IJSSP
المجلة الدولية لنشر الدراسات العلمية
المجلد الواحد والثلاثون – العدد الثاني – البحث الثالث (ص:48 - 69)
15 – تشرين الثاني – 2026م
www.ijssp.com ISSN: 2707-5184 International Journal of Scientific Studies Publishing

[التنظيم القانوني لعقود الإنشاءات الخضراء في المملكة العربية السعودية دراسة تحليلية في ضوء متطلبات الاستدامة ورؤية 2030]

إعداد الباحثة:

[نجاد عبد الرحيم الشيخ]

[ماجستير قانون خاص، جامعة الملك فيصل، باحث قانوني في وزارة العدل السعودية]

الملخص:

في ظل توجه المملكة للاستدامة وما للإنشاءات الخضراء من دور في تحقيق أهدافها بإنشاء مباني خضراء صديقة للبيئة تحافظ على مقدرات البيئة للأجيال القادمة، ولأن هذا التوجه في البناء توجه جديد لم يُعهد في الفقه الذي ناقش الإنشاءات التقليدية، هنا يبرز السؤال في مدى كفاية القواعد القانونية للمسؤولية المدنية العقدية في عقود الإنشاءات الخضراء، في تحديد الالتزامات البيئية الملقاة على كل طرف من أطراف العقد، وحدود المسؤولية المدنية المترتبة على العقد.

وقد اتبع البحث المنهج الاستقرائي التحليلي بهدف دراسة عقد الإنشاء الأخضر مفهومه و أركانه و تنفيذه و المسؤولية المدنية فيه ، و ذلك لمناقشة مدى كفاية النصوص النظامية في تناول أبعاد الاستدامة، وقد توصل البحث إلى أن نظام تطبيق كود البناء السعودي لم يستوعب في صياغة عدد من مواده خصوصية البناء الأخضر و أهدافه في الاستدامة ، كما أن محل العقد في الإنشاءات الخضراء قد يلتبس مع غيره من المباني مما يستوجب صياغة دقيقة للعقد وإعداد عقود نموذجية في البناء الأخضر ، وتشكل خبرة و كفاءة المباشرين لتنفيذ عقد الإنشاء الأخضر أبرز مخاطر تنفيذه، مما يستوجب دعم الجهات المختصة و تشجيع ممارسة هذا المجال، و تكمن أهمية هذه الدراسة في تسليط الضوء على التحديات القانونية التي تواجه صياغة و تنفيذ عقد الإنشاء الأخضر، و اقتراح حلول تساهم في تطبيق فعال للعقد مما يعزز الاستدامة في البناء الأخضر.

الكلمات المفتاحية: الاقتصاد الأخضر، الاستدامة، كود البناء السعودي، الكود السعودي للمباني الخضراء، نظام تقييم المباني الخضراء "مستدام".

ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية:

Given the Kingdom's focus on sustainability and the role of green buildings in achieving its goals through establishing eco-friendly green buildings that preserve environmental resources for future generations, and because this construction approach is a new one not found in the jurisprudence that discussed traditional construction, it gave rise to the question regarding the sufficiency of civil liability rules applied to green building contracts in identifying the environmental obligations imposed on each party to the contract, and the limits of the civil liability arising from the contract.

The research adopted an inductive-analytical approach to examine the concept, elements, implementation, and civil liability of green construction contracts. The aim was to discuss the adequacy of legal provisions in addressing the dimensions of sustainability. The research concluded that the Saudi Building Code's implementation system did not adequately incorporate the specific nature of green building and its goals of sustainability in the formulation of some of its articles. Furthermore, the subject matter of green building contracts can be confused with other building types, necessitating precise contract drafting and the development of model contracts for green building. The experience and competence of those directly involved in executing green building contracts represent a significant risk in its implementation path, requiring support from relevant authorities. The importance of this study lies in highlighting the legal challenges facing the drafting and implementation of green construction contracts and proposing solutions that contribute to their effective application, thereby enhancing sustainability in green building.

Keyword: Green Economy, Sustainability, Saudi Building Code, Saudi Code for Green Buildings, Green Building Rating System “MOSTADAM”.

مقدمة البحث:

شهد قطاع التشييد والبناء تحولاً جذرياً نحو الاستدامة من خلال تبني مفهوم "الأبنية الخضراء"، التي تُعنى بوضع اشتراطات ومواصفات هندسية وبيئية دقيقة تنسجم مع المعايير الدولية المعاصرة. ولم يعد دور العقود المبرمة لإنشاء هذه المباني مقتصراً على المفهوم التقليدي المتمثل في إنجاز المشروع المعماري وتسليمه للمالك في الأجل المحدد، بل امتدت مفاعيلها لتشمل التزاماتٍ بيئيةً جوهرية ومستمرة تتعلق بكفاءة استخدام الطاقة، وتقليل الانبعاثات الكربونية، وترشيد استهلاك الموارد الطبيعية طوال الدورة الحياتية للمبنى؛ مما أضفى صبغة بيئية خاصة على الالتزامات التعاقدية الهندسية.

