جامعة الشرق الأوسط
MIDDLE EAST UNIVERSITY
Amman - Jordan

المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي

في ظل قانون الملكية العقاري الأردني

The civil liability of the land appraiser under the Jordanian real estate law

إعداد:

محمد عبداللطيف النعيرات

إشراف:

الدكتور ياسين أحمد القضاه

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

حزيران ، 2022

التفويض

أنا الطالب محمد عبداللطيف النعيرات أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً والتكرونيا المعنونه المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي في ظل قانون الملكية العقاري الأردني " للمكتبات ، أو المؤسسات أو الهئيات ، أو الأشخاص عند طلبها حسب التعليمات النافذة في الجامعة

الأسم : محمد عبداللطيف النعيرات

التاريخ : ٢٠٢٠/٦/١٢

التوقيع : محمد النعيرات

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة الموسومة بـ: **المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي في ظل قانون الملكية العقاري الأردني.**

للباحث: محمد عبد اللطيف احمد النعيرات.

وأجيزت بتاريخ: 13 / 06 / 2022

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم	الصفة	جهة العمل	التوقيع
د. ياسين احمد القضاة	مشرفًا	جامعة الشرق الأوسط	.....
د. مأمون احمد الحنيطي	عضوًا من داخل الجامعة ورئيسًا	جامعة الشرق الأوسط	.....
د. محمد عبد المجيد الذنيبات	عضوًا من داخل الجامعة	جامعة الشرق الأوسط	.....
د. نجم رياض الربضي	عضوًا من خارج الجامعة	جامعة عمان الأهلية	.....

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين أهل المجد والثناء، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

إنني أشكر الله العلي القدير أولاً وأخيراً على توفيقه بإتمام هذه الرسالة، فهو عز وجل أحق بالشكر والثناء وأولى بهما، فالحمد لله الذي وفقني بإنجاز هذا العمل المتواضع فإن أصبت فمن الله وإن أخطأت فمن نفسي، وما توفيقي إلا من الله تعالى

الشكر كل الشكر مقرون بالعرفان والإحترام الدكتور **ياسين احمد القضاة** الذي كان صاحب الفضل الأول بعد الله سبحانه وتعالى، في إنجاز هذه الرسالة وعلى سعة صدره وغزارة علمه.

وإذ أتقدم لأساتذتي أعضاء لجنة المناقشة بالشكر، والتقدير لقبول مناقشة الرسالة وتعهدي للأخذ بكل ملاحظاتهم الهادفة إلى تصويبها وإثرائها.

والمقام يتسع لأن أسجل لأهل الفضل فضلهم، وهم هنا جامعة الشرق الأوسط برئاستها وكوادرها وهيئاتها المشرفة والتدريبية والإدارية.

والله ولي التوفيق

الإهداء

قال تعالى : (وَقُلِ ٱعْمَلُواْ فَسَيَرَى ٱللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُۥ وَٱلْمُؤْمِنُونَ)

صدق الله العظيم الرحمن الرحيم الواهب الكريم الحليم العليم و الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على سيد المرسلين سيدنا محمد و على اله و صحبه و سلم و من اهتدى بهديه إلى يوم الدين و بعد ،،،

أسجد لله حمداً و شكراً و تعظيماً الى الذي يسر لي أمري و منحني العزم و الصبر و حبب لي البحث العلمي و أعانني على انجاز هذا العمل العلمي المتواضع و ما توفيقي إلا بالله الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم .

و اهتداءً بهدي النبي صلى الله عليه وسلم في قوله " من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

فمن هنا أغتنم هذه الفرصة كي أتقدم بجزيل الشكر و الامتنان و العرفان إلى كل من أفاض علي بعلمه و ساهم في غرس بذور هذا العمل المتواضع حتى ظهر الى النور ، و اخص بالشكر مشرفي الدكتور ياسين أحمد القضاة ، و أعضاء لجنة المناقشة : الدكتور مأمون أحمد الحنيطي ، الدكتور محمد عبدالمجيد الذنيبات ، دكتور ابراهيم عبدالحميد أبو السندس ، دكتور نجم رياض الربضي ، فلكم جزيل الشكر و العرفان .

كما أتقدم بالشكر

الى من علمني ان الدنيا كفاح ..... و سلاحها العلم و المعرفة

الى من أحمل اسمه بكل افتخار..... الى من سعى لأجل راحتي و نجاحي

الى أعظم و أعز رجل في الكون : أبي العزيز

الى من ساندتني في صلاتها و دعائها ..... الى من سهرت الليالي تنير دربي

الى من تشاركني أفراحي واحزاني ..... الى نبع العطف و الحنان

الى اروع امراة في الوجود : أمي الغالية .

الى الذين ظفرت بهم هدية من الأقدار أخوة فعرفوا معنى الأخوة ، اخوتي الأحباء : فراس ، حمزة ، علي ، و أحمد .

أختي و بناتها الأعزاء : خولة ، رغد و لين .

الى من ابتدأت معي حياتي لتشاركني بكل ما فيها بداية بهذا الانجاز

خطيبتي الغالية : أية

اليكم جميعا اهدي هذا البحث المتواضع ...

فهرس المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
التفويض	ب
قرار لجنة المناقشة	ج
الشكر والتقدير.....	د
الاهداء	هـ
فهرس المحتويات	و
الملخص باللغة العربية	ط
الملخص باللغة الانجليزية	ك

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها

المقدمة.....	1
مشكلة الدراسة.....	3
أهداف الدراسة.....	3
أهمية الدراسة.....	5
أسئلة الدراسة.....	5
حدود الدراسة.....	6
محددات الدراسة.....	6
مصطلحات الدراسة.....	7
الدراسات السابقة	9
منهجية الدراسة.....	9

الفصل الثاني

ماهية المسؤولية المدنية لمقدر الاراضي

تمهيد	10
المبحث الاول : تعريف المسؤولية بشكل عام.....	14
المطلب الاول : المسؤولية المدنية	15
المطلب الثاني: المسؤولية المدنية مسؤولية تعاقدية.....	17

المبحث الثاني : اركان المسؤولية التقصيرية 18
المطلب الاول : الخطاء 18
المطلب الثاني : الضرر 22

الفصل الثالث

الطبيعة القانونية لمقدر الاراضي اثناء التخمين

المبحث الاول : المسؤولية العقدية لمقدر الاراضي 32
المطلب الاول : وجوب العقد 33
المطلب الثاني : الضرر ناشئا عن عدم تنفيذ العقد 34
المبحث الثاني : المسؤولية التقصيرية لمقدر الاراضي 39
المطلب الاول : بطلان عقد المقدر 41
المطلب الثاني : مقدر الاراضي بصفته موظفا عاما 42
المطلب الثالث : مسؤولية مقدر الاراضي اذا كان منتخبا من قبل المحكمة 44
المطلب الرابع : حالة صاحب الارض المتضرر من عمل مقدر الاراضي 45

الفصل الرابع

احكام المسؤولية المدنية التي تقع على مقدر الاراضي

المبحث الأول : ركن الخطاء او الفعل في مسؤولية مقدر الاراضي 47
المطلب الأول: تعريف الخطاء او الفعل 48
المطلب الثاني: طبيعة خطاء مقدر الاراضي..... 52
المطلب الثالث : معيار خطاء مقدر الاراضي 53
المطلب الرابع : صور اخطاء مقدر الاراضي 55
المطلب الخامس : اثبات خطاء مقدر الاراضي 62
المبحث الثاني : الضرر لمقدر الاراضي..... 63
المطلب الأول: ما هية الضرر لمقدر الاراضي..... 64
المطلب الثاني: اثبات الضرر لمقدر الاراضي..... 66
المبحث الثالث : علاقة السببية بين الخطاء والضرر..... 68
المطلب الاول: تحديد فكرة السببية واثباتها 69
المطلب الثاني : نفي علاقة السببية (السبب الاجنبي)..... 71

المبحث الرابع : دعوى التعويض لما نشاء عن مقدر الاراضي..... 72
المطلب الاول : ما هية التعويض وسلطة القاضي التقديرية 72
المطلب الثاني : مدى جواز التامين من مسؤولية مقدر الاراضي 76
المبحث الخامس : مدى الزام الدولة بتعويض الضرر الناشي عن خطاء 78
مقدر الاراضي .....
المطلب الاول : مدى مسؤولية الدولة عن اخطاء مقدر الاراضي..... 79
المطلب الثالني : الاختصاص القضائي بنظر دعوى التعويض في حالة 83
مسؤولية الدولة .....
المبحث السادس : دعوى الضمان (المسؤولية والاتفاقيات)..... 84
المطلب الاول : اطراف دعوى المسؤولية المدنية لمقدر الاراضي 84
المطلب الثاني : ما هية التعويض وطرق تحديده 87
المطلب الثالث : مصادر تقدير التعويض 89
المطلب الرابع : الاتفاقات المعدلة لاحكام المسؤولية المدنية..... 91
المطلب الخامس : تقادم دعوى التعويض..... 95

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات.

الخاتمة..... 97
النتائج..... 97
التوصيات..... 99
قائمة المراجع 101

المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي في ظل قانون الملكية العقاري الأردني

اعداد الطالب:

محمد عبداللطيف النعيرات

اشراف الدكتور:

ياسين أحمد **القضاه**

الملخص

هدفت هذه الدراسة الى التعرف المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي، حيث بدأ الدراسة بمقدمة عرض فيها بشكل مختصر تعريف المسؤولية المدنية، وأركان قيامها في القانون المدني الأردني، ثم تناول مسؤولية مقدر الأراضي العقدية والتقصيرية، وقسم الدراسة إلى أربعة فصول، تناول في الفصل الاول ، التعريف بالمسؤولية المدنية وأنواعها، وفي الفصل الثاني طبيعة مسؤولية مقدر الأراضي، وفي الفصل الثالث الطبيعة القانونية لمقدر الاراضي اثناء التخمين، وفي الفصل الرابع احكام المسؤولية المدنية التي تقع على مقدر الاراضي أما وقد انتهينا من بحث ودراسة المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي، فإن من المناسب عرض نتائج هذه الدراسة، والمقترحات التي نراها في هذا الشأن.

وقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كان من أبرزها:

1- تبين لنا من خلال الدراسة أن مسؤولية مقدر الأراضي غالباً ما تكون مسؤولية عقدية كأصل وتكون مسؤولية تقصيرية كاستثناء، كما تبين لنا أن العلاقة العقدية بين مقدر الأراضي وصاحب العمل تمثل عقد مقاولة، كما أن معظم القوانين المدنية في البلاد العربية ومنها القانون المدني

2- يشترط لمساءلة مقدر الأراضي عن أخطائه – إذا اعتبرنا أن مسؤوليته عقدية – توافر ثلاثة أركان هي الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما. أما عبء إثبات الخطأ في المسؤولية التعاقدية فيختلف باختلاف نوع الالتزام، حيث توصلنا إلى أن التزام مقدر الأراضي هو الالتزام بتحقيق نتيجة، بتحقق الخطأ بمجرد عدم تحقق النتيجة ويقع عبء نفي المسؤولية على المدين (مقدر الأراضي) إن هناك سبباً أجنبياً حال دون تحقيق النتيجة أما في المسؤولية التقصيرية فلا بد من توافر أركان هذه المسؤولية وهي الفعل والضرر وعلاقة السببية.

كما أوصت الدراسة بضرورة تعديل نصوص قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 حتى تصبح منسجمة مع نصوص القانون المدني الأردني من حيث مدى مسؤولية مقدر الأراضي، إذ إنه بالرجوع إلى هذا النظام لم نجد نصاً واحداً يسعفنا في مساءلة مقدر الأراضي عن أخطائه وإنما لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة في المسؤولية.

الكلمات المفتاحية: المقدر، المسؤولية المدنية ، التقصيرية ، الخطأ .

The civil liability of the land appraiser under the Jordanian real estate law

Student preparation

Mohammed Abdul Latif Al-Nairat

The supervision of Dr:

Yassin Ahmed Al-Qudah

Abstract

This study aimed to identify the civil liability of the land appraiser, where the study began with an introduction in which he briefly presented the definition of civil liability, and the pillars of its establishment in the Jordanian civil law, then dealt with the responsibility of the contractual and tortuous land appraiser, and the study was divided into four chapters, which dealt in the first chapter, the definition of responsibility Civil and its types, in the second chapter the nature of the responsibility of the land appraiser, and in the third chapter the legal nature of the land appraiser during appraisal, and in the fourth chapter the provisions of civil liability that fall on the land appraiser. As we have finished researching and studying the civil liability of the land appraiser, it is appropriate to present the results of this study , and the proposals that we see in this regard.

The study concluded a set of results, the most prominent of which are:

1 -It became clear to us through the study that the responsibility of the land appraiser is often a contractual liability as an asset and a tort liability as an exception.

2 -For the land appraiser to be held accountable for his mistakes - if we consider that his responsibility is contractual - three pillars are required: the error and the damage and the causal relationship between them. As for the burden of proving error in contractual liability, it varies according to the type of commitment, as we concluded that the obligation of the land appraiser is the obligation to achieve a result, by verifying the error as soon as the result is not achieved, and the burden of denying responsibility falls on the debtor (the land appraiser). Tort liability, the pillars of this responsibility must be present, which are the act, the damage and the causal relationship.

م

The study also recommended the necessity of amending the texts of the Real Estate Ownership Law No. (13) of 2019 to become consistent with the provisions of the Jordanian Civil Code in terms of the extent of the responsibility of the land appraiser, since by referring to this system we did not find a single text that would help us in questioning the land appraiser for his mistakes, but it is necessary from referring to the general rules of responsibility.

Keywords: estimator, civil liability, tort, error

.

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها

المقدمة :

أن مقدر الاراضي من الاعمال المهمة في المجتمع والتي من خلالها ينظم العمل وهو التمكن من فعل الشيء، أو استطاعة قيام الشخص بفعل شيء ما، والمقدر هي كل ما يستطيع الفرد أن يقوم به من الأعمال سواء كانت هذه القدرة طبيعية، أو مكتسبة بسبب الظروف البيئية.

كذلك تعرف المقدر على أنها تيسير الحالة المادية، بمعنى الغنى. كما تعرف المقدر على المهارات والمؤهلات التي توجد لدى الشخص وتجعله قادر على أداء بعض المهام الموجودة في الحيا التي من خلالها ينظم ويقدر الاراضي التي تكفل حماية الافراد من بعضهم البعض.

وبطبيعة عمل الباحث بانه يعمل بمجال الهندسة فقد وجد اهمية هذا الموضوع لما لامسه من اخطاء خلال قيام المقدرين في تقدير الاراضي ولذلك وجد ضرورة المسؤولية المدنية في توثيق هذه الاعمال لحماية المجتمع من هذه الاخطاء التي تكون سبب تعاسه لبعض الاشخاص حين يتم تقدير الاراضي فالابد من وجود الكثير من الاخطاء ولذلك يجب على الشخص المقدر تحمل المسؤولية حيث انها بالمعنى العام تحمل الشخص نتائج و عواقب الإخلال الصادر عن مخالفة الواجبات الملقاة على عاتقه أو على عاتق من يتولى رقابته والإشراف عليه. أو بتعبير آخر هي الجزاء المترتب عن ترك الواجب، أو فعل ما كان يجب الامتناع عنه بمعنى أن المسؤولية هي وضعية الشخص الذي ارتكب مخالفة تستوجب المؤاخذه وهذه المخالفة قد تكون أخلاقية تستوجب جزاءا ادبيا، او قانونية تستوجب جزاءا قانونية اما بخصوص الاصطلاح الخاص لمفهوم

المسؤولية في إطار المجال المدني، فهي تعني المؤاخذة أو المحاسبة عن فعل أو سلوك معين يضر بالغير وذلك بإلزام المخطئ– في حدود القانون – باداء التعويض للغير المتضرر من الضرر الذي اصابه نتيجة ما لحقه من تلف مال او ضياع منافع، .[1]أو عن ضرر جزئي أو كلي مادي او معنوي، حادث بالنفس، أو نتيجة لإخلاله بالالتزام العقدي، فالمسؤولية بهذا المعنى الخاص تكون إما عقدية مصدرها الإرادة، تنشا عن الإخلال بالتزام مصدره العقد، أو تقصيرية مصدرها القانون، تنشأ إذا كان الإلتزام الذي وقع الإخلال به مصدره العمل غير المشروع "Act illicite " وعليه، فالمسؤولية التقصيرية هي المصطلح الذي يطلق على الإلتزام المترتب عن العمل غير المشروع، أما الشخص الذي يلتزم بإصلاح الضرر فهر الذي يعرف باسمو المسؤول ويعد الفقيه البلجيكي سانكتيليت (Sanctelette) أول من استعمل مصطلح المسؤولية (بالمعنى الخاص في بداية القرن الثامن عشر)، اما قبل هذا التاريخ فقد كان يعتد بمصطلح العمل غير المشروع، أما الفقهاء المسلمون فقد اطلقوا مصطلح "الضمان" على سائر فرضيات المسؤولية مدنية كانت او جنائية لأن العبرة لدى هذا الفقه ليس بمصطلح المسؤولية في حد ذاته، وإنما بالأثر المترتب عليها وهو الضمان وقد تم تأصيل مؤسسة الضمان في إطار الفقه الإسلامي بالاعتماد إلى مجموعة من القواعد الفقهية المشهورة كقاعدة "الغرم بالغنم"، وقاعدة "الخراج بالضمان" وقاعدة "الإتلاف موجب للضمان" إلى غير ذلك من القواعدة. [2]

---

(1) منصور، أمجد(2006) النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ص 114

[2] المستشار عز الدين الدناصوري والأستاذ حامد عكاز القضاء المستعجل وقضاء التنفيد في ضوء الفقه والقضاء.مركز الدلتا للطباعة، مصر، الطبعة السادسة، 1998 ، ص92.

حيث ان المقدر العقاري هو شخص طبيعي يكلف من جهة دائرة المساحة يعمل على تقدير القيمة العقارية التي من خلالها يمكن تخمين العقار او الاراضي وذلك لعملية البيع والشراء .

وإذا كانت النظم القانونية المختلفة قد تباينت مواقفها من أساس المسؤولية التقصيرية؛ إذ تردَّدت بين الخطأ، أو مجرد إحداث الضرر؛ فإنَّها لم تختلف حول ضرورة اشتراط الضرر لقيام هذه المسؤولية، فالضرر هو الركن الذي لا خلاف عليه من أركان المسؤولية التقصيرية، فهو العنصر الذي لابدَّ من توافره ابتداءً لإمكان البحث عن مسؤولية محدثه على وَفْقِ قواعد المسؤولية عن الفعل الضار المنشىء للالتزام

لذلك إذا ارتكب شخص مخالفة للقانون من دون أن يوقع ضرراً بالغير، كما لو خرق السائق إشارة المرور،ولم يلحق ضرراً بالغير، فانه لا يسأل مدنياً، لأنَّ أساس المسؤولية المدنية هو وقوع الضرر، وليس حدوث الفعل الخاطئ، وإن كان يسأل جزائياً عن ذلك الفعل وَفْقاً لقواعد المسئولية الجزائية.

والضرر يتناسب طردياً مع درجة جسامة الفعل الضار، فهذا الأخير قد يؤدي إلى إتلاف المال، أو موت المصاب، أو جرحه، أو المساس بشرفه، وكرامته، وللمضرور بالتالي المطالبة بجبر ذلك الضرر سواءٌ أكان مادياً أم معنوياً طالما أنه كان ناجماً عن الفعل الضار. [1]

[1] سليمان مرقس،(1992) **الوافي في شرح القانون المدني**، م1، ط5، القاهرة، ص136– 137.

مشكلة الدراسة:

تمكن مشكلة الدراسة المشاكل التي تواجه مسؤولية مقدري الأرضي المدنية ، حيث ان القانون المدني الأردني لم ينظم أحكام بقواعد خاصة وأنما أخضعها للقواعد العامة في المسؤولية المدنية ، وان أي مخالفة لاحكام هذا النظام رغم أهميته لا يقتصر فقط على الجزاء التأديبي ،[1] وانما تترتب عليه المسؤولية المدنية اذا ارتكب خطأ ترتب عليه ضرر ولم تحظ مسؤولية مقدري الأرضي المدنية بدراسة وافية من قبل رجال القانون في الوطن العربي كما حظيت موضوعات أخرى ، بالرغم من الضرورة الملحة الى دراستها وتحديد طبيعتها ، وارتكاب مقدري العقار خطأ في تثبيت حدود العقار مما يؤدي الى الحاق الضرر بصاحب العقار عندئذ تنهض مسؤوليته الشخصية ولكن بما ان المقدر العقاري موظف في الدولة فان الدولة هي المسؤولة عن المقدر العقاري.

وللاجابة على التساؤل التالي وهو بيان المسؤولية المدنية لمقدري العقار و بيان طبيعة التزام مقدري العقار هل هو التزام ببذل عناية أم التزام بتحقيق نتيجة ؟

أهداف الدراسة:

1- معرفة الطبيعة القانونية لمسؤولية مقدري العقار

2- بيان الاحكام الصادرة التي توضح مسؤولية مقدري الاراضي وما هو الوضع القانوني الجديد في ظل وجود لجنة صاحبة الاختصاص .

3- التزامات ومهامة مقدر الاراضي في ظل قانون الملكية العقارية

---

[1] اللهيبي، صالح احمد (2004) المباشر والمتسبب في المسؤولية التقصيرية (دراسة مقارنة)، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص 115 .

4- معرفة الإعفاء من المسؤولية التقصيرية و العقدية لمقدري العقار قبل تحققها و في حال تحققها

5- مدى الفاعلية التي تنتجها هذه اللجنة في ضوء خلوها من عضو قضائي ، حيث ان اعضائها كافة موظفين لدى دائرة الاراضي والمساحة.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة لتتناولها موضوع المسؤولية المدنية لمقدري العقار ، وقواعد المسؤولية المدنية على ممارسة مقدري العقار لأعماله وفقا للقواعد الخاصة التي تنظم عمله .

وتكمن أهمية هذه الدراسة أن يستفيد من هذه الدراسة الباحثون والمحامين من خلال الاستفادة مما ستسفر عنه النتائج والمهتمون بالتطبيقات القضائية بتنظيم العقار وخطاء المقدر هل هي مسؤولية شخصية أم تابعا للدولة , وهذا ينبغي الرجوع الى القواعد العامة والوقوف على مدى انطباق قواعد مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعة.

أسئلة الدراسة:

لتسليط الضوء على هذه الاشكالية لا بد من الإجابة عن التساؤلات التالية:

1- ما هي الطبيعة القانونية لمسؤولية لمقدري العقار في قانون الملكية العقارية ؟

2- هل التزام مقدري العقار هو التزام بتحقيق نتيجة أم التزام ببذل عناية ؟

3- هل يجوز الإعفاء من المسؤولية التقصيرية و العقدية لمقدري العقار قبل تحققها و في حال تحققها ؟

4- هل يتحمل المقدر جميع الاخطاء التي تنشأ عنه خلال قيام بخطاء الاجهزة ؟

حدود الدراسة:

الحدود المكانية:

أحكام قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 والقواعد العامة الواردة في القانون المدني الأردني.

الحدود الزمانية:

محدد بقانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وتعديلاته ، قانون الملكية العقارية لسنة 2019 .

محددات الدراسة:

لا توجد أي محددات تمنع من تعميم نتائج هذه الدراسة على المجتمع الأكاديمي والمجتمع القانوني بشكل عام.

مصطلحات الدراسة:

سيقوم الباحث بتعريف بعض مصطلحات الدراسة من خلال العودة إلى المراجع التي عرفتها، ولتسهل على القارئ فهم هذه المصطلحات.

المسؤولية المدنية : هي إلزام شخص بالتعويض عن الضرر الناجم عن الإخلال بالتزام مقرر في ذمة المسؤول، وهي قد تكون مسؤولية عقدية ناشئة عن الإخلال بالتزام عقدي، وقد تكون مسؤولية تقصيرية ناشئة عن الإخلال بواجب قانوني، هو عدم الإضرار بالغير[1].

المقدر العقاري : هو شخص طبيعي يحديد القيمة السوقية الحالية للعقار مما يسهم في تسهيل عمليات البيع والشراء، والاقتراض من البنك. [2]بالإضافة إلى تقدير قيمة الضرائب على العقار باحترافية عالية، وبالتالي تسهيل كافة الإجراءات التي تترتب على ذلك.

---

(1) محمد، السيد خلف (2008)، دعوى التعويض عن المسؤولية التقصيرية، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط1، ص6.

