



كلية الحقوق
قسم الدراسات العليا

**الاتجاهات الحديثة في المسؤولية المدنية الناشئة عن عقود وأعمال البناء والتشييد
(مع تطبيقات تشريعية حديثة للحد من المسؤولية وفرض التأمين الإجباري منها)
مع المقارنة بالنظام السعودي**

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

من الباحث

خفير بن زارع العمري

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

الأستاذ الدكتور / نزيه محمد الصادق المهدي رئيساً ومشرفاً

أستاذ القانون المدني . كلية الحقوق . جامعة القاهرة - وكيل الكلية الأسبق

الأستاذ الدكتور / سعيد سليمان جبر عضواً

أستاذ القانون المدني . كلية الحقوق . جامعة القاهرة - وكيل الكلية الأسبق

الأستاذ الدكتور / جمال عبدالرحمن محمد عضواً

رئيس قسم القانون المدني - وكيل كلية الحقوق - جامعة بني سويف .

٢٠١٤ م

بسم الله الرحمن الرحيم

{ وَقُلْ رَبِّ أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ

صِدْقٍ وَاجْعَلْ لِي مِنْ لَدُنْكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا }

صدق الله العظيم ،،

(الآية ٨٠ من سورة الإسراء)

إهداء

- إلى من رباني صغيرًا، ورعياني كبيرًا، فخرًا وحبًا ووفاءً.
- أبي الذي تعلمت واستمدت منه روح المثابرة والجد.. فقد كان أباً رحيماً عطوفاً ناصحاً وكرماً.. " نسأل الله أن يكرم مثواه وأن يتغمده بواسع رحمته".
- أُمِّي الحبيبه والغالية أطل الله في عمرها.. التي أمدتني بكل الحب والحنان منذ نعومة أظفاري، وتابعت أحوالي لحظة بلحظة طوال مدة الدراسة " نسأل الله أن يحفظها لنا وأن يطيل في عمرها متمتعة بالصحة والعافية".
- إلى إخوتي وأخواتي رمز الصدق والطيبة - حفظهم الله - وبارك في ذريتهم.
- إلى من شاركتني الحياة بطولها ومرها.. رفيقة كفاحي زوجتي الحبيبة - حفظها الله.
- إلى من جعلهم الله زينة الحياة الدنيا، أحبائي سدن، ويزن، ومعن، ورسن، وآسر، " نسأل الله أن يبارك فيهم جميعاً".
- إلى أساتذتي الأحياء منهم والأموات، ومن كان لهم الفضل عليّ - بعد الله عز وجل - في طلب العلم.
- إلى جميع أصدقائي وأحبابي وزملائي.
- إلى هؤلاء وغيرهم أهدي هذا العمل.

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر الامتنان، لأستاذي الفاضل، الأستاذ الدكتور: نزيه محمد الصابق المهدي، أستاذ القانون المدني، ووكيل كلية الحقوق، جامعة القاهرة . الأسبق . على تفضله بقبول الإشراف على الرسالة، حيث كان لي شرف النهل من علمه، وهو أحد عمالقة الفقه القانوني في العالم، فهو غني عن التعريف، لما يحمله إضافة لعلمه من سمات العلماء في أخلاقه، فقد استفدت من علمه، وحسن خلقه طيلة سنوات الدراسة، فكان لتوجيهاته النافعة، واستدراكاته القيمة، وآرائه الصائبة، ونظراته الثاقبة، أثر كبير على في هذا البحث، فانه أسأل أن يجزيه خير الجزاء، وأن يعظم له يوم القيامة العطاء، وأن يبارك في جهوده، وأن ينفع بعلمه.

كما لا يفوتني أن أذكر بالشكر والتقدير أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور: سعيد سليمان جبر، أستاذ القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة القاهرة - ووكيل الكلية الأسبق، الذي تفضل بقبول قراءة الرسالة، والاشتراك في لجنة المناقشة والحكم عليها، رغم مشاغله الجسام، فلبسعادته مني كل التقدير ووافر الاحترام .

