



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ على ضوء نظام البناء الخاص بمدينة دمشق

أ. د. محمد حاتم البيات

أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق بجامعة دمشق
نائب محافظ دمشق سابقاً

إن التطور الحديث والتقدم في الأنشطة الإنسانية أمر ملموس على المستويات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، ومع هذا التقدم الفني بالإضافة إلى التطور الاقتصادي صاحبه ذلك تطوراً في العلاقات الإنسانية بصفة عامة والعلاقات العقدية بصفة خاصة، وانعكس هذا التطور الفني والاقتصادي على القانون، فالقانون ما هو إلا انعكاس - ضروري - للمتغيرات والمستجدات الإنسانية⁽¹⁾.

إن أساسيات السلامة العامة يقتضي إيجاد نظام هدفه التأكد والرقابة على أعمال التشييد والبناء، وكذلك أعمال هدم البناء. والأصل أن الأضرار الناجمة عن البناء، سواء أثناء فترة التشييد أم أثناء فترة الهدم يسال عنها المقاول⁽²⁾، أو المهندس⁽³⁾، أو من كان له السلطة الفعلية على البناء لحظة وقوع الضرر بفعل

(1)

René SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociale du droit civil d'aujourd'hui*.
DALLOZ, 3^{eme} ed. 1964 p.10.

(2) المقاول هو في الواقع الحارس أثناء أعمال التشييد أو أثناء أعمال الهدم لأنه مستقل في عمله عن صاحب العمل ويتمتع بالحرية الفنية في أن يتخذ وحده ما يراه مناسباً لإمكان الوصول بالتعهد إلى النهاية المشتركة عليه في ظل عقد المقاولة الملتمزم به.

(3) يعد مالك البناء حارسه بعد تسلمه البناء إلا أنه يمكن أن يحتفظ بالحراسة أثناء القيام بأعمال التشييد أو أعمال الهدم طالما كان يتمتع بالسلطة الفعلية في الرقابة والتوجيه على هذه الأعمال، فهو الذي يشرف ويوجه العاملين لديه والذين تربطهم به رابطة تبعية قانونية لأنه يسال عنهم وفقاً لأحكام مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه.

هذا البناء. أو هو صاحب السيطرة الفعلية على الشيء ويمكن التصرف في شؤون رعايته وتوجيهه^(١). والمسؤول عن الضرر تقوم مسؤوليته إما بوصفه حارسا للبناء، وإما بوصفه حارسا للآلات المستعملة، وإما على أساس المسؤولية عن العمل الشخصي طبقا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية.

أما الفريق المتضرر من أعمال تشييد بناء أو هدمه قد يكون أجنبيا عن عملية البناء أو الهدم، كالجوار والمارة، وعلى العكس قد يكون له صلة بهذه الأعمال، كالمالك أو المستجار والشاغل والزائر والقائمين بالتشييد أو الهدم أنفسهم، وذلك فيما يتعلق بالعلاقة القانونية القائمة بينهم، وسواء أكانت عقد مقاوله أم عقد عمل وهم بمطلق الأحوال يسري عليهم وصف الغير المتضرر من أعمال تشييد أو هدم بناء.

إن العاملون في المحافظة من فنيين وإداريين وكذلك المهندسون والمحامون ومتعهدو البناء والملاك وأصحاب العلاقة والمصالح كانوا قبل صدور نظام البناء الخاص بمدينة دمشق في متاهة من الفوضى والاضطراب الأمر الذي دفع الجهات المعنية لأن تكلف عددا من الفنيين والمختصين، مهندسون ومحامون وغيرهما، بإعداد وصياغة نظام بناء خاص بمدينة دمشق. وقد صدر هذا النظام بموجب القرار رقم ٤٩٢ تاريخ ١٩٩٧/٥/٣ عن المكتب التنفيذي لمجلس محافظة دمشق والمصدق بموجب قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٧٢٣ تاريخ ١٩٩٧/٦/٢٦.

(١) ولمزيد من التفاصيل انظر عدنان السرحان ونوري خاطر، شرح القانون المدني الأردني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، الفجر للطباعة، ١٩٩٧ ص ٥٣٤ وما بعدها. محمد حاتم البيات، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام غير الإرادية، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٩ ص ٢٤٨ وما بعدها. محمد مرسي باشا، الالتزامات، منشأة المعارف بالاسكندرية ٢٠٠٥ ص ٢٤٤ وما بعدها. مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، مؤسسة بحسون للنشر والتوزيع بيروت لبنان، بدون سنة طبع، ص ٥٧١ وما بعدها.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

ونحن في هذه الدراسة الموجزة لن نتعرض إلى أحكام المسؤولية كمسؤولية حارس البناء أو حارس الأشياء وغيرهما، وإنما سنركز اهتمامنا على إبراز أهم التدابير الوقائية في مجال التشييد أو الهدم في مرحلة التنفيذ أو ما قبله، وفقا لما قضى به نظام البناء الخاص بمدينة دمشق، والذي يقوم هدف من بين أهدافه العامة الإقلال من الأضرار الناجمة عن تهمد البناء كليا أو جزئيا.