([2])النوايسة، باسل، (2020)، ضمانات التقاضي امام لجنة ازالة الشيوع في العقار، كلية الحقوق جامعة مؤته، مجلة كلية الشريعة والقانون، العدد22، مجلة جامعة الازهر

الدراسات السابقة:

دراسة عبد الله (2012) مسؤولية المساح المدنية عن الخطاء في تثبيت حدود العقار العراقي .[1]

وقد تناولت الدراسة مسؤولية المساح المدنية عن الخطاء في تثبيت حدود العقار ، وقد خلصت الدراسة الى أن عملية تثبيت حدود العقارات هي من اختصاص دائرة التسجيل العقاري حصرا , وان الموظف المختص بأجراء التثبيت هو المساح فقط وبحضور مالك العقار او من يمثله , ولا يتم تثبيت الحدود الا من خلال الكشف الموقعي على العقار. واتضح لنا ان القانون المدني العراقي اجاز لكل مالك عقار ان يجبر جاره على وضع حدود ألمالكهما المتالصقة.والمساح هو المسؤول عن الخطأ في تثبيت الحدود في حالة ظهور زيادة او نقص في الابعاد او ظهور القطعة في غير موقعها الصحيح.

وتتميز دراستي بانها تتحدث عن المسؤولية المدنية لمقدر الاراضي في ظل قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 ، وانما الدراسة السابقة تتحدث عن مسؤولية المساح المدنية عن الخطاء في تثبيت حدود العقار العراقي

[1]عبد الله ، عاشور (2012) مسؤولية المساح المدنية عن الخطاء في تثبيت حدود العقار العراقي،مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك – كلية القانون والعلوم السياسية ، المجلد 1 ، العدد 1 .

دراسة العقرباوي (2007) بعنوان: المسؤولية المدنية لمساح الأرضي .[1]

تناولت الدراسة بيان الاحكام القانونية التي تعالج المسؤولية المدنية لمساح الارضي وتحديد طبيعة العلاقة القانونية بيم مساح الارضي والاطراف ذات الصلة والتزام مساح الارضي تجاه هذه الاطراف حيث اظهرت نتائج الدراسة ان العلاقة العقدية بين مساح الارضي وصاحب العمل تمثل عقد مقاولة ، حيث ان القانون لم ينص على مسؤولية مساح الارضي عن أخطائه المهنية بنص صريح ، وانما تركها للقواعد العامة ولذلك ستلجاء المحاكم الى تطبيق قواعد المسؤولية عقدية اكانت ام تقصيرية .

وتتميز دراستي بانها تتحدث عن المسؤولية المدنية لمقدر الاراضي في ظل قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 ، وانما الدراسة السابقة تتحدث عن المسؤولية المدنية لمساح الاراضي

منهجية الدراسة

سوف يتبع الباحث في هذه الدراسة المنهج التحليلي لتحليل أحكام وقواعد قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 ، والمنهج الوصفي ومحاولاً إزالة الغموض الذي اكتنف التنظيم القانوني لموضوع المسؤولية المدنية لمقدر الاراضي، كما سيقوم الباحث بتحليل آراء الفقه القانوني بخصوص المسائل المثارة في هذه الدراسة، وكذلك الأحكام القضائية بهذا الخصوص إن وجدت في الأردن.

[1] العقرباوي ، عصام (2007) المسؤولية المدنية لمساح الأرضي ، رسالة ماجستير ، جامعة عمان العربية للدراسات العليا .

الفصل الثاني

ماهية المسؤولية المدنية لمقدر الاراضي

تمهيد :

المسؤولية المدنية هي التزام شخص بتعويض عن ضرر الحقه بالغير، سواء كان هذا الالتزام محددا في نصوص او غير محدد، وهي عقدية إذا وقع الإخلال بعقد قائم بين المخطئ والمتضرر، وتقصيرية وهي موضوع عرضنا هذا – وتقوم إذا وقع الإخلال بالتزام قانوني عام، يوجب عدم إلحاق ضرر بالغير سواء كان هذا الإخلال عمدا كمن يرمي حجرا على شخص عمدا فيصيبه بجروح، او غير عمد، كمن يجري فيعثر ويمسك بشخص بجواره ليتفادى السقوط فيمزق ثيابه او يسقط شيئا كان يحمله الشخص في يده فيتكسر، وقديما قال فقهاء الشريعة الإسلامية " العمد والخطا في أموال الناس سواء" اي ان المتسبب في الضرر يضمن سواء كان فعله عمدا او خطا.

والمسؤولية المدنية تقوم في كلتا الحالتين، اي سواء كان الفعل مقصودا او غير مقصود، على ان "كل فعل ارتكبه إنسان عن بينة واختيار ومن غير ان يسمح له به القانون فأحدث ضررا ماديا او معنويا للغير، الزم مرتكبه بتعويض هذا الضرر، اذا اثبت ان ذلك الفعل هو السبب المباشر في حصول الضرر، وكل شرط مخالف لذلك يكون عديم الأثر." [1]

ولا تختلف التشريعات فيما بينها في اشتراط وقوع الضرر لتحقق المسئولية عن الفعل الضار، وفي أَّنه النواة التي من بعدها يبحث عن الأركان، والشرائط الأخرى، وإن اختلفت تلك التشريعات في الفعل المؤدِّي إلى الضرر فبعضها اشترط أن ينطوي على الخطأ، وما يستتبعه من القول بضرورة صدوره عن مدرك ذلك أنَّه يجب أن يكون

---

[1] المادة 256 من القانون المدني

الفاعل مميزاً، ومدركاً طبيعة فعل الانحراف في السلوك الذي يرتكبه لكي يقال بمسؤوليته عن نتائج ذلك الفعل، وفي المقابل فإن بعضهم الآخر ومنها القانون الأردني لم يشترط ذلك، وجعل المسئولية قائمة في حق من يرتكب فعل الأضرار متى أصاب الغير ضرر جراءه بصرف النظر عن مدى تمييزه، وإدراكه وفي ذلك زيادة في حماية حق المضرور في اقتضاء التعويض من الفاعل

وعليه فإذا كان أساس المسؤولية التقصيرية في بعض التشريعات مثل القانون المدني المصري هو الخطأ، فإنَّ المشِّرع الأردني قد ساير الفقه الإسلامي.

بعدِّ أساس هذه المسؤولية هو الفعل الضار ولو صدر من غير مميز. وعليه تنهض مسؤولية مرتكب الفعل الضار في القانون المدني الأردني على أركان ثلاثة: فعل الإضرار، والضرر، وعلاقة السببية بين الفعل والضرر، و هذه الأركان الثلاثة تحدَّدت بالمادة 256 من القانون المدني الأردني التي تنص على أنَّ "كل إضرار بالغير يلزم فاعله، ولو غير مميز بضمان الضرر". [1]

وإذا كانت النظم القانونية المختلفة قد تباينت مواقفها من أساس المسؤولية التقصيرية؛ إذ تردَّدت بين الخطأ، أو مجرد إحداث الضرر؛ فإنَّها لم تختلف حول ضرورة اشتراط الضرر لقيام هذه المسؤولية، فالضرر هو الركن الذي لا خلاف عليه من أركان المسؤولية التقصيرية، فهو العنصر الذي لابدَّ من توافره ابتداءً لإمكان البحث عن مسؤولية محدثه على وَفْقِ قواعد المسؤولية عن الفعل الضار المنشىء للالتزام

لذلك إذا ارتكب شخص مخالفة للقانون من دون أن يوقع ضرراً بالغير، كما لو خرق السائق إشارة المرور،ولم يلحق ضرراً بالغير، فانه لا يسأل مدنياً، لأنَّ أساس المسؤولية المدنية هو وقوع الضرر، وليس حدوث الفعل الخاطئ، وإن كان يسأل جزائياً عن ذلك الفعل وَفْقاً لقواعد المسئولية الجزائية.

---

[1] أنور سلطان، **مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني**، مطبعة الجامعة الأردنية، عمان، 1987م، ص298– 299.

والضرر يتناسب طردياً مع درجة جسامة الفعل الضار، فهذا الأخير قد يؤدي إلى إتلاف المال، أو موت المصاب، أو جرحه، أو المساس بشرفه، وكرامته، وللمضرور بالتالي المطالبة بجبر ذلك الضرر سواءٌ أكان مادياً أم معنوياً طالما أنه كان ناجماً عن الفعل الضار. [1]

ولا شكَّ أنَّ المسؤولية عن الفعل الضارّ هي من أكثر مسائل القانون المدني أهمية، وأجدرها بالبحث والدراسة؛ وذلك لما تمتاز به من ارتباط وثيق بالحياة اليومية، وظروفها، وتطوُّرها تبعاً لظروف الحياة ممَّا يستتبع تطبيقاً عملياً مستمراً لها.

وفي مجال المسؤولية عن الفعل الضار اعتمد القانون المدني الأردني بصورة أساسية على أحكام الفقه الإسلامي, فبدأ بإيراد القاعدة العامة التي استخلصها من الفروع التطبيقية التي جاءت بها مجلة الأحكام العدلية من كتب الفقه, وصاغ هذه القاعدة العامة في المادة (256) من القانون المدني الأردني, وأقام القانون هذه المسؤولية على الإضرار.[2]

ولتوضيح هذا الفصل فقد تمَّ تقسيمة إلى مبحثين الأوَّل يوضح تعريف المسؤولية بشكل عام، والثاني يوضح انعدام التمييز

---

[1] سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني**، م1، ط5، القاهرة، 1992م، ص136– 137.

[2] المادة (256) من القانون المدني الأردني

المبحث الأوَّل

تعريف المسؤولية بشكل عام.

تشكل المسؤولية المدنية أحد أركان النظام القانوني والاجتماعي .فكل إنسان عاقل مسؤول عن أعماله، أي ملتزم بموجبات معينة تجاه الغير، أهمها عدم الإضرار به .فإذا خرق هذه الموجبات التزم بإصلاح الضرر والتعويض على المتضرر .وكلما تقدمت الحياة المعاصرة في ميادين النشاط المهني والتقني والصناعي والتجاري، وكلما أصبح باستطاعة المواطن استعمال الآلة والسيارة ووسائل الإنتاج الصناعي والزراعي والنقل والإتصال، كلما أصبح أكثر تعرضا لإحداث الضرر للغير لما تحمله هذه الوسائل من مخاطر، مما يطرح موضوع التعويض عنه[1].

فالعالم المعاصر يعيش عصرا يتصف بالمادية، يسعى الفرد ضمنه ودوما إلى تحسين أوضاعه المالية والمادية، مما يحمل البعض على المطالبة بالتعويض عن أي حادث طفيف يسبب له ضررا ماديا وحتى معنوياً، والدليل على ذلك الدعاوى الرامية إلى طلب التعويض عن فقدان متع الحياة والرياضة والموسيقى والهوايات الأخرى في حال حرمت منها الضحية نتيجة لحادث أصيبت به، وكذلك الدعاوى الرامية إلى التعويض عن الألم الذي يشعر به الإنسان من جراء حادث يحصل لقريب أو عزيز عليه، هذا يعني أن المعيار السائد في حياة الإنسان أصبح معياراً مادياً حتى أن الشعور الإنساني أصبح يقاس به.

تعني المسؤولية المدنية في أبسط صورها أن تكون مسؤولاً عن الأفعال والممارسات التي يمكن أن تضر بالآخرين ، ولكنها ليست إجرامية ، لذلك فهم لا يتأملون أو يتعارضون مع القانون ، وبدلاً من ذلك تتعلق

---

[1] إبراهيم، جلال (1998) المسؤولية المدنية لعديمي التمييز، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة القاهرة، مصر، ص1.

المسؤولية المدنية بالأوقات التي لا توجد فيها نية لإحداث ضرر ولكن الضرر حدث على أي حال ، وإذا كنت مالكًا تجاريًا فقد يعني هذا وجود جهاز معيب يضر بشخص ما أو القيام بعمل لا يُحكم عليه.

في مثل هذه الحالات قد يقرر الشخص المتضرر أنك تتحمل المسؤولية المدنية عن أي خطأ حدث ومحاولة المطالبة بتعويضات ، ويمكن أن يتركك هذا مفتوحًا لبعض مدفوعات التعويضات الضخمة ناهيك عن التكاليف القانونية. [1]

وعليه سيتم تناول هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأوَّل: المسؤولية المدنية.

المطلب الثاني: الألفاظ ذات الصلة بكلمة المسؤولية

[1] المصدر نفسه، ص 1.

المطلب الاول

المسؤولية المدنية.

إنَّ تحديد أنواع المسؤولية المدنية يتطلَّب القيام بتعريف المسؤولية في اللغة، والاصطلاح، وتعريفها في القانون، والألفاظ ذات الصلة بكلمة المسؤولية، وذكر أنواع المسؤولية، وسيتم تناولها من خلال الفروع التالية:

الفرع الأوَّل: تعريف المسؤولية لغة، واصطلاحا، وقانوناً.

الفرع الأوَّل

تعريف المسؤولية لغة، واصطلاحاً، وقانوناً

أولاً: تعريف المسؤولية في الفقه:

المسؤولية (بوجه عام): حال أو صفة من يسأل عن أمر تقع عليه تبعته، يقال: أنا بريء من مسؤولية هذا العمل. وتطلق أخلاقياً على التزام الشخص بما يصدر عنه قولاً أو عملاً[1]

وقد وردت كلمة المسؤولية في القرآن الكريم بمعانٍ عدة منها:

قوله تعالى: "من عَمِل صَالحاً فلنفسه ومن أساءَ فعليها"[2]

---

[1] أنيس ورفاقه، المعجم الوسيط، ج1، د.ط، ص 411.

[2] سورة فصلت، آية (46).

ثانياً: تعريف المسؤولية في الاصطلاح:

عرَّفها بعضهم بأنَّها: (أهلية الشخص؛ لأن ينسب فعله إليه، ويحاسب عليه) [1]، أو أنَّها (التبعة التي تترتَّب نتيجة قول، أو فعل صادرين من المسئول، وينبني عليها آثار دنيوية، وأخروية) [2]عرَّفها بعضهم بأنها (حالة الشخص الذي يرتكب أمراً يستحق مؤاخذته عليه) [3].

ومن وجهة نظر الباحث فإن المسؤولية تعني: تحمُّل الإنسان تبعة أعماله؛ إذ يشمل تحمُّل الإنسان ما يلحق بالإنسان من التزامات مالية تعويضاً عمَّا أتلفه للغير، أو عقوبات شرعية جزاء على فعل، أو قول صدر عنه، كما يشمل ما يلزم الإنسان من أموال تعويضاً عمَّا أتلفه للغير، والأعمال تشمل الأقوال والأفعال.

ثالثاً: تعريف المسؤولية قانوناً.

المسؤولية المدنية هي المسؤولية القانونية عن الدفع لطرف ثالث متضرر ، بسبب انتهاك القانون المدني أو الضرر أو خرق العقد ، وتختلف المسؤولية المدنية عن المسؤولية الجنائية في أن انتهاكات شروط الضرر أو العقد لا تعرض الطرف المسؤول للعقاب على جريمة ، على الرغم من أن المسؤولية المدنية يمكن أن تشمل أيضًا تعويضات نقدية عقابية أو أشكال أخرى من إنفاذ المحكمة. (4).

---

[1] إمام، محمد كمال الدين، المسؤولية الجنائية أساسها وتطورها، المؤسسة الجامعية، بيروت، ط2، 1411هـ – 1991م، ص 219.

[2] التايه، أسامه، مسؤولية الطبيب الجنائية في الشريعة الإسلامية، دار البيارق، عمان، ط1، 1999م، ص 27.

[3] الدبو، فاضل يوسف، مسؤولية الإنسان عن حوادث الحيوان والجماد، مكتبة الأقصى، عمان، ط1، 1983م، ص 8.

[4] مرقس، سليمان، المسؤولية المدنية، في تقنيات البلاد العربية، 1971م، ص 1.

المطلب الثاني

المسؤولية المدنية مسؤولية تعاقدية

عادة ما تكون المسؤولية المدنية مسؤولية تعاقدية أو مسؤولية الضرر. يكون المدعى عليه المسؤول المدني مسؤولاً أو غير مسؤول ، وإذا كان المدعى عليه مسؤولاً ، فهو بحاجة فقط إلى تقديم تعويضات للمدعي ، وعدم مواجهة خطر السجن ، حيث إن معيار عبء الإثبات في قضية المسؤولية المدنية أقل منه في قضية المسؤولية الجنائية ، بينما في الحالة الجنائية يكون المعيار دون شك معقول ، وفي الحالة المدنية كفاءة الأدلة يكفي عادةً.

تشكل المسؤولية المدنية جزءًا كبيرًا من الحياة اليومية حيث أن القضايا المدنية تهم المواطنين العاديين وحقوقهم وحمايتهم ، وبكل بساطة ، تعني المسؤولية المدنية المسؤولية عن الإجراءات والممارسات التي يمكن أن تضر بالآخرين ، ولكنها ليست إجرامية ، ولذلك فهم لا يتأملون أو يتعارضون مع القانون ، وبدلاً من ذلك تتعلق المسؤولية المدنية بالأوقات التي لا توجد فيها نية لإحداث ضرر ، ولكن الضرر حدث على أي حال ، وإذا كنت مالكًا تجاريًا فقد يعني هذا وجود قطعة معيبة من المعدات تؤدي إلى إصابة شخص ما أو أداء عمل يُعتقد أنه غير مرض[1].

[1]مرقس، سليمان، المسؤولية المدنية، في تقنيات البلاد العربية، 1971م، ص 16.

المبحث الثاني

أركان المسؤولية التقصيرية

وفي هذا المبحث سوف نقوم بتوضيح اركان المسؤولية التقصيرية والتي سنقوم الى تقسيمة الى عدة مطالب حيث يتكون المطلب الاول الخطأ والمطلب الثاني الضرر

المطلب الأول

الخطأ

الخطا هو الركن الأول والاهم في المسؤولية التقصيرية، وهو الإخلال بالتزام قانوني عام، مع ادراك هذا الإخلال من طرف المخطئ. والخطا سواء كان بالفعل او بالترك يوجب المسؤولية. فالخطأ بالفعل هو الخطأ الإيجابي أي عندما يقوم المخطئ بعمل مخالف للقانون والاعراف واللوائح، كمن يقتل شخصا او يتلف مال غيره، وكل جريمة تنشا عنها مسؤولية تقصيرية متى نتج عنها ضرر للغير. [1].

والخطأ بالترك او الخطأ السلبي، يقوم اذا ترك المخطىء ما كان يجب عليه فعله، كأن يحفر شخص حفرة على حاشية الطريق، ويهمل الإشارة اليها او اضاءتها ليلا لينبه المارة اليها فيسقط فيها شخص – ويصاب بجروح او ان يوقف سائق عربته اختياريا او اضطراريا على قارعة الطريق، ولا يضع علامة العطب أمام وخلف العربة بمسافة محددة فتصطدم بها عربة أخرى، فان كلا من الشخصين يكون مسؤولا عن الاضرار التي احدثها للغير بسبب تركه ما كان يجب عليه فعله، وكذلك مالك منزل يتركه يتآكل ولا يقوم بصيانته والمحافظة عليه فيسقط نتيجة القدم فيصيب أشخاصا في ابدانهم او أموالهم فان مالك المنزل يكون مسؤولا عن هذه الأضرار.

والخطأ السلبي أوسع من الخطأ الإيجابي في الحياة اليومية، ذلك ان الخطا الإيجابي ينشا عن كل مخالفة

---

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص285.

للأعراف والعادات والقوانين والتقاليد متى تسببت هذه المخالفات في احداث ضرر للغير، لان كل شخص ملزم بان يتخذ ما من شانه ان يمنع الضرر والأذى عن الغير، والا كان مسؤولا عن هذا الضرر.

والخطاء بدوره، يتكون من عنصرين [1]: .

الأول : عنصر مادي او موضوعي وهو الفعل الضار ويسمى اصطلاحا بالتعدي.

الثاني : عنصر معنوي وهو ادراك الشخص للخطا الذي ارتكبه ويسمى ايضا التمييز.

اولا : التعدي:

التعدي هو الإخلال بالتزام قانوني عام، سواء كان محددا في نصوص او غير محدد، وهو ايضا الانحراف عن سلوك الشخص العادي في تصرفاته .

ولكن ما معيار هذا الانحراف ؟ ومن هو الشخص العادي الذي يجب ان يتخذ مثالا ومقياسا لكل شخص وقع به الخطا حتى نتمكن من مساءلته ؟ الواقع ان هناك خلافا كبيرا بين الفقهاء في تحديد المعيار الذي يجب ان يقاس به هذا الانحراف، اهو معيار شخصي ينظر فيه الى الشخص المعتدي ؟ ام هو معيار موضوعي ينظر فيه الى الاعتداء نفسه بقطع النظر عن الشخص الذي قام به ؟ ، فاذا اعتمدنا على المعيار الشخصي، كان علينا ان ننظر الى الاعتداء من خلال الشخص المعتدي، فنبحث هل الفعل الذي قام به يعتبر بالنسبة اليه انحرافا عن السلوك العام القويم ام لا ؟ والحقيقة انه بالاعتماد على المعيار الشخصي نكون امام عدة معايير تختلف باختلاف الاشخاص وتتعدد بتعددهم، ذلك ان سلوك الشخص الذكي الحاذق يختلف عن سلوك الشخص الغبي البليد، كما ان سلوك الشخص الحذر اليقظ يختلف عن سلوك الشخص المتهور المهمل، فاي انحراف من الشخص الذكي اليقظ يعد تعديا يستوجب مسؤولية بينما نفس الانحراف من الشخص المتوسط

---

[1] د. محمد وحيد الدين سوار، النظرية العامة للالتزام، ج2، ط8، مطبعة جامعة دمشق، 1995، 1996، ص269 يشار إليه فيما بعد سوار، النظرية العامة.

الذكاء او الغبي لا يعد تعديا، وبالتالي فلا مسؤولية عليه، وفي الاعتماد على هذا المعيار اي المعيار الشخصي ضرر على المعتدى عليه وضياع لحقوقه.

ولنفرض ان شخصا واحدا تعرض لاعتدائين بنفس المستوى من شخصين احدهما ذكي متبصر والثاني غبي مهمل، فان المتضرر يستحق تعويضا عما لحقه من ضرر بسبب تعدي الشخص الذكي، بينما لا يستحق تعويضا من الشخص البليد المتهور، لان ما قام به هذا الاخير لا يعد تعديا بالنسبة اليه يوجب مسؤوليته.

هذا بالإضافة الى ان هذا المعيار يتعدد حسب تعدد الأشخاص ودرجات ذكائهم ويقظتهم وسلوكهم في الحياة، وهو امر يصعب معه حصر حالة كل شخص على حدة.

كما ان الاعتماد على المعيار الموضوعي، اي النظر الى التعدي في حد ذاته بقطع النظر عن الشخص المعتدي، فيه ضرر كبير على أولئك المعتدين الذين يتمتعون بمواصفات عقلية بسيطة متخلفة. وقد استقر الفقه ثم القضاء من بعده على الاعتماد على المعيار الشخصي، ولكن باتخاذ الشخص المتوسط في الحياة لا الشديد الذكاء والحذر واليقظ، ولا الغبي المتهور المهمل، وهو الشخص العادي الذي اطلق عليه "رب الأسرة" وهو شخص عادة يكون متبصرا ومحافظا على مستقبل أسرته وسلامتها، من غير ان يتمتع بذكاء حاد وحذاقة مرموقة فكل شخص وجد في نفس ظروف هذا الشخص الخارجية لا الداخلية، لان الظروف الداخلية تختلف باختلاف الأشخاص من حيث الجسم والجنس والمزاج – وارتكب عملا فيه انحراف نقيسه بهذا الرجل الذي اذا ما وجد في مثل ظروفه، هل ينحرف هذا الانحراف ام لا ؟ وهل يقوم بما قام به هذا الشخص المعتدي ام لا ؟ فاذا كان في مثل ظروفه وانحرف بالنسبة لهذا الشخص يعد مسؤولا، واذا لم ينحرف لا يعد مسؤولا، لنضرب لذلك مثلا ما دامت مناظرتنا هذه حول حوادث السير : شخص يسوق سيارة ليلا فيدوس احد المارة ويتسبب له في جروح، فينبغي ان ننظر الى سلوك هذا الشخص في ظروفه الخارجية لا الداخلية من حيث

كونه متوتر الأعصاب او ضعيف البصر، او مرهقا بكثرة العمل" لان رب الأسرة النموذجي الذي اخترناه مقياسا لا يتصف بواحدة من هذه الصفات واذا كان في حالة منها فانه يمتنع عن السياقة، وننظر هل كان السائق يسير بسرعة غير متلائمة مع الزمان والمكان الذي يجتازه وهل الطريق واضحة الرؤية ام لا ؟ وهل يتوفر على فرامل؟ وهل استعمل الفرامل فعلا في الوقت المناسب فاذا تبين ان السائق فعل كل هذه الاحتياطات وهي الاحتياطات التي يمكن للرجل العادي ان يقوم بها، فان ما قام به هذا السائق لا يعد انحرافا يوجب مسؤولية. [1]

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص231.

