاول فيه قبل تسليمه لصاحب العمل؛ فليس للمقاول أن يطالب بالأجر المتفق عليه ولا بالنفقات التي تحملها؛ ما لم يكن صاحب العمل وقت الهلاك أو التلف مخلّاً بالتزامه بتسلم العمل.

٢. إذا كانت المواد مقدمة من صاحب العمل وهلك الشيء أو تلف قبل تسليمه له بسبب لا يد للمقاول فيه؛ فليس لصاحب العمل أن يُطالب المقاول بقيمتها ما لم يكن المقاول وقت الهلاك أو التلف قد أُعذر لإخلاله بتسليم العمل، ولم يثبت أن الشيء كان ليهلك أو يتلف لو أنه قام بالتسليم من غير إخلال بالتزامه.

الشرح:

نصت الفقرة الأولى:

"١. إذا هلك الشيء أو تلف **بسبب لا يد للمقاول** فيه قبل تسليمه لصاحب العمل؛ فليس للمقاول أن يطالب بالأجر المتفق عليه ولا بالنفقات التي تحملها؛ ما لم يكن صاحب العمل وقت الهلاك أو التلف مخلّاً بالتزامه بتسلم العمل."

تطرقت الفقرة، أنه إذا تعرض محل العقد للهلاك أو التلف قبل تسليمه إلى صاحب العمل، بسبب لا يد للمقاول فيه مثل القوة القاهرة أو الحدث الطارئ[٢]، فإن المقاول لا يكون مستحقًا للأجر المتفق عليه ولا للنفقات التي تكبدها في إنجاز العمل. يُستثنى من ذلك الحالة التي يكون فيها صاحب العمل مُخلًّا بالتزامه بتسلم العمل في الوقت المحدد. فإذا كان صاحب العمل قد تأخر أو رفض دون مبرر تسلم العمل، ثم هلك أو تلف العمل خلال تلك الفترة دون خطأ من المقاول، فإن المقاول يظل مستحقًا لأجره.

[٢] لم تتناول المادة طبيعة الظروف المسببة، إلا أن النظريات القانونية المعروفة التي يمكن تطبيقها في هذا السياق تشمل: نظرية الظروف الطارئة ونظرية القوة القاهرة وغيرها من النظريات ذات الصلة. سيتم تناول هذه المسائل بإيجاز عند شرح أحكام المادتين ٤٧٦ و٤٧٧ من هذا النظام.

صورة ذلك، لو أن مشروعاً تعرض لزلزال هلك معها محل العقد، فإن ذلك يُعد قوة قاهرة. وفي **صورة أخرى**، لو أن مقاولاً هلكت مواد بناء بيده بسبب حريق بداخل المشروع مع بذله العناية في حفظ المواد وتأمينها من الأخطار، فإن ذلك يعد حدثاً مفاجئاً ولا يلزم تعويض صاحب العمل، ولكن درجت العادة أن يُضيف صاحب العمل **شرط التأمين على المشروع** في العقد ويكون دفع قيمة التأمين من طرف المقاول.

تطرقت الفقرة الثانية:

" ٢. إذا كانت المواد مقدمة من صاحب العمل وهلك الشيء أو تلف قبل تسليمه له بسبب لا يد للمقاول فيه؛ فليس لصاحب العمل أن يُطالب المقاول بقيمتها ما لم يكن المقاول وقت الهلاك أو التلف قد أُعذر لإخلاله بتسليم العمل، ولم يثبت أن الشيء كان ليهلك أو يتلف لو أنه قام بالتسليم من غير إخلال بالتزامه. "

أوضحت المادة، إذا كانت المواد المستخدمة في تنفيذ العمل مقدمة من صاحب العمل، ثم هلك المشروع أو تلف قبل تسليمه **بسبب لا يد للمقاول فيه**، فلا يحق لصاحب العمل مطالبة المقاول بقيمة تلك المواد. يستثنى من ذلك إذا كان المقاول مُخلًّا بالتزامه بتسليم العمل وقد تم إعذاره بالتأخر في تسليم العمل. بمعنى آخر، إذا كان التأخير من جانب المقاول هو السبب في تعرض المشروع للهلاك أو التلف، فإنه يكون مسؤولاً عن قيمة المواد التالفة.

المادة (٤٦٨): استلام العمل من المقاول

إذا أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف صاحب العمل لزمته المبادرة إلى تسلمه، فإن امتنع بغير سبب مشروع رغم إعلامه بذلك وهلك في يد المقاول أو تلف دون تعديه أو تقصيره؛ لم يلزم المقاول التعويض

الشرح:

قررت هذه المادة التزامان هامان يتعلقان بتسليم العمل من قبل المقاول، وهذه الالتزامات عندم عدم قيام المقاول أو صاحب العمل بتنفيذها، فإنه يترتب عليها آثار. هذان الالتزامان هما:

التزام المقاول: يجب على **المقاول** عند إتمام العمل، تسليم العمل مباشرة ووضعها تحت تصرف صاحب العمل.

التزام صاحب العمل: يجب على **صاحب العمل** عند إعلامه بإتمام العمل، المبادرة إلى استلام العمل، وألا يمتنع عن الاستلام بدون سبب مشروع. لكن لو تأخر عن استلام المشروع دون عذر مقبول، فإن ذلك يؤدي إلى تحميل المقاول تكاليف إضافية مثل الحراسة والتخزين وأجرة اليومية للعمالة والفرص البديلة وغيرها، مما يحق للمقاول المطالبة بتلك التكاليف.

الأثر على عدم الاستلام المترتب من امتناع صاحب العمل الاستلام، هي إعفاء المقاول من المسؤولية في حالة الهلاك أو التلف، ولكن ذلك الإعفاء معلق على عدم تعدٍّ أو تقصير المقاول في هلاك أو تلف الشيء، ولا يلزمه تعويض صاحب العمل.

ورد مصطلحين مهمين يستوجب معها التفريق بينهما، "**التعدي**" و"**التقصير**"، **فالتعدي** هو قيام المقاول بفعل إيجابي يؤدي إلى إتلاف العمل أو هلاكه عمدًا أو

بسوء نية، وبذلك فإنه يترتب عليه مسؤولية المقاول في تعويض صاحب العمل عن الأضرار الناتجة. أما "**التقصير**" فيكون عند إهمال المقاول أو تقاعسه في اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على العمل، مما يؤدي إلى تلفه أو هلاكه، وبذلك يحمّل المقاول مسؤولية تعويض الأضرار بسبب إخلاله بواجباته.

صورة ذلك، لو أتمَّ المقاول بناء منزل وأبلغ صاحب العمل بإتمامه، لكن صاحب العمل رفض استلامه دون سبب مشروع، ونتج عن التأخير في استلام المشروع حدوث أضرار للمنزل دون تعدٍّ أو تقصير من المقاول، فإن المقاول لا يكون مسؤولًا عن تعويض صاحب العمل متى تم إخطار صاحب العمل بالتسليم.

على النقيض، في صورة أخرى، لو أتمَّ المقاول تصنيع آلة ووضعها تحت تصرف صاحب العمل الذي امتنع عن استلامها. وترك المقاول الآلة في مكان غير آمن وغير اعتيادي لحفظ الآلة كأن يضعها في الطريق العام أمام مصنع صاحب العمل، وتعرضت الآلة إلى التلف، فإن المقاول يعتبر مقصرًا لعدم اتخاذه الإجراءات اللازمة لحماية العمل، ويُلزم بالتعويض.

المادة (٤٦٩): الوفاء بالأجر

١. يلتزم صاحب العمل بالوفاء بالأجر عند تسلم العمل المتفق عليه، ما لم يتفق على خلاف ذلك.
٢. إذا كان العمل مكوَّناً من عدة أجزاء، أو كان الأجر محدَّداً على أساس الوحدة؛ التزم صاحب العمل بأن يفي للمقاول من الأجر بقدر ما أنجز من العمل بعد معاينته وقبوله، على أن يكون ما تم إنجازه متميزاً أو ذا أهمية بالنسبة إلى العمل في جملته.