وأقدم كذلك بخالص الشكر والامتنان إلى أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور: جمال عبدالرحمن، أستاذ ورئيس قسم القانون المدني - ووكيل كلية الحقوق بجامعة بني سويف، الذي تفضل بقبول الاشتراك في مناقشته، هذه الرسالة، رغم انشغاله الكبير، فلبسعادته وافر الحب والتقدير .

وأخيرًا أقدم بوافر الشكر والتقدير والاحترام، لصاحب السمو الملكي الأمير: محمد بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود، على موافقته الكريمة على ابتعائي، ودعّمه لي لإكمال مسيرتي العلمية .

راجيًا من الله العليّ القدير أن يجعل عملي هذا خالصًا لوجهه الكريم، وأن يسدد خطاى على طريق البحث العلمي، ويلهمني الصواب، إنه على كل شيء قدير .

الباحث

خفير بن زارع العمري

مقدمه تمهيدية

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات، حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وعلى آله وصحبه ومن اقتفى أثره وسن بسنته إلى يوم الدين، ثم أما بعد.

إن البحث في موضوع المسؤولية المعمارية، وخاصة في المملكة العربية السعودية - في رأيي - من المهم جداً، نظراً لكون عمليات البناء والتشييد. أصبحت من أهم اساسيات خطط التنمية. في جميع دول العالم، باعتبارها وسيلة لاشباع حاجات رئيسة للمجتمع، سواء لأغراض السكنى أو لإقامة المرافق العامة، أو منشآت الأعمال الخاصة مهنية أو تجارية، وكذلك إنشاء الجسور والسدود والانفاق وما إلى ذلك. حيث أن صناعة البناء والتشييد في السعودية، ازدهرت، منذ منتصف السبعينات، نتيجة للنمو المتسارع في هذا المجال، وبالتالي اكتسبت أعمال البناء أهمية، كونها تسرع عجلة التنمية في قطاع عريض من الأنشطة الاقتصادية. فكان من الضروري أن يواكب هذا النمو صدور أنظمة في السعودية، لتنظيم علاقه القانونية بين صاحب العمل والمقاول، وتحديد الالتزامات وما يترتب على الإخلال بها من نشوء المسؤولية القانونية، جنائية كانت أم مدنية (عقدية أو تقصيرية).

وفي المقابل فإن تهمد المباني، والإنشاءات كالسدود والجسور أو تصدعها، جزئياً أو كلياً، أصبح ظاهرة ملفتة للنظر، سواء في السعودية أو في عدد من الدول العربية والعالمية، ويمثل ذلك تهديداً خطيراً لأرواح الناس وسلامتهم وسلامة ممتلكاتهم، كما يعتبر خسارة للاقتصاد الوطني، وإعاقة للتنمية في البلاد. ويعد أيضاً مؤشراً على ضعف أمنه وكفاءة المقاولين وعدم اهتمامهم. ولذلك زادت أهميه بحث المسؤولية القانونية الناشئة عن تهمد تلك المباني والإنشاءات، وما يترتب عليها من التزامات واثار قانونية .. وكيفية الحد من هذه المخاطر واثارها، وتعويض الاضرار الناشئة عنها، وتأمين اخطارها.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة تمهيدية	٥
أهمية اختيار الموضوع	١٣
أهداف البحث وصعوباته	١٨
منهج البحث	٢١
خطة البحث	٢٦

الباب الأول

المسئولية المدنية أثناء مرحلة التشييد

الفصل الأول: مفهوم المسئولية المدنية وعقد أعمال البناء والتشييد.....	٣٠
المبحث الأول: المسئولية المدنية في الفقه الإسلامي والقانون (النظام).....	٣٠
المطلب الأول: القواعد العامة للمسئولية في الفقه الإسلامي	٣١
- مفهوم المسئولية	٣١
- أحكام المسئولية	٣٣
المطلب الثاني: قواعد المسئولية المدنية في الأنظمة والقضاء السعودي.....	٣٨
الفرع الأول: نظام المعاملات المدنية السعودي	٣٧
الفرع الثاني: مدى أخذ الأنظمة واللوائح السعودية بمفهوم المسئولية المدنية	٤٨
الفرع الثالث: الوضع في القضاء السعودي.....	٥١
المطلب الثالث: المسئولية في القانون وأقسامها	٥٥
الفرع الأول: المسئولية القانونية	٥٥
أولاً: مفهوم المسئولية الجنائية	٥٦