المطلب الثاني

الضرر

الضرر هو الركن الثاني من اركان المسؤولية التقصيرية ذلك انه لا مسؤولية تقصيرية اذا ما ارتكب شخص مخالفة للقانون ولم يحدث ضررا للغير كمن يقود ليلا سيارته بدون انارة او من يسوقها في اتجاه ممنوع، او من يسوق ناقلة بدون رخصة السياقة فهؤلاء الاشخاص قد ارتكب كل منهم مخالفة للقانون وبالتالي ارتكب خطا الا ان هذا الخطا لم يتسبب في احداث ضرر للغير وبذلك ينتفي الركن الثاني من اركان المسؤولية، وبالتالي تنتفي المسؤولية التقصيرية، والضرر قد يكون ماديا اي يصيب المتضرر في ماله كمن تمزقت ملابسه او تحطمت سيارته نتيجة اصطدام او احترقت بضائعه المنقولة على متن ناقلة او اصيب في جسمه بجروح تستدعي علاجه، وتوقيفه عن العمل وقد تصل الى موت شخص نتيجة حادثة فيتضرر ورثته الذين تحت كفالة بفقد معيلهم وقد يكون الضرر معنويا اي يصيب المتضرر في عاطفته او شعوره كمن يفقد عزيزا عليه او تهان كرامته او يصاب بتشويه في جسمه وان كان التشويه يحدث ضررا ماديا ومعنويا يستحق عليه المتضرر تعويضا وسنتكلم عن كل منهما في بحث خاص. [1].

الفرع الاول : الضرر المادي:

الضرر المادي هو الاخلال المحقق بمصلحة للمتضرر ذات قيمة مالية ولا يعتد بالضرر الا اذا توفر فيه الشرطان الاتيان .

اولا: ان يكون الضرر محققا .

ان مسؤولية المخطئ كما رأينا اعلاه لا تقوم، الا اذا وقع للمتضرر ضرر، لذلك نقول ان الضرر يجب

---

[1]د. محمد حسين منصور، المسؤولية الطبية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص196 ويشار إليه فيما بعد منصور، المسؤولية الطبية.

ان يكون محققا وهو اما ان يكون قد وقع فعلا كالشخص الذي تعرض لحادثة سير اودت بحياته فيتضرر ورثته من جراء ذلك، وهذا الضرر تحقق وقد وقع فعلا كمن تعرض لحادثة واصيب بجروح، الا ان هذه الجروح لم تشف بعد ولم تستقر لمعرفة هل تركت عجزا جزئيا دائما للضحية ام لا ؟ فهذا ضرر محقق الوقوع وهو ما يسمى بالضرر المستقبل الا انه لم يحدد بعد ذلك كمن يحرق متجره فيهرع رجال المطافئ لمكان الحريق ويطفونها فبعضها اتت عليه النيران وبعضها اغرقته مياه رجال الاطفاء كما انه من الممكن ان يصاب مبنى المتجر باضرار نتيجة الحريق فهذه اضرار محققة الا انها لم تحدد بعد.

اما الضرر المحتمل وهو الضرر الذي قد يقع وقد لا يقع فلا تعويض عليه فالشخص الذي توفي ابنه في حادثة سير فيطالب بتعويض مادي عن الضرر الذي اصابه من جراء وفاة ابنه القاصر الذي كان منتظرا منه ان يدرس ويحصل على منصب عال يذر عليه ارباحا يتمكن بواسطتها من مساعدة ابيه على تكاليف الحياة، او ورثة مقتول يطلبون تعويضا ماديا عما كما ينتظر ان يعود عليهم من نفع مادي لو ان موروثهم بقي على قيد الحياة وتحقق احتمال ترقيته الى منصب اعلى فهذه كلها اضرار محتملة قد تحقق وقد لا تحقق وبالتالي يجب استبعادها[1] –

ثانيا: ان يصيب الضرر مصلحة مالية للمتضرر :

يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية ان يكون الضرر قد اصاب مصلحة مادية للمتضرر وهناك فرق بين الحق المالي والمصلحة المالية، فالمصلحة المالية اوسع من الحق المالي واشمل ذلك ان الحق المالي هو المتعلق مباشرة بحقه في الحياة وحقه في المحافظة على املاكه واستغلالها، فالشخص الذي يصاب باضرار جسمانية يكون قد اصيب في حقه في المحافظة على سلامة جسمه، ومن اصيب في ماله كمن احرقت داره او تهدمت

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص232.

بفعل الغير يكون قد تضرر في حق مالي، وقد يصيب الضرر شخصا اخر بالتبعية باصابة هذا الشخص يصاب شخص اخر نتيجة لاصابة الشخص الاول فاذا ما قتل شخص فانه يصاب في حياته ويصاب اولاده وزوجته في حقهم في النفقة بوفاته، لانهم فقدوا فيه معيلهم.

اما المصلحة المالية فهي الاخرى تصيب شخصا اخر بسبب الضرر الحاصل لشخص اخر، فشركة التامين التي تؤمن رب معمل عن الحوادث التي يتعرض لها عماله بسبب العمل ويصاب احد هؤلاء العمال بحادثة تؤدي بحياته، فان شركة التامين المؤمن القانوني تضطر لدفع مبالغ تعويض، او ايراد لورثة الضحية الهالك ولها الحق في الرجوع على المتسبب في الحادثة، والذي اضطرها الى دفع مبالغ التعويضات، فان الشركة في هذه الحالة تصاب في مصلحة مالية، وكذلك الدولة لما تضطر لاحالة موظف على التقاعد بسبب الجروح التي اصيب بها نتيجة تعرضه لحادثة، فان من حق الدولة ان ترفع دعوى على المتسبب في الضرر لاسترجاع الصوائر المدفوعة (الفصل 28 من قانون التقاعد المدني). [1]

وهكذا نرى ان الضرر سواء اصاب حقا ماليا او مجرد مصلحة مالية فان المتضرر يستحق تعويضا عما لحقه من ضرر اما اذا كانت المصلحة المالية غير محققة او غير محققة الاستمرار فانها لا تعوض كمن يقيم دعوى ضد المتسبب في ضرر شخص اودى بحياته يطلب تعويضا من المتسبب في الحادثة عما لحقه من ضرر بسبب وفاة المتوفى بدعوى انه كان يساعده في معاشه او انه كان يقدم له بعض المساعدات بين الحين والاخر فان هذا الشخص لم يصب في مصلحة مالية محققة الاستمرار، او فرض وقوعها.

---

[1] د. عبد المجيد الحكيم، د. عبد الباقي البكري، الأستاذ محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، 1980، بلا دار نشر ص198 ويشار إليه فيما بعد الحكيم، البكري، البشير، نظرية الالتزام.

وكذلك يجب ان تكون المصلحة المالية مشروعة فالخليلة التي ترفع دعوى ضد المتسبب في وفاة خليلها تطلب التعويض عما لحقها من اضرار بسبب وفاته لان لها مصلحة في بقاءه حيا اذا كان ينفق عليها باستمرار، فان دعواها لا تسمع لعدم مشروعية علاقة الخليلة بالمتوفى. [1]

الحرمان من فرصة:

هناك حالة لم تبلغ درجة الحق ولا درجة المصلحة المالية وتسمى الحرمان من فرصة وهي حرمان شخص من المشاركة في مباراة او مسابقة او اية فرصة اخرى قد يحصل فيها على نتائج حسنة .

فهل يعتبر هذا الحرمان ضررا لحق بالشخص او لا ؟ وهل يستحق عليه المحروم تعويضا ؟ ولنضرب لذلك امثلة:

طالب اراد ان يتقدم لامتحان لشغل وظيف، او لامتحان دراسي وقدم الاوراق الضرورية وقبل طلبه وبينما هو في طريقه الى مقر الامتحان اصيب بحادثة سير استدعت نقله الى المستشفى وعلى الاقل اخرته عن موعد الامتحان او المباراة وتسببت في منعه من المشاركة فيه فهل هذا الشخص يستحق تعويضا ممن تسبب له في الحادثة ومنعه من المشاركة في الامتحان ؟ واعتقد انه اذا – كانت فرصة النجاح في الامتحان غير محققة اذ انه قد ينجح وقد لا ينجح فان فرصة المشاركة في الامتحان كانت محققة وانه حرم منها بسبب الحادثة لذلك لا ارى مانعا من اعطائه تعويضا عن حرمانه من فرصة المشاركة في الامتحان، وقد جرى القضاء المصري على منح تعويضات عن الحرمان من الفرصة، كعدم المشاركة في الامتحان او فصل الموظف او احالته على التقاعد تعسفا قبل وصوله درجة اعلى كان يستحقها لو بقي في وظيفته، واعتقد انه لا ضرر على القضاء المغربي في ان يمنح من حرم من فرصة المشاركة في الامتحان تعويضا يعادل الضرر الذي حصل له

---

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص298.

والمجهود الذي بذله في التهيء اليه لا بسبب عدم نجاحه ولكن بسبب حرمانه من المشاركة فيه، وكحرمان الطالب من المشاركة في الامتحان حرمان فرس المشاركة في سباق الخيل بسبب الحادثة التي تعرض لها او بسبب التاخير الذي حصل له وفوات المباراة عليه، وكذلك حرمان التاجر او المقاول فرصة المشاركة في سمسرة او مناقصة كانت تعود عليه بارباح او شارك فيها ونالها الا انه يجب ان يكون التعويض عن الحرمان من فرصة المشاركة لا عن عدم الفوز بالامتحان او بالمناقصة او المسابقة لان هذه غير محققة الوقوع ولقاضي الموضوع كامل الحرية في تقدير التعويض الذي يستحقه المحروم حسب ما ضاع عليه من وقت في التهيء الى الامتحان والانقطاع اليه، او في الوقت الذي اضاعه المقاول في السفر الى مكان المناقصة.

لكن، ما الحكم في مثالنا الاول اذا اصيب الطالب وهو في طريقه الى مركز الامتحان ونقل الى المستشفى ثم حدث ان الغت الامتحان الجهة المنظمة له، او اجلته الى فرصة اخرى، فهل نقول ان سبب حرمان الطالب من فرصة المشاركة في الامتحان راجع الى المتسبب في الحادثة او راجع الى الجهة المنظمة للامتحان ؟ الحقيقة ان سبب عدم المشاركة لا يرجع الى الحادثة ولكنه يرجع الى الادارة، المنظمة للامتحان لانه على فرض ان الطالب وصل سليما الى مركز الامتحان فانه لا يشارك فيه لالغائه او تاجيله، وكذلك الشان فيما يخص الفرس او التاجر او المقاول اذا ما الغيت المسابقة او السمسرة فان المتضرر لا يستحق تعويضا عنها من طرف المتسبب في الحادثة لان العلاقة السببية تبين خطا المتسبب والنتيجة التي هي حرمان المرشح من فرصة المشاركة غير موجودة. [1].

الفرع الثاني : الضرر الادبي :

الضرر الادبي او المعنوي هو الضرر الذي لا يصيب الشخص في ماله او في مصلحة مالية ولكنه يصيبه

---

[1] المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء الأول، ص272.

في عاطفته وشعوره.

فالشخص الذي يتعرض للاهانة او السب او القذف من طرف اخر فانه يصاب بضرر معنوي وكذلك الشخص الذي يصاب بفقد عزيز عليه، كمن يفقد ولده الصغير او اخاه، او الابن الراشد البالغ الذي يفقد اباه او امه كل هؤلاء اصيبوا باضرار مادية ومعنوية في نفس الوقت ومن الفعل الواحد فالشخص الذي يتوفى نتيجة حادثة سير ويترك اطفالا صغارا تحت كفالته، فان هؤلاء الاطفال اصيبوا بضرر معنوي بسبب وفاة والدهم وبضرر مادي بسبب وفاة معيلهم وكذلك الشخص الذي يصاب باضرار جسمانية تترك له تشويها في خلقته، فانه يصاب باضرار مادية بسبب المبالغ المالية التي انفقها في العلاج او الكسب الذي فاته بسبب توقفه عن العمل نتيجة اصابته بالجروح ويصاب باضرار معنوية من جراء الالام التي عاناها بسبب الحادثة ومن جراء التشويه الذي اصيب به والذي يصاحبه طول حياته.[1]

واذا كان يصعب تقدير التعويض عن الضرر المعنوي فان هذه الصعوبة لا تحول دون منح هذا التعويض، ويجب ان لا تكون في صالح المتسبب في الضرر لانه لا يمكن ان ينتفع شخص من خطاه والتعويض عن الضرر المعنوي كالتعويض عن الضرر المادي يجب ان يكون كاملا، اي يجب ان يكون جابرا لكسر الشيء الذي وقع للمتضرر، لا تعويضا رمزيا فقط.

وقد سوى المشرع المغربي في التعويض بين الضرر المادي والضرر المعنوي اذ نص الفصل 78 المشار اليه اعلاه، على ان " كل شخص مسؤول عن الضرر المعنوي او المادي الذي احدثه"، ومن ثم لم يبق اشكال في منح التعويض المعنوي.

---

[1] المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني الجزء الأول، ص272 وما بعدها.

انتقال الحق في التعويض عن الضرر :

لما يتعرض شخص لضرر مادي بالشروط المبينة اعلاه يصبح له الحق في المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي لحقته من المتسبب في الضرر وله ان يحول هذا الحق الى غيره بعوض او بغير عوض، ولورثته في حالة وفاته قبل ان يقيم الدعوى ان يقيموا الدعوى ضد المتسبب في الحادثة لطلب التعويض عن الاضرار المادية التي لحقت بموروثهم في ماله وهي السيارة التي تحطمت بسبب الحادثة، والتي تدخل في التعويض المادي للضحية لانها تتعلق بماله وتدخل في الذمة المالية له وبالتالي في تركته وتقسم بين الورثة حسب قواعد الارث كما ان لهم اي لورثته ان يطلب كل منهم تعويض الضرر الذي لحقه بسبب وفاة الهالك سواء كان الضرر الذي لحق به ماديا او معنويا وللورثة ان يواصلوا الدعوى التي كان مورثهم قد اقامها بسبب الضرر الذي تعرض له قبل وفاته والتعويض المحكوم به في هذه الحالة ما دام المتضرر قد حدد مبلغه قبل وفاته فانه يدخل في الذمة المالية للهالك ويدخل ضمن تركته، ويقسم بين الورثة حسب قواعد الارث لا للمتضررين فقط، ذلك ان هناك ورثة غير متضررين من وفاة الهالك، كالعم او ابنه عندما يكون احدهما هو الوريث الوحيد للضحية الهالك، اذ ان العم او ابنه لا يعد متضررا من وفاة الهالك وبالتالي لا يستحق تعويضا ما دام لم يثبت انه كان تحت كفالة الضحية وباستمرار، وهناك متضررون غير ورثة كاخوة الضحية عند وجود ابيه او فروعه بشرط وجود الذكر بالاضافة الى انه من حقهم ان يواصلوا الدعوى التي اقامها مورثهم اذا لم يبث فيها اذا تبين ان سبب وفاته يرجع الى الجروح التي اصابته بسبب الحادثة وفي هذه الحالة يواصلون الدعوى التي كان قد اقامها قيد حياته كما ان من حقهم ان يتدخلوا ليطالبوا بتعويض الضرر الذي لحقهم بسبب وفاته، وهذا التعويض يعطى حسب الضرر لا حسب الارث .[1]

---

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص297.

اما في الضرر المعنوي فان الورثة لا يستطيعون ان يقيموا دعوى بطلب التعويض عن الضرر المعنوي الذي لحق مورثهم ما دام هو لم يقم هذه الدعوى قيد حياته ذلك ان الضرر المعنوي ضرر شخصي لاحق بالمتضرر وحده، وهو الذي من حقه ان يطالب به ويحدد الضرر الحاصل له بسببه.

وهنا نصت المادة 256 من القانون المدني الأردني على أن (كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر) وهذا يعني أن القانون الأردني لا يشترط لقيام المسؤولية أن يكون المسؤول مميزاً.

هذا الحكم مأخوذ عن الفقه الإسلامي، فالفعل الضار فعل غير مشروع ولذا يكون سبباً لضمان ما ترتب عليه من تلف بصرف النظر عن قصد فاعله وإدراكه، وإقامة المسؤولية على الضرر لا على الخطأ الذي يتطلب التمييز وهو الحكم الذي أخذ به الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني .[1]

والضمان بمعناه الأعم على لسان الفقهاء هو شغل الذمة بما يجب الوفاء به من مال أو عمل[2]. وقد ذهب آخر إلى هذا التعريف في كتابه "الضمان في الفقه الإسلامي" [3]

بالرجوع إلى نص المادة 256 من القانون المدني الأردني نجد أنها قررت القاعدة التي تقضي بأن كل فعل يصيب الغير بضرر فإنه يستوجب مسؤولية فاعله بتعويض الضرر ولو كان غير مميز، هنا ينبغي أن لا يفهم نص المادة 256 مدني على إطلاقها حيث نجد أنها مقيدة بمعنى أنه ليس كل إضرار بالغير يوجب الضمان، كما هو الحال بالنسبة للموظف الذي ينفذ أمر رئيسه، فلا يكون الموظف العام مسؤولاً عن عمله الذي أضر

---

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص311.

[2] المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء الأول، ص275.

[3] الشيخ علي الخفيف، الضمان في الفقه الإسلامي، القسم الأول، معهد البحوث والدراسات العربية، 1971، ص5، ويشار إليه فيما بعد الخفيف، الضمان.

بالغير إذا قام به تنفيذاً لأمر صدر إليه من رئيسه متى كانت إطاعة هذا الأمر واجبة عليه أو كان يعتقد أنها واجبة وأقام الدليل على اعتقاده بمشروعية العمل الذي وقع منه، مع أن هذا لا ينفي مسؤولةي الجهة التابع لها الموظف بشكل عام عن الضرر.

كذلك الأمر في حالة الدفاع الشرعي الذي نصت عليه المادة 262 من القانون المدني الأردني، فمن يحدث ضرراً وهو في حالة دفاع شرعي عن نفسه أو ماله أو عن نفس الغير أو ماله كان غير مسؤول على ألا يتجاوز قدر الضررة وإلا أصبح ملزماً بالمضان بقدر تجاوزه. والأمر نفسه في حاله استعمال الحق، فالجواز الشرعي ينافي الضمان فمن يستعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يضمن ما ينشأ عن ذلك من ضرر وهذا ما نصت عليه المادة 61 من القانون المدني الأردني.

وعليه فإن الأعمال أو الأفعال غير المشروعة التي تلحق ضرراً بالغير قد تقع من الشخص نفسه وقد تقع ممن يستعين بهم في مختلف الأعمال، والضرر الذي يقع من الغير لا بد من جبره ولا بد من حصول المضرور على التعويض الذي يستحقه وإن كان هذا التعويض لا يصل إلى مرتبة إعادة الشيء إلى ما كان عليه إلا أنه يخفف كثيراً مما قد يتعرض له المضرور فيما لو ترك بدون تعويض.

إذاً تشمل المسؤولية التقصيرية مسؤولية الشخص عن فعله، ومسؤوليته عن فعل الغير، وأخيراً مسؤوليته الناشئة عن الأشياء، ويشترط هنا قيام المسؤولية التقصيرية أن يكون هناك فعل ضار وعلاقة سببية بين الفعل والضرر.

الفصل الثالث

الطبيعة القانونية لمقدر الاراضي اثناء التخمين

من المعلوم أن المسؤولية المدنية تتفرع إلى مسؤولية تقصيرية وأخرى عقدية وأساس الأولى الفعل الضار كقاعدة عامة، أما الثانية فتستند من حيث المبدأ إلى فكرة الخطأ في تنفيذ الالتزام العقدي.

ونظراً لعدم وجود أحكام خاصة تنظم المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي الأمر الذي يتطلب منا الرجوع إلى القواعد العامة في المسؤولية المدنية في الحالات التي لا تتوافر فيها شروط المسؤولية الخاصة به.

ونظراً لاختلاف الأحكام القانونية لكلا النوعين من المسؤولية من حيث الأهلية والخطأ والتعويض عنه والضرر والإعفاء عن المسؤولية وغير ذلك من المسائل كان من الضروري تحديد طبيعة مسؤولية مقدر الأراضي المدنية هل هي مسؤولية عقدية أم تقصيرية؟

سنبحث ذلك في مبحثين نتناول في المبحث الأول المسؤولية العقدية لمقدر الأراضي وفي المبحث الثاني المسؤولية التقصيرية لمقدر الأراضي.

المبحث الأول

المسؤولية العقدية لمقدر الأراضي

المسؤولية العقدية هي جزاء إخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه والناشئة عن العقد، فالعقد إذا نشأ صحيحاً يكون واجب التنفيذ، ويكون العقد صحيحاً إذا توافرت أركان أصله ووصفه وهذا ما نصت عليه المادة 167 من القانون المدني الأردني بقولها (العقد الصحيح هو العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من أهله مضافاً إلى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع وأوصافه صحيحة ولم يقترن به شرط مفسد له).

ومن المعلوم أنه إذا انعقد العقد صحيحاً وجب على كل من طرفيه الوفاء بالتزاماته التي أوجبها هذا التعاقد، وهذا ما نصت عليه المادة 199 من القانون المدني الأردني بقولها: "1- يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو أي شيء آخر، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

2- أما حقوق العقد فيجب على كل من الطرفين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منهما".

ويجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبما يتفق وحسن النية، وتنفيذ ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وما يقتضيه التصرف وطبيعته وهذا ما نصت عليه المادة 202 من القانون المدني الأردني بقولها: "1- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

2- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف".

لذا فإن المسؤولية العقدية لمقدر الأراضي تفترض وجود شرطين:

المطلب الأول: وجود العقد:

لا بد من وجود عقد صحيح بين مقدر الأراضي وصاحب العمل، ولكي يُعد العقد صحيحاً منتجاً لآثاره، يجب أن يشتمل على أركانه التي حددها القانون من رضا ومحل وسبب، أما إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً، ومن شروط صحة العقد أن لا يكون مشوباً بعيب من عيوب الإرادة، فإذا صدر الرضا مقترناً بأحد هذه العيوب، تكون الإرادة معيبة. لذا اشترطت الأنظمة والتشريعات الخاصة بالمقدرين أن يكون مؤهلاً للقيام بهذا العمل وألا يعد مسؤولاً عن كل عمل يقوم به دون الحصول على مؤهلا محددة.

فإذا انعقد العقد صحيحاً وتحدد مضمونه فإلإنه يصبح واجب التنفيذ، فالقوة الملزمة للعقد تقتضي قيام كل طرف بتنفيذ ما عليه من التزامات، بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وطبقاً لما اشتمل عليه العقد، إذا لا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتضمن ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف [1].

ولكي تترتب مسؤولية مقدر الأراضي العقدية يجب أن يكون المضترر صاحب العمل شخصياً والضرر الذي أصابه وقع بسبب عدم تنفيذ الالتزام في العقد، فإذا كان الضرر غير ناشئ عن التزام في العقد أو أصاب غير صاحب العمل فتنتفي المسؤولية العقدية لمقدر الأراضي.

---

[1] المادة 202 من القانون المدني الأردني التي نصت على أنه: "1- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. 2- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف".

المطلب الثاني: أن يكون الضرر ناشئاً عن عدم تنفيذ العقد

وحتى تتحقق المسؤولية العقدية لا بد أن يكون الضرر الذي لحق المضرور راجعاً إلى عدم تنفيذ المدين لالتزام فرضه عليه العقد.

لذلك يلتزم مقدر الأراضي بأداء العمل المطلوب منه وفقاً لما تم الاتفاق عليه ووصولاً للغاية المبتغاة فإذا لم يتمكن من تحقيق هذه الغاية فإنه يصبح في دائرة الخطأ العقدي ويسأل عن الضرر الناشئ عن هذا الخطأ ما دامت رابطة السببية متوافرة بين الوضعين.

كما أجاز القانون لمن يمتنع من تعاقد معه عن الوفاء بما وجب عليه أن يطالب إما بتنفيذ العقد أو فسخه بعد الأعذار وهذا ما نصت عليه المادة 246 من القانون المدني الأردني بقولها: "1- في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للآخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد العقد أو بفسخه. 2- ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ والتعويض في كل حال إن كان له مقتضى". [1]

ومن المعلوم أن مسؤولية مقدر الأراضي غالباً ما تكون عقدية، كما لو قام صاحب العمل بإبرام عقد مع مكتب خاص، حيث أوجبت المادة 18 من نظام تنظيم مهنة المقدر بأن يكون لدى المقدر مكتبٌ خاصٌ وملائم للقيام بأعمال المقدرة حيث نصت على أنه: "يجب أن يتوافر لدى المقدر المرخص عند ممارسته المهنة مكتباً ملائماً ومزوداً بالمعدات والتجهزات الفنية الأساسية اللازمة للقيام بأعمال المقدر وفقاً لما يقرره المدير بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية). وق يلجأ صاحب العمل إلى التعاقد مع هذه المكاتب وبالتالي تكون مسؤولية مقدر الأراضي والحالة هذه مسؤولية عقدية. [2]

---

[1] المادة 246 من القانون المدني الأردني

[2] المادة 18 من نظام تنظيم مهنة المقدر

وهنا قد يستعين مقدر الأراضي بأشخاص يعملون لديه في تنفيذ التزامه تجاه صاحب العمل يكون مسؤولاً عن أفعالهم التي تسبب ضرراً للطرف الذي ينفذ الالتزام لصالحه (صاحب العمل) مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، فتكون مسؤوليتهم تجاه مقدر الأراضي مسؤولية عقدية.