الشرح:

تتناول المادة **أحكام الوفاء بأجر المقاول في عقود المقاولة**، وتحدد التزامات صاحب العمل تجاه المقاول فيما يتعلق بدفع الأجر عن العمل المنجز بشكل كامل أو جزئي.

الفقرة الأولى: حددت التزام صاحب العمل بدفع الأجر عند تسلم العمل

"١. يلتزم صاحب العمل بالوفاء بالأجر عند تسلم العمل المتفق عليه، ما لم يتفق على خلاف ذلك."

بمعنى أنه بمجرد أن يُتمَّ المقاول العمل المتفق عليه ويسلمه لصاحب العمل، يكون على صاحب العمل التزام بدفع الأجر المحدد في العقد. ورد في المادة استثناء من ذلك، إذا تم الاتفاق بين الطرفين على شروط دفع مختلفة مثل الدفع المسبق أو الدفع على أقساط أو الدفع بعد فترة زمنية محددة بعد التسليم، فإن تلك الشروط المتفق عليها هي التي تطبق.

الفقرة الثانية: التزام صاحب العمل دفع الأجرة عند التسلم الجزئي، نصت المادة:

" ٢. إذا كان العمل مكوَّناً من عدة أجزاء، أو كان الأجر محدَّداً على أساس الوحدة؛ التزم صاحب العمل بأن يفي للمقاول من الأجر بقدر ما أنجز من العمل بعد معاينته وقبوله، على أن يكون ما تم إنجازه متميزاً أو ذا أهمية بالنسبة إلى العمل في جملته."

إذا كان العمل مكوَّناً من عدة أجزاء، أو كان الأجر محدداً على أساس الوحدة؛ كأن يشمل ذلك الأعمال التي تُنفذ على مراحل أو تتكون من عدة وحدات مستقلة، مثل بناء عدة منازل، أو إنشاء أقسام مختلفة في مشروع واحد، أو تصنيع منتجات بعدد معين. فإن التزم صاحب العمل بأن يفي للمقاول من الأجر بقدر ما أنجز من العمل بعد معاينته وقبوله. عند قبوله للأعمال الجزئية، توجب عليه الدفع

كما حددت المادة شروط لزوم الدفع عن الأجزاء المنجزة:

أ. على أن يكون ما تم إنجازه متميزاً أو ذا أهمية بالنسبة إلى العمل في جملته.

ب. يجب أن يكون الجزء المنجَز قابلاً للاستقلال أو يمثل أهمية جوهرية بالنسبة للمشروع ككل، بحيث يمكن اعتباره وحدة قائمة بذاتها.

صورة ذلك، لو اتفق مقاول مع صاحب عمل على بناء ثلاثة مبانٍ منفصلة، وتم تحديد الأجر لكل مبنى على حدة. عندما انتهى المقاول من بناء المبنى الأول وقام صاحب العمل بمعاينته وقبوله، فإن صاحب العمل يلتزم بدفع أجر المبنى الأول، بغض النظر عن إتمام المبنيين الآخرين.

في **صورة أخرى**، لو قام مقاول بتصنيع ١٠٠ وحدة من منتج معين، وتم الاتفاق على أجر محدد لكل وحدة، على أن يكون الدفع على مراحل، تتم عند إتمام كل وحدة. فإن صاحب العمل يلزم بدفع أجر الوحدة المصنعة بعد معاينتها وقبولها، حتى لو لم يُكمل المقاول العدد الإجمالي المتفق عليه مسبقًا.

المادة (٤٧٠): الزيادة في عقد المقاولة بالمقايسة

١. إذا أُبرم عقد بمقتضى مقايسةٍ على أساس الوحدة وتبين أثناء العمل أن من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزةً ظاهرةً؛ لزم المقاول أن يعلم في الحال صاحب العمل بذلك مبيناً مقدار ما يتوقعه من زيادة في الأجر، فإن لم يفعل سقط حقه في طلب ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات.

٢. إذا كانت المجاوزة التي يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمةً؛ فلصاحب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ، على أن يكون ذلك دون تأخر، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال مقدرةً وفقاً لشروط العقد.

الشرح:

حددت المادة **الأحكام المتعلقة بالزيادة في عقد المقاولة المبني على المقايسة**[٣]. إذ يجب على المقاول القيام بالإخطار الفوري لصاحب العمل عند ظهور حاجة إلى تجاوز التكاليف المقدرة بشكل كبير، مع تحديد مقدار الزيادة المتوقعة. فإذا لم يقم المقاول بذلك، يفقد حقه في المطالبة بالزيادات. كما تمنح المادة صاحب العمل الحق في إنهاء العقد وإيقاف التنفيذ دون تأخير إذا كانت الزيادة جسيمة، مع التزامه بدفع قيمة الأعمال المنجزة وفقًا لشروط العقد. سنود تفصيل ذلك من خلال التطرق إلى الفقرتين تباعاً:

[٣] **المقايسة**، هي عملية تقدير تفصيلي تعكس الكميات والتكاليف اللازمة لتنفيذ وحدات العمل المختلفة في مشروع هندسي. تعتمد على تحليل الوحدات أو الكميات المطلوبة، حيث يتم تحديد تكلفة كل وحدة بشكل دقيق. تستخدم المقايسة كأداة لتحديد الأجر الكلي للمقاول، وتساهم في وضع الميزانية العامة للمشروع من خلال تنظيم وتوثيق الكميات المتفق عليها، مما يسهل إدارة التكاليف وضمان تحقيق الأهداف المالية للمشروع. **وصورة ذلك،** لو أنه تم التعاقد مقاولةً على إنشاء مشروع سور خرساني بطول ٥٠ م، ومراحل العمل هي على أربعة، تبدأ بالحفر وإتمام الفرشة التحتية وبناء والسور وختاماً بالدهان أو التشطيب. إذا، كيف تتم المقايسة، أولاً يتم تقدير كميات الحفر المطلوبة بناءً على أبعاد السور حسب المواصفات، ومن ثم حساب كمية الخرسانة العادية اللازمة للفرشة التحتية، يلي ذلك تحديد كمية الخرسانة المسلحة المطلوبة لتشييد السور، وفي الأخير يتم احتساب مساحة الدهان اللازمة لتشطيب السور من الجانبين.

الفقرة الأولى: التزام المقاول بإبلاغ صاحب العمل بالزيادة

إذا أُبرم عقد مقاولة بمقتضى المقايسة على أساس الوحدة، وتبيَّن أثناء العمل ضرورة مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزةً ظاهرةً لتنفيذ التصميم أو المواصفات المتفق عليها؛ فإنه يجب لزوماً أن يقوم المقاول فورًا **بإبلاغ** صاحب العمل، مبينًا في تقرير مفصل يُحدد فيه **مقدار الزيادة** في الأجر، وهذين أمرين مترابطان، فلا يمكن إخطار صاحب العمل بإبلاغ لا تتوفر فيه معلومات المقدار الزائد بشكل دقيق. **فإن لم يفعل المقاول ذلك واستمر في تنفيذ العمل، فإن حقه يسقط في طلب ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات.** يعود سبب سقوط حق المقاول في المطالبة عند إخلاله بالشرطين السابقين هو ضمان حماية صاحب العمل من الزيادات المفاجئة في التكاليف التي لم يكن على علم بها، وتمكينه من اتخاذ القرار المناسب بشأن استمرارية التنفيذ أو تعديل العقد.