٥٨	 ثانياً: مفهوم المسؤولية المدنية
٥٩	 الفرع الثاني: أقسام المسؤولية المدنية
٥٩	 أولاً: المسؤولية العقدية
٦٠	 ثانياً: المسؤولية التقصيرية
٦٠	 - المقارنة بين المسئوليتين
٦١	 - المسؤولية الموضوعية
٦٤	 المبحث الثاني: ماهية أعمال البناء والتشييد والقائمين بها
٦٥	 المطلب الأول: المقصود بالبناء والأعمال المتعلقة بذلك
٦٥	 أولاً: المقصود بالبناء
٦٦	 ثانياً: مفهوم أعمال البناء في القانون المصري والنظام السعودي
٦٧	 ثالثاً: المقصود بتصريح البناء والشخص البناء
٦٨	 أ - تصريح البناء
٦٨	 ب - الشخص البناء
٧٠	 المطلب الثاني: المقصود بالمهندسين
٧٢	 الفرع الأول: المقصود بالمهندس المعماري بالمعنى الواسع
٧٧	 الفرع الثاني: المقصود بالمهندس الاستشاري
٧٨	 الفرع الثالث: مهام المهندسين المشاركين في عملية الإنشاء
٨٠	 المطلب الثالث: المقصود بالمقاول
٨٢	 - المقصود بلفظ "المعماري الأهلي" في النظام السعودي
٨٤	 المبحث الثالث: تعريف عقد المقاولة وخصائصه
٨٥	 المطلب الأول: تعريف العقد وأهميته وأقسامه ومحلّه
٨٥	 أولاً: تعريف عقد المقاولة
٨٩	 ثانياً: أهمية عقد المقاولة

٩٠	.....	ثالثاً: أقسام عقد المقاولة
٩١	.....	رابعاً: محل عقد المقاولة
٩٢	.....	المطلب الثاني: عقد المقاولة من الباطن
٩٢	.....	أولاً: تعريف عقد المقاولة من الباطن
٩٣	.....	ثانياً: أحكام عقد المقاولة من الباطن
٩٥	.....	- علاقه المقاول من الباطن مع صاحب العمل
٩٥	.....	- علاقه المقاول من الباطن مع المقاول الرئيسي
٩٦	.....	المطلب الثالث: خصائص عقد المقاولة
٩٦	.....	أولاً: عقد رضائي
٩٩	.....	ثانياً: عقد معاوضة
٩٩	.....	ثالثاً: عقد ملزم للجانبين
١٠٠	.....	رابعاً: عقد يرد على اداء العمل
١٠٠	.....	خامساً: الاعتبار الشخصي
١٠١	.....	سادساً: الاستقلالية في تنفيذ العقد
١٠٢	.....	المطلب الرابع: الصفة المدنية أو التجارية لعقد المقاولة
١٠٤	.....	المطلب الخامس: التزامات عقد المقاولة
١٠٥	.....	الفصل الثاني: المسؤولية العقدية أثناء فترة التشييد
١٠٧	.....	المبحث الأول: المسؤولون عقدياً أثناء فترة التشييد
١٠٧	.....	المطلب الأول: المسؤولون عقدياً في ضوء القواعد العامة
١٠٨	.....	الفرع الأول: مسؤولية المهندس عن أعمال البناء والتشييد
١٠٨	.....	أولاً: مفهوم هذه المسؤولية
١١٣	.....	ثانياً: طبيعة العقد المبرم بين صاحب العمل والمهندس
١١٥	.....	ثالثاً: تحديد مهام المهندس