وحتى نتمكن من تطبيق أحكام المسؤولية العقدية على مقدر الأراضي لا بد من تحديد طبيعة العقد هل هو عقد مقاولة أم عقد عمل أم هو عقد من طبيعة خاصة؟

قبل الإجابة عن هذا التساؤل لا بد من تعريف عقد المقاولة وعقد العمل وشروط كل عقد على حده.

أولاً: عقد المقاولة حسب ما نصت عليه المادة 780 من القانون المدني الأردني هو: "عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعد به الطرف الآخر". [1]

عرفه بعض الفقهاء أن عقد المقاولة هو: "عقد يقصد به أن يقوم شخص بعمل معين لحساب آخر مقابل أجر دون أن يخضع لإشرافه أو إدارته" .[2]

من هذه التعاريف نستطيع أن نحدد مميزات عقد المقاولة الذي يختلف بها عن غيره من العقود وهي:

1- إن الأعمال التي يرد عليها أعمال مادية.

2- إستقلال المقاول في إنجاز العمل، فالمقاول يقوم بالعمل بغسمه الخاص مستقلاً عن أي إدارة أو إشراف من جانب رب العمل، وهو يختار الوسائل التي يراها مؤدية إلى إنجاز هذا العمل [3]

3- إنه عقد معاوضة.

---

[1] المادة 780 من القانون المدني الأردني

[2]محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1962، بند6، ص11 ويشار إليه فيما بعد شنب، أحكام عقد المقاولة.

[3]شنب، أحكام عقد المقاولة، ص13.

ثانياً: عقد العمل حسب ما نصت عليه المادة الثانية من قانون العمل هو: "اتفاق شفوي أو كتابي صريح أو ضمني يتعهد العامل بمقتضاه أن يعمل لدى صاحب العمل وتحت إشرافه أو إدارته مقابل أجر ويكون عقد العمل لمدة محدودة أو غير محدودة أو لعمل معين أو غير معين".

من خلال التعريف الوارد أعلاه نجد أن عقد العمل يقوم على ثلاثة عناصر هي:

1- عنصر العمل.

2- عنصر الأجر.

3- عنصر التبعية.

من خلال تعريف عقد المقاولة وعقد العمل نجد أن هناك فروقاً جوهرية لا بد من توضيحها منعاً للخلط بين العقدين: [1]

1- يتوجب أن يكون العامل شخصاً طبيعياً بينما يجوز أن يكون المقاول شخصاً طبيعياً أو معنوياً والسبب في ذلك هو أن شخص العامل وتنفيذه الشخصي للعمل أساسي في عقد العمل، أما الأصل في عقد المقاولة فهو السماح للمقاول بإحلال شخص آخر محله في تنفيذ العمل مع استمرار ارتباط المقاول بعقد المقاولة وبدون إذن من صاحب العمل إلا إذا نص عقد المقاولة على خلاف ذلك.

2- يستحق العامل أجره إذا تواجد في مكان العمل وأبدى استعداده لتنفيذه حتى ولو لم يزوده صاحب العمل بالعمل، بينما لا يستحق المقاول عوضه إلا إذا قام بتنفيذ العمل فعلياً، إذ أن العبرة في عقد المقاولة هي النتيجة أي العمل المنجز.

---

[1] د. هشام رفعت هاشم، شرح قانون العمل الأردني، دراسة مقارنة، مكتب المحتسب، عمان، 1973، ص55-56، وشار إليه فيما بعد هاشم، قانون العمل الأردني.

3- إن العامل يستحق أجره حتى ولو هلك ما يعمل به بين يديه باستثناء حالات معينة على عكس الحال مع المقاول وذلك لأن واجب الحرص المفروض على العامل ليس مطلقاً بينما الأصل في عقد المقاولة هو إطلاق واجب الحرص على المقاول.

4- الأصل في عقد المقاولة أنه يمكن إنهاؤه بدون إعلان أو إخطار إلا إذا نص العقد على خلاف ذلك بينما أصبح إنهاء عقد العمل خاضعاً لقواعد تتعلق بالإعلان أو الإشعار وفق ما ورد في قانون العمل.

كما أشارت محكمة التمييز الأردنية إلى التمييز بين عقد العمل وعقد المقاولة بقولها: "... إن ما يميز عقد العمل عن عقد المقاولة هو علاقة التبعية أو الخضوع بين العامل ورب العمل، فإذا كان لرب العمل حق توجيه ما يؤدي له من خدمات أو على الأقل حق الإشراف على طريقة القيام بهذه الخدمات فإن العقد يعتبر عقد عمل، أما إذا أخذ العامل العمل على مسؤوليته من غير أن تكون عليه أية رقابة فإنه يصبح مقاولاً أي متعهداً ..." [1]

هنا لا بد من الإشارة إلى موقف القضاء الأردني من أساس مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه حيث نصت المادة 1/288/ب من القانون المدني بقولها: "1- لا يسأل أحد عن فعل غيره، ومع ذلك فللمحكمة بناء على طلب المضرور إذا رأت مبرراً أن تلزم بأداء الضمان المحكوم به على من أوقع الضرر:

أ- من وجب عليه قانوناً .... ب- من كانت له على من وقع منه الإضرار سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حراً في اختياره إذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها". الأمر

---

[1] قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1956/41 تاريخ 1956/1/1، المنشور على الصفحة (211) العدد (1) من مجلة نقابة المحامين لسنة (1956)، انظر كذلك قرار محكمة التمييز رقم 1974/145 تاريخ 1974/1/1، المنشور على الصفحة (1321) العدد (3) من مجلة نقابة المحامين لسنة (1974). وقرار محكمة التمييز رقم (2004/1927) تاريخ 2005/1/13 المنشور على الصفحة رقم (1482) العدد (7) من مجلة نقابة المحامين، لسنة 2005.

الذي يعنينا في هذا السياق هو مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه، نلمس ذلك من خلال إحدى القرارات لمحكمة التمييز الأردنية، حيث قضت هذه المحكمة: "بأن ما يقع من التابع من ضرر بمناسبة تأدية وظيفته يضمنه المتبوع ولو كان ناتجاً عن استغلال التابع لوظيفته ...." [1]

كما لو عمل مقدر متدرب لدى مكتب مقدرة وتسبب بضرر للغير للمضرور أن يطلب إلزام المقدر (المتبوع) بأن يدفع ما حكم به أصلاً على المسؤول (التابع)، على أن يكون للمتبوع حق الرجوع بما دفعه عنه [2].

ويلاحظ أن العقود التي تبرم مع أصحاب المهن الحرة كالمحامين والأطباء والمهندسين تتشابه جميعها من حيث قيام شخص بعمل لمصلحة شخص آخر[3]. إذاً نجد مصدر التزام مقدر الأراضي عقد يختلط به عقد المقاولة وعقد العمل كما هو واضح بالنسبة للعقود التي تبرم مع أصحاب المهن الحرة كافة. لذا نجد أن العقد المبرم بين مقدر الأراضي وصاحب العمل أقرب ما يكون إلى عقد المقاولة منه إلى عقد العمل ذلك أن مقدر الأراضي يؤدي العمل باستقلال عن صاحب العمل ولا يأخذ بتوجيهاته وإشرافه، فهو يعمل باستقلالية، الأمر الذي يضفي عليه صبغة عقد المقاولة.

---

[1] محكمة التمييز الأردنية، قرار رقم 79/146، مجلة نقابة المحامين الأردنيين 1979، ص1416.

[2] أشارت محكمة التمييز الأردنية إلى ذلك في قرارها رقم 79/146، تاريخ 1979/8/7، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، 1979، ص1416. بقولها: "بأن ما يقع من التابع من ضرر بمناسبة تأدية وظيفته يمضنه المتبوع ولو كان ناتجاً عن استغلال التابع لوظيفته ...".

[3] محمد علي عرفة، أهم العقود المدنية، الكتاب الأول، في العقود الصغيرة، مكتبة عبد الله وهبة، مصر، 1954 ويشار إليه فيما بعد عرفة ، أهم العقود المدنية.

المبحث الثاني

المسؤولية التقصيرية لمقدر الأراضي

إن المسؤولية التقصيرية لمقدر الأراضي يمكن ردها إلى مسؤوليته عن فعله الشخصي ومسؤوليته عن أعمال الغير من تابعيه ومسؤوليته عن الأشياء والآلات التي يعمل بواسطتها.

تتحقق مسؤولية مقدر الأراضي الشخصية إذا توافرت أركان المسؤولية التقصيرية من فعل وضرر وعلاقة سببية بين الفعل والضرر.

يقتضي لانعقاد مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، أن تتوافر ثلاثة شروط فمتى توافرت تنعقد المسؤولية عن فعل الغير بقوة القانون، وهي من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق سلفاً على الإعفاء منها هي:

1- وجود علاقة تبعية بين التابع المتسبب في الضرر وبين المتبوع المسؤول عن تعويض هذا الضرر.

2- ارتكاب التابع خطأ يسبب ضرراً للغير.

3- أن تكون هناك علاقة بين الخطأ والوظيفة التي يقوم بها التابع، بمعنى ارتكاب الخطأ في أثناء تأدية الوظيفة أو بسببها [1]

عالج القانون المدني المسؤولية عن فعل الغير (مسؤولية المكلف بالرقابة ومسؤولؤة المتبوع) في المادة 288 من القانون المدني الأردني التي تنص على ما يلي: "1- لا يسأل أحد عن فعل غيره ومع ذلك فللمحكمة بناءً على طلب المضرور إذا رأت مبرراً أن تلزم بأداء الضمان المحكوم به على من أوقع الضرر:

أ- من وجبت عليه قانوناً أو اتفاقاً رقابة شخص ...

---

[1]. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، ج1، ط3، بغداد، 1977، ص260 ويشار إليه فيما بعد الحكيم الموجز في شرح القانون المدني.

ب–من كانت له على من وقع منه الأضرار سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حراً في اختياره إذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببه.

2– ولمن أدى الضمان أن يرجع بما دفع على المحكوم عليه به".

حيث أشارت المادة 8/أ من نظام تنظيم مهنة المقدر رقم (52) لسنة 2001 على أن: "أ– يلتزم المقدر المرخص بقبول أي متدرب بناءً على طلب من المدير على أن لا يزيد عدد المتدربين لديه على اثنين خلال مدة التدريب". [1]

وهذا ما نصت عليه المادة 7/ج من نظام تنظيم مهنة المقدر بقولها: "يلتزم المتدرب بأن يمضي مدة التدريب المقررة تحت إشراف مقدر مرخص ومسؤوليته". [2]

إذا كانت القاعدة العامة أن طبيعة مسؤولية مقدر الأراضي عقدية وفقاً للعقد المبرم بين مقدر الأراضي وصاحب العمل كما بينا في المبحث الأول من هذا الفصل إلا أنها تكون تقصيرية في حالة بطلان العقد وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، أو إذا كان مقدر الأراضي موظفاً عاماً نتناوله في مطلبٍ ثانٍ، وحالة ما إذا كان مقدر الأراضي منتخباً من قبل المحكمة وسنتناوله في مطلب ثالث وأخيراً حالة صاحب الأرض المتضررة نتيجة لعمل مقدر الأراضي في مطلب رابع.

---

[1] تنظيم مهنة المقدر رقم (52) لسنة 2001 على أن: "أ– يلتزم المقدر المرخص بقبول أي متدرب بناءً على طلب من المدير على أن لا يزيد عدد المتدربين لديه على اثنين خلال مدة التدريب

[2] المادة 7/ج من نظام تنظيم مهنة المقدر بقولها: "يلتزم المتدرب بأن يمضي مدة التدريب المقررة تحت إشراف مقدر مرخص ومسؤوليته".

المطلب الأول

بطلان عقد المقدر

إن العقد الباطل يُعد في حكم العدم، لهذا لا يرتب أثراً ولا تحلقه الإجازة، وإن لكل مصلحة التمسك ببطلانه، وإن للمحكمة أن تقضي بالبطلان من تلقاء نفسها، حيث نصت المادة 168 من القانون المدني الأردني بأن العقد الباطل هو: "1- ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن يختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده، ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة. 2- ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. 3- ولا تسمع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشر سنة من وقت العقد". [1]

وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز بقولها (لا يترتب على العقد الباطل أي أثر قانوني ولا ترد عليه الإجازة ولكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها وفقاً لأحكام المادة 168 من القانون المدني ويتوجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وفقاً للمادتين 248، 249 من القانون المدني ....) [2]

وهنا تنقلب مسؤولية مقدر الأراضي من عقدية إلى تقصيرية إذا ما تبين بطلان العقد المبرم بين مقدر الأراضي وصاحب العمل لأي سبب من أسباب البطلان، ويفترض أن يتوافق العقد بموضوعه وسببه مع النظام العام، وأن لا يخالف القواعد والآداب العامة وأن لا يحوي أية شروط مخالفة لأحكام القانون أو قواعده، كما يفترض أن

---

[1] المادة 168 من القانون المدني الأردني

[2] قرار محكمة تمييز حقوق رقم 2005/4041، (هيئة عامة) تاريخ 2005/5/16، منشورات مركز عدالة.

يقوم بوجه صحيح بمعزل عن أي عيب قد يشوب الرضا المتبادل، لأن الإخلال بمبدأ صحة العقد يؤدي إلى بطلانه.

وهنا عرف القانون المدني الأردني العقد الصحيح في المادة 167 على أنه: "العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من أهله مضافاً إلى محل قابل لحكمه، وله غرض قائم وصحيح ومشروع، وأوصافه صحيحة، ولم يقترن به شرط مفسد له". [1]

إذاً لا بد من أن يكون هناك عقدٌ صحيحٌ بين مقدر الأراضي وصاحب العمل، لأن اقتصار هذا العقد يكون بين المتعاقدين، كونه من العقود الملزمة للجانبين، التي ترتب التزامات متبادلة على طرفيه.

إذاً متى تحققت لعقد المقدر هذه المقومات وتوافرت شروطه كان صحيحاً وترتب عليه آثاره فور انعقاده، أما إذا أصابه خلل بأن كان أحد المتعاقدين، أو كلاهما فاقد الأهلية، أو إذا لم تتوافر في المقدر الشروط التي نص عليها نظام تنظيم المقدر، أو لم يتطابق القبول والإيجاب، أو كان محل العقد أو سبب العقد غير مشروع، كان العقد باطلاً. تطبيقاً لذلك إذا كان مقدر الأراضي عديم الأهلية أو ناقصاً يكون العقد مع صاحب العمل باطلاً، وتكون مسؤوليته تقصيرية.

المطلب الثاني

مقدر الأراضي بصفته موظفاً عاماً

هذه الحالة تتناول تنفذ المقدر لأمر صادر إليه من رئيسه، وتنفيذاً لنص قانوني ، متى كانت إطاعة هذا الأمر واجبة عليه، على أن يكون من أصدر الأمر ذا سلطة لإصداره ويدخل ضمن صلاحيته، وأن يكون التنفيذ حصل بالصورة الصحيحة في إطار الأصول المفروضة. فالأصل إن أداء الإنسان للواجب المفروض لا يؤدي إلى مساءلته ولو ترتب على ذلك إضرار بالغير، إلا إذا انحرف الشخص في أثناء أداء واجبه وعلى هذا

---

[1] المادة 167 من القانون المدني الأردني

الأساس نصت المادة 263 من القانون المدني الاردني على أنه: "1- يضاف الفعل إلى الفاعل لا الآمر ما لم يكن مجبراً، على أ، الإجبار المعتبر في التصرفات الفعلية هو الإكراه الملجئ وحده. 2- ومع ذلك لا يكون الموظف العام مسؤولاً عن عمله الذي أضر بالغير إذا قام به تنفيذاً لأمر صدر إليه من رئيسه متى كانت إطاعة هذا الأمر واجبة عليه أو كان يعتقد أنها واجبة وأقام الدليل على اعتقاده بمشروعية العمل الذي وقع منه، وكان اعتقاده مبنياً على أسباب معقولة وإنه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر". [1]

إذاً نطاق هذه المسؤولية يبقى محدوداً، حيث أنها لا تطبق في الحالات التي يكون فيها أمر تصريح وخاص بمسألة ما، وهي مسؤولية استثنائية لا تطبق إلا إذا توافرت مجموعة محدودة من الشروط. في البداية يجب أن يكون الفعل الصادر تنفيذاً للأمر صالحاً لأن تقوم على أساسه مسؤولية فاعله الشخصية، كما يجب أن لا يكون الأمر مشروعاً وأن يعلم منفذ الامر أو كان بإمكانه أن يعلم بأن الأمر لا يملك القيام بهذا العمل.

---

[1] المادة 263 من القانون المدني الاردني

المطلب الثالث

مسؤولية مقدر الأراضي إذا كان منتخباً من قبل المحكمة

إذا تم انتخاب مقدر الأراضي من قبل المحكمة للقيام بمهمة تتعلق بالخصوم، فهل تُعد مسؤولية عقدية، باعتباره وكيلاً عن الخصوم بمجرد قبوله للمهمة أم تقصيرية لعدم وجود أي عقد يربط الطرفين؟.

بالنظر إلى الدور الذي يقوم به مقدر الأراضي في المحكمة نجد أنه لا توجد أية علاقة تعاقدية بين مقدر الأراضي (الخبير) والخصوم، ولا يمارس الخصوم أية رقابة أو سلطة على الخبير في أدائه للمهمة، وإنما يباشر الخبير (مقدر الأراضي) مهمته تحت إشراف ورقابة المحكمة، إذاً فإن مسؤولية الخبير (مقدر الأراضي) تقوم وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية. [1]

لكن هل يظل التكيف نفسه قائماً في حالة قيام الخصوم باختيار الخبير (مقدر الأراضي) بالاتفاق فيما بينهم وإقرار القاضي لهذا الاتفاق؟.

نجد أن إقرار المحكمة (القاضي) لاتفاق الخصوم، وإصدار حكمه بندب الخبير الذي اتفقوا عليه، تنقطع علاقة الخبير بالخصوم، فالخبير يبقى خاضعاً لإشراف وتوجيه ورقابة من جانب القاضي الذي ندبه، فضلاً عن أن القاضي هو الذي يقرر أتعابه، كما يجوز للقاضي أن يحل خبيراً آخر محل الخبير الذي اختاره الخصوم إذا تقاعس عن القيام بالمهمة الموكولة إليه.

أما إذا قدم مقدر الأراضي تقرير خبرته إلى المحكمة وتم اعتماده، وإقرار الخصوم لهذا التقرير، وبعد صدور الحكم المعتمد على تقرير مقدر الأراضي تبين وجود خطأ أدى إلى إلحاق الضرر بالغير، هنا يمكن مساءلة

---

[1] محمد علي عرفة، أهم العقود المدنية، الكتاب الأول، في العقود الصغيرة، مكتبة عبد الله وهبة، مصر، 1954 ويشار إليه فيما بعد عرفة ، أهم العقود المدنية. ، ص 146

مقدر الأراضي طبقاً لقواعد المسؤولية المدنية التقصيرية على الرغم من اعتماد المحكمة لتقرير الخبرة وإقرار الخصوم له، كون أن مقدر الأراضي يملك من القدرات الفنية والمهنية التي لا يملكها الشخص العادي.

حيث أشارت المادة 19/ب من نظام تنظيم مهنة المقدر رقم 52 لسنة 2001 بقولها: "... للمقدر المرخص أن يدخل مع أي من معاونيه خلال النهار أي أرض أو عقار لتثبيت حدود الأرض التي كلف بإجراء مسح لها ويكون مسؤولاً عن أي أضرار تنجم عن قيامه بعمله". [1]

كما أشارت المادة 20 من ذات النظام على أنه (تُعد علامة المقدر التي يثبتها المقدر المرخص لتحديد الأرض أو العقار وكأنها علامة مقدرة مثبتة من قبل مرجع مقدرة حكومي مختص).

لذلك فإن مقدر الأراضي يضمن الأضرار والخسائر الناتجة عما يفعله أو يقوم به سواء أكان ذلك ناتجاً عن تعديه أم تقصيره، ويحق للمتضرر الرجوع على مقدر الأراضي بالتعويض أو غير ذلك مما يفضي إلى الضرر أما ما يتمسك به مقدر الأراضي لدفع ذلك عنه فيكون بنفي وقوع الضرر أصلاً أو رابطة السببية.

المطلب الرابع

حالة صاحب الأرض المتضررة من عمل مقدر الأراضي

تعالج هذه الحالة الضرر الذي يعود على صاحب الأرض المتضررة من عمل مقدر الأراضي، ويكون ذلك في أن يحدد مقدر الأراضي حدود قطعة الأراضي المنوي مقدرتها بشكل غير صحيح، الأمر الذي يؤدي إلى وجود اعتداء على الأرض المجاورة لتلك القطعة نتيجة التحديد غير الصحيح، فيكون – والحالة هذه – لأصحاب تلك القطع والذين لا يرتبطون مع مقدر الأراضي بأي علاقة تعاقدية الحق بالرجوع على مقدر الأراضي وصاحب الأرض المنوي مقدرتها بناءً على قواعد المسؤولية التقصيرية، نتيجة التحديد غير الصحيح للقطعة

[1] المادة 19/ب من نظام تنظيم مهنة المقدر رقم 52 لسنة 2001

المجاورة الذي ترتب تعدٍ على قطع الأراضي العائدة لهم، في حين يحق لصاحب الأرض المنوي مقدرتها الرجوع على مقدر الأراضي على أساس المسؤولية العقدية إذا كان بينهما عقد.

ولقيام مسؤولية مقدر الأراضي لا بد من توافر أركان المسؤولية المدنية، من خطأ وضرر وعلاقة سببية في المسؤولية العقدية، أو فعل وضرر وعلاقة سببية في المسؤولية التقصيرية، وهذا سيكون محل دراستنا في الفصل الرابع.

الفصل الرابع

احكام المسؤولية المدنية التي تقع على مقدر الاراضي

المسؤولية المدنية العقدية ترتكز على ثلاثة أركان وهي الخطأ أو الضرر، وعلاقة السببية، وهذا ما قررته محكمة التمييز الأردنية بقولها: "إن المسؤولية المدنية تقوم على ثلاثة أركان: خطأ وضرر ورابطة الخطأ بالضرر بحيث تجعل الأول محل الثاني وسببه"[1]

وترتكز المسؤولية التقصيرية على ثلاثة أركان هي الفعل والضرر وعلاقة السببية.

فكيف تقوم مسؤولية مقدر الأراضي على هذه الأركان؟ هذا ما سنتعرف عليه من خلال هذا الفصل مخصصاً لذلك المباحث، الأول ركن الخطأ أو الفعل، والثاني ركن الضرر، والثالث علاقة السببية بين الخطأ أو الفعل والضرر.

المبحث الأول

ركن الخطأ أو الفعل في مسؤولية مقدر الأراضي

دراسة مفهوم الخطأ المهني تستوجب تعريفه في مطلب أول والوقوف على طبيعته في مطلب ثانٍ، وعلى المعيار المعتمد لنشوئه في مطلب ثانٍ، ومعرفة النطاق الذي تتجلى صورة فيه في مطلب رابع، وأخيراً إثبات خطأ مقدر الأراضي في مطلب خامس.

---

[1] مجلة نقابة المحامين الأردنية، 1976، قرار صادر عن محكمة التمييز الأردنية رقم (1975/273)، ص820.

المطلب الأول

تعريف الخطأ أو الفعل

لا يكفي حدوث الضرر في المسؤولية العقدية لكي يلزم الشخص الذي أحدثه بتعويضه وإنما لا بد أن يكون الشخص الذي أحدث الضرر قد ارتكب خطأ في تنفيذ الالتزام العقدي .[1]

الخطأ في لغة القانون هو الإخلال بواجب قانوني سواء أكان التزاماً بمعناه الدقيق وهو ما يعنينا في مجال البحث في المسؤولية العقدية أم كان واجباً قانونياً عاماً فتترتب المسؤولية التقصيرية على الإخلال به [2].

والخطأ العقدي "هو عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه سواء أنتج ذلك عن عمد أم عن إهمال [3].

ولتحديد معنى الخطأ العقدي بصورة دقيقة يجب التمييز بين نوعين من الالتزامات العقدية، فإذا كان الالتزام العقدي التزاماً بتحقيق نتيجة، تحقق الخطأ بمجرد عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه، لأن تنفيذ هذا الالتزام لا يتم إلا بتحقيق نتيجة معينة كالالتزام بنقل حق عيني، أو الالتزام بالامتناع عن عمل أو الالتزام بالتسليم[4].

وتتحقق مسؤولية مقدر الأراضي إذا كان التزامه بتحقيق نتيجة، إذ إن النتيجة التي يلتزم مقدر الأراضي بتحقيقها هي التي تشكل موضوع الالتزام، كما لو التزم القيام بعمل، أو التزم بالامتناع عن القيام به، وتنفيذ

---

[1] سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية، القسم الأول، معهد البحوث والدراسات العربية، 1971، ص178 ويشار إليه فيما بعد مرقس، المسؤولية المدنية.