في الواقع أن الأبنية الحديثة وغيرها المشادة في سورية، وحتى تاريخه لم تراعى بشكل عام الأصول الفنية المتبعة في بلدان العالم المتقدمة. إلا أن نظام ضابطة البناء في دمشق حاول إيجاد آلية محددة كتدابير وقائية تتخذ في مجال التشييد ورخص البناء والرقابة على الأبنية قيد الانجاز، كقواعد قانونية مستحدثة إضافة إلى الأحكام العامة التقليدية في القانون المدني. حيث لحظ هذا النظام إجراءات محددة يجب إتباعها إعمالا لقواعد السلامة العامة والتقليل ما أمكن من الأضرار الناجمة عن أعمال التشييد أو الهدم.

وقد هدفنا من وراء هذه الدراسة تسليط الضوء على ما استحدثته نظام البناء الخاص في محافظة دمشق لأنه لم نر حتى تاريخه دراسة قانونية أو بحث قانوني تصدى لشرح أحكام هذا النظام، فكان من المناسب الشروع بدراسة بعض الأحكام الواردة فيه وباختصار شديد والتي تتعلق ببعض محاور المؤتمر. مستفيدين من خبرتنا العملية في عملنا السابق كرئيس لمجلس مدينة دمشق ونائبا لمحافظة دمشق.

وسوف نقسم هذه الورقة إلى مبحثين اثنين نخصص الأول لمعالجة موضوع رخص البناء وما يتطلبه النظام بشأنها، أما المبحث الثاني فنستعرض من خلاله أهم ما قضى به النظام حول الرقابة على الأبنية أثناء التشييد وأهم الإجراءات الواجب القيام بها في هذه المرحلة.

المبحث الأول

الرخص بشأن التشييد أو الهدم

إن نظام البناء الخاص بمدينة دمشق لم يسمح ولا بأي حال من الأحوال لا للأشخاص الطبيعيين ولا للأشخاص الاعتباريين القيام بأي عمل من أعمال التشييد أو الهدم ضمن الحدود الإدارية لمحافظة دمشق إلا بعد الحصول على رخصة رسمية من دوائر الترخيص وحسب الأصول. وبناء على ذلك سوف نتناول بادئ ذي بدء أهم الإجراءات الواجب إتباعها بشأن الحصول على رخصة رسمية من دائرة الترخيص في محافظة دمشق. فما هي الإجراءات الواجب إتباعها بشأن الحصول على رخصة تشييد بناء (المطلب الأول)، ثم نستعرض إجراءات الحصول على رخصة هدم بناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول

طلب رخصة تشييد بناء

قضت المادة الأولى من نظام البناء في محافظة دمشق على أن "لا يجوز للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين تشييد أي بناء أو القيام بأي عمل من أعمال التعديل أو الترميم أو الهدم في بناء قائم ضمن الحدود الإدارية لمحافظة دمشق قبل



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

الحصول على رخص مسبقة من المحافظة وذلك وفق القواعد المبينة في هذا النظام والأنظمة والقوانين المرعية".

وقد قضت المادة الثانية منه أن "كل بناء يبشر بإنشائه دون ترخيص يهدم فوراً".

يتبين من هذين النصين أن المشرع السوري في نظام البناء في محافظة دمشق^(١) وحفاظاً على السلامة العامة منع كل شخص أو شركة أو أي جهة أخرى ذات قطاع عام أو خاص في الدولة البدء بأي عمل من أعمال التشييد أو الهدم قبل الحصول على الرخصة المستوجبة أصولاً، تحت طائلة الهدم الفوري لكل جزء من أجزاء البناء المشادة أو قيد الانجاز، وعلى العكس تماماً نجد انه يحق لأجهزة المحافظة والبلدية أيضاً أن توقف أعمال هدم بناء أو أجزاء بناء مالم يكن المالك قد استصدر إجازة أو رخصة هدم أصولية . وخير ما اتجه إليه المشرع في النظام بشأن اقتضاء الرخص للقيام بهذه الأعمال ، سيما الأعمال الإنشائية أو أعمال التشييد التي تقتضي دراسة فنية ومستفيضة قبل البدء بأي من هذه الأعمال^(٢). وهذا يشكل في الواقع محمول جادة من قبل مشرع النظام في تفادي إمكانية وقوع مخاطر قد تسبب أضراراً كبيرة من جراء القيام بهذه الأعمال، على خلاف

(١) سوف نكتفي من الآن فصاعداً بذكر عبارة النظام للدلالة على نظام البناء في محافظة دمشق.