١١٥	رابعاً: مسؤولية المهندس عن الخطأ في التصميم
١١٧	خامساً: الإهمال في الإشراف على التنفيذ
١١٨	سادساً: الالتزام بالنصح وإبداء الرأي
١١٩	الفرع الثاني: مسؤولية المقاول
١١٩	أولاً: مسؤولية المقاول الأصلي
١٢٢	- المسؤولية الناشئة عن إخلال المقاول بالتزاماته العقدية
١٢٢	- مخالفة الشروط المتفق عليها وعدم مراعاة الأصول الفنية المتبعة...
١٢٥	- التقصير في واجب النصح وإبداء الرأي
١٢٨	ثانياً: المقاول من الباطن.....
١٢٩	١ - المقاول من الباطن.....
١٢٩	- نموذج عقد الأشغال العامة الموحد السعودي.....
١٣٠	- نموذج عقد الأشغال الخاصة السعودي
١٣٤	٢ - مسؤولية المقاول المتنازل له
١٣٨	الفرع الثالث: مسؤولية صاحب العمل.....
١٣٨	أولاً: إحضار صاحب العمل مواد معينة
١٤٠	ثانياً: التدخل الخاطئ من صاحب العمل
١٤١	ثالثاً: خطأ صاحب العمل الفني
١٤١	رابعاً: خطأ صاحب العمل الناشئ عن عدم تنفيذ الالتزام أو التأخر فيه.....
١٤٣	المطلب الثاني: أحكام المسؤولية العقدية أثناء التشييد.....
١٤٤	أولاً: طبيعة الالتزامات العقدية
١٤٥	ثانياً: نطاق المسؤولية العقدية
١٥٠	ثالثاً: الغش أو التدليس في تنفيذ الالتزامات العقدية
١٥١	رابعاً: عدم افتراض التضامن بين المهندس والمقاول أثناء فترة التشييد

١٥٣	خامساً: تعويض المماول صاحب العمل بما حكم عليه للغير
١٥٤	سادساً: ضرورة إثبات صاحب العمل الضرر الذي أصابه.....
١٥٥	سابعاً: سقوط دعوى المسؤولية العقدية
١٥٨	المطلب الثالث: المسؤولية العقدية في الفقه الإسلامي والقضاء السعودي.....
١٥٨	أولاً: المسؤولية العقدية عن أعمال البناء في الفقه الإسلامي.....
١٦١	ثانياً: التطبيقات في القضاء الشرعي السعودي
١٦٥	المبحث الثاني: المسؤولية العقدية عن الإخلال بالالتزام بتسليم الأعمال.....
١٦٧	المطلب الأول: تعريف التسليم.....
١٧١	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتسليم
١٧١	الاتجاه الأول: التسليم مجرد " واقعه قانونية "
١٧١	الاتجاه الثاني: التسليم اتفاق مستقل
١٧٢	الاتجاه الثالث: التسليم تعبير عن إرادة منفردة من جانب صاحب العمل
١٧٢	رأبي الخاص
١٧٥	المطلب الثالث: شروط عملية التسليم والتسلم
١٧٦	الفرع الأول: الشروط الموضوعية للتسليم
١٧٦	الشرط الأول: إنجاز الأعمال
١٧٨	الشرط الثاني: مطابقة الأعمال للأصول الفنية وما اتفقا عليه المتعاقدان
١٨١	الفرع الثاني: الشروط الشكلية
١٨١	أولاً: في القانون المصري
١٨٢	ثانياً: في القانون الفرنسي
١٨٣	ثالثاً: في النظام السعودي
١٨٤	المطلب الرابع: أشكال التسليم.....
١٨٤	١ - التسليم الصريح

١٨٥	٢ . التسليم الضمني
١٨٩	٣ . التسليم الحكمي في مصر والسعودية
١٩٠	٤ . التسليم القضائي في فرنسا
١٩٣	المطلب الخامس: طرق التسليم
١٩٣	١ . التسليم الابتدائي
١٩٤	- عقد الأشغال العامة
١٩٥	٢ . التسليم النهائي للأعمال
٢٠٠	- كيفية التسليم النهائي في عقد الأشغال العامة
٢٠٢	٣ . التسليم الكلي
٢٠٣	٤ . التسليم الجزئي
٢٠٦	المطلب السادس: محل ومكان وزمان التسلم
٢٠٧	المطلب السابع: تسلم العمل وتقبله من صاحب العمل
٢٠٩	المطلب الثامن: آثار التسلم
٢١٠	أولاً: إعفاء المشيد من المسؤولية عن العيوب التي كانت ظاهرة وقت التسليم
٢١٢	ثانياً: نقل الحراسة من المقاول لصاحب العمل
٢١٤	ثالثاً: بداية سريان مهلة الضمان
٢١٤	* الضمان السنوي
٢١٥	* الضمان العشري
٢١٦	رابعاً: تبعة الهلاك
٢١٩	الفصل الثالث: المسؤولية التقصيرية الناشئة عن أعمال البناء والتشييد
٢٢٢	المبحث الأول: المسؤولون تقصيراً تجاه الغير استناداً لخطأ واجب الإثبات
٢٢٢	المطلب الأول: مفهوم الخطأ التقصيري
٢٢٣	المطلب الثاني: ضرورة إثبات خطأ المشيد التقصيري