[2] إسماعيل غانم، محاضرات في القانون المدني مع التعمق في المسؤولية العقدية ألقيت على الدراسات العليا بكلية الحقوق، جامعة عين شمس، 76/75، مطبوعة علر الرونيو، ص30 ويشار إليه فيما بعد غانم، محاضرات القانون المدني.

[3] عبد الباقي البكري، شرح القانون المدني العراقي، الجزء الثالث، تنفيذ الالتزام، مطبعة الزهراء، بغداد، 1971، ص108 ويشار إليه فيما بعد البكري، شرح القانون المدني العراقي.

[4] السنهوري، الوجيز، ص253.

هذه الالتزامات لا يتم إلا بتحقيق تلك النتيجة، فإذا لم تتحقق النتيجة على الرغم من قيامه ببذل العناية المطلوبة منه يكون مسؤولاً تجاه صاحب العمل وعلى الأخير أن يثبت عدم تحقق النتيجة المطلوبة.

أما إذا كان الالتزام التزاماً ببذل عناية، وهو الالتزام الذي لا يوجب على المدين تحقيق نتيجة معينة وإنما بذل مقدار معين من العناية المألوفة حسب أصول المهنة للوصول إلى الغرض المقصود وإن لم يتحقق هذا الغرض، هنا على المدعي أن يثبت إخلال المتعاقد معه، بأن يثبت أنه لم يبلغ في التزامه الحد الذي تقتضيه الحيطة والعناية وقواعد المهنة إذ إن هذا الالتزام لا يرمي إلى تحقيق نتيجة معينة بل يرمي إلى الالتزام ببذل الجهد والعناية للوصول إلى النتيجة، وسواء أتحققت النتيجة أم لا وهذا ما نصت عليه المادة 1/358 من القانون المدني الأردني بقولها "إذا كان المطلوب من المدين الحفاظ على الشيء أو القيام بإدارته أو توخي الحيطة في تنفيذ التزامه فإنه يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي وإن لم يتحقق الغرض المقصود، هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك".

نخلص إلى القول بأن التزام مقدر الأراضي هو التزام بتحقيق نتيجة، حتى ولو قام ببذل العناية اللازمة ولم تتحقق النتيجة فيكون مسؤولاً تجاه صاحب العمل لأن وظيفة مقدر الأراضي تقتضي تحقيق نتيجة بعينها، وهي تحديد الأرض المراد مسحها بالتحديد، فأي خطأ في ذلك يرتب عدم تحقق النتيجة المرجوة.

يُعد الخطأ ركناً أساسياً في المسؤولية العقدية لمقدر الأراضي يخضع لحكم القواعد العامة في المسؤولية المدنية، لذا يمكن القول بأن الخطأ العقدي لمقدر الأراضي هو انحراف إيجابي أو سلبي في سلوك المدين يؤدي إلى مؤاخذته وميعرا هذا الانحراف هو مجافاة مسلك المدين لمسلك الشخص العادي وفكرة الشخص العادي فكرة مجردة يرجع في تحديدها إلى الرجل العادي في طائفة الناس التي ينتمي إليها المدين[1]

---

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص232.

والخطأ المهني لا يمكن أن يقوم مبدئياً إلا أثناء ممارسة مهنة معينة.

أما الفعل (التعدي) وهو الركن الأول في المسؤولية التقصيرية يؤدي إلى الضرر، وهذا الفعل يستوجب الضمان في القانون الأردني حيث نصت المادة 257 على أن: "1- يكون الإضرار بالمباشرة أو التسبب. 2- فإن كان بالمباشرة لزم الضمان ولا شرط له وإذا وقع بالتسبب فيشترط التعدي أو التعمد أو أن يكون الفعل مفضياً إلى الضرر" وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز الأردنية بقولها: "كل إضرار بالغير يلزم فاعله بالضمان ويقدر الضمان في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور من ضرر ويتناول الضمان كذلك الضرر الأدبي المتمثل في التعدي على الحرية أو العرض أو الشرف أو السمعة أو المركز الاجتماعي أو المالي، إذا راعى الخبيران المنتخبان من قبل محكمة الدرجة الأولى في معرض تقديرهما للضرر المادي، مدة تعطيل المميز عن العمل ومتوسط راتبه الشهري وعمره حين وقوع الحادث ونسبة العاهة اللاحقة به بالنسبة لمجموع قواه العامة ومتوسط سن القدرة على الكسب المتمثلة في سن الخامسة والستين وفقاً لما استقر عليه الخبراء في هذا الخصوص واستبعدا نفقات المعالجة من التقدير فيكون الخبيران قد راعيا عناصر الضرر المادي اللاحق بالمدعي وفق الأصول وصحيح القانون ... إن مسؤولية شركة التأمين محصورة بتعويض المضرور عن الضرر المادي فقط، وفي ذلك نجد أن سائق المركبة المتسببة بالحادث مسؤول عن ضمان الضرر المادي والأدبي اللاحق بالمدعي وفقاً لأحكام المواد 256، 257، 261، 267 من القانون المدني، وحيث أن السيارة المتسببة بالحادث مؤمنة لدى الجهة المميزة، وحيث إن سائق المركبة ومالكها والشركة المؤمنة لديها مسؤولون بالتكافل والتضامن عن الأضرار اللاحقة بالغير فتغدو الشركة المميزة مسؤولة عن ضمان الضرر الأدبي اللاحق بالمدعي" [1]

---

[1] قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2004/1326، (هيئة خماسية) تاريخ 2004/9/1، منشورات مركز عدالة.

ويفرق الشراح بين الفعل المتعمد وغير المتعمد، فإذا كان الفعل متعمداً أي قصد به الإضرار بالغير فإن المعيار يكون عندئذٍ معياراً ذاتياً أي شخصياً بمعنى أن القاضي يرجع إلى المسؤول نفسه ليبحث في مكنون ضميره وخفايا صدره. كما يلحق الشراح والقضاء الخطأ الجسيم بالفعل العمل في الحكم، ذلك أن الخطأ الجسيم ولو أنه غير متعمد إلا أنه بسبب جسامته لا يتصور وقوعه من أكثر الناس إهمالاً أو غباءً.

أما إذا كان الفعل غير عمدي أي وقع نتيجة الإهمال فلا يؤخذ فغي مقياس التعدي بالمعيار الذاتي لأن هذا المعيار مبناه درجة اليقظة لدى الشخص [1]. أما القانون الأردني اكتفى بالفعل أن يكون ضاراً بغض النظر عما إذا كان عمدياً أو غير عمدي، جسيماً أو بسيطاً لكي يستحق الضمان. ومثال ذلك لو قام مقدر الأراضي بإجراء المقدر على قطعة أرض باستخدام جهاز GPS ولم يبين الإحداثيات بشكل سليم متعمداً بذلك إلحاق الضرر بصاحب العمل.

---

[1] سلطان، مصادر الالتزام، ص300.

المطلب الثاني

طبيعة خطأ مقدر الأراضي

نجد أن طبيعة الخطأ هي التي تحدد المسؤولية، إذ كثيراً ما يخطئ أصحاب المهن من أطباء ومحامين وغيرهم فالطبيب قد يخطئ في علاج مريضه، والمحامي في القيام بإجراءات التقاضي كذلك الأمر بالنبة لمقدر الأراضي، فما هي طبيعة خطأ مقدر الأراضي؟

في الواقع إن مسؤولية أصحاب المهن غالباً ما تكون مسؤولية عقدية، لأنهم مرتبطون مع زبائنهم بعقود لتقديم خدماتهم المهنية، حيث إن غالبية أصحاب المهن يكون التزامهم هو التزام ببذل عناية تتمثل في قدر معين من العناية الفنية تفترضه أصول المهنة التي يمارسها وهنا يجب على المتضرر كي يثبت خطأ صاحب المهنة أن يثبت الإهمال أو قلة العناية في جانبه كما هو الحال بالنسبة للطبيب والمحامي وذلك بعكس التزام مقدر الأراضي فهو التزام بتحقيق نتيجة بمعنى أنه لا يمكن أن يبذل العناية المطلوبة منه بل لا بد من الوصول إلى النتيجة المبتغاة.

على أن الأصل في المسؤولية العقدية بتحقيق نتيجة هو افتراض وقوع الخطأ من جانب المدين إذا لم ينفذ التزامه ولا يستطيع المدين نفي افتراض الخطأ عن نفسه إلا إذا أثبت أن عدم التنفيذ راجع إلى سبب أجنبي، وهذا ما نصت عليه المادة 448 من القانون المدني الأردني بقولها: "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه".

أما إذا كانت مسؤولية مقدر الأراضي تقصيرية – وهذا نادراً ما يحدث – فلا بد حتى تتم مساءلته من أن يصدر عنه فعل يترتب عليه ضرر للغير، وأن تكون هناك علاقة سببية بين الفعل والضرر، وهذا ما نصت عليه المادة 256 من القانون المدني الأردني بقولها (كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر).

المطلب الثالث

معيار خطأ مقدر الأراضي

لا بد أن يكون هناك معيار نقيس به الخطأ الفني نظراً لاختلافه عن معيار الخطأ العادي المتمثل بالانحراف عن السلوك المألوف للرجل العادي.

فإذا كان سلوك الرجل العادي هو المعيار لقيام الخطأ العادي، فمن الضروري في الخطأ الفني بالنسبة لأصحاب المهن، أن يكون سلوك شخص من أوسطهم هو المعيار لقيامه، ومثل هذا الشخص لا يجوز له أن يخطئ فيما استقرت عليه أصول الفن العائدة لمهنته، والأصول المستقرة هي تلك التي لم تعد محلاً للمناقشة بين رجال الفن بل أن جمهرتهم يسلمون بها لا يقبلون فيها جدلاً .[1]

إذاً فإن معيار الخطأ المهني يتمثل في سلوك الشخص الفني المألوف والمعتبر من أوسط رجال مهنته الفنية علماً وكفاءة ويقظة وعناية، والذي تقتضيه الأصول الفنية المستترة لمهنته والخروج عليه يشكل انحرافاً عن هذا المعيار، والانحراف عن هذا المعيار يعد خطأ مهنياً.

---

[1] السنهوري، الوجيز، ص933.

ويمكن أن يقاس الخطأ بأحد معيارين أولهما المعيار الشخصي أو الذاتي حيث يتعين النظر إلى الشخص مرتكب الفعل في ذاته دون النظر موضوعياً إلى الفعل المرتكب، أي إلى الشخص مرتكب الفعل في ذاته دون النظر موضوعياً إلى الفعل المرتكب، أي ننظر إلى شخص المخطئ، نبحث هل ما وقع منه يُعد انحرافاً في سلوكه هو أم لا، فقد يكون على درجة كبيرة من اليقظة وأقل انحراف في سلوكه يعد تعدياً ويشكل العنصر المادي للخطأ، وقد يكون هذا الشخص دون المستوى العادي من الفطنة والحرص والذكاء، ومن ثم لا يعد متعدياً إلا إذا كان الانحراف في سلوكه انحرافاً كبيراً وظاهراً وقد نجد هذا الشخص في المستوى العادي المألوف وبالتالي فإن التعدي بالنسبة إليه لا يشكل انحرافاً إلا إذا اعتبره الناس انحرافاً عن السلوك المألوف [1]. فالمعيار الشخصي لا شك في عدالته فهو يأخذ كل شخص بجريرته، لأنه يقيس مسؤولية كل شخ بمقدار فطنته ويقظته [2].

إلا أن هذا المعيار لا يصلح أن يكون معياراً منضبطاً وافياً بالغرض، ولا فائدة منه بالنسبة للمضرور والذي لا يعنيه وقد حاق به الضرر من أن يكون المتسبب فيه شخصاً فوق المستوى العادي أو دون هذا المستوى[3].

لهذا استقر الفقه على ضرورة تقدير الخطأ إلى أساس معيار موضوعي فيقاس الانحراف بسلوك شخص تجر من ظروفه الشخصية فيصبح شخصاً عادياً يمثل جمهور الناس، فلا هو شديد اليقظة فيرتفع عن الشخص العادي ولا هو محدود الفطنة فينزل عن الشخص العادي .[4]

---

[1] السنهوري، الوجيز، ص883

[2] السنهوري، الوجيز، ص883.

[3] السنهوري، الوجيز، ص883، 884.

[4] السنهوري، الوجيز، ص884، د. جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص509، ويشار إليه فيما بعد الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام.

على ضوء ما تقدم نجد أن مقدر الأراضي يسأل عن الخطأ الواقع أثناء مزاولته لمهنته ومعيار الخطأ معيار الشخص العادي في المهنة نفسها، كما أن المسؤولية المترتبة على اتفاق مقدر الأراضي مع صاحب العمل تعد مسؤولية عقدية، وفي حال انتفاء هذا الاتفاق تكون مسؤولية مقدر الأراضي تقصيرية، فإذا كان الفعل الذي ارتكبه مقدر الأراضي نتيجة الإهمال فلا يؤخذ في قياس التعدي بالمعيار الذاتي (الشخصي)، وإنما يقاس سلوك مقدر الأراضي بسلوك الشخص العادي من المهنة نفسها، ويسأل مقدر الأراضي عن فعله الضار حتى ولو لم يحقق النتيجة إذا نزل عن معيار المقدر العادي.

المطلب الرابع

صور أخطاء مقدر الأراضي

هنا تتنوع صور الأخطاء المرتكبة من قبل مقدر الأراضي ومنها الأخطاء الفنية التي يرتكبها في أثناء تأدية مهمته، مما يتسبب في إلحاق الضرر بالغير ومن ثم سنتناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية: [1]

الفرع الأول: عدم قيام مقدر الأراضي بالمهمة بنفسه.

يعد عدم قيام مقدر الأراضي بالمهمة بنفسه من قبيل الخطأ لأن الطرف المتعاقد مع المقدر يختاره نظراً لكفاءته في القيام بالمهمة الموكولة له وهي مهمة تستدعي معارف فنية معينة، وهذا ما نصت المادة 1/356 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا كان موضوع الحق عملاً واستوجبت طبيعته أو نص الاتفاق على أن يقوم المدين به بشخصه جاز للدائن أن يرفض الوفاء به من غيره" ولهذا لا يجوز له أن يتنازل عن القيام بالمهمة لغيره، ولكن يجوز له الاستعانة بمساعدين في العمليات المادية بشرط أن يعملوا تحت رقابته ومسؤوليته،

---

[1] عبد الله ، عاشور (2012) مسؤولية المساح المدنية عن الخطاء في تثبيت حدود العقار ، ص 140

وبعكس ذلك يسأل عن الأضرار التي تنتج عن خطئه، ولمقدر الأراضي أن يستعين بمقدر آخر ولكن يعمل تحت إشرافه ومسؤوليته، سيما وإن كيفنا عقد المقدر أنه عقد مقاولة حيث نصت المادة 798 من القانون المدني الأردني على أنه: "1- يجوز للمقاول أن يكل العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به بنفسه. [1]

2- تبقى مسؤولية المقاول قائمة قبل صاحب العمل".

هنا يمكن القول أنه إذا كان شخص المقاول محل اعتبار، فيكون الخطأ في شخصه سبباً لفسخ عقد المقاولة، كما أن عقد المقاولة يُفسخ بموت المقاول إذا كان لشخصيته محل اعتبار في التعاقد، أما إذا لم تكن شخصية المقاول محل اعتبار جاز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد إذا لم تتوافر في الورثة الضمانات الكافية لتنفيذ العمل، وهذا ما نصت عليه المادة 804 من القانون المدني الأردني بقولها: "1- يفسخ عقد المقاولة بموت المقاول إذا كان متفقاً على أن يعمل بنفسه أو كانت مؤهلاته الشخصية محل الاعتبار في التعاقد.

2- وإذا خلا العقد من مثل هذا الشرط أو لم تكن شخصية المقاول محل اعتباتر جاز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد إذا لم تتوافر في الورثة الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل".

وهكذا يستطيع المقدر أن يستعين بمقدر آخر من الباطن في إنجاز العمل، ويكون مسؤولاً عنه مسؤولية عقدية، ويستطيع صاحب العمل مساءلة المقدر المتعاقد معه على أساس المسؤولية العقدية، حيث نصت المادة 798 من القانون المدني الأردني على أنه: "يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به بنفسه. 2- وتبقى مسؤولية المقاول قائمة قبل رب العمل عن أعمال المقاول من الباطن". وتتحقق مسؤولية المقدر العقدية عن فعل الغير بأن يكون هناك

---

[1] منصور، أمجد(2006) النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ص 129

عقد صحيح بين المقدر وصاحب العمل، وأن يتولى غير المقدر تنفيذ هذا الالتزام بناء على نص في القانون، أو بناء على اتفاق مع المقدر، فإذا تحققت مسؤولةي المقدر العقدية عن فعل الغير قبل دائنه (صاحب العمل) كان له أن يرجع بدوره على الغير إما بالمسؤولية العقدية إذا كان قد كلفه بتنفيذ العقد وإما بالمسؤولية التقصيرية إذا كان الغير قد قام بتنفيذ العقد بتكليف من القانون.

الفرع الثاني: عدم مراعاة الأصول الفنية والعلمية.

إن مقدر الأراضي هو الذي رخص له بممارسة المهنة، بحيث يقوم بتثبيت حدود الأرض وإفرازها وبيان الجزء المعتدى عليه من الأرض فيجب عليه أن يراعي الأصول الفنية والعلمية في أثناء تأدية المهمة المكلف بها إذ يفترض اختياره للقيام بهذه المهمة أنه أهلٌ للقيام بها بحسب تخصصه العلمي وخبراته الفنية والعلمية.

وإذا لم يؤد المقدر مهمته على هذا الوجه فإنه يسأل مدنياً عن تعويض الطرف المتعاقد معه نتيجة لارتكابه أي خطأ أو إهمال لا يرتكبه رجل الفن والملم بأصول فنه، كذلك الحال إذا أدى مقدر الأراضي مهمته على أكمل وجه ولم يحقق النتيجة المرجوة، فيجوز لصاحب العمل مساءلته في هذه الحالة، إذ إن التزام مقدر الأراضي هو التزام بتحقيق نتيجة. [1]

لا بد للمقدر من الاستعانة بالأدوات اللازمة التي تساعده في القيام بمهمته واستخدامها على الوجه الصحيح فمثلاً أن يضع جهاز الإحداثيات على قطعة الأرض التي ينوي مسحها فأي خطأ في استخدام هذا الجهاز يرتب المسؤولية على مقدر الأراضي، كذلك لا بد أن يقوم بعمله في جو هادئ خالٍ من الغبار والأمطار والتي بدورها تؤثر على عمله، فإذا أهمل مقدر الأراضي في عمله واكتفى بالبحث السطحي أو الظاهري ملتفتاً عن الوسائل العلمية الموصولة فإنه يكون مخطئاً، ويمكن إلزامه بتعويض الأضرار التي تنتج عن خطئه.

---

[1] منصور، أمجد(2006) النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ص 139

الفرع الثالث: عدم القيام بالمعاينة.

يجب على مقدر الأراضي أن ينتقل لمعاينة المكان المكلف بإجراء المقدر فيه فلا يكتفي بإجراء المقدر على الأوراق المقدمة له أو يرتكز على مجرد أقوال الأشخاص الموجودين في المنطقة نفسها، فإذا لم يقم المقدر بالمعاينة والكشف الحسي وانتهى إلى تبني وجهة نظر خطأ فإنه يكون قد ارتكب خطأ يستوجب التعويض.

ونظراً لخطورة عمل مقدر الأراضي وما ينشأ عن عمله الخطأ من مشاكل أود أن أبين ما حدث عملياً من أخطاء مقدرية أحدثت تداخلاً بين أراضي مواطني المفرق وتتلخص وقائع هذه القضية: "في أن مجموعة من المواطنين في مدينة المفرق اشتروا أراضي تخص ثماني عشرة أسرة وعندما بدأوا بالبناء بموجب تقرير مقدر أراضي اكتشفوا خطأ المقدر الفادح في إفراز الأرض مؤكداً وجود اعتداءات متبادلة بين الجيران في توزيع الحصص جراء خطأ المقدر في البداية، حيث تم الطلب من المقدر تثبيت الحدود مرة ثانية غير أن الخطأ استمر واضطرت الجهات الرسمية في محافظة المفرق لهدم ما تم بناؤه من قبل هؤلاء المواطنين وهنا أفاد أحد المسؤولين في دائرة الأراضي بقوله إن المقدر وحده يتحمل المسؤولية إذا ثبت خطؤه مبيناص أن دائرة تسجيل الأراضي لا تستطيع التدخل إذا كانت هناك أخطاء" [1].

وهناك تطبيق آخر حدث في المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية تتلخص وقائع القضية: "بأن مخططاً بارزاً في الدمام وبعد مرور سنة من صدور الترخيص اكتشف بعض الملاك أنهم بنوا بيوتهم وفلهم على أرض ليست لهم، وأن ملاكها الأصليين يطالبو بأراضيهم فارغة من أي أعمال إنشائية. كما أفادت المعلومات نفسها بأن إحدى المخططات الحديثة لمحافظة القطيف تشهد نزاعاً بين أربعة من ملاك الأراضي،

---

[1] صحيفة الرأي الأردنية، العدد 12756، تاريخ 2005/8/24، ص57.

حيث قام أحدهم ببناء عمارة ذات مقدرة محددة في الصك الشرعي أخذت جزءاً من أراضي جيرانه، وهو لا يعلم حيث يطالب هؤلاء بقطعهم ويحاولون تسوية الموضوع ولكن دون نتيجة" [1].

إذن يمكن القول بأن مقدر الأراضي وحده يتحمل المسؤولية إذا تم اختياره من قبل هؤلاء المواطنين.

الفرع الرابع: عدم استخدام نظام (GPS) بدقة:

GPS هو عبارة عن جهاز لتحديد المواقع (الإحداثيات) عن طريق الأقمار الصناعية ويمكن تحديد المواقع عن طريق معرفة (خطوط الطول) والتي هي قراءات ويمكن تحديد المواقع عن طريق معرفة (خطوط الطول) والتي هي قراءات شرق – غرب بالنسبة إلى خط جرينتش. (وخطوط العرض) وهي قراءات شمالو جنوب خط الإستواء.

ويمكن تحديد المواقع عن طريق معرفة (خطوط الطول) والتي هي قراءات شرق – غرب بالنسبة إلى مدار الجدي. (وخطوط العرض) وهي قراءات الشمال والجنوب والتي تقاطع وسط الأرض.

إن استخدام نظام الـ (GPS) في الأعمال المقدرة، يشترط وجود جهازين يعملان في الوقت نفسه، حيث إن النظام يعتمد على مفهوم (Relative System) أي عمل جهازين في الوقت نفيه وحساب التصحيحات بينهما، حيث يثبت جهاز فوق نقطة معلومة الإحداثيات ويسمى (Reference) بينما يتحرك الجهاز الآخر (Rover) إلى النقاط المراح حساب إحداثياتها، ومن ثم تعالج ملفات الأرصاد المأخوذة من الجهازين معاً للحصول على إحداثيات النقاط الجديدة بدقة.

أما من حيث الدقة، فإن الدقة التي يمكن تحقيقها فهي عالية، وتعتمد على نوع الأجهزة المستخدمة، ومدى العمل، وطرق معالجة الأرصاد.

---

[1] www.alyaum.com، الإثنين 1425/6/30هـ، الموافق 2004/8/6، العدد 11385، السنة الأربعون.

وتقوم مسؤولية مقدر الأراضي العقدية كانت أم التقصيرية نتيجة الاستخدام الخطأ لجهاز (GPS)، فأي إحداثيات غير صحيحة يترتب عليها بالنتيجة خطأ في أعمال المقدر، تكون من مسؤولية مقدر الأراضي المستخدم لهذا الجهاز، ولا يستطيع الدفع بأن الخطأ ناتج عن عمل الجهاز بشكل غير صحيح.

الفرع الخامس: عدم حصول مقدر الأراضي على رخصة مزاولة مهنة المقدر.

على مقدر الأراضي وقبل مزاولة مهنة المقدر أن يتقدم بطلب للحصول على الرخصة إلى لجنة مراقبة مهنة المقدر وفق أحكام نظام تنظيم مهنة المقدر رقم 52 لسنة 2001، وبعد استيفاء الشروط التي أوجبها هذا النظام في المادة الثالثة منه والتي نصت على أنه (يشترط فيمن يتقدم بطلب للحصول على الرخصة ما يلي: أ- أن يكون أردنياً ب- أن يكون لائقاً صحيا. ج- أن يكون غير محكوم بجنحاية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأخلاق العامة. د- أن يكون حاصلاً على أي من المؤهلات العلمية والخبرات العلمية التالية:

1- شهادة هندسة المقدرة أو ما يعادلها ... مع خبرة في أعمال المقدر لا تقل عن سنتين.

2- شهادة مقدرة من كلية مجتمع ... مع خبرة عملية في أعمال المقدر لا تقل عن ست سنوات.