(٢) يقصد بمرحلة التنفيذ هي قيام المقاول بتنفيذ المخططات و التصاميم التي سبق و أن أعدت بواسطة المهندس المعماري و تحت إشرافه، حيث تعتبر هذه المخططات هي الإجازة التي يتمكن بها المقاول من مباشرة عمله. و يجب عليه أن يقوم بتنفيذ التصاميم كما هي طالما أنها متفقة مع أصول الصناعة. و بالتالي فإن "حدوث تنفيذ لبعض الأعمال بالمخالفة للتصاميم أو الشروط الواردة بعقد المقولة أو تأخر تنفيذ المقولة في موعدها هي مسئولية المقاول و ليس الاستشاري".

الأصول والتدابير الوقائية التي استحدثتها النظام بشأن أعمال التشييد أو أعمال الهدم. إن اقتضاء الرخصة للقيام بهذه الأعمال إنما الغاية الأساسية منه توفر الأمن والسلامة لجميع المشاركين في عمليات تشييد البناء أو عمليات الهدم بما في ذلك الجوار والمارة. ولكن كيف يمكن للمحافظة وأجهزتها الإدارية كسلطة إدارية في تحقيق السلامة العامة والحد من مخاطر الأبنية لا سيما الأبنية متعددة الطوابق؟

في الواقع لا يمكن تسجيل أي معاملة ترخيص بالبناء لدى دوائر الترخيص في محافظة دمشق إلا بعد التأكد من ملكية طالب الترخيص واستيفاء رسوم البناء وجميع الرسوم الأخرى المفروضة في مثل هذه الحالة^(١)، بما فيها الرسوم البلدية مستحقة الأداء على المقسم المراد إشادة البناء عليه.

وقد قضت المادة الثالثة من النظام بوجود توافر إجراءات وتدابير وقائية عدة من أجل الحفاظ على الأمن والسلامة على أعمال التشييد والبناء أهمها:

- ١- الوجائب العمرانية.
- ٢- القواعد الفنية في البناء من معمارية وإنشائية وكهربائية وميكانيكية وغيرها. . . الخ
- ٤- القواعد التزينية .
- ٥- الحصول على رخصة هدم إذا كان العقار أو المقسم الناتج عن التخطيط بناء قائم^(٢).

(١) رسوم الإدارة المحلية كرسوم الإنفاق والتعاون والمجهود الحربي والنظافة والخدمات وغيرها.

(٢) المادة الثالثة من النظام.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

ونحن في دراستنا الموجزة سوف نسلط الضوء على أهم ما ورد في المادة الثالثة من النظام، سالف الذكر ألا وهو موضوع الفقرة الثانية منها، المتعلق بالقواعد الفنية في البناء موضوع السلامة العامة والإنشائية. إذ أن المقام لا يتسع هنا لبحث جميع التدابير المفروضة في هذا المجال، ونحيل القارئ بشأنها إلى النظام، والذي سنوزعه على السادة أعضاء المؤتمر.

تستلزم في الواقع هذه القواعد الفنية مكتب للرقابة الفنية يرتبط مع العميل بعقد موضوعه التنبيه والتحذير من الأضرار التي يتوقع أن تحدث وتكون مرتبطة بعملية البناء، لذلك فإن مهمة هذا المكتب تبدو لنا مهمة وقائية بحتة.

الفقه الفرنسي يعتقد أن العقد المبرم بين العميل ومكتب الرقابة الفنية هو عقد مقاول⁽¹⁾. فالمهمة الملقاة على عاتق مكتب الرقابة الفنية هي ضبط المخاطر، ويتحقق ذلك بأن يقوم هذا المكتب في التحقق من الأعمال التي سوف تتم في عملية التشييد ومدى مطابقتها لقواعد الفن المهني من عدمه⁽²⁾. وقد عرف المشرع الفرنسي مهمة مكتب الرقابة بأنها "المهمة التي تساعده في تدارك -وتجنب- مختلف المخاطر الفنية المحتمل أن تعوق تنفيذ العمل"⁽³⁾.

(1)

Bernard Boubli, *La responsabilité de l'assurance des architectes entrepreneurs e autres constructeurs*. ed .D .u.j.n.1991n.182 p.109.

(2) في الواقع لا توجد نصوص واضحة، لا لبس فيها ولا غموض، في مجال السلامة العامة في سوريا، فإنه من المفيد أن نقترح على المشرع السوري والإماراتي إنشاء مؤسسة أو هيئة عامة من قبل الدولة للاعتماد وذلك على غرار ما هو معمول فيه في الولايات المتحدة الأمريكية وفرنسا وغيرهما من الدول الأوروبية الأخرى.