صورته، لو أن المقاول خلال القيام بأعمال بناء مبنى، واكتشف أن التربة غير صالحة لبناء القواعد عليها[٤]، مما يستدعي تدعيمًا إضافيًا في أساساته، وهذا سيزيد التكاليف بشكل كبير، هنا يجب على المقاول إبلاغ صاحب العمل بالزيادة المتوقعة في التكاليف مع شرح الحلول الهندسية المختلفة، ولكن إذا لم يُبلغ المقاول صاحب العمل وقام المقاول من تلقاء نفسه باتخاذ إجراء تدعيم التربة بأحد الحلول وقام بإكمال البناء،

[٤] جرت العادة أن يتم فحص التربة قبل توقيع العقد وعند إصدار رخصة البناء ويتحملها صاحب العمل، وأيضاً يرجع إلى عقد المقاولة للتأكد من شرط إلزام المقاول التأكد من سلامة التربة للبناء عليها وهنا يجب على المقاول مراجعة التقرير والتأكد من أن جميع التوصيات الواردة فيه قد تم اتباعها أثناء التصميم وكلما كان هناك تغيير في المخططات الهندسية كإعادة تصميم المخططات الإنشائية، فإنه عند التنفيذ قد تختلف أحمال التربة، مما قد يسبب مشاكل هيكلية ويستلزم معها إعادة الاختبار. كما أن عقود مقاولة البناء تتضمن عادة علم المقاول بطبيعة التربة والتأكد من صلاحية البناء عليها طبقاً للمخططات المعتمدة. وفي حالة عدم ورود هذا البند في العقد، فإن ذلك لا يُبرر عدم قيام أي طرف بالفحص اللازم للمستندات والاختبارات قبل توقيع العقد، وقد ينشأ عنها مسؤولية متبادلة.

ومن ثم طالب صاحب العمل بتكلفة تدعيم التربة، فإنه لا يحق له المطالبة بالزيادة في الأجر، لعدم تبليغ صاحب بالتكلفة الإضافية حينها.

الفقرة الثانية: حق صاحب العمل في التحلل من العقد في حال المجاوزة الجسيمة، يعني ذلك إذا كانت المجاوزة بالمقايسة التي يقتضيها تنفيذ التصميم غير مقبولة واعتُبِرت جسيمةً لكون أن يترتب عليها زيادة كبيرة في التكاليف؛ فإن لصاحب العمل أن **يتحلل** من العقد ويوقف التنفيذ، ويجب أن يكون ذلك التحلل من العقد أن يتم دون تأخر ويجب اتخاذ قراره بسرعة؛ لأن هذا الحق للتحلل من العقد الذي أعطاه النظام لصاحب العمل هو لحماية المقاول من وقوع الضرر عليه. ويجب على صاحب العمل **إيفاء المقاول** قيمة ما أنجزه من الأعمال حتى نقطة الإيقاف مقدرةً وفقاً لشروط العقد.

نصور ذلك، لو أنه في مشروع إنشاء مجمع سكني، تبين أن الكلفة ستزيد بنسبة ٥٠٪ عن المقايسة الأصلية بسبب متطلبات توريدات جديدة، فإن الزيادة الجسيمة تمكن صاحب العمل من إنهاء العقد، مع دفع قيمة الأعمال التي تم إنجازها، وفقًا لشروط العقد.

المادة (٤٧١): الزيادة في عقد المقاولة بالتصميم

١. إذا تم عقد المقاولة بموجب تصميمٍ متفقٍ عليه مقابل أجرٍ إجماليٍّ فليس للمقاول أن يطالب بأيّ زيادةٍ في الأجر ولو ارتفعت أسعار المواد المستخدمة في العمل أو ارتفعت أجور العمال أو غيرها من النفقات.

٢. ليس للمقاول إذا حدث في التصميم تعديل أو إضافة أن يطالب بأي زيادة في الأجر إلا إذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ صاحب العمل أو كان بإذنه واتفق مع المقاول على الزيادة في الأجر.

٣. إذا انهار التوازن العقدي بين التزامات كل من صاحب العمل والمقاول بسبب ظروف استثنائيةٍ عامَّةٍ لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، فللمحكمة تبعاً للظروف بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تقضي بإعادة التوازن العقدي، بما في ذلك تمديد مدة التنفيذ أو زيادة الأجر أو إنقاصه، أو أن تقضي بفسخ العقد.

الشرح

هذه المادة **تُنظم أحكام الزيادة في عقود المقاولة القائمة على تصميم متفق عليه بمقابل أجر إجمالي**، وحددت المادة التزامات وحقوق المقاول وصاحب العمل في حالات:

- ارتفاع التكاليف.
- حدوث تعديلات في التصميم.
- التعرض لظروف استثنائية عامة أدت إلى اختلال التوزان العقدي.

الفقرة الأولى

"إذا تم عقد المقاولة بموجب تصميمٍ متفقٍ عليه مقابل أجرٍ إجماليٍّ فليس للمقاول أن يطالب بأيّ زيادةٍ في الأجر ولو ارتفعت أسعار المواد المستخدمة في العمل أو ارتفعت أجور العمال أو غيرها من النفقات".

في هذه الفقرة، يُوضِّح النظام أنه إذا تم إبرام عقد المقاولة بناءً على تصميم محدد ومتفق عليه بين المقاول وصاحب العمل، وبمقابل أجر إجمالي ثابت، **فإن المقاول لا يحق له المطالبة بأي زيادة في الأجر المتفق عليها، حتى لو ارتفعت أسعار المواد المستخدمة** أو أجور العمال أو أي نفقات أخرى خلال تنفيذ المشروع. هذا **يعني أن المقاول يتحمل مخاطر تقلبات** الأسعار والتكاليف التي قد تحدث بعد توقيع العقد، ويعتبر الأجر الإجمالي المتفق عليه نهائيًا وملزمًا. في غالب عقود المقاولة الخاصة بالتشييد، درجت العادة أن يضمن العقد زيادة أو نقص بنسبته ١٠٪ من قيمة العقد.

صورة ذلك، إذا تعاقد مقاول مع صاحب عمل على بناء منزل بتصميم محدد مقابل مليون ريال كأجر إجمالي، ثم ارتفعت أسعار الحديد والإسمنت ارتفاع عادي غير استثنائي بعد بدء المشروع، فإن المقاول لا يحق له طلب زيادة في الأجر لتحمل هذه الزيادات.

صورة أخرى، لو أن مقاولاً وافق على تنفيذ مشروع مصنع مقابل أجر إجمالي، وبعد بدء العمل زادت أجور العمال بسبب تنظيمات جديدة، فإن المقاول ملزم بإكمال المشروع دون المطالبة بزيادة الأجر.

الفقرة الثانية

> "ليس للمقاول إذا حدث في التصميم تعديل أو إضافة أن يطالب بأي زيادة في الأجر إلا إذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ صاحب العمل أو كان بإذنه واتفق مع المقاول على الزيادة في الأجر".

تُبيِّن هذه الفقرة أنه في حالة حدوث **أي تعديل أو إضافة على التصميم** المتفق عليه أثناء تنفيذ العقد، فإن المقاول **لا يحق له المطالبة** بزيادة في الأجر المتفق عليه بسبب هذه التغييرات، **إلا في حالتين**:

أ. إذا كان التعديل ناتجًا عن خطأ من صاحب العمل: مثل وجود أخطاء في المخططات أو المواصفات التي قدمها صاحب العمل، مما استدعى إجراء تعديلات للتصحيح.

ب. إذا كان التعديل بإذن صاحب العمل واتفاق على الزيادة في الأجر.

هذا يعني أن المقاول لا يمكنه القيام بتعديلات من تلقاء نفسه أو تحمل تكاليف إضافية دون علم صاحب العمل، ثم يطالب بالزيادة في الأجر بعد ذلك.