ففي ظل ما يشهده العالم من مخاطر التغير المناخي، والتلوث البيئي التي كان للإنسان اليد في إحداثها من خلال الاستخدام الجائر لمواردها، ولأن البشرية لم تفتأ عن إيجاد حلول لما يواجهها، فقد تضافرت الجهود من أجل مواجهة الخطر المناخي المحدق بها، فمن أجل ذلك نادت اتفاقية باريس للتغير المناخي 2015م، بمكافحة تغير المناخ وتقليل الانبعاثات الكربونية، ومن هنا بدأ التوجه العالمي نحو الاستدامة البيئية، وقد انضمت المملكة العربية السعودية للاتفاقية في 3 نوفمبر 2016م، واستجابت المملكة لالتزاماتها في الاتفاقية بإطلاق العديد من المبادرات الوطنية الكبرى التي تهدف لتحقيق تنمية مستدامة، وتوّجت هذه الجهود بإطلاق رؤية المملكة 2030بتاريخ 25 أبريل 2016م، التي جعلت الاستدامة البيئية أحد أهم محاورها الأساسية، وأقرت في سبيل ذلك العديد من الأطر التنظيمية في مختلف القطاعات، ولا سيما قطاع الإنشاءات التي تصدت له اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي باكرا في عام 2018 م بإصدار الكود السعودي للمباني الخضراء. (كود البناء السعودي للمباني الخضراء، 2018)

الإطار النظري والدراسات السابقة:

تتناول هذه الدراسة الأحكام القانونية الخاصة باشتراطات ومواصفات الأبنية الخضراء المتوافقة مع المعايير الدولية. وبما أن هذه العقود تفرض التزامات بيئية مستمرة تهدف لترشيد الموارد وكفاءة الطاقة بما يتجاوز مفهوم التسليم التقليدي، يسعى البحث إلى معالجة التحديات القانونية المتمثلة في تحديد طبيعة المسؤولية المدنية وتوزيع نطاقها بين أطراف عقد الإنشاء؛ وذلك بغرض إيجاد توازن موضوعي يحمي البيئة ويحافظ على استقرار المعاملات التجارية والتعاقدية في قطاع المقاولات.

هذا التطور النوعي في طبيعة الالتزامات أدى إلى بروز تحديات قانونية معقدة أمام القواعد العامة في القانون المدني، وتحديداً في صعوبة تكييف أساس المسؤولية المدنية وتحديد منشئها عند الإخلال بتلك الاشتراطات البيئية الدقيقة، فضلاً عن تعقيد مسألة توزيع ونطاق المسؤولية بين أطراف عقد الإنشاءات الخضراء(من مهندسين ومقاولين وموردين) ومن هنا، تبرز الحاجة الملحة للبحث في هذه المسألة لوضع أطر قانونية واضحة ومحكمة، تضمن تحقيق التوازن المنشود بين حماية البيئة وضمان استقرار المعاملات التعاقدية والمراكز القانونية لأطراف المشروع.

تكتسب دراسة المسؤولية المدنية في عقود الإنشاءات الخضراء أهمية بالغة بالنظر إلى الطبيعة الفنية المعقدة لهذه العقود؛ حيث إن تقييم الإخلال بالالتزامات البيئية لم يعد يخضع للمقاييس المادية التقليدية كالعوازل والخرسانة فحسب، بل بات يرتبط بمدى تحقيق الأنظمة الذكية لمعدلات التوفير المستهدفة في الطاقة والموارد. هذا التداخل بين ما هو تقني بيئي وما هو قانوني يفرض ضرورة إعادة النظر في تكييف الخطأ التعاقدي، إذ إن أي خلل في كفاءة تشغيل الأجهزة المستدامة قد يترتب عليه حرمان المالك من الحصول على الشهادات البيئية الدولية الموعودة، مما يكبده أضراراً مالية جسيمة تتطلب حماية قانونية فاعلة.

بناءً على ذلك، تسعى هذه الدراسة عبر منهجها الاستقرائي التحليلي إلى سبر أغوار القواعد العامة للمسؤولية المدنية وبيان مدى مرونتها وقدرتها على استيعاب هذه الالتزامات الحديثة، أو مدى حاجتها إلى صياغة قواعد خاصة تحكم التشييد المستدام. وإن الغاية النهائية من هذا الطرح لا تقف عند حدود معاقبة الطرف المخل، بل تمتد إلى وضع خريطة طريق تشريعية وقانونية تسهم في تشجيع الاستثمار في قطاع العقارات الخضراء.