٢٢٥	المطلب الثالث: المسؤولية الشخصية للمشيد
٢٢٦	المطلب الرابع: تطبيقات مخالفة الأنظمة أو اللوائح أو عدم مراعاته لحقوق الغير ..
٢٢٩	- الخطأ الناشئ نتيجة مخالفة للأنظمة
٢٣١	المبحث الثاني: المسؤولون تقصيراً تجاه الغير استناداً لفكرة الخطأ المفترض.....
٢٣٢	- مفهوم الخطأ المفترض.....
٢٣٤	المطلب الأول: مسؤولية المشيد تجاه الغير استناداً إلى مسؤولية المتبوع
٢٣٧	- المقصود بالتابع ومدى مسؤولية المقاول (المتبوع) عنه
٢٣٨	أ - خطأ العمال
٢٣٩	ب - خطأ المقاول من الباطن
٢٤٢	- اجتماع مسؤولية المشيد باعتباره حارس للشئ ومتبوع في الوقت ذاته
٢٤٣	المطلب الثاني: المسؤولية التقصيرية تجاه الغير استناداً إلى فكرة حارس البناء.....
٢٤٨	المطلب الثالث: المسؤولون استناداً لفكرة حارس الأشياء.....
٢٤٨	الفرع الأول: مفهوم حراسة الأشياء.....
٢٥٣	الفرع الثاني: المسؤولون استناداً لفكرة الحراسة في فترة الانشاء.....
٢٥٧	أولاً: مسؤولية صاحب العمل
٢٥٨	ثانياً: مسؤولية المهندس والمقاول الأصلي التقصيرية
٢٦١	ثالثاً: مسؤولية المقاول من الباطن التقصيرية
٢٦١	١ - مسؤولية المقاول من الباطن التقصيرية تجاه صاحب العمل
٢٦١	٢ - مسؤولية المقاول من الباطن التقصيرية تجاه الغير
٢٦٢	المبحث الثالث: الغير المضرور من أعمال البناء والتشييد
٢٦٣	المطلب الأول: الغير المضرور الأجنبي عن عملية البناء
٢٦٤	أولاً: الجيران
٢٧٤	ثانياً: المارة

٢٨٠	المطلب الثاني: الغير المضرور ممن له صلة بعمليات البناء
٢٨٢	أولاً: مستأجر البناء
٢٨٢	١. قبل إتمام عمليات البناء
٢٨٣	٢. بعد انتهائها وتسلم الوحدة السكنية.....
٢٨٤	- دعوى المستأجر ضد المهندس
٢٨٦	ثانياً: الأضرار التي تصيب القائمين بأعمال البناء (العمال والفنيين).....
٢٨٩	ثالثاً: الأضرار التي تصيب صاحب العمل أو أحد أفراد أسرته.....
٢٩١	رابعاً: المهندس والمقاول كل في مواجهة الآخر.....
٢٩٢	- الضرر الجسدي للمهندس بموقع العمل
٢٩٥	المبحث الرابع: أحكام المسؤولية التقصيرية الناشئة عن أضرار البناء والتشييد.....
٢٩٧	المبحث الخامس : المسؤولية التقصيرية عن أعمال البناء في الفقه الإسلامي....