صورة ذلك، لو اكتشف المقاول خلال بناء منزل، أن هناك خطأ في التصميم الهيكلي الذي قدمه صاحب العمل والتي عادة تكون في المخططات الإنشائية، واستوجب معها تعديلًا لسلامة المبنى، وتعد هذه مخططات الرسومات الهندسية الإنشائية التنفيذية، يتوجب معها إخطار صاحب العمل. ففي هذه الحالة، يحق للمقاول طلب زيادة في الأجر لتغطية تكاليف التعديل الناجم عن خطأ صاحب العمل. شريطة ألا ينفذ العمل دون موافقة صاحب العمل.

في صورة أخرى مغايرة، لو قام المقاول من تلقاء نفسه بتغيير نوعية المواد المستخدمة إلى مواد أغلى سعراً لتحسين جودة العمل، دون إبلاغ صاحب العمل أو الحصول على موافقته. في هذه الحالة، لا يحق له المطالبة بزيادة في الأجر.

الفقرة الثالثة، ونصها:

"إذا انهار **التوازن العقدي** بين التزامات كل من صاحب العمل والمقاول بسبب ظروف استثنائيةٍ عامَّةٍ لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، فللمحكمة تبعاً للظروف بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تقضي بإعادة التوازن العقدي، بما في ذلك تمديد مدة التنفيذ أو زيادة الأجر أو إنقاصه، أو أن تقضي بفسخ العقد".

تُعالج هذه الفقرة الحالة التي يتعرض فيها العقد لظروف استثنائية عامة غير متوقعة عند توقيع العقد، والتي تؤدي إلى **اختلال التوازن العقدي** بين التزامات المقاول

وصاحب العمل، بحيث يصبح تنفيذ العقد مرهقًا أو مستحيلًا على أحد الطرفين. فإنه في هذه الحالة، **يكون للمحكمة التدخل لتحقيق العدالة بين الطرفين وإعادة التوازن العقدي**، ويمكنها اتخاذ الإجراءات التالية:

أ. إعادة التوازن العقدي، من خلال **تعديل شروط العقد** لإعادة التوازن بين التزامات الطرفين، مثل تعديل الأجر أو الشروط الأخرى.

ب. **تمديد مدة التنفيذ** ومنح المقاول مدة إضافية لتنفيذ الأعمال دون تحمل غرامات التأخير.

ج. **تعديل قيمة الأجر** المتفق عليه أو إنقاصه بما يتناسب مع الظروف المستجدة.

د. **إنهاء وفسخ العقد** إذا تبين أن تعديل الشروط غير كافٍ أو غير ممكن لتحقيق التوزان.

كما يجب على من يقدم إلى المحكمة طلب إعادة التوازن العقدي، أن يكون هناك تواصل مسبق وإبلاغ صحيح بين أطراف العقد.

صورة ذلك، إذا تم التعاقد على بناء منشأة، ثم حدثت كارثة طبيعية (مثل زلزال أو فيضان) أدت إلى ارتفاع شديد في أسعار المواد ونقص في توافرها، مما جعل تكلفة التنفيذ تتضاعف بشكل كبير. يمكن للمقاول **طلب تدخل المحكمة** لإعادة التوازن العقدي.

صورة أخرى، لو تم فرض قيود غير متوقعة على الاستيراد بالزيادة في الرسوم الجمركية زيادة مؤثرة، كأن يتم فرض رسوم استيراد ضريبية على منتج معين ب٥٠٪، مما أثر على توفر المواد الأساسية للمشروع، ولم يكن بالإمكان توقع ذلك عند التعاقد، ولم يتفق الأطراف على التكلفة الإضافية، يكون للمحكمة تعديل العقد بما يحقق موازنة عادلة للطرفين.

المادة (٤٧٢): تحديد الأجر غير المعين

إذا لم يعين في العقد أجر المقاول استحق أجر المثل عما عمل مع قيمة ما قدمه من المواد التي يتطلبها العمل.

الشرح:

تنص هذه المادة على أنه **إذا لم يتم تحديد أجر المقاول في عقد المقاولة**، فإن المقاول **يستحق أجر المثل** عن العمل الذي قام به، بالإضافة إلى قيمة المواد التي قدمها والتي تطلبها إنجاز العمل. وهذا يعني أنه في حالة عدم وجود اتفاق صريح ومحدد بين المقاول وصاحب العمل على قيمة الأجر، فإن النظام يضمن للمقاول حقه في الحصول على تعويض عادل مقابل الجهد الذي بذله والمواد التي استخدمها.

يُقصد بـ"**أجر المثل**" في المادة، بالأجر الذي يتقاضاه عادةً مقاولون آخرون عن أعمال مشابهة في نفس الظروف وفي نفس المنطقة الجغرافية، مع أخذ عوامل مثل نوعية العمل ومدته وخبرة المقاول وتكاليف المعيشة في الاعتبار. وبذلك يضمن النظام بأن يحصل المقاول على مقابل يتناسب مع ما هو **متعارف** عليه في السوق.

كما تنص المادة على أن المقاول يستحق أيضًا قيمة **"المواد"** التي قدمها للعمل. فإذا قام المقاول بتوفير مواد معينة لإنجاز المشروع، ولم يتم الاتفاق مسبقًا على تكلفتها، فإنه يستحق استرداد قيمة هذه المواد بناءً على أسعارها في السوق أو ما دفعه المقاول فعليًا للحصول عليها.

نصور ذلك، لو اتفق صاحب منزل مع مقاول شفهيًا على إصلاحات في المنزل دون تحديد الأجر، وبعد الانتهاء من العمل اختلفا على قيمة الأجر، يحق للمقاول المطالبة بأجر المثل، أي الأجر المعتاد لمثل هذه الإصلاحات في السوق، بالإضافة إلى قيمة المواد التي استخدمها.

صورة أخرى، لو طلب شخص من نجار صنع أثاث معين دون الاتفاق على السعر، ثم قام النجار بتسليم الأثاث، يحق له الحصول على أجر مماثل لما يتقاضاه النجارون الآخرون عن أعمال مشابهة، مع استرداد تكلفة المواد المستخدمة في صنع الأثاث.

صورة أخرى، لو أن مقاولًا اتفق مع صاحب العمل على بناء منزل في الرياض بسعر ٧٠٠ ريال للمتر المربع، وبعد أن سلم المقاول المنزل لصاحب العمل، طلب صاحب العمل منه لاحقًا بناء غرفة خارجية بمساحة ٣٠٠ متر مربع دون الاتفاق على سعر محدد. بعد الانتهاء، قدّم المقاول مستخلصًا بالقيمة المستحقة على أساس ٧٠٠ ريال للمتر المربع. لكن صاحب العمل رفض الدفع، مدعياً أن تكلفة المتر في الجوف هي ٤٠٠ ريال، ويريد الدفع بناء على ذلك الأساس. في هذه الحالة، يتم اللجوء إلى أجرة المثل باعتبار المنطقة الجغرافية وظروف السوق، وهي الأجرة السائدة في الرياض. عليه فإن أجرة المثل التي يستحقها المقاول هي ٧٠٠ ريال للمتر المربع.

المادة (٤٧٣): إسناد العمل إلى مقاول من الباطن، ومسؤولية المقاول الأصلي

١. للمقاول أن يُسند تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول من الباطن؛ ما لم تقتض النصوص النظامية أو الاتفاق أو طبيعة العمل خلاف ذلك أو كانت شخصية المقاول محل اعتبار.

٢. تبقى مسؤولية المقاول قائمة قِبَلَ صاحب العمل.

الشرح:

الفقرة الأولى

"للمقاول أن يُسند تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول من الباطن؛ ما لم تقتض النصوص النظامية أو الاتفاق أو طبيعة العمل خلاف ذلك أو كانت شخصية المقاول محل اعتبار".