(3) المادة 23-1111 من قانون البناء الفرنسي رقم 4 لعام 1978 المعدل. وهذا نصها بالفرنسية:

«Le contrôleur technique a pour mission de contribuer a la prévention des différés aléas techniques susceptibles d'être rencontrer dans la réalisation des ouvrages »



ويتضح من ذلك أن أهم ما يلقي على عاتق مكتب الرقابة الفنية أن يتأكد من سلامة البناء وخاصة بالنسبة لقيام طرق البناء ومدى سلامة التجهيزات الميكانيكية للبناء ومدى مطابقتها لقرارات مجلس محافظة دمشق ومكتبه التنفيذي.

كذلك الأمر التحقق من توافر اشتراطات السلامة في موقع البناء بالنسبة لورش الأشغال، وبالنسبة للغير أيضا، وان يعمل على تدارك أي حوادث مادية يمكن أن تحدث أثناء تنفيذ الأعمال، سواء أعمال التشييد أم أعمال الهدم⁽¹⁾.

وعليه فان مكتب الرقابة الفنية يقدم أداء خاص يتمثل في بيان هل القواعد الفنية في البناء، معمارية كانت أم إنشائية، كهربائية أم ميكانيكية، -موضوع الفقرة الثانية من المادة الثالثة من النظام، المذكورة أعلاه، و التي ستطبق في أعمال التشييد أو الهدم قد جاءت في محلها ومتوافقة مع نظام البناء والأنظمة المرعية الأخرى. أم لا؟

للإجابة على هذا التساؤل وباختصار شديد نقول أن الأدوار والمسؤوليات كبيرة على عاتق مكتب الرقابة الفنية للتأكد من توافر القواعد الفنية وهو مطلب أساسي للحصول على الترخيص في مباشرة أعمال التشييد أو الهدم. وخير ما فعل المشرع في النظام لان مهمة مكتب الرقابة الفنية مراقب عمليا من قبل نقابة المهندسين .

علاوة عما ذكر، وإضافة للتدابير الوقائية السابقة، فإن على طالب الترخيص

(1)

Christin Larroument ,la responsabilité des organismes de contrôle technique,Rev .Tri .Dr imm.1981 p.311.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

أن يملأ استمارة خاصة يدون عليها الأعمال الهندسية المنوي القيام بها وبشكل مفصل كما ويذكر فيها اسمه ومؤيدات ملكيته، وكذلك المهندس المعماري المصمم والمهندس الإنشائي المشرف على التنفيذ مع وجوب تصديق صفة المهندس من قبل نقابة المهندسين على الاستمارة أعلاه^(١).

ولا يكتفي النظام بهذا القدر من التدابير والإجراءات وإنما اقتضى بالإضافة إلى ذلك أن يرفق مع الاستمارة عدة وثائق أهمها:

مصور مساحي عقاري^(٢)، وثلاث نسخ عن مصور الوجائب العمرانية الخاصة بالمقسم^(٣)، استمارة الكشف على الموقع من قبل المديرية المختصة في المحافظة موضحا عليها موقع المقسم المراد الترخيص بالبناء عليه^(٤). كذلك الأمر المصورات الإنشائية ومحاور الأعمدة، وتسليح الأساسات والأعمدة والأدراج^(٥)، المصورات الصحية، ومصورات التمديدات الكهربائية والميكانيكية، والاهم من ذلك تقرير من مهندس مختص عن ميكانيكية التربة يبين فيه مدى تحملها، مصادق عليه من نقابة المهندسين وفق الأصول. الجدران الاستنادية (مسايط ومقاطع مع مذكرتها الإنشائية) مصادق عليها من النقابة^(٦).

كما ووجب نظام البناء إبراز عقد مصدق من نقابة المهندسين أصولا يتضمن

(١) المادة الرابعة من النظام.

(٢) وهو المصور أو المخطط المنجز من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية معتمدا أو مصدقا ومبيناً فيه كافة التفاصيل والحدود العقارية والإفرازات الأفقية والطبقية. انظر الفقرة الأولى من المادة الرابعة من النظام.

(٣) الفقرة الثانية من المادة الرابعة.

(٤) الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من النظام.

(٥) الفقرة السابعة من المادة الرابعة من النظام.

(٦) الفترات ٨-٩-١٠-١١ من المادة الرابعة من النظام.

تعيين مهندس مقيم للإشراف على التنفيذ، ويتم تحديد مهامه بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس محافظة دمشق بناء على اقتراح من المديرية المختصة^(١).

أما على صعيد العقوبات التي قضى بها النظام- على اعتبار أن هذا النظام بمثابة قانون للبناء يعمل به في مدينة دمشق- بشأن كل بناء ينفذ خلافا لما ذكر أعلاه من تدابير وإجراءات محددة يقتضي النظام استيفائها حسب الأصول المرعية فإننا نخص بالذكر في هذا المقام مصورات الترخيص حيث قضى النظام بالاتي:

-تعتبر رخصة البناء الممنوحة ملغاة حكما.