الباب الثاني

	ضمان المسؤولية الناشئة بعد تسليم أعمال التشييد وضرورة التأمين الإجباري منها
٣٠١	- تمهيد وتقسيم
٣٠٤	الفصل الأول: المسؤولية العشرية وتحديد نطاقها (الضمان العشري).....
٣٠٤	أولاً: في القانون المصري
٣٠٥	ثانياً: في النظام السعودي
٣٠٥	- في مجال المقاولات العامة.....
٣٠٨	- مجال المقاولات الخاصة
٣١٠	ثالثاً: مواد القانون الفرنسي
٣١٣	المبحث الأول: نطاق الضمان العشري من حيث الأطراف.....
٣١٣	المطلب الأول: الدائن بالضمان العشري.....

أولاً: صاحب العمل	٣١٣
ثانياً: مدى انصراف آثار الالتزام بالضمان إلى الخلف العام والخاص للمالك	٣١٤
١ - الخلف العام	٣١٦
٢ - الخلف الخاص	٣١٧
٣ - انتقال الحق في الضمان (رأي الفقه وتوجه القضاء)	٣١٩
ثالثاً: الملكية المشتركة للبناء	٣٢٢
رابعاً: استفادة المشتري في حالة بيع المباني تحت الإنشاء أو بعده	٣٢٥
المطلب الثاني: المدينون بالضمان	٣٢٧
أولاً: الوضع في السعودية	٣٢٧
١ - في النظام (عقد الأشغال العامة)	٣٢٧
٢ - في العادة الاتفاقية (عقود الأشغال الخاصة)	٣٣١
٣ - في القرارات الوزارية والتعليمات المتعلقة بإنشاء المباني الخاصة	٣٣٢
٤ - في الفقه الإسلامي (المذهب الحنبلي)	٣٣٣
ثانياً: الوضع في القانون المصري	٣٣٤
ثالثاً: الوضع في القانون الفرنسي	٣٣٥
المبحث الثاني: نطاق الضمان العشري من حيث الأضرار	٣٤٥
المطلب الأول: حالة التهدم الكلي أو الجزئي	٣٤٩
- التهدم بسبب وجود عيب قانوني	٣٥١
المطلب الثاني: العيب الذي يهدد متانة البناء وسلامته	٣٥٥
الشرط الأول: ألا يكون العيب ظاهراً	٣٥٦
- العيب الطارئ	٣٥٨
الشرط الثاني: أن يكون العيب مهدداً لسلامة البناء أو متانته	٣٦٠
- العيب الذي يرجع للأرض	٣٦٤

٣٦٨	- ضمان عيوب التنفيذ في النظام السعودي
٣٧٢	المبحث الثالث: نطاق الضمان العشري من حيث الزمان
٣٧٤	المطلب الأول: مدة الضمان العشري.....
٣٧٦	أولاً: مدة الضمان في النظام والعقود النموذجية السعودية
٣٧٦	١ - مدة الضمان في النظام السعودي
٣٧٦	٢ - مدة الضمان في العقود النموذجية بالسعودية.....
٣٧٩	ثانياً: مدى كفاية مدة العشر سنوات لضمان أعمال البناء والتشييد
٣٨٢	ثالثاً: المدة الفعلية للضمان العشري في النظام السعودي
٣٨٣	رابعاً: مدة الضمان للمبنى المتفق على إقامته أقل من عشر سنوات
٣٨٤	المطلب الثاني: بدء سريان مدة الضمان.....
٣٨٧	- بداية سريان مدة الضمان في العقود الإدارية
٣٨٩	. مدة الضمان والغش في تنفيذ عقد المقاولة
٣٩٠	المطلب الثالث: بدء سريان مهلة مباشرة دعوى الضمان.....
٣٩٠	أولاً: الوضع في القانون والقضاء المصري
٣٩١	ثانياً: الوضع في القانون الفرنسي
٣٩١	ثالثاً: الوضع في النظام السعودي
٣٩٥	رابعاً: الوضع في الفقه الإسلامي
٣٩٩	المطلب الرابع: الطبيعة القانونية لمدة الضمان.....
	الفصل الثاني: أحكام مسئولية المشيد بعد تقبل الأعمال
٤٠١	(الضمان العشري، القواعد العامة، الفقه الإسلامي).....
٤٠٢	المبحث الأول: أثر تعلق أحكام الضمان بالنظام العام.....
٤٠٣	المطلب الأول: تعلق أحكام الضمان بالنظام العام.....
٤٠٣	أولاً: الحكمة من تعلق الضمان العشري بالنظام العام