تنص هذه الفقرة، على حق المقاول في إسناد تنفيذ العمل، كليًا أو جزئيًا، إلى مقاول آخر من الباطن. هذا يعني أن المقاول الأصلي يمكنه، تحت ظروف معينة، التعاقد مع مقاولين آخرين لتنفيذ أجزاء من العمل أو العمل بالكامل. ومع ذلك، هناك استثناءات لهذا الحق يجب مراعاتها:

أ. **إذا كانت هناك أنظمة أو لوائح تمنع** أو تقيد إسناد العمل إلى مقاول من الباطن، لأن هذا التقييد قد يتعلق بقطاعات معينة أو أعمال ذات طبيعة خاصة تتطلب تراخيص أو مؤهلات محددة.

ب. إذا كان **العقد** المبرم بين المقاول الأصلي وصاحب العمل **ينص** صراحةً على **منع** أو تقييد إسناد العمل إلى مقاولين من الباطن، فإنه يجب على المقاول الالتزام بما تم الاتفاق عليه.

ت. قد يكون العمل ذا **طبيعة خاصة تتطلب تنفيذاً مباشراً من المقاول الأصلي**، ولا يمكن إسناده إلى آخرين. مثلاً، إذا كان العمل يتطلب خبرات أو مهارات خاصة لا تتوفر إلا لدى المقاول الأصلي.

ث. إذا كانت **شخصية المقاول الأصلي محل اعتبار لدى صاحب العمل**، أي أن صاحب العمل اختار المقاول بناءً على سمعته أو مهاراته أو خبراته الشخصية، فإنه لا يجوز للمقاول إسناد العمل إلى مقاول من الباطن. في هذه الحالة، يعتبر العقد مبنياً على الاعتبار الشخصي.

صورة ذلك، لو تعاقد صاحب العمل مع مقاول لتنفيذ أعمال إنشاء مبنى، وكانت طبيعة اختيار صاحب العمل للمقاول مبنية على خبراته الفنية في مجال بناء المباني الذكية التي تعتمد على تقنيات إنترنت الأشياء والأتمتة وأنظمة الاستشعار، فإن المقاول يُمنع من إسناد تنفيذ الأعمال المتعلقة بهذه الأنظمة الذكية إلى مقاول من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة صريحة من صاحب العمل.

أما فيما يتعلق بالأعمال التي لا ترتبط مباشرة بالأنظمة الذكية وغير الحساسة، مثل مقاولات أعمال الألمونيوم أو السباكة، فإنه يجوز للمقاول إسناد تلك الأعمال إلى مقاول من الباطن دون الحاجة إلى موافقة صاحب العمل.

في صورة أخرى، إذا كانت لوائح البناء "كود البناء" في منطقة ما تمنع إسناد بعض الأعمال الحرجة (مثل الأعمال الهيكلية) إلى مقاولين من الباطن إلا بتراخيص خاصة، عندها يجب على المقاول الالتزام بذلك وعدم إسناد تلك الأعمال إلا إلى مقاولين مرخصين.

صورة أخرى، لو كان في عقد تنفيذ لوحة فنية أو نصب تذكاري، وكان الاختيار قائمًا على مهارة الإبداع والمهارة الفنية للمقاول المحدد بعينه، فإنه لا يجوز له إسناد العمل إلى مقاول من الباطن، لأن شخصية المقاول هي محل الاعتبار الأساسي في هذا العقد.

الفقرة الثانية

"تبقى مسؤولية المقاول قائمة قِبَلَ صاحب العمل".

تؤكد هذه الفقرة على أنه حتى إذا قام المقاول بإسناد العمل أو جزء منه إلى مقاول من الباطن، فإن مسؤوليته تجاه صاحب العمل تظل قائمة ومستمرة. هذا يعني أن المقاول الأصلي يظل مسؤولاً أمام صاحب العمل عن مقاول الباطن وعن تنفيذ العقد وفقًا للشروط والمواصفات المتفق عليها، بغض النظر عن ترتيباته مع مقاولي الباطن. كما تظل هذه الالتزامات والمسؤوليات لازمة في ذمة المقاول الأصلي.

صورة ذلك، لو قام المقاول الأصلي بإسناد أعمال التمديدات الكهربائية إلى مقاول من الباطن، وتبين لاحقاً أن الأعمال تمت بشكل مخالف للمواصفات، فإن صاحب العمل يحق له مطالبة المقاول الأصلي بتصحيح الأخطاء أو التعويض، وليس مقاول الباطن.

صورة أخرى، إذا تأخر مقاول من الباطن في تنفيذ الجزء المسند إليه، مما أدى إلى تأخير المشروع بالكامل، فإن المقاول الأصلي يكون مسؤولًا أمام صاحب العمل عن هذا التأخير، وقد يترتب عليه دفع غرامات أو تعويضات وفقًا لشروط العقد.

صورة أخرى، في حالة حدوث إصابات أو حوادث أثناء تنفيذ العمل من قبل مقاول من الباطن، فإن مسؤولية التزام مقاول الباطن بمعايير السلامة والتأمين تقع على عاتق المقاول الأصلي.

صورة أخرى، في حال أبرم نادي رياضي عقد مقاولة لتجهيز ملبوسات النادي في تاريخ محدد، وقام المقاول الأصلي بإسناد تنفيذ العمل أو جزء منه إلى مقاول من الباطن، وتأخر مقاول الباطن في تسليم الملبوسات في الموعد المحدد، فإنه لا يُعفي المقاول الأصلي من التزامه التعاقدي تجاه صاحب العمل.

المادة (٤٧٤): مطالبة المقاول من الباطن صاحب العمل

لا يجوز للمقاول من الباطن أن يطالب لنفسه صاحب العمل بشيءٍ مما يستحقه المقاول إلا إذا أحاله على صاحب العمل

الشرح:

تُحدد هذه المادة العلاقة التعاقدية بين المقاول من الباطن وصاحب العمل في إطار عقد المقاولة. تُبيّن المادة أن المقاول من الباطن لا يملك حقًا قانونيًا لمطالبة صاحب العمل مباشرةً بأي جزء من مستحقات المقاول الأصلي، **إلا إذا قام المقاول الأصلي بإحالة تلك الحقوق إلى المقاول من الباطن**.

قبل شرح إحالة الحقوق، يجب التطرق إلى مبدأ "العلاقة التعاقدية" في العقد، إذ تبدأ هذه العلاقة في بداية التعاقد بين صاحب العمل والمقاول الأصلي وهي علاقة عقدية مباشرة بين هذين الطرفين، حيث يتعهد المقاول الأصلي بتنفيذ أعمال معينة مقابل أجر محدد وهذه علاقة واضحة بالعقد. لكن إذا قام المقاول الأصلي بتوقيع عقد مقاولة مع مقاول باطن فهذه علاقة عقدية بينهما وليس لصاحب العمل أية علاقة تعاقدية. وبهذا، فإنه لا يوجد ارتباط عقدي بين المقاول من الباطن وصاحب العمل.

عليه، لا يحق للمقاول من الباطن مطالبة صاحب العمل بأي حال من الأحوال بأية مستحقات مالية أو حقوق أخرى تتعلق بالعقد بين صاحب العمل والمقاول الأصلي.

صورة ذلك، لو تعاقدت شركة تطوير عقاري (صاحب العمل) مع شركة مقاولات (المقاول الأصلي) لبناء مجمع سكني. ثم قامت شركة المقاولات بإسناد أعمال السباكة إلى مقاول من الباطن، وبعد انتهاء أعمال السباكة، لم يقم المقاول الأصلي بسداد مستحقات المقاول من الباطن. حاول المقاول من الباطن مطالبة صاحب العمل مباشرةً بدفع تلك المستحقات. فإنه وفقًا للمادة (٤٧٤)، لا يحق للمقاول من الباطن

مطالبة صاحب العمل مباشرةً، ويجب على المقاول من الباطن مطالبة المقاول الأصلي بمستحقاته.