وفيما يتعلق بالدراسات السابقة لم تقف الباحثة على أي دراسة علمية قانونية أعدت حول موضوع البحث وفقاً للنظام السعودي، والدراسات الموجودة لا تخلو من نوعين:

- **النوع الأول:** دراسات وبحوث أعدها باحثوها على أحكام قوانين دول معينة وفقا لطبيعة النظام القانوني في تلك الدول، ومن ذلك:

دراسة أحمد حمزة منصور بعنوان: "المسؤولية المدنية عن الالتزام بتصنيف العمارة الخضراء في عقد المقاولة"؛ يتناول هذا البحث المسؤولية المدنية عن الالتزام بمعايير الأبنية الخضراء في عقد المقاولة، وذلك من خلال دراسة تحليلية في القانون المدني المصري وتصنيف نظام (ليد) الأمريكي، وذلك لبيان طبيعة هذا الالتزام، والمسؤولية العقدية عن الإخلال بعقود الأبنية الخضراء، ويقدم توصيات تتعلق بوسائل علاجية للحد من الإشكالات العقدية في الأبنية الخضراء.

تتفق مع دراستي في الوقوف على أحكام عقد الإنشاء الأخضر، وتختلف دراستي عنها بأن دراستي تتناول أحكام العقد وفق القانون المدني السعودي والكود السعودي للمباني الخضراء.

دراسة حسن سامي العبادي، وشرين أبو غزالة بعنوان: "معيار التزام المقاول بالعناية في الأبنية الخضراء"؛ تناولت هذه الدراسة معيار التزام المقاول بالعناية في الأبنية الخضراء من خلال دراسة تحليلية مقارنة، وذلك بهدف بيان معيار التزام المقاول بالعناية في الأبنية الخضراء والشروط التي تخفف أو تشدد الالتزام بالعناية، ليصل البحث إلى أن معيار الالتزام في الأبنية الخضراء ذو طبيعة خاصة، وأن هناك شروط تعاقدية قد توسع أو تحد من معيار التزام المقاول، ويتفق بحثي مع هذه الدراسة في الوقوف على معيار الالتزام في تنفيذ الإنشاءات الخضراء، ولكن بحثي يختلف عنها في أنه أكثر شمولية في تناول موضوعات تنفيذ عقد الإنشاء الأخضر من خلال تحديد الالتزامات الناشئة والمعيار في التنفيذ والمسؤولية الناشئة عن العقد، علاوةً على تناولها وفق النظام السعودي، والكود السعودي للمباني الخضراء الذي له دور كبير في تحديد معيار الالتزام بما يختلف عن نتائج الدراسة السابقة.

- **النوع الثاني:** دراسات وبحوث أعدها أصحابها في الأبنية الخضراء وفق النطاق الجغرافي السعودي، وتمركزت حول انتقال المملكة للأبنية الخضراء من الناحية الاقتصادية والبيئية والتنموية، ولم تناقش التنظيم القانوني السعودي:

1. **علاء عبد الله شعيرية، عبد اللطيف أسامة ناصر، (2024م)، الانتقال إلى العمارة الخضراء في السعودية، مشروع بحثي لبرنامج ماجستير إدارة الأعمال (تنفيذي)، جامعة جدة.**

تأتي هذه الدراسة لتحليل دور رؤية السعودية 2030 في تعزيز الانتقال إلى العمارة الخضراء، باتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع البيانات والمعلومات حول العمارة الخضراء في السعودية، وتحليل العوامل الاقتصادية والتنظيمية والثقافية التي قد تؤثر على تطبيق مبادئ العمارة الخضراء، وتقديم توصيات علمية لتعزيز الانتقال إلى العمارة الخضراء في السعودية، ولم تقدم في الجانب التنظيمي سوى توصيات عامة بتحسين البنية التحتية القانونية لتعزيز الممارسات المستدامة في القطاع العقاري، وتتفق هذه الدراسة مع بحثي في تحليل أهداف رؤية المملكة 2030م في الاستدامة البيئية ودورها في تعزيز الانتقال للإنشاءات خضراء، إلا أن دراستي مختصة في جانب التنظيم القانوني الذي يتمركز في صياغة عقد الإنشاء الأخضر صياغة كافية تساهم في تطبيق فعال متمثل في إنشاء أخضر يساهم في تعزيز الانتقال للعمارة الخضراء وتحقيق رؤية المملكة 2030م.