٤٠٥	 ثانياً: عدم جواز الاتفاق على الإعفاء أو الحد من الضمان
٤٠٧	 ثالثاً: مدى تعلق أحكام الضمان بالنظام العام في السعودية
٤٠٨	 رابعاً: جواز الاتفاق على تشديد الضمان
٤١٠	 خامساً: في حالة الاتفاق على بقاء البناء أقل من عشر سنوات
٤١١	المطلب الثاني: جواز نزول صاحب العمل عن الضمان بعد تحقق سببه..
٤١٢	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للضمان العشري
٤١٣	التكليف الأول: مسئولية عقدية قررها القانون
٤١٧	التكليف الثاني: مسئولية تقصيرية.....
٤١٧	التكليف الثالث: الاتجاه الحديث للمسئولية المدنية " المسئولية الموضوعية".
٤٢٠	 رأبي الخاص
٤٢٢	 - الطبيعة النظامية للضمان العشري في النظام السعودي
٤٢٤	المبحث الثالث: التضامن بين المهندس والمقاول
٤٢٥	أولاً: الوضع في القانون المصري
٤٢٦	 ثانياً: الوضع في القانون الفرنسي
٤٢٦	 ثالثاً: الوضع في النظام السعودي
٤٢٩	المبحث الرابع: نظام الإثبات في الضمان
٤٣١	المبحث الخامس: طرق دفع المسئولية (إثبات السبب الأجنبي).....
٤٣١	المطلب الأول: القوة القاهرة (أو الحادث الفجائي)
٤٣٣	المطلب الثاني: خطأ صاحب العمل.....
٤٣٤	المطلب الثالث: خطأ الغير.....
٤٣٥	أولاً: الغير الأجنبي تماماً عن أعمال البناء والتشييد
٤٣٥	 ثانياً: الغير المتصل بأعمال البناء والتشييد
٤٣٦	 ١. خطأ المهندس السابق

٤٣٦	٢. خطأ المورد أو لمنتج للمواد المعيبة التي استخدمت في البناء.....
٤٣٨	٣. خطأ الفنين ومكاتب الاستشارات
٤٤٠	المبحث السادس: المسؤولية المدنية بعد التشييد في ضوء القواعد العامة..
٤٤٠	المطلب الأول: المسؤولية العقدية بعد تسليم الأعمال
٤٤٢	المطلب الثاني: المسؤولية التقصيرية بعد تسليم الأعمال.....
٤٤٥	المبحث السابع: ضمان أعمال البناء والتشييد في الفقه الإسلامي
٤٤٦	- تقادم الحق في الضمان " التعويض " في الفقه الإسلامي.....
	الفصل الثالث: الاتجاهات التشريعية الحديثة للحد من المسؤولية
٤٤٨	المدنية في مجال البناء وفرض التأمين الإجباري منها.....
٤٥٠	المبحث الأول: الضمانات الحديثة للحد من المسؤولية الناشئة عن أعمال البناء...
٤٥٠	المطلب الأول: التطبيق التشريعي الفرنسي
٤٥٤	الفرع الأول: الضمان العشري.....
٤٥٦	الفرع الثاني: الضمانات المستحدثة في القانون الفرنسي
٤٥٦	الفقرة الأولى: الضمان المستحدث بالقانون ٣ لسنة ١٩٦٧م
٤٥٧	أولاً: نطاق الضمان (الأعمال الصغيرة)
٤٥٨	ثانياً: النطاق الزمني (مدة الضمان الثنائي).....
٤٥٩	الفقرة الثانية: الضمانات المستحدثة بالقانون ٤ لسنة ١٩٧٨م.....
٤٥٩	أولاً: ضمان انتظام عمل بعض عناصر الأداء
٤٦٢	ثانياً: ضمان الإنجاز التام (أو الضمان السنوي).....
٤٦٥	المطلب الثاني: التطبيق التشريعي المصري
٤٦٥	الفرع الأول: الضمان العشري
٤٦٦	الفرع الثاني: (الضمانات الواردة في مجال الأشغال العامة)
٤٦٦	الفقرة الأولى: ضمان سلامة الأعمال (الضمان السنوي)