-يعاقب بالحرمان من ممارسة حقه في العمل برخص البناء ضمن المحافظة ولمدة قد تصل إلى خمس سنوات كل من المرخص له أو المقاول في حال قيام أي منهما بارتكاب مخالفات خلال التنفيذ^(٢).

بالإضافة إلى ذلك يحق للمحافظة الطلب من نقابة المهندسين معاقبة المهندس المسؤول عن تنفيذ أعمال التشييد طبقا لأحكام القانون رقم ٢٦ لعام ١٩٨١ الناظم لمهنة الهندسة في الجمهورية العربية السورية إذا وقعت المخالفة خلال مدة أعمال تشييد الهيكل^(٣).

(١) المادة الخامسة من النظام.

(٢) الفقرة ٢ و١ من المادة السابعة من النظام.

(٣) الجدير بالذكر أن المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة يعمل في الغالب على تشكيل لجنة ثلاثية من بين أعضائه مهمتها تحديد مدة الحرمان بما يتناسب مع المخالفة المستوجبة الهدم. وهي عقوبة صارمة بالنسبة للمهندس وراعاة لهم عن ارتكاب مخالفات بناء وغيرها دون أن تقترن بدراسة فنية. التطبيق العملي شهد حالات عديدة في انهدام أبنية مشادة مخالفة لنظام البناء والتي لم تحظى بثمة دراسة فنية وسلامة إنشائية. والمشرع في هذا النظام خير ما اتجه إليه في فرض عقوبة الحرمان مما يصب في النهاية في تحقيق السلامة العامة.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

لذلك فانه من الأهمية بمكان اتخاذ جميع هذه الإجراءات والشكليات ومقتضيات السلامة العامة في معرض الحصول على إجازة تشييد بناء أو أجزاء من البناء. المرتجى هو أن ذلك إنما يشكل تصور مسبق لطبيعة الأعمال-أعمال التشييد والبناء- المزمع القيام بها، وهي بالمقابل تدقيق لاحق خلال التنفيذ وبعده من قبل جهات مختصة معترف بكفاءتها، تلافياً وتوخياً لأضرار قد تؤدي أحيانا إلى خسارة في الأرواح والأموال^(١).

وإذا كان ذلك من أهم ما يتوجب من أجل الحصول على رخص البناء، فماذا يتطلب النظام أيضا للحصول على رخصة الهدم، وهو ما سنتناوله في الحال.

المطلب الثاني

طلب رخصة هدم بناء

حفاظا على السلامة العامة اقتضى النظام أيضا عدة تدابير وقائية من أجل الحصول على إجازة هدم بناء قائم . وان أهم ما جاء في النظام حول ذلك نجمله بالاتي:

-تقديم طلب إلى المديرية المختصة-هي مديرية الترخيص والبناء - لهدم البناء القائم على المقسم من قبل مالكي ثلاثة أرباع المقسم فأكثر^(٢).
في الواقع لم نعثر على سنده قانوني لهذا النص وكذلك مضمونه من حيث انه يكتفي بقبول الطلب موقعا من ثلاثة أرباع المالكين فأكثر، ولم ندرى لماذا لم

(١) في فرنسا يوجد ما يسمى بالتأمين على الأشغال، أما في سوريا وغيرها من الدول العربية يتردد المشرع في فرض هذا النوع من التأمين، سيما وان حوادث عدة وقعت وأدت إلى سقوط ضحايا من عمال وجوار ومارة.

(٢) الفقرة الأولى من المادة الثامنة من النظام.

يقتضي موافقة الآخرين في المقسم، وهم الربع الآخر؟ ويبدو أن المشرع في النظام اكتفى بموافقة الأغلبية حينما تقرر هذه الأخيرة أن البناء يجب هدمه تطبيقاً لقواعد السلامة العامة.

-تقرير فني من مهندس مسؤول يتضمن مسؤوليته الشخصية عن هدم البناء وتحت إشرافه مع تقديم مصورات تدعيميه^(١).

في الواقع أن ذلك المرتجى هو أهم وقاية -برأينا- ويشكل ذلك النص أهم النصوص العائدة للسلامة العامة. فهو يعتبر المهندس الفني المسؤول المباشر على أعمال الهدم لأن الأخيرة ستنفذ تحت إشرافه، فهو من تكون السيطرة الفعلية على البناء موضوع الهدم، فهو الحارث أثناء القيام بأعمال الهدم لأنه مستقل في عمله عن صاحب العمل وله بالتالي كل الحرية الفنية في أن يتخذ ما يراه مناسباً للقيام بهذه الأعمال. وقد استقر القضاء الفرنسي على أن الحراسة على البناء أثناء فترة التشييد أو الهدم تتعد إلى المقاول أو المهندس على حسب الأحوال، أي من يرتبط بالمالك بعقد مقاول^(٢).