3- شهادة الدراسة الثانوية ... بالإضافة لشهادة دورة المقدر المقررة من الدائرة لا تقل مدتها عن ستة أشهر وله خبرة عملية في أعمال المقدر في الدائرة لا تقل عن عشرين سنة.

4- أن يتم مدة التدريب المقررة وفق أحكام هذا النظام.

5- أن يجتاز الامتحان المقرر وفقاً لأحكام هذا النظام.

فلكي يتمكن مقدر الأراضي من مزاولة مهنة المقدر لا بد من توافر الشروط الوارد ذكرها أعلاه، حيث لا تقبل منه أية معاملة في دائرة الأراضي ما لم يكن حاصلاً على شهادة مزاولة المهنة، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من نظام تنظيم مهنة المقدرة بقولها: "لا تقبل الدائرة أي معاملة تتعلق بالمقدر ممن لا يحمل الرخصة أو إذا

توقف المقدر المرخص أو تم إيقافه عن ممارسة المهنة أو شطب إسمه من سجل المقدرين المرخصين بموجب أحكام هذا النظام".

ويحق لمدير دائرة الأراضي والمقدر إلغاء رخصة مقدر الأراضي إذا ارتكب أي من الأفعال المخلة بشرف المهنة، وهنا أشار قرار محكمة العدلي العليا إلى أن: "المقدر الذي يقدم على إعطاء الرشوة أو يتدخل بها لا يعتبر محافظاً على شرف المهنة وأميناً في تعامله بالمعنى المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة 14 من نظام تنظيم مهنة المقدرة والمكاتب العقارية رقم 30 لسنة 1981، وعليه فإن مدير عام دائرة الأراضي والمقدر يملك في هذه الحالة إلغاء رخص المستدعين وإلزامهم بتسليمها إلى رئيس ديوان مديرية الأراضي والمقدر لأنهم خالفوا حكماً من أحكام النظام المذكور عملاً بالبند الثاني من الفقرة (أ) من المادة 15 منه، إلا أن هذه الفقرة لم تجز لمدير عام دائرة الأراضي والمقدر إلغاء رخصة المقدر وسحبها بصورة نهائية، وإنما أجازت له أن يلغيها ويسحبها للمدة التي يراها مناسبة" [1]. ومن هنا فإن ممارسة أي شخص أعمال المقدر دون الحصول على رخصة المقدر يرتب عليه المسؤولية، باعتباره لمخ يحصل على الرخص القانونية لممارسة المهنة.

[1]قرار محكمة العدل العليا الأردنية رقم 1984/144 تاريخ 1984/1/1، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد 4 لسنة 1985، ص380.

المطلب الخامس

إثبات خطأ مقدر الأراضي

من المسلم به أن عبء إثبات خطأ مقدر الأراضي في المسؤولية العقدية يقع على عاتق المضرور الذي يرفع دعوى المسؤولية ضد المقدر، إذ يجب أن يثبت المدعي أن مقدر الأراضي لم يحقق النتيجة المبتغاة لكي تتحقق مسؤوليته، لذلك لا يكلف المدعي بإثبات البواعث التي قادت مقدر الأراضي إلى مسلكه الخطأ، وإنما يكفي أن يثبت أن المقدر قد ارتكب خطأ لا يرتكبه المقدر متوسط اليقظة والضمير والدراية أما في المسؤولية التقصيرية فيتوجب على صاحب العمل إثبات خطأ المقدر والمتمثل بنزوله عن مستوى المقدر المتوسط أو العادي.

فيما يتعلق بإثبات الخطأ العقدي لا يكفي عدم تنفيذ العقد لقيام المسؤولية العقدية، بل يجب أن يكون عدم التنفيذ راجعاً إلى خطأ المدين بمعنى هل يتعين على الدائن أن يثبت عدم تنفيذ الالتزام ونسبة هذه الواقعة إلى خطأ المدين، أم يكفي أن يثبت عدم التنفيذ فيفترض الخطأ في جانب المدين، ويكون على هذا الأخير إذا أراد نفي مسؤوليته أن يقيم الدليل على وجود السبب الأجنبي؟ [1]

هنا لا بد من التفرقة في هذا الموضوع بين الالتزام بتحقيق نتيجة وبين الالتزام ببذل عناية.

فيما يتعلق بالنوع الأول يكفي أن يثبت الدائن عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه، أي يكفي أن يثبت عدم تحقق النتيجة، أما فيما يتعلق بالنوع الثاني وهو الالاتزام ببذل عناية فلا يكفي من الدائن إثبات عدم تنفيذ الالتزام لكي يفترض الخطأ بجانب المدين بل على الدائن إثبات الخطأ أي إثبات أن المدين لم يبذل في تنفيذ التزامه العناية المطلوبة. أما إذا أراد نفي مسؤوليته فيجب عليه إقامة الدليل على وجود السبب الأجنبي. لذا وحيث إن التزام

---

[1] د. سلطان، مصادر، ص234.

مقدر الأراضي تجاه صاحب العمل هو التزام بتحقيق نتيجة فيكفي أن يثبت المضرور عدم تحقيق النتيجة المرجوة أو تحقق نتيجة غير المطلوبة – كما هو حال تحديد حدود قطعة الأرض بشكل غير صحيح – حتى تقوم مسؤولية مقدر الأراضي وعليه إثبات السبب الأجنبي لنفي المسؤولية.

أما إذا كانت مسؤولية مقدر الأراضي تقصيرية، فالأصل أن على المدعي إثبات جميع أركان المسؤولية من فعل (تعدٍ) وضرر وعلاقة سببية.

المبحث الثاني

الضرر لمقدر الاراضي

قيام المسؤولية المدنية العقدية يتطلب توافر ركن الخطأ، أما في المسؤولية التقصيرية يتطلب توافر ركن التعدي والانحراف من المسؤول سنداً لأحكام المادة 256 من القانون المدني والتي تنص: "كل إضرار بالغير يلزم فاعله، ولو غير مميز بضمان الضرر".

من المعلوم أن المسؤولية المدنية عقدية كانت أم تقصيرية تقتضي وجوب تعويض المضرور عما لحقه من ضرر، واشتراط وقوع الضرر لقيام المسؤولية العقدية مستفاد من نص المادتين 360، 363 من القانون المدني الأردني، حيث أشارت المادة 360 بقولها :(إذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ حددت المحكمة مقدار الضمان الذي تلزمه المدين مراعية في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنت الذي بدا من المدين).

كما أن المادة 363 تقضي: "إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه".

واشتراط وقوع الضرر في نطاق المسؤولية التقصيرية مستفاد من نصوص المواد 256، 257، 261، 262 من القانون المدني الأردني.

إذاً لا يكفي ركن الخطأ بمفرده لقيام مسؤولية مقدر الأراضي المدنية وإنما يجب فضلاً عن ذلك أن يكون هناك ضررٌ أصاب المدعي، وسنتناول ركن الضرر في مطلبين، نتحدث عن ماهية الضرر في مطلب أول، وعن كيفية إثبات الضرر في مطلب ثانٍ.

المطلب الأول

ماهية الضرر لمقدر الاراضي

يقصد بالضرر الإخلال بمصلحة مالية أو أدبية للمضرور ويوصف في الحالة الأولى بأنه ضرر مادي، ويطلق عليه الضرر الأدبي في الحالة الثانية [1].

يشترط في الضرر الواجب التعويض عنه في المسؤولية العقدية أن يكون محققاً أي وقع فعلاً وهو ما نصت عليه المادة 363 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه". أي أن التعويض يكون قاصراً على الخسارة التي لحقت الدائن فعلاً دون الربح الذي فاته، وذلك على خلاف المسؤولية التقصيرية التي توجب التعويض عن الضرر الواقع فعلاً والضرر المستقبلي، وكذلك الأمر بالنسبة للضرر المتوقع والضرر غير المتوقع. لذلك نجد أن الضرر الناشئ عن خطأ مقدر الأراضي قد يكون مادياً وقد يكون أدبياً، وهذا ما سنتناوله في فرعين، الأول يتناول الضرر المادي، في حين يتناول الثاني الضرر المعنوي.

---

[1] الشرقاوي، النظرية العامة في الالتام، ص52.

الفرع الأول: الضرر المادي.

الضرر المادي هو إخلال بمصلحة المضرور ذات قيمة مالية، ويجب أن يكون هذا الإخلال محققاً، ولا يكفي أن يكون محتملاً يقع أو لا يقع [1]

وهناك من عرف الضرر المادي بأنه الضرر الذي يلحق المضرور في ماله وليس في جسمه، فهو الضرر أو التلف الذي يصيب الأشياء والأموال المتعلقة بالمضرور[2].

والضرر المادي ينقسم إلى ضرر جسدي متمثل بالأذى الذي يصيب جسم الإنسان، كإزهاق الروح أو إحداث عاهة دائمة أو مؤقتة، وإلى ضرر يصيب مصالح المتضرر ذات القيمة المادية أو الاقتصادية، كإصابة الجسم بعاقة تعطل قدرته على الكسب. ويشترط في الضرر المادي الإخلال بحق أو مصلحة مشروعة وأن يكون محققاً.

الإخلال بحق أو بمصلحة مشروعة:

إن الضرر المادي يتحقق في حالة الإخلال بحق أو مصلحة مالية للمتضرر.

يتمثل هذا الضرر في الإخلال أو المساس بمصلحة مالية مشروعة للمضرور، ومن أمثلة ذلك تكبد صاحب العمل مصاريف ونفقات كبيرة من أجل إجراء عملية المقدر.

---

[1] السنهوري، الوجيز، ص970.

[2] د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، تعويض الضرر في المسؤولية المدنية، دراسة تحليلية تأصيلية لتقدير التعويض، 1995، الكويت، ص99، ويشار إليه فيما بعد أبو الليل، تعويض الضرر في المسؤولية المدنية.

الفرع الثاني: الضرر الأدبي [1]

هو الضرر الذي لا يصيب الشخص في ماله وإنا يصيب جسمه أو شرفه أو العاطفة والشعور، وفي جميع هذه الأحوال يجب أن يكون الضرر الأدبي كالضرر المادي، ضرراً محققاً.

حيث نصت المادة 267 من القانون المدني على: "1- يتناول حق الضمان الضرر الأدبي كذلك، فكل تعدٍ على الغير في حريته أو في عرضه أو في شرفه أو في سمعته أو في مركزه الاجتماعي أو في اعتباره المالي يجعل المتعدي مسؤولاً عن الضمان.

2- ويجوز أن يقضى بالضمان للأزواج وللأقربين من الأسرة عما يصيبهم من ضرر أدبي بسبب موت المصاب.

3- ولا ينتقل الضمان عن الضرر الأدبي إلى الغير إلا إذا تحددت قيمته بمقتضى اتفاق أو حكم قضائي نهائي".

قد يلحق صالحب العمل ضرراً أدبياً بسبب خطأ مقدر الأراضي، وهذا الضرر يصيب مصلحة أدبية للمضرور، ويجب أن يعوض عنه، مثالنا على ذلك ضاع فرصة صاحب العمل في إثبات الحق أمام القضاء هذا يشكل ضرراً مادياً، يترتب عليه أضرار أدبية للخصم في الوقت ذات تتمثل في الألم النفسي والشعور بالإحباط الذي يصيب المضرور، وذلك في حالة بيع الأرض للغير.

---

[1] إن الضرر المعنوي هو نتيجة المعاناة التي لحقت بالمدعي نتيجة تخلف عاهة دائمة جزئية، وإن الحكم بالضرر المعنوي تتفق وأحكام القانون (المادتين 266، 267 من القانون المدني). قرار محكمة تمييز حقوق رقم 2006/516 (هيئة خماسية) بتاريخ 2006/7/31، منشورات مركز عدالة

المطلب الثاني

إثبات الضرر لمقدر الاراضي

يقع عبء إثبات الضرر على عاتق المدعي في دعوى المسؤولية المرفوعة ضد مقدر الأراضي، كما يجوز للمدعي إثبات الضرر بكافة طرق الإثبات، ويلاحظ أن هذا الإثبات قد يكون سهلاً في بعض الحالات في المسؤولية العقدية خاصة بالنسة للأخطاء التي قد تقع من مقدر الأراضي عند تقديم تقرير الخبرة مثلاً للمحكمة.

أما ما يتعلق بالإثبات في المسؤولية التقصيرية فالأصل أن على الدائن إثبات جميع أركان المسؤولية من فعل وضرر وعلاقة سببية بين الفعل والضرر، ويكون على كل من يدعي واقعة أن يثبتها بكافة عناصرها، فادعاء المضرور ما لحق به من ضرر بفعل مقدر الأراضي يلزمه أن يثبت الفعل والضرر ورابطة السببية.

بقي أن نشير إلى أنه لا يجوز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن الفعل الضار لما ورد في المادة 270 من القانون المدني حيث نصت على: "إنه يقع باطلاً كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية المترتبة على الفعل الضار" فقد جعل القانون هذه المسألة من مسائل النظام العام فيكون كل اتفاق من شأنه أن يهدر هذه المسؤولية باطلاً.

لكن من عليه عبء الإثبات بالنسبة لهذا الركن من أركان المسؤولية؟

القاعدة أن إثبات الضرر على الدائن، لأنه هو الذي يدعيه، وأنه لا يكفي إثبات عدم تنفيذ المدين بالتزامه ولو كان التزاماً بتحقيق نتيجة لافتراض وقوع الضرر [1]

---

[1]. سلطان، مصادر، ص239.

غير أنه يستثنى من قاعدة وجوب إثبات الدائن لما لحقه من ضرره من جراء عدم تنفيذ المدين لالتزامه أمران: الأول خاص بفوائد النقود في قانون المرابحة العثماني، والثاني خاص بالشرط الجزائي أو التعويض الاتفاقي، إذ يكون في القانون المدني الأردني على من يدعي أن هذا التعويض ليس مساوياً للضرر، سواء أكان الدائن الذي يدعي أن التعويض المتفق عليه أقل من الضرر الحاصل، أم المدين الذي يدعي أن التعويض المشروط يتجاوز الضرر الواقع، أن يثبت ما يدعيه، وهذا الحكم مستفاد من المادة 2/364 التي تنص على أنه: "ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال بناء على طلب أحد الطرفين أ، تعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساوياً للضرر ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك".

المبحث الثالث

علاقة السببية بين الخطأ والضرر

علاقة السببية ما بين الخطأ والضرر تعني وجود علاقة مباشرة ما بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول والضرر الذي أصاب المضرور [1].

فلا يكفي وقوع خطأ من جانب مقدر الأراضي، وحدوث ضرر للخصم، وإنما يشترط أن يكون هذا الخطأ هو سبب الضرر، أو بمعنى آخر أن يكون الضرر ناشئاً مباشرة عن الخطأ ويرتبط به بصلة وطيدة وحتمية.

وقد سبق أن ذكرنا أن ركن الخطأ في المسؤولية العقدية لا يقوم بمجرد عدم تنفيذ الالتزام بل يجب أن يكون عدم التنفيذ راجعاً إلى خطأ المدين، أي أن تكون هناك علاقة سببية بين عدم التنفيذ والخطأ، وأن علاقة السببية هذه يفترض وجودها إذا كان التزام المدين التزاماً بتحقيق نتيجة.

---

[1] السنهوري، الوجيز، ص990.

غير أن بجانب علاقة السببية المداخلة في تكوين ركن الخطأ، علاقة سببية أخرى متميزة عن الخطأ ومكونة لركن مستقل من أركان المسؤولية، وهذه هي السببية بين الخطأ والضرر، أي بين أفعال المدين والضرر الذي أصاب الدائن، وهذه السببية تنتفي بإثبات أن الضرر قد نتج عن سبب أجنبي لا عن خطأ المدين، ولذا فإن نفي هذه السببية لا ينفي خطأ المدين، بعكس الحال فيما يتعلق بالسببية المتداخلة في تكوين الخطأ فنفيها ينفي الخطأ [1].

سنتناول هذا المبحث في مطلبين نتحدث في المطلب الأول عن تحديد فكرة السببية وإثباتها وفي المطلب الثاني عن السبب الأجنبي الذي تنتفي معه المسؤولية.

---

[1]. سلطان، مصادر، ص248.

المطلب الأول

تحديد فكرة السببية وإثباتها

نتناول في هذا المطلب العوامل التي تتدخل في تحديد فكرة السببية في فرعين، الفرع الأول يتناول تعدد الأسباب، والفرع الثاني الضرر غير المباشر.

الفرع الأول: تعدد الأسباب.

قد تتعدد أسباب في وقوع الضرر فما هو السبب الذي يعتد به؟

نجد أن هناك عدة نظريات تناولت هذا الموضوع ومنها:

أولاً: نظرية تكافؤ الأسباب:

مؤدى هذه النظرية التي قال بها بعض الفقه الألماني، أنه يجب الاعتداد بكل سبب اشترك في إحداث الضرر ولو كان سبباً بعيداً، لأن جميع الأسباب التي تداخلت في وقوع الضرر تعد أسباباً متكافئة، ولذا سميت هذه النظرية تكافؤ الأسباب [1]

ثانياً: نظرية السبب المنتج.

قال بهذه النظرية الفقيه الألماني (فون كريس) ومؤدى هذه النظرية أنه إذا تداخلت عدة أسباب في إحداث الضرر فيجب التفرقة بين الأسباب العرضية والأسباب المنتجة، وإهمال الأولى والاعتداد بالثانية، والسبب يعتبر منتجاً إذا كان من طبيعة الأمور أن يؤدي إلى وقوع الضرر .[2]

---

[1] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص334.

[2] د. سلطان، مصادر الالتزام، ص335.

ومن هنا يستطيع مقدر الأراضي الاستناد إلى السبب غير المنتج لنفي علاقة السببية بأن يثبت أن الضرر نشأ من أسباب متعددة، ومن هنا نجد أن القانون المدني الأردني أخذ بنظرية السبب المنتج. فإذا لم يكن هناك سبب منتج يرجع لنظرية تكافؤ الأسباب وهذا ما نصت عليه المادة 265 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كان كل منهم مسؤولاً بنسبة نصيبه فيه وللمحكمة أن تقضي بالتساوي أو بالتضامن والتكافل فيما بينهم".

الفرع الثاني: الضرر غير المباشر.

قد ينشأ عن الفعل عدة أضرار يعقب بعضها البعض، فهل يسأل مرتكب الفعل عن هذه الأضرار جميعاً أم يسأل عن الضرر الأول الذي يعتبر سبباً للضرر الثاني والثالث وهكذا؟

القاعدة كما نص عليها المشرع الأردني في المادة 266 من القانون المدني بقوله "يقدر الضمان في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب بشرط أن يكون نتيجة طبيعية للفعل الضار".

ومن هنا نجد أن القانون المدني الأردني قصر التعويض على الضرر المباشر فقط.

أما فيما يتعلق بإثبات علاقة السببية في المسؤولية العقدية، يجب على من يدعي خطأ مقدر الأراضي أن يثبت هذا الخطأ، والضرر الذي يدعيه، وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، ويجوز إثبات علاقة السببية بكافة طرق الإثبات.

أما الإثبات في المسؤولية التقصيرية نجد أنه إذا أثبت المضرور الفعل والضرر قامت قرينة قضائية على توافر علاقة سببية بين الفعل والضرر.

المطلب الثاني

نفي علاقة السببية (السبب الأجنبي)

السبب الأجنبي إما أن يكون ناتجاً عن آفة سماوية أو القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، وإما أن يكون فعل المضرور، وأخيراً قد يكون فعل الغير، وهذا ما أشارت إليه المادة 261 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيها كآفة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك".

هنا ساوى المشرع الأردني بين القوة القاهرة والحادث المفاجئ، فالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ لا يمكن نسبته إلى مقدر الأراضي، أي لا يد له فيه، والتي تفترض عدم إمكانية التوقع، واستحالة دفعها، كانجرافات التربة الناتجة عن الأمطار، الأمر الذي يغير من معالم الأرض التي قام بمسحها وتحديد حدودها. وهنا ترتفع مسؤولية مقدر الأراضي، أما إذا اشتركت القوة القاهرة أو الحادي المفاجئ مع فعل المدعى عليه (المقدر) فإنه يتحمل المسؤولية كلها وحده. وبتطبيق القواعد الخاصة بالسبب الأجنبي على مسؤولية مقدر الأراضي، يلاحظ أنه يجوز للمقدر نفي علاقة السببية بالاستناد إلى القوة القاهرة أو الحادث الفجائي والذي لا يمكن توقعه أو دفعه، مثال ذلك قيام مقدر الأراضي بعد اتفاقه مع صاحب العمل إجراء مسح قطعة الأرض بسبب تعرض المنطقة للأعمال الحربية أو الفيضانات.

وقد يشترك فعل المضرور مع فعل المدعى عليه في إحداث الضرر، فيتعين لكي يعتد بهذا الفعل أن يُعد انحرافاً، أما إذا انتفى عنه وصف الانحراف فلا محل للأخذ به عند تحديد مدى مسؤولية المدعى عليه. كما يستطيع مقدر الأراضي أن يتمسك بخطأ المضرور إذا كان الضرر قد وقع بخطأ المضرور، ومن ثم تنتفي علاقة السببية بين خطأ المقدر والضرر كقيام المضرور بتزويد المقدر بأوراق ومستندات غير حقيقية.

وقد يستند مقدر الأراضي في نفي علاقة السببية إلى خطأ الغير، كأن يثبت المقدر أن معاينته للعقار غر العقار المطلوب معاينته تمت بسبب خطأ ناتج عن تحديد العقار من قبل دائرة الأراضي والمقدر في المخطط التنظيمي للأرض.

المبحث الرابع

دعوى التعويض

إذال تحققت أركان مسؤولية مقدر الأراضي، فإنه يلتزم بتعويض الضرر الناشئ عن خطئه وهنا يقتضي الأمر البحث في ماهية التعويض وسلطة القاضي التقديرية في مطلب أول، ومدى جواز التأمين من مسؤولية مقدر الأراضي في مطلب ثانٍ.

المطلب الأول

ماهية التعويض وسلطة القاضي التقديرية

التعويض هو الحكم الذي يترتب على تحقق المسؤولية، وهو جزاؤها [1]. وينشأ الحق في التعويض من وقت وقوع الضرر، وليس من تاريخ صدور الحكم بالتعويض، حيث إن وقت وقوع الضرر هو الذي تتحقق المسؤولية فيه في ذمة المسؤول ومن ثم ينشأ حق المضرور في التعويض [2].

وهناك من يرى بأن التعويض هو إعادة التوازن الذي اختل بسبب الضرر وإعادة المضرور إلى حالته التي سيكون عليها بفرض عدم تعرضه للفعل الضار [3].

---

[1] السنهوري، الوجيز، ص1037.

[2] السنهوري، الوجيز، ص1037، 1087.

[3]. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، مدى التعويض عن تغير الضرر في جسم المضرور وماله في المسؤولية المدنية العقدية والتقصيرية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1999-2000، ص65.

ويرى آخر أن التعويض هو تصحيح التوازن الذي اختل وأهدر نتيجة وقوع الضرر إلى ما كان عليه، وذلك بإعادة المضرور على حساب المسؤول الملتزم بالتعويض، إلى ما كان مفروضاً أو متوقعاً أن يكون عليها لو لم يقع الفعل الضار [1].

إذاً من خلال التعاريف المحدودة لمفهوم التعويض نجد أنه يتمثل بإزالة أو جبر الضرر الذي أصاب المضرور، فالأصل أن يتم عيناً بإعادة الحال إلى ما كان عليه فإذا كان التعويض العيني غير ممكن، فإنه يتم إصلاح وجبر الضرر عن طريق التعويض النقدي.

حيث نصت المادة 360 من القانون المدني الأردني في نطاق المسؤولية العقدية على أنه: "إذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ حددت المحكمة مقدار الضمان الذي تلزمه المدين مراعية في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنت الذي بدا من المدين) كذلك نصوص المواد 361، 362، 363، 364 من القانون المدني الأردني، أما في نطاق المسؤولية التقصيرية، حيث نصت المادة 256 من القانون المدني الأردني على أنه: "كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر". وكذلك المادة 257 وما بعدها.

إذا تحققت المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي عما لحق المدعي من ضرر حكم للمضرور بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من خطأ أو فعل مقدر الأراضي.

ونتناول هذا المطلب في فرعين، الأول التعويض، والثاني في مدى التعويض.

---

[1]. أبو الليل، تعويض الضرر في المسؤولية المدنية، ص13.

الفرع الأول: أساس التعويض.

بما أن التعويض هو جزاء المسؤولية المدنية، عقدية كانت أم تقصيرية، وبما أن التعويض يرتبط وجوداً وعدماً بالضرر، فلا ينشأ الحق فيه إلا إذا تحقق الضرر، إلا أن هناك حالات نادرة لا يحتاج فيها التعويض إلى وقوع الضرر، ويكفي أن يكون هناك خطأ من شأنه إحداث الضرر إذ يتحدد التعويض وفقاً للخسارة التي لحقت المضرور والكسب الذي فاته إذا كان كلاهما نتيجة طبيعية للفعل الضار، والتعويض يشمل الضرر المادي والأدبي، وإن التعويض يقتصر على الضرر المباشر متوقعاً كان أم غير متوقع في المسؤولية التقصيرية، بعكس الحال في المسؤولية العقدية، حيث يقتصر التعويض على الضرر المتوقع فقط.