صورة أخرى، لو أن مقاولاً من الباطن لم يحصل على مستحقاته ورفع دعوى قضائية ضد صاحب العمل لمطالبته بتلك المستحقات. فإن المتوقع أن ترفض المحكمة الدعوى بناءً على المادة (٤٧٤)، لعدم وجود علاقة عقدية مباشرة بين المقاول من الباطن وصاحب العمل، كما أنه سيفهم أن توجه المقاول من الباطن توجيه مطالبته إلى المقاول الأصلي. لكن ورد في المادة **استثناء** مهم ومن كلمة واحدة وهو "**الإحالة**"، إلا أن المادة لم تحدد شروطاً للإحالة، وسيتم إيضاح ذلك من خلال العرف:

أولا: تعريف الإحالة

الإحالة هي نقل حق أو التزام من شخص إلى آخر. عند تطبيق ذلك على المادة، هي إجراء قانوني يقوم به المقاول الأصلي (المقاول الرئيسي) بأن يُحيل حقوقه المالية أو جزءًا منها إلى المقاول من الباطن ويخطر بذلك صاحب العمل، بحيث يصبح المقاول من الباطن مستحقًا لتلك الحقوق مباشرة من صاحب العمل، وبذلك تمنح الإحالة مركزاً قانونيا لمقاول الباطن في العلاقة التعاقدية في مطالبة صاحب العمل مباشرة بالمبالغ المُحالة.

ثانياً: إجراءات الإحالة المتعارف عليها:

أ. **موافقة** المقاول الأصلي على إحالة حقوقه أو جزء منها إلى مقاول الباطن.

ب. **إخطار** صاحب العمل بعملية الإحالة. [٥]

ج. أن تكون الحقوق المحالة **محددة** وواضحة. [٦]

---

[٥] قد يتطلب الأمر موافق صاحب العمل إذا كان العقد الأصلي يتضمن شروطًا تتعلق بالإحالة.

[٦] درج العمل لتنفيذ الإحالة، أن يقوم المقاول الأصلي بخصم مستحقاته المالية عند رفع المستخلص الدوري. وذلك بخصم مستحقاته وإحالتها لمقاول الباطن ليقوم بعد ذلك صاحب العمل الالتزام بسداد مستحقات مقاول الباطن. من المهم الإشارة إلى أن إخطار صاحب العمل بالإحالة لا يتطلب موافقة صاحب العمل أو رفضه، كما لا يُلزم صاحب العمل بالرد على الإخطار.

صورة ذلك، لو تعاقد مقاول أصلي مع صاحب عمل لبناء مجمع سكني، وقام المقاول بإسناد أعمال التكييف لمقاول من الباطن. عند بدء مقاول الباطن بأعمال التوريد، ظهر لمقاول الباطن أن المقاول الأصلي لا يستطيع الوفاء بالتزاماته أو كانت هناك مخاوف تتعلق بتأخر المقاول الأصلي في السداد، ورغبة من مقاول الباطن في ضمان حصوله على مستحقاته مباشرة دون تأخير، تقدم بطلب إحالة الدفع من المقاول الأصلي إلى صاحب العمل. في هذه الحالة يمكن للمقاول الأصلي استخدم حقه بالإحالة وقام بإخطار صاحب العمل (ما لم ينص العقد بخلافه)، وقام المقاول الأصلي بإحالة جزء من مستحقاته إلى مقاول الباطن (قيمة أعمال التكييف). بذلك، يصبح للمقاول من الباطن الحق في مطالبة صاحب العمل مباشرة بالمبلغ المحال، ويُعفى المقاول الأصلي من هذا الالتزام المالي.

صورة أخرى، لو رغب صاحب العمل في ضمان استمرارية العمل وتجنب توقفه بسبب نزاعات مالية بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن، واتفق مع المقاول الأصلي على إحالة مستحقات مقاول الباطن مباشرةً لضمان سدادها. فإن هذه الإحالة صحيحة، كما أنها لا تعتبر عقد مستقل.

المادة (٤٧٥): انتهاء عقد المقاولة

ينتهي عقد المقاولة بإنجاز العمل المتفق عليه

الشرح:

تُحدِّد هذه المادة بصورة واضحة وبسيطة **النقطة** التي ينتهي عندها عقد المقاولة، حيث يُعتبر العقد منتهيًا بمجرد إنجاز العمل المتفق عليه بين صاحب العمل والمقاول. هذا يعني أن العلاقة التعاقدية بين الطرفين تنقضي عند تحقيق الهدف الأساسي من العقد، وهو إتمام العمل. هذا ما يسمى **بالنهاية الطبيعية للعقد**، وبذلك نستنتج أن كلاً من الطرفين أوفوا بالالتزامات التعاقدية. يجب التنويه أن الإنهاء بالفسخ أو الإنهاء بالتراضي عند نقطة معينة أو غيرها من صور الإنهاء تُعتبر حالات مختلفة ولا تنطبق عليها أحكام هذه المادة.

لتطبيق هذه المادة بشكل صحيح، يجب على المقاول أن يُسلِّم العمل إلى صاحب العمل تسليماً فنياً وأن يكون مطابقًا للمواصفات والمعايير المحددة مثل اختبار الأعمال وفحصها وحضور الأطراف لتسليم الموقع والاتفاق على إجراءات الإخلاء بحسب حجم المشروع. عندما يقبل صاحب العمل الاستلام فيكون الاستلام مكتوباً. وبذلك تنتهي التزامات المقاول بتنفيذ العمل، وتعتبر هذه المادة مطبقة بشكل صحيح. أما ما يخص الالتزامات المستمرة بعد انتهاء عقد المقاولة مثل الضمان أو الصيانة والمسؤولية عن العيوب فهذه مسألة أخرى تخرج عن مسألة انتهاء عقد المقاولة، إذ لا تبرأ بها ذمة المقاول إلا بانتهاء مدتها.

كما يجب على الأطراف العناية أشد العناية بتحديد نقطة الانتهاء وتوضيح بدقة متى ينتهي عقد المقاولة، لأنَ عدم تحديد نقطة نهاية المشروع أو أجزائها، قد تُسبب في النزاعات. لأنه لو تم تحديد نقطة النهاية بشكل صحيح، فإن ذلك يضمن لكل من المقاول وصاحب العمل معرفة متى تنتهي التزاماتهم المتبادلة.

صورة ذلك، لو تعاقد صاحب منزل مع مقاول لبناء منزل سكني وفقًا لتصميم ومواصفات محددة. بعد أن أكمل المقاول بناء المنزل بالكامل وقام بتسليمه لصاحب المنزل بعد فحص ومعاينته من المهندس المشرف، فإن ذلك التسليم يُعتبر **نقطة** نهاية عقد المقاولة.

لكن لو ظهر أن هناك خلل في أحد أجزاء مشروع بناء برج سكني، وكان ذلك الخللٌ غير جوهري بنظر المهندس المشرف على المشروع أو من يقوم مقامه، ويمكن معه الاستفادة من المبنى، فإن صاحب العمل ملزم باستلام العمل المنجز في المشروع ولا يتعسف في رفضه، وكما أن المقاول لا تشغر ذمته من الالتزام بتنفيذ إصلاح العمل المعيب، ويثبت ذلك في محضر الاستلام النهائي، ويلزمه الإصلاح، ويسلم الجزء المعيب تسليماً جزئياً خارجاً عن نطاق التسليم السابق.

صورة أخرى، لو قامت جهة بالتعاقد مع مقاول على بناء عدد ٤ مباني مكونة من مكاتب إدارية، وعند الانتهاء من المبنى الأول، قام صاحب العمل بالدخول للموقع قبل إتمام الاستلام النهائي للمبنى، فإن المقاول يستوجب عليه التنسيق وتحديد موعد الاختبارات لإنهاء إجراءات التسليم، وإن غاب صاحب العمل أو رفض التسلم على الرغم من استفادته من المبنى، فإن المقاول يبدأ بالاختبارات ويقوم بتسليم الموقع واخطارها بالتسليم للمبنى الأول بحكم استغلالها للمبنى، وبذلك يعتبر تاريخ اخطار التسليم هو نقطة نهاية عقد المقاول للمبنى الأول.