وبالإضافة إلى ذلك ومن أهم ما ورد في النظام أيضاً بشأن الحصول على رخصة الهدم موافقة لجنة معمارية إنشائية ثلاثية من المحافظة ومن مديرية آثار دمشق، ومن فرع نقابة المهندسين بدمشق، هذه اللجنة يشكلها المحافظ بناء على اقتراح المديرية المعنية^(٣). ونجد -من وجهة نظرنا- أنه من الأهمية بمكان أن تصدر الموافقة من هذه اللجنة من جميع أعضائها سيما وإن الأضرار الناجمة عن

(١) الفقرة الثانية من المادة الثامنة من النظام.

(٢) Cass.civ.p.er.10 Des.1970,Bull.Civ 111 p. 501

(٣) الفقرة السادسة من المادة الثامنة من النظام.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

عمليات الهدم يمكن أن تصيب الأفراد العاملين أنفسهم في مجال الهدم أو ممن لهم صلة، وكذلك الغير المتضرر من هذه الأعمال، كالجوار والمارة.

-تقديم تعهد خطي لدى الكاتب بالعدل من قبل مالكي البناء المطلوب هدمه، وذلك بعدم المباشرة بأعمال الهدم قبل الإخلاء الكامل لشاغلي البناء في حال كان البناء من الأبنية متعددة الطوابق^(١).

وبناء على ما تقدم نجد أن نظام ضابطة البناء اقتضى إجراءات أو تدابير عدة وقائية بحد ذاتها وتخدم السلامة العامة، وسواء أكانت هذه التدابير الوقائية أو الإجراءات، إن شئت، تتعلق بطلب رخصة إشادة بناء أو رخصة هدم بناء قائم .

المبحث الثاني

الرقابة على البناء أثناء التشييد

في الواقع اقتضى المشرع في النظام أيضا تدابير وقائية عدة من اجل الرقابة على أعمال التشييد، وذلك على غرار التدابير والإجراءات التي اقتضاها في معرض طلب رخصة إشادة بناء أو هدمه.

ونحن في هذا المبحث الثاني، سوف نسلط الضوء على أهم ما جاء في النظام بحسب موضوع بحثنا- من تدابير وعلى وجه الخصوص بما يتعلق بالرقابة على أعمال التشييد، إذ أن المقام لا يتسع لبحث هذه التدابير بأكملها، ونوجز قدر الإمكان بالآتي:

(١) راجع الفقرة السابعة من المادة الثامنة من النظام. لمزيد من التفاصيل حول هدم سطح بناء مخالف للأنظمة وإجراءات هدمه انظر، محمد حاتم البيات، الوصف القانوني للسطح في نطاق الأبنية الطابقية، بحث قانوني منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول ٢٠١٠ ص ٢١٣ وما بعدها.

أجاز النظام لعاملي المحافظة المختصين الدخول إلى ورشات البناء للمراقبة، وعلى مسؤول الورش أن يحتفظ على وجه الدوام بنسخة كاملة من مصورات الترخيص المصدقة في الورشة لإبرازها عند الطلب إلى العاملين المراقبين^(١).

يتبن من ذلك أن كل موظف يتبع دائرة الترخيص والبناء في المحافظة أو البلدية مدعو للدخول إلى أي ورشة من ورشات البناء وذلك بهدف المراقبة على أعمال التشييد وطبقا لرخصة البناء المعطاة بخصوص البناء المراد انجازه. وعلى مسؤول الورش أن يسهل مهمة هؤلاء الموظفين والسماح لهم بالدخول إلى الورش.

كذلك الأمر اقتضى النص القانوني من مسؤول الورش الاحتفاظ بنسخة كاملة عن مصورات الترخيص المصدقة حسب الأصول وإبرازها عند الطلب من قبل هؤلاء المراقبين لعمليات التشييد^(٢).

فضلا عن ذلك فإن نظام البناء لا يجيز صب أساسات البناء والأعمدة والأسقف والجدران المسلحة قبل الحصول على إذن صب موقع من كل من المهندس المقيم والمهندس المشرف على التنفيذ، وعليه يجب القيام بالتدابير الآتية:

-تقديم تقرير متمم لتقرير مكانيك التربة المقدم حين الحصول على الترخيص، وهو تقرير متمم لسابقة والذي يتعين على طالب الترخيص تقديمه للحصول على رخصة بناء، وهذا التقرير المتمم يفيد في أن مكانيك التربة يصلح لإشادة البناء

(١) المادة ٢٦ من النظام.