وأحياناً لا يثقل التعويض بمرتكب الخطأ، كأن يتحمل التعويض شخص آخر غير من أحدث الضرر بفعله الخطأ، في هذه الحالة يستطيع المضرور أن يطالب بالتعويض شخصاً آخر غير المسؤول الأصلي والحقيقي عن هذا التعويض [1].

كما أن التعويض لا يتطلب بالضرورة خطأ المسؤول، فالتعويض هو جزاء أو أثر المسؤولية المدنية، لذلك فهو يرتبط من حيث الأصل والأساس، وإذا كانت القاعدة العامة هي ضرورة الخطأ لقيام المسؤولية فإن هناك حالات كثيرة تقوم فيها المسؤولية دون حاجة إلى فكرة الخطأ وفي هذه الحالات يتقرر التعويض بعيداً عن الخطأ وهنا يكفي مجرد الإضرار بالغير لقيام الحق في التعويض، لذا الملاحظ أنه في كل حالة يرجع فيها الضرر إلى فعل الإنسان ونشاطه المباشر حيث يظهر الإلحاح على تطلب الخطأ أو الفعل غير المشروع لإلزام من أحدث الضرر بتعويضه [2].

---

[1] د. أبو الليل، تعويض الضرر في المسؤولية المدنية، ص20.

[2] د. أبو الليل، تعويض الضرر، ص22-23.

الفرع الثاني: مدى التعويض.

ذكرنا أن التعويض مناط الضرر، فالضرر هو العنصر الأساسي في التعويض وقد أخذ المشرع الأردني بفكرة التعويض عن الضرر سواء أكان مادياً أم أدبياً حيث نصت المادة 267 من القانون المدني الأردني بقولها "يتناول حق الضمان الضرر الأدبي كذلك". كما نصت المادة 363 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه".

وهذا يعني أن المشرع الأردني قصر التعويض على الضرر الواقع فعلاً في نطاق المسؤولية العقدية.

أما فيما يتعلق بتقدير التعويض، حيث نصت المادة 268 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا لم يتيسر للمحكمة أن تعين مدى الضمان تعييناً نهائياً فلها أن تحتفظ للمتضرر بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بإعادة النظر في التقدير". وتشير هذه المادة على أن التقدير النهائي للتعويض عن الضرر الواقع فعلاً، قد لا يكون متيسراً للقاضي عند نظر الدعوى، وفي هذه الحالة يجوز للمحكمة الحكم بتعويض مؤقت يعاد تقديره خلال فترة يحددها القاضي فإذا انتهى الأجل المحدد أعاد النظر فيما قضى به وحكم للمضرور بتعويض إضافي إذا اقتضى الأمر ذلك.

كما نصت المادة 363 من القانون المدني بقولها: "إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه".

نخلص بالقول إن التعويض في المسؤولية العقدية يكون عن الضرر المباشر المتوقع بعكس المسؤولية التقصيرية التي تعوض عن كل ضرر مباشر متوقع وغير متوقع.

خلاصة ما تقدم إن تحديد طريقة التعويض ومداه، وقيمته يترك لقاضي الموضوع حيث يتمتع بسلطة تقديرية في هذا الصدد شريطة أن يبين في حكمه العناصر المكونة للضرر، وإلا كان حكمه مشوباً بالقصور مما يستوجب نقضه.

المطلب الثاني

مدى جواز التأمين من مسؤولية مقدر الأراضي

ظهر التأمين من المسؤولية في بادئ الأمر في فرنسا وفي مجال حريق السفن المؤجرة، ثم امتد إلى نطاق حوادث العمل على أثر ظهور الآلات الميكانيكية وتقدم وسائل النقل وبالتالي زيادة المخاطر، وبالتبعية زيادة حالات المسؤولية، وامتد هذا التأمين ليشمل مجالات أخرى في القرن العشرين منها التأمين من المسؤولية الناشئة عن حوادث السيارات[1].

وقد وجهت بعض الانتقادات لنظام التأمين – خاصة الإجباري – من المسؤولية المدنية فقد قيل بأن هذا النظام يشجع على الإهمال والتقصير إذ إن المسؤول لا يتحمل عبء التعويض في نهاية الأمر، فضلاً عن أنه قد ساعد على التوسع في نطاق المسؤولية وخلق أنواع جديدة من المسؤولية لم تكن موجودة من قبل، وأخيراً فإن نظام التأمين من المسؤولية قد شجع على زيادة دعاوى المسؤولية من جانب المضرور[2].

وتعددت تعريفات التأمين بتعدد وجهات النظر نحوه [3].

---

[1] د. سمير كامل، التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن حوادث البناء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، 1990-1991، ص3-4 ويشار إليه فيما بع كامل، التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية.

[2] د. عبد الرشيد مأمون، التأمين من المسؤولية المدنية في المجال الطبي، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر، ص5 وما بعدها ويشار إليه فيما بعد مأمون، التأمين من المسؤولية المدنية في المجال الطبي.

[3] د. عبد القادر العطير، التأمين البري في التشريع، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2004، ص16 ويشار إليه فيما بعد العطير، التأمين البري في التشريع.

فالتأمين من الناحية الاقتصادية هو أسلوب تخفيف المخاطر عن طريق التحويل والمشاركة في الاحتمال، بخصوص خسارة مالية، فانتقال الخطر يخفف من المخاطر المؤمن له والاشتراك في التأمين الذاتي يخففه ذلك.

وقد جاء تعريف التأمين في القانون الأردني بنص المادة 920 من القانون المدني الأردني بقولها: "بأن التأمين عقد يلتزم به المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً، أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث المؤمن ضده، وتحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل مبلغ محدد أو أقساط دورية يؤديها المؤمن له للمؤمن".

أما التأمين من المسؤولية فهو عقد بموجبه يؤمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به من جراء رجوع الغير عليه بالمسؤولية.

القاعدة أنه يجوز للشخص أن يؤمن لدى شخص آخر (شركة تأمين) على مسؤوليته سواء أكانت عقدية أم تقصيرية، وسواء أكان الخطأ التقصيري واجب الإثبات أم مفترضاً، وسواء أكان الفعل الضار الواجب الإثبات يسيراً أم جسيماً شريطة ألا يكون متعمداً، لأن التأمين على الفعل الضار المتعمد في هذه الحالة يؤدي إلى الغش وهذا غير جائز، كذلك يجوز للشخص أن يؤمن على المسؤولية عن عمل الغير حتى ولو كان فعل الغير متعمداً، لأن التأمين في هذه الحالة لن يؤدي إلى الغش من جانب المؤمن [1].

ونتيجة للأخطاء التي يتعرض لها مقدر الأراضي، وما يترتب عليها من التزامه بتعويض صاحب العمل، فإن التأمين من المسؤولية يهدف إلى نقل عبء المسؤولية من المسؤول (المؤمن له) إلى عاتق المؤمن عن طريق

---

[1] د. سلطان، مصاد الالتزام، ص355.

دفع الأقساط، ويجوز أن يؤمن الشخص على مسؤوليته على الخطأ، ولكن لا يجوز التأمين على المسؤولية المترتبة على الخطأ العمد.

إذاً يمكن الأخذ بنظام التأمين من مسؤولية مقدر الأراضي، على الرغم من عدم وجود دعاوى تذكر في هذا المجال، إلا أن مبادئها موجودة على الأقل، والأمل معقود لتنوير المتقاضين والقضاة فيما يتعلق بهذه المسؤولية، وربما نجد الكثير من هذه الدعاوى مستقبلاً، لأن أخطاء مقدر الأراضي تحدث كثيراً ولكنها غير واضحة. وبناءً عليه تنادي بضرورة الأخذ بنظام التأمين من مسؤولية مقدر الأراضي ليغطي كل أو بعض المخاطر المتعلقة بالمسؤولية، نظير قسط معين، والوصول إلى حل يؤمن مقدر الأراضي من المسؤولية المدنية، ويحقق في الوقت ذاته حماية للمضرور.

المبحث الخامس

مدى إلزام الدولة بتعويض الضرر الناشئ عن خطأ مقدر الأراضي

إذا ارتكب مقدر الأراضي (الموظف في الدولة) خطأ أثناء تأدية المهمة المكلف بها، وترتب على ذلك ضرر للغير، فهل يحق للمضرور أن يرفع دعواه ضد الدولة، لمطالبتها بتعويض الضرر الذي تسبب فيه مقدر الأراضي ؟ وما هو القضاء المختص بنظر دعوى التعويض ضد الدولة في هذه الحالة؟.

إن تمتع مقدر الأراضي بصفة الموظف العام، إذا كان يؤدي أعمالاً حكومية ويتبع جهة حكومية، ومن ثم تسأل الدولة عن عمله الضار بالغير، إذا وقع منه في أثناء تأدية الوظيفة أو بسببها على أساس مسؤولية المتبوع عن فعل التابع.

ونتناول في هذا المبحث مدى مسؤولية الدولة عن أخطاء مقدر الأراضي في مطلب أول، والاختصاص القضائي بنظر دعوى التعويض في حالة مسؤولية الدولة في مطلب ثانٍ.

المطلب الأول

مدى مسؤولية الدولة عن أخطاء مقدر الأراضي

نجد أن الدولة تستفيد من نساط الموظف العام، لها عليه سلطة الرقابة والإشراف والتوجيه، فإذا أتى الموظف عملاً غير مشروع ترتب عليه الإضرار بالغير، وكان إتيانه لهذا الضرر حال تأدية الوظيفة أو بسببها، فإنه يجوز للمضرور أن يرجع على الدولة بالتعويض على أساس مسؤولية المتبوع عن فعل التابع، وهذا ما نصت عليه المادة 288 من القانون المدني الأردني بقولها: "لا يسأل أحد عن فعل غيره. ومع ذلك فللمحكمة بناء على طلب المضرور إذا رأت مبرراً أن تلتزم بأداء الضمان المحكوم به على من أوقع الضرر:

أ- من وجبت عليه قانونياً أو اتفاقاً رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة بسبب قصره أو حالته العقلية أو الجسمية إلا إذا أثبت أنه قام بواجب الرقابة، أو أن الضرر كان لا بد واقعاً ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية.

ب- من كانت له من وقع الأضرار سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حراً في اختياره إذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها.

2- ولمن أدى الضمان أن يرجع بما دفع، على المحكوم عليه به".

وهنا يمكن أن نلمس هذه المسؤولية في حال إن كان مقدر الأراضي موظفاً عاماً، هنا تترتب مسؤولية دائرة الأراضي وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز الأردنية بقولها: "بأن ما يقع من التابع من ضرر بمناسبة تأدية الوظيفة يضمنه المتبوع ولو كان ناتجاً عن استغلال التابع لوظيفته ... إلخ" [1].

---

[1] محكمة التمييز الأردنية، قرار رقم 79/146، تاريخ 1979/8/7، مجلة نقابة المحامين الأردنية، 1979، ص1416.

إذاً نجد أن مسؤولية المتبوع لا تقوم بمجرد قيام علاقة التبعية بل لا بد من ثبوت ارتكاب التابع فعلاً يلحق ضرراً بالغير، وجاء نص المادة 288 من القانون المدني الأردني منسجماً مع نص المادة 256 من القانون المدني الأردني التي أقامت المسؤولية على الضرر، ولذلك يكفي لتحقيق مسؤولية المتبوع أن يرتكب التابع فعلاً يصيب الغير بالضرر وأن تتحقق مسؤوليته عن هذا الفعل بحكم قضائي، وهو ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقولها: "بأن المادة 288 تشترط للحكم على المتبوع أن يرتكب التابع بالتعويض عن الضرر الذي أحدثه التابع الشروط التالية: .....

أن يصدر الفعل الضار من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها" [1].

ومن جانبنا نؤكد على مسؤولية الدولة عن تعويض الأضرار الناتجة عن خطأ مقدر الأراضي لما للدولة من سلطة الرقابة والإشراف والتوجيه في عمله، وعليه يقع عبء التعويض على عاتق الدولة في حالة الخطأ المرفقي أما في حال الخطأ الشخصي للمقدر، فإن عبء التعويض يستقر في ذمته.

أما ما يتعلق بالمطالبة بالتعويض، فلا يجوز للمضرور أن يرجع على المتبوع مباشرة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، بل لا بد له من الرجوع أولاً على التابع، كما يحق له الرجوع على الطرفين معاً وما يحكم به عليه من تعويض يجوز للمحكمة، بناءً على طلب المضرور إذا رأت مبرراً من الظروف أن يلتزم المتبوع بدفع مبلغ التعويض المحكوم به على التابع.

ويحق للمتبوع الرجوع على تابعه فإذا كانت مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه، واستوفى المضرور مبلغ الضمان (التعويض) من المتبوع كان لهذا الأخير الحق في الرجوع على التابع بما دفع للمضرور. وهذا ما نصت عليه المادة 2/288 من القانون المدني الأردني: "ولمن أدى الضمان أن يرجع بما دفع على المحكوم عليه به".

---

[1] محكمة التمييز الأردنية، قرار رقم 86/848، مجلة نقابة المحامين الأردنية، 1989، ص2445.

وتتم مساءلة مقدر الأراضي إذا كان موظفاً عاماً، إذا انحرف المقدر في أثناء أداء واجبه، إذا كان الموظف قد ارتكب هذا الانحراف بناءً على أمر من رئيسه، حيث نصت المادة 263 من القانون المدني على أنه: "1- يضاف الفعل إلى الفاعل لا الآمر ما لم يكن مجبراً، على أن الإجبار المعتبر في التصرفات الفعلية في الإكراه الملجئ فقط. 2- ومع ذلك لا يكون الموظف العام مسؤولاً عن عمله الذي أضر بالغير إذا قام به تنفيذاً لأمر صدر إليه من رئيسه متى كانت إطاعة هذا الأمر واجبة عليه أو كان يعتقد أنها واجبة وأقام الدليل على اعتقاده بمشروعية العمل الذي وقع منه، وكان اعتقاده مبنياً على أسباب معقولة وأنه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر".

وهنا أشارت محكمة التمييز الأردنية بقولها: "إن أحكام المادة (263) من القانون المدني تعفي الموظف من المسؤولية إذا أضر عمله بالغير في حاله ما إذا قام الموظف بالعمل تنفيذاً لأمر صدر إليه من رئيسه وكانت إطاعة هذا الأمر واجباً عليه وكان يعتقد أنها واجبة وأقام الدليل على مشروعية العمل الذي قام به وكان اعتقاده مبنياً على أسباب معقولة وإنه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر")[1](

كما أسارت محكمة التمييز الأردنية إلى إعفاء الموظف من المسؤولية بقولها "أعفت المادة (2/263) من القانون المدني الموظف من المسؤولية إذا أضر عمله بالغير في حالة ما إذا قام الموظف بالعمل تنفيذاً لأمر صدر إليه من رئيسه متى كانت إطاعة هذا الأمر واجبة عليه أو كان يعتقد إنها واجبة وأقام الدليل على اعتقاده بمشروعية العمل وكان اعتقاده مبنياً على أسباب معقولة وإنه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر، وعليه فإذا كانت أوامر مدير البنك القيام بعمل فيه ضياع لأموال البنك فهي ليست من الأوامر التي يتوجب على المرؤوس إطاعتها لأنها أمر غير مشروع ولا يخفى على المميز ضده ما في هذا الأمر من عدم

)[1](قرار محكمة تمييز حقوق رقم 1391/1997، (هيئة خماسية) تاريخ 30/8/1997 المنشور على الصفحة 352 من عدد المجلة القضائية بتاريخ 1997/1/1.

مشروعية ومخالفة للقوانين والأنظمة والتعليمات المصرفية سيما وإن المميز ضده من كبار موظفي البنك المسؤولين ولا يقبل منه دفع دعوى البنك المميز لأنه لا يستطيع رفض أوامر المدير العام غير المشروعة ويخشى ضياع عمله" [1].

تتناول الفقرة الأولى حالة قيام شخص بفعل بناء على أمر صدر إليه من خص آخر. أما الفقرة الثانية تتناول حالة الموظف العام، والتي تتطلاب الشروط التالية:

أولاً: أن يكون من وقع منه الفعل موظفاً عاماً.

ثانياً: أن يثبت الموظف العام أنه كان يعتقد مشروعية الأمر الصادر إليه من الرئيس، وأن هذا الاعتقاد مبني على أسباب معقولة لا على مجرد الظن.

ثالثاً: أن يثبت الموظف العام أنه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر، وأنه لم يقم بالعمل إلا بعد التثبت والتحري [2].

وعليه إذا قام مقدر الأراضي بالعمل بناءً على أمر الرئيس، وكان الرئيس مرتكباً لخطأ، فإن الرئيس هو الذي يتحمل المسؤولية لا المرؤوس، وإذا قامت مسؤولية الرئيس كانت الدولة مسؤولة عن فعله وفقاً لأحكام مسؤولية المتبوع عن تابعه.

---

[1] قرار محكمة تمييز حقوق رقم 1464/1995، (هيئة خماسية)، تاريخ 1995/10/11 المنشور على الصفحة 3412 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1997/1/1.

[2] د. سلطان مصادر الالتزام، ص308.

المطلب الثاني

الاختصاص القضائي بنظر دعوى التعويض في حالة مسؤولية الدولة

تتحقق مسؤولية مقدر الأراضي بصفته موظفاً عاماً، يمكن للمضرور إقامة الدعوى أمام القضاء العادي، للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه.

كما ذكرنا سابقاً أنه عندما يعزى الضرر إلى المرفق العام وليس إلى الخطأ الشخصي لمقدر الأراضي، فإن النزاع يثير مسؤولية الدولة، ومن ثم تطبق قواعد القانون العام الخاصة بمسؤولية السلطة العامة لكن الدعوى توجه في النهاية إلى الدولة، حتى ولو تم رفعها أمام القضاء العادي، إذاً يجب على القاضي العادي أن يطبق القواعد المتعلقة بمسؤولية السلطة العامة على هذه الدعوى. إذاً نجد أن القضاء العادي هو المختص بنظر دعاوى المسؤولية التي ترفع ضد مقدر الأراضي عن الأخطاء التي سيرتكبها أثناء تأدية المهمة وتسبب ضرراً للغير، وأن مقدر الأراضي هو الذي يتحمل بمفرده عبء التعويض، كما لو كان يمارس نشاطاً خاصاً، لذا لا بد من وجوب مساءلة الدولة في حالة الخطأ المرفقي حتى ولو كان بسيطاً، وذلك فيما يتعلق بناط مقدر الأراضي الضار بالغير.

خلاصة القول إنه لا يد من مساءلة الدولة عن تعويض الأضرار الناشئة عن خطأ مقدر الأراضي، لاتصال نشاطه بسير المرفق العام، خاصة في حال الخطأ المرفقي وإذا ما حكم ضد الدولة بالتعويض فلها أن تسترد ما دفعته من مقدر الأراضي.

المبحث السادس

دعوى الضمان (المسؤولية) والاتفاقيات المعدلة لأحكام المسؤولية المدنية

تعرف دعوى المسؤولية المدنية بأنها (الوسيلة القضائية التي يستطيع المضرور عن طريقها الحصول من المسؤولي على تعويض الضرر الذي أصابه، إذا لم يسلم له به المضور اتفاقاً) [1].

كما عرفت مجلة الأحكام العدلية الدعوى بنص المادة 1613 منها بالقول: "الدعوى طلب أحد حقه من آخر في حضور القاضي، ويقال له المدعي وللآخر المدعى عليه".

وعليه سأتناول هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول أطراف دعوى المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي، وفي المطلب الثاني ماهية التعويض وطرق تحديده، وفي المطلب الثالث مصادر تقدير التعويض وفي المطلب الرابع تقادم دعوى التعويض.

المطلب الأول

أطراف دعوى المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي

هما المدعى (المضرور) والمدعى عليه (المسؤول) عن الضرر، وهذا ما سنتحدث عنه من خلال الفرعين التاليين.

---

[1] د. مرقس، الوافي، الجزء الأول، ص569.

الفرع الأول: المدعي (المضرور).

هو المضرور الذي يباشر حقه في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، سواء أكان الضرر أصابه مباشرة، أم ارتد عليه من ضرر أصاب غيره [1].

فالأصل أن ترفع دعوى المسؤولية من المضرور (صاحب الأرض) إلا إذا لم تكن له أهلية التقاضي فترفع من نائبه أو الوصي أو القيم. وإذا كان المضرور مديناً فلدائنه طلب التعويض باسمه عن طريق الدعوى غير المباشرة شريطة أن يكون الضرر الذي أصاب المدين مادياً، فإذا كان الضرر الذي أصابه معنوياً امتنع على الدائن استعمال الدعوى غير المباشرة، إلا إذا كان الضرر جسيمانياً وترتب عليه عجز المدين كلياً أو جزئياً عن العمل. وإذا توفي المضرور وكان الضرر الذي أصابه مادياً، انتقل الحق في التعويض عنه إلى الورثة كل بقدر نصيبه من الميراث، أما إذا كان الضرر الذي أصابه معنوياً فلا ينتقل إلا إذا تحددت قيمته بمقتضى اتفاق أو حكم قضائي نهائي [2].

حيث نصت المادة 3/267 من القانون المدني الأردني بقولها: "... ولا ينتقل الضمان عن الضرر الأدبي إلى الغير إلا إذا تحددت قيمته بمقتضى اتفاق أو حكم قضائي نهائي".

الفرع الثاني: المدعى عليه (المسؤول عن الضرر).

طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية المدنية ترفع دعوى المسؤولية على المسؤول (مقدر الأراضي) سواء أكان مسؤولاً عن فعله الشخصي أم عن فعل الغير، وإذا توفي المسؤول رفعت الدعوى على ورثته، غير أنه تنص القاعدة في الشريعة الإسلامية على أن لا تركة إلا بعد سداد الديون، فالتركة تكون هي المسؤولة بعد وفاة المسؤول، ويمثلها أي وارث في دعوى المسؤولية، هذا بالنسبة إلى الخلف العام للمسؤول. أما بالنسبة للخلف

---

[1] د. مرقس، الوافي، الجزء الأول، مرجع سابق، ص570.

[2] د. سلطان، مصادر، ص344.

الخاص (المشتري)، فالأصل أنه لا يجوز الرجوع عليه بالضمان بسبب خطأ السلف إلا إذا تجمعت في جانبه من جديد أركان المسؤولية بسبب المال الذي تلقاه من السلف [1].

لكن قد يتعدد المسؤولون عن الضرر الواحد فيكونون جميعاً متضامنين في الالتزام بتعويض الضرر، وهذا ما نصت عليه المادة 265 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار، كان كل منهم مسؤولاً بنسبة نصيبه فيه وللمحكمة أن تقضي بالتساوي أو بالتضامن والتكالف فيما بينهم" [2].

التضامن في التعويض يختلف في المسؤولية العقدية عنه في المسؤولية التقصيرية ففي الأولى إذا التزم أكثر من مقدر مع صاحب عمل واحد لإجراء مسح لأكثر من قطعة أرض تعود لصاحب العمل، يكون كل منهم مسؤولاً عن التزامه، في حدود المهمة الموكلة إليه ولا محل للقول بوجود تضامن بينهم لاختلاف التزاماتهم تجاه صاحب العمل ما لم يتفقوا على التضامن.

أما في الثانية فيبقى التضامن قائماً بينهم، إذا اجتمع أكثر من مقدر أراضي لأداء التزام واحد وأخطأوا في تنفيذه مما أدى إلى إلحاق الضرر بصاحب العمل، يكون كل منهم مسؤولاً بنسبة نصيبه فيه، إلا إذا قضت المحكمة بالتعويض بينهم بالتساوي أو بالتضامن، وهذا ما نصت عليه المادة 412 من القانون المدني الأردني بقولها: "لا يكون التضامن بين الدائنين إلا باتفاق أو بنص في القانون".

---

[1] د. سلطان، مصادر، ص345.

[2] أشار إلى ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 274، تاريخ 1980/7/7 لسنة 1981، مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد 5 بقولها ص 616 "إذا تعدد المسؤولون عن الفعل الضار كان كل منهم مسؤولاً بنسبة نصيبه فيه".

المطلب الثاني

ماهية التعويض وطرق تحديده

إذ ما ثبتت مسؤولية مقدر الأراضي (المدعى عليه) عما لحق المدعي من ضرر، فإنه يتعين على القاضي إلزام المسؤول بما يعوض المضرور ويجبر الضرر الذي لحق به، وهذا ما نصت عليه المادة 256 من القانون المدني الأردني بقولها (كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر).