2. **العبد رب الأمير، عبد الله عيسى، مفهوم العمارة الخضراء ومدى إمكانية تطبيقها في المملكة، رسالة ماجستير في تخصص الإدارة المعمارية والبيئة (غير منشورة)، جامعة الدمام.**

تبحث هذه الدراسة مدى مساهمة العمارة الخضراء في تحقيق الاستدامة، من خلال تناول العمارة الخضراء من الناحية العمرانية البحتة والبحث في مفهومها ومبادئها العمرانية ومكوناتها، إضافةً إلى أبرز التحديات التي تواجه تطبيقها، تتفق مع دراستي في تناول مفهوم العمارة الخضراء ومدى مساهمتها في تحقيق أهداف الاستدامة، وتختلف دراستي عنها في تناول إمكانية التطبيق من ناحية صياغة عقد إنشاءات خضراء يستوعب محددات العمارة الخضراء وتحدياتها، بما يساهم في تنفيذ فعال للعمارة الخضراء.

مشكلة البحث وأسئلتها وفرضياتها

تتمثل إشكالية البحث في مدى كفاية القواعد القانونية للمسؤولية المدنية العقدية في عقود الإنشاءات الخضراء، في تحديد الالتزامات البيئية الملقاة على كل طرف من أطراف العقد، وحدود المسؤولية المدنية المترتبة على العقد.

أسئلة البحث:

1. ما الطبيعة القانونية لعقد الإنشاءات الخضراء والتزامات الأطراف؟
2. ما أركان عقد الإنشاءات الخضراء؟
3. ما المسؤولية المدنية المترتبة على العقد؟

فرضيات البحث:

تنطلق الدراسة من فرضية مفادها أن القواعد القانونية للمسؤولية المدنية في النظام السعودي تستوعب عقود الإنشاءات الخضراء دون الحاجة لتشريع جديد، إلا أن الإنشاءات الخضراء تفرض التزامات فنية بيئية غير معهودة في الإنشاءات التقليدية؛ مما يؤدي إلى تداخل في التزامات الأطراف وغموض تحديد نطاق مسؤولية أطراف عقد التشييد الأخضر؛ مما يحتم على المنظم صياغة قواعد خاصة تحكم التشييد المستدام.

أهداف البحث:

1. وضع إطار نظري قانوني لعقود الإنشاءات الخضراء، من خلال تحليل ماهية عقود الإنشاءات الخضراء، مع توضيح الفروق بينها وبين عقود الإنشاءات التقليدية.
2. تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بعقود الإنشاءات الخضراء وتقييم مدى كفايتها لتنظيم المجال وتفادي الإشكالات القانونية خصوصاً أثناء التنفيذ، بما يساهم في تحقيق أهداف الاستدامة.
3. تقييم مدى فعالية كود البناء الأخضر السعودي لعام 2018 في تعزيز مفهوم البناء المستدام، وتحديد قيمته القانونية في عقد الإنشاء الأخضر، وتقرير مدى كفايته في توفير إطار تنفيذي واضح لعقد الإنشاءات الخضراء.

أهمية الدراسة:

1. إثراء الدراسات القانونية في مجال الإنشاءات الخضراء، لحداثة الموضوع في الفقه القانوني السعودي، ولتوجه المملكة للممارسات الخضراء من خلال إطلاق مبادرة السعودية خضراء 2021م.
2. يكتنف تنفيذ مشاريع الإنشاءات الخضراء جانب من التعقيد في تحديد الالتزامات الناشئة عن البناء الأخضر المستدام، مما يقتضي ضرورة تحديد المسؤولية الناشئة عنه وبيانها، مما يساهم في تعزيز انتقال المجتمع للإنشاءات خضراء، ويعود على المملكة بتحقيق الاستدامة.
3. إبراز دور القانون كأداة تنظيمية فعالة في تحقيق أهداف الاستدامة، من خلال دراسة التشريعات والسياسات القانونية التي تساهم في تحقيق التقدم العمراني، والاقتصادي وحماية البيئة واستدامتها.

محددات الدراسة:

يتحدد موضوع البحث بالحدود الأتية:

- **الحدود الموضوعية:** تقتصر هذه الدراسة على الأبنية الخضراء، مستثنية بذلك مجالات أخرى مثل الطرق، والحدائق، والشوارع، كما يتمحور البحث بشكل أساسي على عقود الإنشاءات، مستثنياً العقود الأخرى ذات الصلة بالمشاريع البيئية، وينحصر على العقود التجارية في القانون الخاص مستثنية بذلك عقود الإنشاءات العامة التي تكون الدولة طرفا فيها، كما أنه يقتصر على الالتزامات الناشئة عن أطراف التعاقد دون الغير.
- **الحدود زمانية:** يقتصر البحث على الفترة التي تلت إصدار الكود السعودي للمباني الخضراء عام (2018م) وحتى تاريخ إعداد البحث، نظراً لمفصلية هذه المرحلة في تطوير الإطار التنفيذي للإنشاءات الخضراء.
- **الحدود المكانية:** يتحدد البحث بالنطاق الجرافي للملكة العربية السعودية، مع إمكانية الإشارة إلى بعض

التجارب الدولية لغرض الاستفادة من أفضل الممارسات.