المادة (٤٧٦): فسخ عقد المقاولة لعذر طارئ

لكل من المتعاقدين طلب فسخ عقد المقاولة إذا حدث له عذر طارئ يتعلق بتنفيذ العقد، ويلزمه تعويض المتعاقد الآخر عما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر.

الشرح:

تتناول هذه المادة حق طرفي عقد المقاولة **في طلب فسخ العقد إذا واجه أحدهما عذرًا طارئًا يتعلق بتنفيذ العقد.**

أكدت المادة أن الفسخ يكون لعذر طارئ، والعذر الطارئ هو حدث استثنائي خارج عن إرادة الأطراف وغير متوقع ولا يمكن تفاديه، مما يجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً ورافقته صعوبة غير معتادة في التنفيذ[٧،٨]. بذلك نلخص إلى شروط العذر الطارئ وهي:

أ. أن يكون العذر الطارئ غير متوقع وقت التعاقد.
ب. أن يكون خارجاً عن إرادة الطرف الفاسخ.
ج. يكون مؤثر بشكل جوهري على تنفيذ العقد.
د. لا يكون تنفيذه مستحيلاً، بل مرهقاً

على ضوء ذلك، يحق للطرف الفاسخ طلب فسخ العقد، إلا أنه ينشأ عن الفسخ التزام الطرف الفاسخ تعويض الطرف الآخر عما لحقه من ضرر بسبب الفسخ، مثل النفقات التي دفعها للتحضير أو فوات المنفعة التي فقدها بسبب توقف العقد.

---

[٧] المبادئ التى قررتها المحكمة الإدارية العليا، رقم الحكم ١٠٦، رقم القضية ٨٦٨٤/ق لعام ١٤٤٠هـ، محكمة الاستئناف الإدارية، تاريخ الجلسة ٢٨/٦/١٤٤٢هـ

[٨] مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية، المجلد الخامس، رقم القضية ١٧١٧/١ق لعام ١٤٢٣هـ، رقم الحكم الابتدائي ٣٠د/إ/ لعام ١٤٢٩هـ، رقم حكم الاستئناف ٥٥٦إس١/ لعام ١٤٢٩هـ، تاريخ الجلسة ٢٢/١٢/١٤٢٩هـ.

صورة ذلك، إذا أبرم مقاول عقد مقاولة مع صاحب العمل لبناء منزل، وبعد بدء العمل تعرض المقاول لصعوبات مالية شديدة نتيجة أزمة اقتصادية غير متوقعة، مثل ارتفاع كبير في تكاليف المواد أو انخفاض كبير في قيمة العملة، مما يجعل إكمال العمل من جهة المقاول صعباً جداً من الناحية المالية، فإن ذلك يُعتبر ظرفًا طارئًا يتعلق بتنفيذ العقد. هذه الصعوبات المالية غير المتوقعة تتيح للمقاول طلب إنهاء العقد. ومع ذلك، يجب على المقاول تعويض صاحب العمل عن الأضرار الناتجة عن الفسخ، مثل تكاليف العثور على مقاول جديد أو تأخير في تسليم المشروع عند نقطة توقفه.

صورة أخرى، إذا قام المقاول بشراء مواد بناء لاستخدامها في المشروع، ويكون توريد المواد على مراحل وثم ارتفعت أسعار الحديد ٣٠٠٪، هذا العذر يعتبر طارئاً ويمكن للمقاول طلب فسخ العقد، أو تطبيق أحكام المادة (٤٧١ - فقرة٣) لإعادة التوازن العقدي.

المادة (٤٧٧): عجز المقاول عن إتمام العمل لسبب لا يد له فيه

إذا بدأ المقاول في التنفيذ ثم أصبح عاجزاً عن إتمامه لسبب لا يد له فيه؛ فإنه يستحق قيمة ما تم من الأعمال، وما أنفق في العمل الذي لم يتم بقدر ما عاد على صاحب العمل من نفع.

الشرح:

تتناول هذه المادة الحالة التي يبدأ فيها المقاول بتنفيذ الأعمال المتفق عليها في عقد المقاولة، ثم يتعرض **لقوة** تجعله عاجزًا عن إتمام العمل، وليس للمقاول أي يد أو تقصير في حدوث هذا السبب الخارج عن إرادته. كما أن المادة لم توضح الحالات التي لا يد للمقاول يد فيها، وهذا يرجع تقديره إلى القضاء. إلا أننا نرى أنها لا تخرج عن إطار **الظروف القاهرة**، ويشترط في تطبيق هذه المادة:

أ. بدء المقاول في تنفيذ العمل.
ب. عجز المقاول من إتمام العمل.
ج. أن يكون العجز ناتج عن أسباب خارجة عن إرادته.

الأسباب الخارجة عن إرادة المقاول لا تخرج عن إطار القوة القاهرة، وهي حدث استثنائي خارج عن إرادة المقاول وغير متوقع ولا يمكن تفاديه، مما يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا. [٩].

صورة ذلك، كما لو تعاقد صاحب عمل مع مقاول لإنشاء مطعم وبعد التعاقد، صدرت أنظمة جديدة تمنع إقامة مطاعم في المنطقة المحددة، فإنه بذلك يستحيل على صاحب العمل المضي قدمًا في المشروع. وتعتبر ظرف قاهر يتعلق بتنفيذ العقد لأن تغيير الأنظمة أمرٌ غير متوقع يمنع تنفيذ المشروع. عليه، يحق لصاحب العمل طلب فسخ العقد. ويلتزم صاحب العمل بتعويض المقاول عن الأضرار الناشئة عن

[٩] قرار المحكمة العليا، قرار رقم (٤٥/م) وتاريخ ١٤٤٢/٥/٨هـ.

الفسخ، مثل تكاليف الأعمال التحضيرية التي قام بها المقاول، ويحق لصاحب العمل طلب العوض ممن أصدر منع بناء المطعم. ويحق للمقاول استرداد نفقاتها بقدر ما يعود على صاحب العمل من نفع.

صورة أخرى، لو أن مقاولاً بدأ في إنشاء جسر، وبعد البدء في العمل، حدثت كوارث طبيعية، دمرت موقع العمل وجعلت من المستحيل استكمال المشروع. فإن المقاول يكون عاجزاً عن إتمام العمل بسبب قوة قاهرة. ويستحق المقاول قيمة الأعمال التي تم تنفيذها قبل الكارثة. بينما النفقات على الأعمال غير المنجزة تُقدر بقدر النفع الذي عاد على صاحب العمل، والذي قد يكون معدومًا إذا لم يعد هناك فائدة.

ملخص المادتين (٤٧٦) و(٤٧٧)

ملاحظة/ المعيار الظاهر بين المادتين (٤٧٦) و(٤٧٧) هو معيار **الاستحالة في التنفيذ**، فمتى كان تنفيذ عقد المقاول مرهقاً تطبيق أحكام المادة (٤٧٦) في المطالبة، ومتى كان مستحيلاً فتطبق (٤٧٧) في المطالبة، ويرجع في صحة تطبيقهما إلى القضاء.