٤٦٨	الفقره الثانيه: ضمان التشغيل
٤٧٠	المطلب الثالث: التطبيق التنظيمي السعودي
٤٧١	الفرع الأول: الضمان العشري
٤٧١	أولاً: في عقود الأشغال العامة
٤٧٢	ثانياً: في عقود المقاولات الخاصة
٤٧٣	الفرع الثاني: ضمان الأعمال علي الوجه الأكمل أو كفاية الأداء
٤٧٣	(فترة الصيانة).....
٤٧٣	- أحكام ضمان الصيانة
٤٧٥	- ضمان الإنجاز التام في اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي..
٤٧٧	الفرع الثالث: ضمانات حمائية لتجنب الأخطاء
٤٧٧	أولاً: التشدد في استخراج تراخيص البناء
٤٧٩	ثانياً: شهادة الأشغال
٤٨١	المبحث الثاني: وسائل ضمان المسؤولية
٤٨٢	المطلب الأول: التأمين الإجباري لأعمال البناء والتشييد
٤٨٥	الفرع الأول: مفهوم التأمين وأقسامه
٤٨٦	أولاً: أقسام التأمين
٤٨٦	أ - التأمين الشخصي
٤٨٦	ب - التأمين من الأضرار
٤٨٧	ثانياً: نوع التأمين الذي يغطي مخاطر وأضرار أعمال البناء والتشييد...
٤٨٨	الفرع الثاني: نطاق التأمين الإجباري من مسؤولية في مجال أعمال البناء
٤٩٢	الفقره الأولى: الملزمون بالتأمين الإجباري.....
٤٩٢	أولاً: في القانون الفرنسي
٤٩٣	ثانياً: في القانون المصري

٤٩٣	 ثالثاً: الوضع في السعودية
٤٩٤	 - إلزام المؤمن بمراجعة الرسوم ومتابعة التنفيذ
٤٩٦	 الفقرة الثانية: محل التأمين الإجباري
٤٩٦	 أولاً: في القانون الفرنسي
٤٩٧	 ثانياً: في القانون المصري
٤٩٩	 ثالثاً: الوضع في السعودية
٥٠١	 الفقرة الثالثة: الأخطار المضمونة بالتأمين الإجباري
٥٠١	 أولاً: في القانون الفرنسي
٥٠١	 ثانياً: في القانون المصري
٥٠٤	 - الأضرار التي تصيب المالك
٥٠٨	 ثالثاً: الوضع في السعودية
٥٠٩	 الفقرة الرابعة: مدة التأمين الإجباري
٥٠٩	 أولاً: في القانون الفرنسي
٥٠٩	 ثانياً: في القانون المصري
٥١١	 ثالثاً: الوضع في السعودية
٥١٣	 الفقرة الرابعة: رجوع المضرور على المؤمن
٥١٤	 - اللجوء إلى التحكيم في السعودية
٥١٥	 الفرع الثالث: وضع التأمين من المسؤولية المعمارية في النظام السعودي ومدى تطوره.
٥١٧	 الفقرة الأولى: الوضع الحالي في السعودية (الواقع العملي)
٥٢٠	 الفقرة الثانية: ضرورة إقرار التأمين في مجال المقاولات الخاصة في النظام السعودي.
٥٢٠	 الفقرة الثالثة: ضرورة استحداث وثيقة تأمين موحدة على مخاطر المقاولين
٥٢١	 المطلوب الثاني: خطاب الضمان البنكي (عقد الأشغال العامة)
٥٢٤	 المطلوب الثالث: الضمانات المالية والشخصية للمشييد في النظام السعودي

٥٢٦	ملحق: وثيقة تأمين أخطار المقاولين (الشركة التعاونية في السعودية)
٥٣٥	الخاتمة
٥٤٦	قائمة المراجع
٥٦٦	الفهرس

تم بحمد الله ..