مصطلحات البحث وتعريفاتها:

- **الاقتصاد الأخضر:** "الاقتصاد الذي ينتج عنه تحسين الرفاهية البشرية، والمساواة الاجتماعية من جهة، ومن جهة أخرى الإقلال بصورة ملحوظة من الأخطار البيئية وندرة الموارد الايكولوجية، ويرتكز على إعطاء وزن متساو للتنمية الاقتصادية والعدالة الاجتماعية والاستدامة البيئية" (UNITED NATIONAL ENVIRONMENT PROGRAM)
- **الاستدامة:** عرفت لجنة بريندتلاند التابعة للأمم المتحدة، الاستدامة على أنها " تعني تلبية حاجات الحاضر دون المساس بقدرات الأجيال المستقبلية على تلبية حاجاتها الخاصة (الأمم المتحدة، الاستدامة).
- **كود البناء السعودي:** "مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد؛ لضمان السلامة والصحة العامة" (الأمم المتحدة، الاستدامة).
- **الكود السعودي للمباني الخضراء:** جزء من كود البناء السعودي يتضمن مجموعة من المتطلبات للحد من الآثار السلبية للبيئة المبنية على البيئة الطبيعية ومستخدمي المباني، وزيادة الآثار الإيجابية عليها (الكود السعودي للمباني الخضراء، 2018)
- **نظام تقييم المباني الخضراء: "مستدام":** نظام تقييم رسمي وطني تم إطلاقه من قِبل وزارة البلديات والإسكان، متوافق مع كود البناء السعودي للأبنية الخضراء؛ للتحقق من استيفاء الحد الأدنى من شروط الكود السعودي للمباني الخضراء من أجل ضمان أعلى من الاستدامة. (دليل معايير الاستدامة للمباني السكنية).

أداة الدراسة والإجراءات والمنهج المتبع في الدراسة:

اقتضت طبيعة موضوع البحث وأهدافه اتباع المنهج الاستقرائي التحليلي، من خلال تتبع النصوص النظامية السارية في المملكة وقت إعداد البحث، بالإضافة إلى ما صدر من اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي فيما يخص البناء الأخضر، وذلك بحثاً عن كل نص له علاقة بموضوع البحث، وتحليليه بهدف استنباط الأحكام المنظمة لمسائل البحث.

المبحث الأول: التكييف القانوني لعقد الإنشاءات الخضراء

تبرز أهمية تحديد الطبيعة القانونية للعقد في تحديد القوانين والأنظمة الحاكمة له، وتحديد طبيعة الالتزامات المترتبة على العقد، وأعمال البناء والتشييد بشكل عام أعمال متفرعة ومتداخلة، وبإضافة اشتراطات المباني الخضراء والقيود البيئية الواردة عليها يزيد هذا من تعقيد عقود البناء والتشييد المنظمة لها، مما يجعل الوقوف على طبيعة العقد من الأهمية بمكان.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإنشاءات الخضراء

إنَّ عقد الإنشاءات الخضراء في النظام السعودي عقد مقاولةٍ، ولكن ذي طبيعة خاصة؛ لأنَّه يستند إلى الأحكام العامة لعقد المقاولة المنصوص عليها في نظام المعاملات المدنية، ولا تقتصر التزامات أطرافه على المتطلبات التقليدية للتصميم والتنفيذ، بل تشمل التزاماتٍ بيئيةً مقررةً في الكود السعودي للمباني الخضراء؛ ولذلك ينقسم هذا المطلب إلى فرعين كما يلي:

الفرع الأول: عقد الانشاءات الخضراء.

إنَّ العقد هو توافق إرادتين بين الأطراف على إحداث أثر قانوني معين، كما يتمثل في إنشاء التزام بين الأطراف.

وتُعَدُّ الإنشاءات من العقود الإنشائية، التي يُعهد للدائن فيها بالتخطيط، والتصميم المعماري، والتطبيق، والابتكار، والتنفيذ، وكذلك إدارة العمل الإنشائي والإشراف عليه (الزير، 2018).

وفي ظل تزايد الوعي عن أسباب التغيرات المناخية وتأثيرها السلبي على الحياة البشرية -علاوةً على ازدياد استهلاك الطاقة الكهربائية ضمن مجال الأبنية والعقارات في العديد من الدول- تأسست في تسعينيات القرن الماضي الجمعية العالمية للأبنية الخضراء، وإليها يعود مفهوم المباني الخضراء (الدميري، 2016)، وقد اعتنى الحقل الأكاديمي في مجال البناء والتشييد بوضع تعاريف للأبنية الخضراء أو العمارة الخضراء من ذلك: "العمارة الخضراء هي منظومة عالية الكفاءة تتوافق مع محيطها الحيوي بأقل أضرار جانبية، فهي دعوة إلى التعامل مع البيئة بشكل أفضل يتكامل مع محدداتها، تسد أوجه نقصها، أو تصلح عيبها، أو تستفيد من ظواهر هذا المحيط البيئي ومصادره" (الجمعية السعودية لعلوم العمران، 2024،).