المادة	(٤٧٦)	(٤٧٧)
طبيعة المادة	العذر الطارئ	العجز عن الإتمام خارج إرادة المقاول
النظرية	نظرية الظروف الطارئة	نظرية القوة القاهرة
صورها	تضخم، أزمة اقتصادية، تغير تنظيمي يؤثر على التنفيذ	جوائح، كوارث، حروب، أمر تنظيمي يمنع التنفيذ
الأثر النظامي	الفسخ مع التزام الفاسخ بالتعويض	يعوض المقاول عن الأعمال المنفذة
دور القضاء	يقيم الضرر وتأثر التوازن العقدي	يتحقق من توافر شروط الظرف

المادة (٤٧٨): أثر وفاة المقاول في انتهاء عقد المقاولة

١. ينفسخ عقد المقاولة بموت المقاول إذا اشتُرط أن يعمل المقاول بنفسه أو كان العقد قد أبرم بناءً على اعتبارات تتعلق بشخصه.
٢. إذا خلا العقد من الشرط الوارد في الفقرة (١) من هذه المادة، ولم يكن شخص المقاول محل اعتبار في التعاقد؛ فلصاحب العمل طلب فسخ العقد إذا لم تتوفر في الورثة الضمانات الكافية لتنفيذ العمل.
٣. يستحق الورثة في الحالتين الواردتين في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة؛ قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق في العمل الذي لم يتم بقدر ما عاد على صاحب العمل من نفع.

الشرح:

تعالج هذه المادة **أثر وفاة المقاول على عقد المقاولة**، وتحدد حقوق وواجبات الطرفين في هذه الحالة. إذ أن أنها ميزت بين الحالات التي تكون فيها "شخصية المقاول" محل اعتبار والحالات التي لا تكون كذلك، وتوضح حقوق الورثة في كل حالة.

الفقرة الأولى، نصت على:

"ينفسخ عقد المقاولة بموت المقاول إذا اشتُرط أن يعمل المقاول بنفسه أو كان العقد قد أبرم بناءً على اعتبارات تتعلق بشخصه".

أخبرت المادة أنه إذا كان العقد ينص صراحةً على أن المقاول يجب أن **يقوم بالأعمال بنفسه** دون الاستعانة بآخرين. فإن ذلك يعتبر شرطاً ودليلاً على أن شخصية المقاول هي محل اعتبار أساسي في العقد، هذه الاعتبارات تتعلق بشخص المقاول بناءً على مهارات أو خبرات فنية أو اعتبارات شخصية معينة للمقاول تذكر في العقد.

الذي يحدث للعقد عند وفاة المقاول، هو انفساخ العقد تلقائيًا وينتهي العقد دون حاجة لأي إجراء إضافي، ولا يمكن للورثة أو أي شخص آخر استكمال العقد نيابةً عن المقاول.

الفقرة الثانية، نصت:

"إذا خلا العقد من الشرط الوارد في الفقرة (١) من هذه المادة، ولم يكن شخص المقاول محل اعتبار في التعاقد؛ فلصاحب العمل طلب فسخ العقد إذا لم تتوفر في الورثة الضمانات الكافية لتنفيذ العمل".

في حالة لم يكن هناك شرط في العقد بأن يقوم المقاول بالعمل بنفسه، **ولم تكن شخصية المقاول** محل اعتبار أساسي في التعاقد، فإن وفاة المقاول لا تؤدي إلى انفساخ العقد تلقائيًا.

ففي هذه الحالة، ينتقل العقد إلى ورثة المقاول، ويكون من حقهم استكمال تنفيذ الأعمال المتفق عليها. ومع ذلك، إذا **لم يتمكن الورثة من تقديم الضمانات الكافية** التي تضمن قدرتهم على تنفيذ العمل بكفاءة ووفقًا للشروط المتفق عليها، فإنه **يحق لصاحب العمل طلب فسخ العقد**. هذا يعني أن استمرار العقد يعتمد على مدى قدرة الورثة على توفير الثقة والائتمان والاطمئنان لصاحب العمل بأنهم سيستطيعون إتمام العمل بنجاح.

الفقرة الثالثة، نصت:

"يستحق الورثة في الحالتين الواردتين في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة؛ قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق في العمل الذي لم يتم بقدر ما عاد على صاحب العمل من نفع".

أخبرت الفقرة أنه في جميع الحالات المذكورة في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة، سواء انفسخ العقد تلقائيًا بوفاة المقاول بسبب اشتراط قيامه بالعمل بنفسه

أو بسبب اعتبار شخصه أساسًا في التعاقد، أو طلب صاحب العمل فسخ العقد لعدم توفر الضمانات الكافية في ورثة المقاول؛ **فإن الورثة يستحقون الحصول على حقوقهم المالية**. تتمثل تلك الحقوق المالية في استحقاقهم لقيمة الأعمال التي تم إنجازها قبل وفاة المقاول، وكذلك تعويضهم عن النفقات التي أنفقها المقاول على الأعمال التي لم تكتمل، بشرط أن يكون صاحب العمل قد حصل على **نفع** من هذه النفقات. هذا يعني أن الورثة لهم الحق في الحصول على المقابل المالي لما أُنجز من العمل وما أُنفق عليه، بقدر ما استفاد منه صاحب العمل.

صور ذلك، لو تعاقد شخص مع فنان مشهور لرسم لوحة فنية، واشترط في العقد أن يقوم الفنان بنفسه بالرسم، ومن ثم توفي الفنان قبل إتمام العمل. فإن أحكام الفقرة (١) تطبق وينفسخ العقد بوفاة الفنان، ولا يمكن للورثة استكمال العمل، **لأن شخصية الفنان كانت محل اعتبار أساسي**. كما إذا استفاد صاحب العمل من الأجزاء المنجزة، يلتزم بدفع قيمتها للورثة إذا كان الفنان قد بدأ في الرسم، طبقا للفقرة (٣).

صورة أخرى، لو أن شركة مقاولات تعاقدت مع صاحب عمل على إنشاء برج سكني، وخلال سير أعمال التشييد، تُوفي مالك شركة المقاولات، وكان لدى الورثة القدرة والضمانات الكافية والرغبة في استكمال المشروع. وكان **العقد لا يشترط أن يقوم المقاول بنفسه** بالعمل، وشخصه ليس محل اعتبار في العقد، فإن العقد لا ينفسخ تلقائياً وفقًا للفقرة (٢). وفي حالة رغب صاحب العمل فسخ العقد، فإن الورثة يستحقون قيمة ما تم من أعمال وما أنفق في العمل غير المنجز بقدر ما عاد على صاحب العمل من نفع، وفقاً للفقرة (٣).

وَ



هذا العمل هو شرح مبسط لـمواد **"عقد المقاولة" الواردة في نظام المعاملات المدنية** السعودي، نهدف بهذا العمل إلى تسهيل فهم طبيعة عقد المقاولة القانونية وتطبيقاته العملية، بناء على خبراتنا العملية. ناقشنا في هذا الكتاب المفاهيم الأساسية لعقد المقاولة، بدءًا من تعريفه وشروط إنشائه، مروراً بمسؤوليات المقاول والتزاماته، وصولاً إلى أحكام الفسخ وانتهاء العقد.

أبرز المحتويات:

- التعريف بعقد المقاولة، وتميزه عن غيره من العقود.
- التزامات المقاول، والتي تشمل تقديم المواد والحفاظ عليها والالتزام بالمواصفات والمدة.
- حقوق والتزامات صاحب العمل والتسليم والدفع والتعديلات في التصميم أو الزيادة في التكاليف.
- إسناد العمل لمقاول من الباطن ومسؤوليات الأطراف.
- أسباب فسخ العقد في العذر الطارئ والوفاة واستحالة التنفيذ الخارج عن الإرادة.
- آثار انتهاء العقد وحقوق الأطراف في الاستحقاقات المالية.

لمن هذا الكتاب؟

- المحامين والمستشارين القانونيين.
- مسؤولي العقود والمشتريات والمهنيين.
- طلاب القانون والباحثين في المجال القانوني.

نأمل أن يكون هذا العمل مرجعاً أساسياً لفهم عقد المقاولة وآليات تطبيقه في النظام السعودي، **وسيتبع ذلك إصدارات قادمة متخصصة في عقود مقاولات البناء والتشييد وتطبيق المواد النظامية على أحكام قضائية نهائية**.