(٢) التطبيق العملي يشهد أن هؤلاء المراقبين يعطلون، عمليا، مفعول النصوص الواردة في النظام بشأن رخص البناء أو رخص الهدم لأنهم يتطلبون إجراءات غير مطلوبة في النظام ذاته. وهل يجب وضع مراقبين على المراقبين؟



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

المرخص (١).

- يجب أن يسجل طلب إذن الترخيص في الدائرة المختصة في المحافظة وعليها تصديق الطلب أو رفضه خلال مدة أربعة أيام تلي تاريخ تسجيل الطلب ويعلم المهندس المشرف على التنفيذ خطيا بأسباب الرفض.

وفي التطبيق العملي نجد، في الواقع، أن موظفي البلدية يراقبون على الدوام أعمال التشييد، ويطلبون إذن الصب من المهندس المسؤول عن الورش في البناء، فإذا لم يبرزه هذا الأخير فإنه يحق لهؤلاء المراقبين وقف أعمال التشييد. ومن الحالات العملية التي تؤدي إلى رفض طلب الإذن بالصب وجود أجزاء من البناء قد أنجزت دون رخصة ودراسة فنية مسبقة، وبشكل يخالف كليا بنود الرخصة، ففي هذه الحالة ينبغي معالجتها في إعطاء الإذن بالصب، والمعالجة ستكون حصرا بإزالة الأجزاء المشادة والمخالفة للرخصة وذلك طبقا لقانون قمع مخالفات البناء لعام ٢٠٠٣^(٢).

- لا يجيز النظام المباشرة بالاكتماء الخارجي للبناء إلا بعد الحصول على موافقة تمنحها المديرية المختصة استنادا إلى وثيقة يقدمها المهندس المشرف على تنفيذ أعمال التشييد والبناء يثبت فيها أن البناء قد تم وفقا لبنود الرخصة^(٣). وهذا يعني أن البناء قيد الانجاز والذي انتهت فيه أعمال التشييد وأصبح بناء

(١) الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من النظام.

(٢) إن قانون قمع مخالفات البناء لعام ٢٠٠٣ قضى بعقوبة جنحوية الوصف بشأن مخالفات الأبنية وعاقب الموظف والمقاول والمهندس وكل من له علاقة بإشادة أبنية مخالفة لأنظمة البناء والأنظمة المرعية الأخرى.

(٣) المادة ٢٩ من النظام.

على الهيكل فان النظام لا يسمح السير بأعمال أكساء المظهر الخارجي للبناء إلا بعد أن يتقدم المهندس، المشرف على التنفيذ، وعلى مسؤوليته الشخصية، تقريراً يثبت فيه أن البناء قد أنجز وفقاً لأحكام الرخصة دون تجاوزات أو مخالفات بناء، تحت طائلة حرمانه من ممارسة المهنة مؤقتاً وفقاً لأحكام القانون الناظم لمهنة الهندسة^(١).

ونشير أخيراً إلى أن نظام البناء قضى بأن المرخص له من المهندسين والمقاول مسؤولاً حسب الحال عن مشروع تنفيذ البناء بموجب القوانين والأنظمة المرعية، وتتحصر مسؤولية المحافظة بمطابقة الترخيص لنظام البناء^(٢).

يتبين من هذا النص أن المشرع السوري في نظام البناء قد عول على الأحكام العامة في المسؤولية المدنية. وهذه الأحكام تقضي أن حراسة البناء أثناء القيام بأعمال التشييد للمقاول أو المهندس والمرخص له، وهو من تكون له السيطرة الفعلية على الشيء ويمكن التصرف في شؤونه ورعايته وتوجيهه. وقد تكون الحراسة إلى المالك المرخص له طالما أنه يحتفظ بالحراسة أثناء القيام بأعمال التشييد طالما كانت له السيطرة الفعلية على هذه الأعمال، فهو الذي يشرف ويوجه العاملين لديه من مقاول وموظف ومهندس وغيرهما، ويسأل بالتالي عنهم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه.

ويحدث هذا في التطبيق العملي في الفرضية حيث يتعاقد المالك المرخص له مع أكثر من فني وباختصاصات متعددة بهدف إتمام أعمال التشييد والبناء تحت

(١) وقد تصل مدة الحرمان من ممارسة حقه في العمل برخص البناء لمدة تصل إلى خمس سنوات، راجع الفقرة

الثامنة من المادة السابعة من النظام، والمشار إليها سابقاً.

(٢) المادة ٣١ من النظام.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

سلطته في الإشراف والتنفيذ. كما لو تعاقد مع مهندس مصمم وآخر مقاول منفذ لأعمال التشييد تحت أمرته وإشرافه. فهؤلاء من مهندسين استشاريين ومصممين ومقاولين وغيرهم تربطهم بالمالك المرخص له علاقة عمل وليس علاقة مقاوله، لذلك تبقى الحراسة بيد المالك المرخص له، كونه الشخص المتمتع بسلطتي الإشراف والتوجيه على أعمال التنفيذ. وأخيرا رأينا أن المشرع في النظام قد حصر مسؤولية المحافظة بمطابقة الترخيص لنظام البناء^(١).