أما في السياق السعودي: فقد عرَّف دليل المباني الخضراء، الصادر من الجمعية السعودية لعلوم العمران البناء الأخضر (2024م) بأنَّه: "البناء الأخضر يشير إلى عملية تصميم وإنشاء وتشغيل المباني بطريقة تحافظ على البيئة وتستخدم الموارد بكفاءة، يهدف إلى تقليل الأثر البيئي وتعزيز الاستدامة" (الجمعية السعودية لعلوم العمران، 2024،).

لذلك يمكن القول بأنَّ الإنشاء الأخضر هو: عملية تصميم وإنشاء وتشغيل مبنى يهدف إلى تقليل الآثار السلبية، الناجمة عن المبنى، وزيادة الآثار الإيجابية عنه، ويعزّز الاستدامة.

الفرع الثاني: التكييف القانوني لعقد الإنشاء الأخضر.

تختلف طبيعة عقد تشييد الأبنية الخضراء باختلاف نوع الالتزامات الملقاة على عاتق الأطراف المعنيين، فإذا كان بناء المبنى الأخضر من مسؤوليات مصممي المعمار فإنَّ هذا العقد يُعَدُّ عقد مقاولة (منصور، 2023)؛ وذلك لأنَّه عقد يرد على عمل إنشائي؛ حيث ذكرت المادة الحادية والستون بعد الأربعمائة من نظام المعاملات المدنية أنَّ "المقاولة عقدٌ يلتزم بمقتضاه المقاول بصنع شيءٍ، أو أداء عملٍ مقابل أجر دون أنْ يكون تابعًا لصاحب العمل ولا نائبًا عنه" (نظام المعاملات المدنية، 2023، المادة 461).

فالطبيعة القانونية لعقد الإنشاءات الخضراء تتمثل في عقد المقاولة في الالتزامات التي تقع على عاتقه، ويعتبر هذا الالتزام جزءًا لا يتجزأ من التزامات المقاول.

وقد عرَّف نظام تصنيف المقاولين في مادته الأولى المقاول بأنَّه: "شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له نظامًا بالقيام -منفردًا أو مشتركًا- لتنفيذ عقد في أحد المجالات المحددة في اللائحة"(نظام تصنيف المقاولين، 2021، المادة الأولى).

وجاء في اللائحة التنفيذية لنظام تصنيف المقاولين في المادة الرابعة (اللائحة التنفيذية لنظام تصنيف المقاولين، 2023، المادة 4) تحديد المجالات بالآتي: (تحدد، وتعدل، وتحدث مجالات، وأنشطة، ودرجات التصنيف بقرار من الوزير وفق الضوابط التالية:

أولًا: أنْ يكون التصنيف ضمن الأعمال التالية (التشييد والبناء، التشغيل والصيانة والخدمات، الاتصالات وتقنية المعلومات، التغذية والإعاشة، المعارض والمؤتمرات، التطوير العقاري).

ويتبين من ذلك: أنَّ المنظم السعودي قد اتخذ موقفًا منسجمًا مع المستقر عليه فقهًا من تعدد الأعمال التي تكون محلًا للمقاولة (السنهوري، 1964)، وهذا يتناسب مع ما أنتجه التطور الصناعي والاقتصادي، خصوصًا الاقتصاد الأخضر محل البحث، وعقد الإنشاء الأخضر الذي يعنى بتصميم وبناء وتشغيل مبنى أخضر هو في حقيقته أداء عمل (السنهوري، 1964)، وهذا العمل من خلال الواقع العملي والمستقر عليه فقهًا من أعمال المهندس، ووقوفًا على حقيقة هذا العمل وما يستوعبه من تفرعات، تظهر من المادة الأولى من نظام مزاولة المهن الهندسية حقيقةُ العمل الهندسي؛ حيث نصت على أنَّه: "العمل الهندسي: الدراسات، والتصاميم، والرسومات، والإشراف، والتنفيذ، والتشغيل، والصيانة في شعب التخصصات الهندسية وفروعها" (نظام مزاولة المهن الهندسية، 2017، المادة الأولى).