وقد أشارت المادتان 268، 269 من القانون المدني الأردني إشارات إلى طريقة التعويض حيث نصت المادة 268 بقولها: "إذا لم يتيسر للمحكمة أن تعين مدى الضمان تعييناً نهائياً فلها أن تحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بإعادة النظر في التقدير".

كما نصت المادة 269 من القانون المدني الأردني على أن: "1- يصح أن يكون الضمان مقسطاً كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأميناً تقدره المحكمة. 2- ويقدر الضمان بالنقض على أنه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور أن تأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن تحكم بأداء أمر معين متصل بالفعل الضار وذلك على سبيل التضمين".

ونجد هنا أن المشرع قد ميز بين المسؤوليتين العقدية والتقصيرية بالقول: "إذا كان التنفيذ العيني هو الأصل في المسؤولية العقدية ... إلا أنه في منزلة الاستثناء في نطاق المسؤولية التقصيرية".

إذاً نستنتج من هاتين المادتين أن التعويض إما أن يكون عينياً، وإما أن يكون نقدياً، وهذا ما سنتناوله في فرعين.

الفرع الأول: التعويض العيني.

التعويض العيني هو: "إعادة الحال إلى ما كانت عليه وذلك بإصلاح الضرر إصلاحاً تاماً، والقاضي ملزم بحكم التنفيذ العيني إذا كان ممكناً وطلبه الدائن أو تقدم به المدين" [1].

أكثر ما يقع التعويض العيني في الالتزامات العقدية، ويتصور الحكم بالتعويض العيني في بعض حالات المسؤولية التقصيرية حيث نص المادة 269 من القانون الأردني على أنه: "1- يصح أن يكون الضمان مقسطاً كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأميناً تقدره المحكمة. 2- ويقدر الضمان بالنقد على أنه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضرور أن تأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن تحكم بأداء معين متصل بالفعل الضار على سبيل التصمين" ويتضح من هذا النص أن الضمان قد يكون عينياً أو بمقابل، فمقدر الأراضي الذي يخطئ في تنفيذ مهمته، ونتج عن خطئه إلحاق ضرر بالمدعي، يمكن إصلاحه فالقاضي هنا يستطيع إلزام المقدر بإصلاح الضرر وذلك بإعادة الحال إلى ما كانت عليه إذا كان ذلك ممكناً. أما إذا كان التعويض العيني فيه إرهاق للمدين (مقدر الأراضي) وإن كان ممكناً، فلا مجال لإجبار المدين على التنفيذ العيني، وهنا يصار للتعويض بمقابل وهذا مقبول في حالة عدم تنفيذ مقدر الأراضي لالتزامه أو التأخر في التنفيذ المعيب.

الفرع الثاني: التعويض بالمقابل.

الأصل في الضمان النقدي أن يكون مبلغاً معيناً يعطى دفعة واحدة للمضرور، إلا أنه ليس هناك ما يمنع من أن يكون الضمان النقدي مبلغاً مقسطاً أو إيراداً مرتباً لمدى الحياة.

---

[1] د. سلطان، مصادر، ص353.

الضمان النقدي هو الصورة الأعم في التعويض عن المسؤولية التقصيرية، ويتمثل في المبلغ المالي الذي يقدره القاضي لجبر الضرر الذي لحق بالمضرور.

المطلب الثالث

مصادر تقدير التعويض

سنتحدث عن هذه المصادر في فرعين، الأول نتحدث فيه عن اتفاق الأطراف والقانون كمصدرين لتقدير التعويض، والثاني تقدير القاضي للتعويض.

الفرع الأول: تقدير التعويض باتفاق الأطراف أو القانون.

أجاز المشرع الأردني للأطراف الاتفاق لتحديد مبلغ التعويض بالاتفاق عليه بنص العقد أو بوقت لاحق، وهذا ما نصت عليه المادة 364 من القانون المدني الأردني بقولها: "1- يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدماً قيمة الضمان بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون. 2- ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال بناءً على طلب أحد الطرفين أن تعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساوياً للضرر ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك". وهنا على من يدعي أن هذا التعويض ليس مساوياً للضرر، سواء أكان الدائن الذي يدعي أن التعويض المتفق عليه أقل من الضرر الحاصل أم المدين الذي يدعي أن التعويض المشروط يتجاوز الضرر الواقع، أن يثبت ما يدعيه.

إذاً مثل هذا الاتفاق يعرف بالشرط الجزائي، فيجوز للمتعاقدين أن يحددا سلفاً قيمة التعويض بالنص عليه في العقد المبرم بينهما، حيث أشارت محكمة التمييز الأردنية على أنه: "إذا حدد مقدار التعويض عن إخلال المتعهد بالتزامه باتفاق مسبق بين الطرفين فإن الضرر والحالة هذه يكوم مفترضاً بمجرد وقوع الخطأ ولا يكلف

الدائن بإثباته وإنما يقع على المدين إثبات عدم وقوعه" [1]، كما يجوز لها الاتفاق علهي في وقت لاحق لإبرام العقد هذا مع مراعاة أحكام القانون.

وقد يكون مصدر تقدير التعويض نصاً قانونياً، بحيث يتولى القانون تحديد مبلغ التعويض سلفاً، وأكثر ما يلاحظ ذلك في قانون العمل، وخاصة الناتج عن الإصابات أو حوادث العمل.

الفرع الثاني: تقدير القاضي للتعويض.

القاعدة العامة التي تحكم التعويض عن الضرر، توجب أن يكون التعويض على قدر كافٍ لجبر الضرر، فلا يزيد التعويض على الضرر ولا يقل عنه، فضلاً عن أن التعويض يشمل الضرر المباشر المتوقع في المسؤولية العقدية، بخلاف المسؤولية التقصيرية حيث يكون التعويض عن الضرر المباشر المتوقع وغير المتوقع.

حيث نصت المادة 363 من القانون المدني الأردني بقولها: "إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه".

كذلك نصت المادة 266 من القانون المدني الأردين بقولها: "يقدر الضمان في جميع الأحوال بقدرما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب شريطة أن يكون ذلك نتيجة طبيعة للفعل الضار".

وقد تناول هذا النص أسس تقدير التعويض، حيث إن التعويض يقدر بما لحق الدائن (المضرور) من خسارة وما فاته من كسب شريطة أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.

وقد سبق القول إن التعويض عن الضرر المباشر المتوقع يكون في المسؤولية العقدية بخلاف المسؤولية التقصيرية فيكون عن الضرر المباشر المتوقع وغير المتوقع، وعليه لو اعتبرنا مسؤولية مقدر الأراضي

---

[1] قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2006/1827 تاريخ 2006/7/31، منشورات مركز عدالة.

تقصيرية فإن القانون يحمله مسؤولية كل ضرر، أي الضرر المتوقع وغير المتوقع، أما لو اعتبرت مسؤولية مقدر الأراضي عقدية فالاعتبار عند التعويض عن الضرر المباشر المتوقع فقط.

مسألة تقدير التعويض تخضع لسلطة القاضي التقديرية، وإن إثبات وقوع الضرر من عدمه يعتبر من المسائل الواقعية التي يرجع تقديرها لقاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة التمييز.

المطلب الرابع

الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية المدنية

الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية المدنية قد يكون بالاتفاق على الإعفاء من المسؤولية أو على تخفيفها أو تشديدها.

ويقصد بالتخفيف من المسؤولية هو الاتفاق على إنقاص مدى التعويض، فيغطي جانب من الضرر دون الجانب الآخر أو وضع حد أقصى لما يرتبه في ذمة المسؤول عن الضرر. مثال ذلك أن يتفق مقدر الأراضي مع صاحب العمل على تخفيف مسؤوليته كأن يترط عليه أن لا يضمن عيباً معيناً يذكره بالذات كعدم صلابة الأرض التي يمكن أن تتغير بفعل السيول أو انجرافات التربة.

أما التشديد في المسؤولية فيقصد به: تقدير العوض بحد أعلى من الحجم الحقيقي للضرر الواقع فعلا. ومثال ذلك أن يتفق مقدر الأراضي مع صاحب العمل على أن يتحمل مقدر الأراضي المسؤولية الناتجة عن الحادث الفجائي والقوة القاهرة.

أما الإعفاء عن المسؤولية المدنية فهو: الاتفاق على إعفاء المدين من التزامه بالتعويض عن الفعل الضار ومنع مطالبته الذي تقضي به القواعد العامة [1]

---

[1] مرقس، الوافي، ج2، ص636، وما بعدها.

والاتفاق بين المضرور والمتسبب في إعفاء الأخير من المسؤولية، أي إعفاء المدين من الالتزام بالتعويض، وسلب المضرور حقه. يشبه التأمين من المسؤولية في أن كلا منهما في النتيجة النهائية يهدف إلى رفع عبء التعويض عن المسؤول هذا وجه الشبه بينهما، لكنهما يختلفان اختلافاً جوهرياً من حيث ثبوت حق المضرور في التعويض فالتأمين من المسؤولية لا يمس بحق المضرور إنما يوث ضمان حصوله عليه بما ينشأ في ذمة المؤمن من الالتزام بقيمة التعويض، على حين أن الإتفاق على الغعفاء من المسؤولية يهدر حق المضرور في التعويض [1].

وسنتناول هذا المطلب في فرعين، نتحدث في الفرع الأول عن الاتفاقيات المتعلقة بالمسؤولية العقدية، وفي الفرع الثاني عن الاتفاقيات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

---

[1] د. مرقس، الوافي، الجزء الأول، ص638.

الفرع الأول: الاتفاقات المتعلقة بالمسؤولية العقدية.

لم يتضمن القانون المدني الأردني نصاً يجيز الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية العقدية بالنسبة للإعفاء بصورة عامة وقد نصت المادة 364 من القانون المدني الأردني تنص على أنه:

"1- يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدماً قيمة الضمان بالنص عليه في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون.

2- ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال بناء على طلب أحد الطرفين أن تعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساوياً للضرر ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك".

فيجوز للمحكمة بمقتضى هذا النص، في جميع الحالات، بناءً على طلب أي من الطرفين المتعاقدين تعديل الاتفاق على مقدار الضمان بحيث يكون مساوياً للضرر الواقع فعلاً.

وعلى ذلك يجوز تعديل أحكام المسؤولية العقدية سواءً بالتخفيف أم التشديد عن طريق تعديل طبيعة الالتزام المفروض على المدين كالاتفاق على أن يكون التزام المدين التزاماً بتحقيق نتيجة بدلاً من أن يكون التزاماً ببذل عناية [1].

وهنا موقف المشرع الأردني من تعديل أحكام المسؤولية العقدية واضح بنص المادة 261 من القانون المدني الاردني من حيث أنه يجيز التشديد في المسؤولية العقدية بصورة عامة حيث نصت على أنه: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كآفة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك". فحسب هذا النص إذا انعدمت علاقة السببية لسبب أجنبي فلا يسأل الشخص، ولكن إذا وقع اتفاق على ذلك حتى ولو كان

---

[1] د. سلطان، مصادر، ص360.

السبب أجنبياً ناتجاً عن قوة قاهرة أو حادث فجائي فيجوز مثل هذا الاتفاق وبالتالي يسأل الشخص، وهذا من باب التشديد في المسؤولية العقدية.

فالملاحظ إذ أن نص المادة (364) من القانون المدني الأردني قصرت في معالجتها وتناولها على تعديل أحكام المسؤولية العقدية على التشديد والتخفيف ولم تتضمن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية العقدية، ولهذا جاء النص قاصراً، وهذا مما حدا ببعض الفقه بالذهاب إلى القول إنه لا يوجد قاعدة عامة للإعفاء من المسؤولية العقدية في القانون المدني الأردني [1].

خلاصة القول إن موقف المشرع الأردني من تعديل أحكام المسؤولية العقدية، من حيث الاتفاق على التشديد جائز، أما الاتفاق على الإعفاء منها فلا يوجد نص في القانون يجيز الإعفاء من المسؤولية العقدية إلا أنه يمكن استخلاص أن جواز التخفيف من المسؤولية قد ينسحب إلى الإعفاء منها حيث نصت المادة 364 من القانون المدني الأردني على أنه: "1- يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدماً قيمة الضمان بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون. 2- ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال بناء على طلب أحد الطرفين أن تعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساوياً للضرر ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك". تناولت هذه المادة الاتفاقات المتعلقة بمقدار الضمان، إلا أنه يستشف من نص المادة 358 من القانون المدني على جواز الإعفاء من المسؤولية العقدية حيث نصت على أنه: "1- إذا كان مطلوب من المدين هو الحفاظ على الشيء أو القيام بإدارته أو توخي الحيطة في تنفيذ التزامه فإنه يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك. 2- وفي كل حال يبقى المدين مسؤولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم".

---

[1] د. محمد وحيد الدين سوار، النظرية العامة للالتزام، جزء أول وثاني، مطبعة جامعة دمشق، الطبعة الثامنة، سنة 1995، 1996، ص337.

الفرع الثاني: الاتفاقات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

هنا لا يجوز الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية التقصيرية، وإن أي اتفاق يقضي بذلك يقع باطلاً وهذا ما نصت عليه المادة 270 من القانون المدني بقولها: "يقع باطلاً كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية المترتبة على الفعل الضار".

بالنظر إلى فحوى هذا النص نجد أنه يبطل كل اتفاق على الإعفاء من المسؤولية التقصيرية، وهو الاتفاق السابق على وقوع الضرر، أما الاتفاق اللاحق أي بعد تحقق المسؤولية فهو جائز.

المطلب الخامس

تقادم دعوى التعويض

نصت المادة 272 من القانون المدني الأردني على أنه: "1- لا تسمع دعوى الضمان الناشئة عن الفعل الضار بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالمسؤول عنه. 2- على أنه إذا كانت هذه الدعوى ناشئة عن جريمة وكانت الدعوى الجزائية ما زالت مسموعة بعد انقضاء المواعيد المذكورة في الفقرة السابقة فإن دعوى الضمان لا يمتنع سماعها إلا بامتناع سماع الدعوى الجزائية. 3- ولا تسمع دعوى الضمان في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار".

إذاً قد تقوم دعوى الضمان من جراء فعل ضار لا يعتبر جريمة، وفي هذه الحالة تسقط الدعوى بالتقادم بمضي ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالشخص المسؤول عنه، وهي تسقط في جميع الأحوال بمضي خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار.

كما قد تقوم دعوى الضمان على ضر من جراء فعل ضار يستتبع قيام دعوى جزائية، وفي هذه الحالة تتقادم دعوى الضمان بحسب الأصل بأقصى الأجلين المذكورين أعلاه، ومع ذلك تبقى الدعوى المدنية قائمة طالما ظلت الدعوى الجزائية حتى لو انقضت المدة السابقة.

أما في نطاق المسؤولية العقدية سيما وإن كيفنا عقد المقدر بعقد المقاولة، فإنه ينهتهي بإنجاز العمل المتفق عليه أو بفسخه رضاء أو قضاء وهذا ما نصت عليه المادة 800 من القانون المدني الأردني. كما نفرق بين ما إذا كان شخص المقاول محل اعتبار أم لا حيث نصت المادة 804 من القانون المدني على أنه: "1- ينفسخ عقد المقاولة بموت المقاول إذا كان متفقاً على أن يعمل بنفسه أو كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد. 2- وإذا خلا العقد من مثل هذا الشرط أو لم تكن شخصية المقاول محل اعتبار جاز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد إذا لم تتوافر في الورثة الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل. 3- وفي كلا الحالين يتسحق الورثة قيمة ما تم من الأمال والنفقات وفقاً لشروط العقد وما يقتضيه العرف". والحال كذلك بالنسبة لمقدر الأراضي.

كما نصت المادة 449 من القانون المدني الأردني بقولها: "لا ينقضي الحق بمرور الزمن ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بدون عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة".

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات.

اولا : الخاتمة

لقد تناول الباحث في هذه الدراسة المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي، حيث بدأ الدراسة بمقدمة عرض فيها بشكل مختصر تعريف المسؤولية المدنية، وأركان قيامها في القانون المدني الأردني، ثم تناول مسؤولية مقدر الأراضي العقدية والتقصيرية، وقسم الدراسة إلى أربعة فصول، تناول في الفصل الاول ، التعريف بالمسؤولية المدنية وأنواعها، وفي الفصل الثاني طبيعة مسؤولية مقدر الأراضي، وفي الفصل الثالث الطبيعة القانونية لمقدر الاراضي اثناء التخمين، وفي الفصل الرابع احكام المسؤولية المدنية التي تقع على مقدر الاراضي أما وقد انتهينا من بحث ودراسة المسؤولية المدنية لمقدر الأراضي، فإن من المناسب عرض نتائج هذه الدراسة، والمقترحات التي نراها في هذا الشأن.

ثانيا : النتائج:

من استعراض وتحليل موضوع الدراسة، يمكن أن نستخلص النتائج الآتية:

1- في الوقت الذي يتزايد فيه الاهتمام ببحث مسؤولية مقدر الأراضي، نجد تقصيراً من جانب الفقه العربي عامة والفقه الأردني خاصة، في معالجة هذا الموضوع الهام ودراسته، وربما يرجع ذلك إلى عدم وضوح فكرة الخطأ الذي يرتكبه مقدر الأراضي، وكذلك عدم وضوح ركني الضرر وعلاقة السببية بدرجة كافية أضف إلى ذلك قلة – بل ندرة – حالات المسؤولية التي عرضت على القضاء، فقد ذكرنا من قبل أننا لم نعثر على أي حكم في القضاء الأردني – على حد علمنا – بخصوص تلك

المسؤولية، وربما ترجع ندرة الأحكام إلى ندرة دعاوى مسؤولية مقدر الأراضي المرفوعة من جانب الأفراد، نظراً لقلة الوعي القانوني، وغموض أركان هذه المسؤولية.

2- تبين لنا من خلال الدراسة أن مسؤولية مقدر الأراضي غالباً ما تكون مسؤولية عقدية كأصل وتكون مسؤولية تقصيرية كاستثناء، كما تبين لنا أن العلاقة العقدية بين مقدر الأراضي وصاحب العمل تمثل عقد مقاولة، كما أن معظم القوانين المدنية في البلاد العربية ومنها القانون المدني الأردني لم تنص على مسؤولية مقدر الأراضي عن أخطائه المهنية بنص صريح، وإنما تركتها للقواعد العامة ولذلك ستلجأ المحاكم إلى تطبيق قواعد المسؤولية المدنية عقدية أكانت أم تقصيرية.

3- يشترط لمساءلة مقدر الأراضي عن أخطائه – إذا اعتبرنا أن مسؤوليته عقدية – توافر ثلاثة أركان هي الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما. أما عبء إثبات الخطأ في المسؤولية التعاقدية فيختلف باختلاف نوع الالتزام، حيث توصلنا إلى أن التزام مقدر الأراضي هو الالتزام بتحقيق نتيجة، بتحقق الخطأ بمجرد عدم تحقق النتيجة ويقع عبء نفي المسؤولية على المدين (مقدر الأراضي) إن هناك سبباً أجنبياً حال دون تحقيق النتيجة أما في المسؤولية التقصيرية فلا بد من توافر أركان هذه المسؤولية وهي الفعل والضرر وعلاقة السببية.

ثالثا: التوصيات:

1- نرى إنه من الأنسب تعديل نصوص نظام تنظيم مهنة المقدر رقم (52) لسنة 2001، وقانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 حتى تصبح منسجمة مع نصوص القانون المدني الأردني من حيث مدى مسؤولية مقدر الأراضي، إذ إنه بالرجوع إلى هذا النظام لم نجد نصاً واحداً يسعفنا في مساءلة مقدر الأراضي عن أخطائه وإنما لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة في المسؤولية.

2- نرى على المشرع الاردني الأخذ بنظام التأمين في مسؤولية مقدر الأراضي، لما لهذا النظام من مزايا تتمثل في تخفيف عبء المسؤولية عن كاهل المقدر، وضمان حقوق المضرور في آن واحد، وإذا كانت دعاوى مسؤولية مقدر الأراضي تكاد تكون نادرة الآن، فقد تتزايد في المستقبل، حيث إن مقدر الأراضي يقع في الغالب بأخطاء عديدة، فإن من شأن ذلك أن يجعله عاجزاً عن دفع التعويضات نتيجة الدعاوى المرفوعة ضده، فإنه لا بد من الأخذ بنظام التأمين من المسؤولية لتخفيف العبء عن كاهله، ولضمان وتقوية حق المضرور في الوقت ذاته.

3- ضرورة إشراك الدولة مع مقدر الأراضي في تحمل عبء المسؤولية، كون مقدر الأراضي يسهم في تسيير هذا المرفق العام، فإننا ننادي بوجوب مساءلة الدولة عن أخطاء مقدر الأراضي إذا تعل الأمر بالأخطاء المرفقية، وأن تتحمل الدولة وحدها عبء التعويض في هذه الحالة، وحتى في حالة الخطأ التشخصي لمقدر الأراضي يمكن مساءلة الدولة في مواجهة المضرور، ويجوز لها أن ترجع على مقدر الأراضي بعد ذلك لاستيفاء ما دفعته للمضرور.

4- عل المشرع الاردني وضع قانون واضح يحمل المسؤولية المدنية لمقدري الاراضي وذلك لمعرفة المقدر اهمية التقدير وما هي الاضرار والتي تعود عليه جراء الخطاء المقصود او غير المقصود وذلك لحماية الافراد والمجتمع من الوقوع في التقديرات الخطاء .

قائمة المراجع

الكتب القانونية:

اللصاصمة، عبد العزيز(2002) المسؤولية المدنية التقصيرية (الفعل الضار) أساسها وشروطها، الطبعة الأولى، عمان، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع

اللهيبي، صالح احمد (2004) المباشر والمتسبب في المسؤولية التقصيرية (دراسة مقارنة)، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع

الفار، عبد القادر(1996) مصادر الالتزام (مصادر الحق الشخصي في القانون المدني)، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان

سلطان ، أنور (2005) مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني ، دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي ، ط 1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع

منصور، أمجد(2006) النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع

مرقس، سليمان،(1992) الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، المجلد الأول، ط5، جامعة القاهرة

أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، (1995) تعويض الضرر في المسؤولية المدنية، دراسة تحليلية تأصيلية لتقدير التعويض، الكويت.

بكري، عبد الباقي،(1971) شرح القانون المدني العراقي، الجزء الثالث، تنفيذ الالتزام، مطبعة

الزهراء، بغداد.

حكيم، عبد المجيد،(1977) الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، بغداد.

خفيف، الشيخ علي،(1971) الضمان في الفقه الإسلامي، القسم الأول، معهد البحوث والدراسات العربية.

سنهوري، عبد الرزاق، (1998) الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول نظرية الالتزام بوجه عام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

سوار، محمد وحيد الدين،(1996) النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، الطبعة الثامنة، مطبعة جامعة دمشق.

شرقاوي، جميل،(1993) النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة.

شنب، محمد لبيب،(1962) شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة.

عامر، حسين،(1996) المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، الطبعة الأولى.

عبد الرحمن، أحمد شوقي محمد،(2000) مدى التعويض عن تغير الضرر في الجسم المضرور وما له في المسؤولية المدنية العقدية التقصيرية، منشأة المعارف بالإسكندرية

عربي، بلحاج، (1995)النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية .

عطير، عبد القادر،(2004) التأمين البري في التشريع، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع.

عرفة، محمد علي،(1954) أهم العقود المدنية، الكتاب الأول، في العقود الصغيرة، مكتبة عبد الله

وهبة، مصر.

غانم، إسماعيل، (1976) محاضرات في القانون المدني مع التعمق في المسؤولية العقدية، ألقيت على طلبة الدراسات العليا بكلية الحقوق، جامعة عين شمس .

فيلالي، علي، (1997) الالتزامات، النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة، الجزائر، الطبعة الثانية.

كامل، سمير، (1991) التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية للمهندس والمقاولين عن حوادث البناء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى

مأمون، عبد الرشيد، التأمين من المسؤولية المدنية في المجال الطبي، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر.

مرقس، سليمان،(1971) المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، القسم الأول، معهد البحوث والدراسات العربية.

الدراسات والرسائل العلمية

النوايسة، باسل، (2020)، ضمانات التقاضي امام لجنة ازالة الشيوع في العقار، كلية الحقوق جامعة مؤته، مجلة كلية الشريعة والقانون، العدد22، مجلة جامعة الازهر

العقرباوي ، عصام (2007) المسؤولية المدنية لمساح الأرضي ، رسالة ماجستير ، جامعة عمان العربية للدراسات العليا .

عبد الله ، عاشور (2012) مسؤولية المساح المدنية عن الخطاء في تثبيت حدود العقار

العراقي،مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك – كلية القانون والعلوم السياسية ، المجلد 1 ، العدد 1 .

منصور ، امجد محمد ،(2002) مسؤولية عديم التمييز عن فعله الضار، (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة جامعة الزرقاء للبحوث والدراسات

القوانين :

تنظيم مهنة المساحة نظام رقم (52) لسنة 2001

قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة (2019)

المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وتعديلاته