(١) الفقرة الثانية من المادة ٣١ ممن النظام.

الخاتمة

أولاً: إن البلاد المتقدمة وضعت نصوص واضحة بشأن أنظمة البناء، لا لبس فيها ولا غموض، لذا تبدو الحاجة ضرورية وملحة في سوريا، ونحن قد دخلنا الألفية الثالثة، إلى وضع النصوص وآلية التطبيق الحسن والأطر القانونية الرادعة إعمالاً لمقتضيات السلامة العامة في حماية المجتمع من الأخطار الناجمة عن أعمال التشييد أو أعمال الهدم. وإن الأبنية متعددة الطوابق المشادة في سورية لم تراع فيها، بصورة شبه عامة، الأصول الفنية، وكذلك التدابير الوقائية المتبعة في البلاد المتطورة في هذا الشأن.

ثانياً: أيضاً لم تلاحظ هذه الأبنية الطابقية المشادة الآلية الواجب إتباعها لتطبيق قواعد السلامة العامة بما فيها السلامة الإنشائية طبقاً لما اشتمل عليه نظام البناء في محافظة دمشق من تدابير وقائية. إذ أن الاستثناءات ما تزال موجودة حتى تاريخه.

ثالثاً: التوسع في مفهوم مكاتب الرقابة الفنية على أعمال التشييد والبناء ومنحها اختصاصات أوسع في مجال الرقابة على هذه الأعمال. وذلك على غرار المشرع الفرنسي في القانون رقم ٤ يناير لعام ١٩٧٨.

رابعاً: نوصي المشرع السوري وغيره التدخل لفرض تأمين إلزامي على أعمال التشييد والبناء، كتأمين مهني يعود إلى شركة تأمين وطنية، من القطاعات العامة أو الخاصة، مرتبطة بإعادة تأمين لدى شركة تأمين عالمية ذات مستوى عالي.



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

خامسا: وعلى اعتبار أن نصوص نظام البناء في مدينة دمشق تبدو لنا غير واضحة لا تخلو من غموض وإبهام فإن الأمر يستلزم من المشرع التدخل للعمل على استصدار نص خاص يقضي بإنشاء هيئة عامة للاعتماد Comité Syrian d'Accréditations، مهمتها اعتماد مقاييس السلامة العامة .

Annual
Conference 18th
Building and
Construction
Contracts
Between
Traditional Legal
Rules &
Developed Legal
Systems

أهم المراجع

أولاً : في اللغة العربية:

١. عدنان السرحان ونوري خاطر، شرح القانون المدني الأردني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، الفجر للطباعة، ١٩٩٧.
٢. محمد مرسي باشا، الالتزامات، منشأة المعارف بالإسكندرية ٢٠٠٥.
٣. مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، مؤسسة بحسون للنشر والتوزيع بيروت لبنان، بدون سنة طبع.
٤. محمد حاتم البيات، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام غير الإرادية، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٩.
٥. محمد لبيب شنب، شرح عقد المقاولة في ضوء الفقه والتشريع، منشأة المعارف بالإسكندرية الطبعة الثانية ٢٠٠٤.
٦. محمد حسين منصور المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية ١٩٩٩.
٧. عزت عبدا لقادر، عقد المقاولة دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمانيا، ٢٠٠١.
٨. محمد شكري سرور مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة دار الفكر القاهرة ١٩٨٥.
٩. سمير عبد السميع الأودن مدى مسؤولية المهندس الاستشاري مدنيا في



التدابير الوقائية في مجال التشييد والبناء في مرحلة التنفيذ

مجال الإنشاءات, مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع, الإسكندرية,

.٢٠٠٠

ثانيا: في اللغة الفرنسية:

- 1) René SAVATIER, Les métamorphoses économiques et sociale du droit civil d'aujourd'hui . DALLOZ ,3 eme ed. 1964.
- 2) Bernard Boubli,La responsabilité de l'assurance des architectes entrepreneurs e autres constrecteurs . ed . D . u. j. n. 1991 .
- 3) CHristin Larroument ,la responsabilité des organismes de contrôle technique,Rev . Tri . Dr imm. 1981 .
- 4) Mazeud H. et J. traite élémentaire de droit civil tome 3 ed 1975.
- 5) Costa j la responsabilité de constructeur d. apres la loi du 4 janvier 1979,chron. p. 36. .
- 6) Malinvaud et Jestaz la 78 du 12 jan. 1978 relative a la responsabilité et a l. assurance dans le domain de la construction J/C/P/1978-1-2900.