وبهذا يظهر أنَّ المنظم السعودي ساوى بين المهندس في جميع تخصصات المهندسين القائمين على أعمال التصميم، والتشييد، والبناء، والتشغيل، والصيانة، التي تعددت اتجاهات الفقه في التفريق بينها، وأرى وجاهة ذلك، فالمتأمل لواقع المهندسين يجد أنَّ التخصصات متعددة ومتجددة، وجميعها مرتبطة بعقود الإنشاءات والمقاولات (الزير، 2018)، فتوسيع مفهوم العمل الهندسي في النظام السعودي يستوعب توجهات الاستدامة في عمل الإنشاءات الخضراء، ويؤكد على أنَّ العقد الرئيس في عقد الإنشاءات الخضراء هو عقد مقاولة، متى ما كان الالتزام متركزًا على أداء عمل، باستقلال تام عن إدارة ربِّ العمل.

بِناءً على ذلك: فالطبيعة القانونية لعقد الإنشاءات الخضراء أنَّه عقد مقاولة بشروط، وتتمركز هذه الشروط من خلال تحقيق معايير الاستدامة البيئية للحفاظ على استخدام الموارد والطاقة، فلا يقتصر التزام المقاول على إنجاز العمل فقط، بل يمتد ليشمل الالتزام بتطبيق المعايير البيئية المعتمدة في التصميم والتشغيل.

المطلب الثاني: أركان عقد الإنشاءات الخضراء

بعد تحديد طبيعة العقد الرئيس في عقد الإنشاءات الخضراء، وهو عقد مقاولة بشروط خاصة، تصب هذه الشروط في تحقيق أهداف الاستدامة، وأركان عقود المقاولة كسائر العقود متمثل في التراضي والمحل والسبب، يتجه هذا المطلب إلى تحليل أركان عقد مقاولة الإنشاءات الخضراء على الفرعين الآتية:

الفرع الأول: التراضي

التراضي من أهم أركان العقود بشكل عام؛ حيث يشترط لإبرام العقد وجود الرضا بين طرفي العقد، ويبرم العقد فور تعبير الطرفين عن إرادتهما بالإيجاب والقبول؛ حيث نصت المادة 32 من نظام المعاملات المدنية على "يتحقق الرضى إذا توافقت إرادتا متعاقدين (أو أكثر) لديهما أهلية التعاقد وعُبِّر عن الإرادة بما يدل عليها".

من ذلك يظهر أن مقومات الرضا في العقد تتضمن العناصر الآتية: (عوض، 2024)

أ. شروط انعقاد التراضي.
ب. أهلية التعاقد.
ج. التعبير عن الإرادة.

- **العنصر الأول: شروط انعقاد التراضي:**

يتحقق التراضي بتوافق الإيجاب والقبول على جميع المسائل الجوهرية عن إرادة وإدراك للمقصود من العقد (المطيري، 2022) وهو في عقد مقاولة الإنشاء الأخضر طبيعة العقد المراد إبرامه من كونه عقد مقاولة، والعمل المستدام الذي يؤديه المقاول وما يتضمنه من اشتراطات الأبنية الخضراء، والأجر الذي يتقاضاه المقاول من رب العمل.

- **العنصر الثاني: أهلية المتعاقد:**

العاقدان هما طرفان الأول المقاول الذي يتعهد بتنفيذ العمل المطلوب، والثاني صاحب العمل الذي يرغب بالحصول على المعقود عليه (السنهوري، 1964)، وبخصوص أهلية المقاول في عقد مقاولة الإنشاء الأخضر فتخضع أحكامها في الإطار العام للأهلية في عموم عقود مقاولة البناء، باعتبارها من أعمال التصرف، التي يقوم التعاقد فيها على احتمال النفع و الضرر؛ لذلك يجب أن تتوافر فيه أهلية الأداء وهي صلاحية الشخص للتعبير عن الإرادة تعبيراً يعتد به نظاماً ويرتب آثاره (السنهوري، 1964)، وتنسحب أهلية الأداء كذلك لرب العمل؛ حيث تقع على عاتقه التزامات من قبيل دفع الأجرة، فتكون المقاولة بالنسبة له من أعمال التصرف التي تشترط فيها أهلية الأداء (السنهوري، 1964)؛ خلاصة القول أنه نظرًا لطبيعة الالتزامات الناشئة عن عقد مقاولة الإنشاء الأخضر لذلك يجب توافر أهلية الأداء في طرفي العقد والخلو من عيوب الإرادة.

- **العنصر الثالث: التعبير عن الإرادة:**

يتم العقد بتبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية؛ إذ يكون التعبير عن الإرادة باللفظ، والكتابة، والإشارة المتداولة عرفًا، واتخاذ مسلك لا يدع أي شك في دلالته على مقصود صاحبه، ويجوز أنْ يكون التعبير عن الإرادة ضمنيًا إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أنْ يكون التعبير صريحًا؛ حيث ينتج التعبير عن الإرادة في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه؛ إذ يعتبر وصول التعبير قرينةً على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك (بن صويلح، 2019).

الفرع الثاني: المحل والسبب

أولًا: المحل:

يعرَّف محل العقد بأنَّه: "العملية القانونية التي اتجهت إرادة المتعاقدين إلى تحقيقها من إبرام العقد، ويتم ذلك عن طريق الالتزامات الناشئة عن العقد"، أما محل الالتزام: فهو الأداء الذي يتعهد كل متعاقد بذله وتقديمه بموجب العقد، وقد يكون محل العقد إما مالًا، أو القيام بعمل معين، أو الامتناع عن القيام بعمل معين (مبروك، 2022).

والمحل في عقد مقاولة الإنشاء الأخضر -كعموم عقود مقاولة الإنشاء- مزدوج، يرتب التزامات على المقاول بالقيام بالعمل المتعاقد عليه وهو إنشاء المباني الخضراء، وعلى ربِّ العمل التزامه بالأجر الذي يتعهد بدفعه للمقاول (السنهوري، 1964). وقد نص نظام المعاملات المدنية معلى حل الالتزام في المادة 72 من نظام المعاملات المدنية:

1. يجب أنْ تتوفر في محل الالتزام الشروط الآتية:
   أ. أنْ يكون ممكنًا في ذاته.
   ب. ألا يكون مخالفًا للنظام العام.
   ج. أنْ يكون معيَّنًا بذاته، أو بنوعه ومقداره، أو قابلًا للتعيين.
2. يقع العقد باطلًا إذا لم تتوفر في المحل الشروط الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة."

وحيث إن محل الالتزام في عقد المقاولة مزدوج؛ لذلك يمكن تقسيم المحل إلى العناصر الآتية:

العنصر الأول: العمل:

العمل هو محل الالتزام من قبل المقاول وبالوقوف على شروط المحل الواردة في نظام المعاملات المدنية،

وإسقاطها على عقد مقاولة الإنشاء الأخضر يمكن حصر شروط العمل محل الالتزام في مقاولة عقد الإنشاء الأخضر في الآتي:

- أن يكون المحل، ممكن غير مستحيل في ذاته، أي غير مستحيل بالنسبة لكافة الناس، على نحو لا يستطيع معها -سواءً المدين أو أي شخص آخر (عوض، 2023) القيام بهذا العمل، و المحل في عقد مقاولة الإنشاءات الخضراء إنشاء مبنى أخضر مستدام، واللجنة الوطنية لكود البناء في كود المباني الخضراء السعودي (كود البناء السعودي، 2018)،جعلت من تنفيذ المباني الخضراء عملاً ممكناً غير مستحيل، حيث صاغت اشتراطات المباني الخضراء مراعية بذلك التحديات البيئية المتعلقة ببيئة المملكة العربية السعودية، وبما يمهد لحصول المبنى الأخضر على تقييمات عالمية خاصة بالبناء الأخضر (اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، 2021)، و قد أحاطت بها شرحاً وبياناً بشكل هندسي فني، مما ينتفي معه فكرة استحالة تنفيذه رغم تحدياته البيئية الكبيرة.
- المشروعية: أي غير مخالف للنظام العام، والقواعد العامة للقانون، وغير مخالف للشريعة (الزير، 2025)، ومشروعية البناء الأخضر متحققة؛ إذ لا يتصور مخالفته للنظام العام، بل على العكس يعود بالنفع على جميع أبعاد الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، ويحافظ على الموارد للأجيال القادمة.
- أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين: فالأصل هو وجوب تعيين المحل وقت نشوء العقد، أو يكون قابلاً للتعيين مستقبلا، بأن يشتمل على العناصر الأساسية التي تلزم للقيام بهذا التعيين بما ينتفي معه الغرر (عوض، 2023)، وحيث أن محل الالتزام في عقد مقاولة الإنشاء الأخضر هو عمل مبنى أخضر، فإذا تعهد مقاول ببناء مبنى أخضر، وجب تعيين المبنى وموقعه، وعدد أدواره؛ أو تحديد عناصر المبنى تعيناً ينفي الجهالة مراعياً بذلك اشتراطات الكود السعوي للمباني الخضراء فإن ذلك أدعى إلى نفي الجهالة.

العنصر الثاني: الأجر:

الأجر هو المحل من قبل رب العمل، وبانتفاء الأجر يخرج العقد عن طبيعة عقد المقاولة ويصبح من عقود التبرع؛ والواقع عملاً أنه يتم تحديده كسائر عقود الإنشاءات إما على أساس الوحدة المنجزة (السنهوري، 1964)، أو على أساس إجمالي العملية بأكملها (القليوبي، 2005).

ثانيًا: السبب:

يقصد بمصطلح السبب أحد ثلاثة معاني:

الأول: السبب المنشئ، أي مصدر الالتزام.

الثاني: السبب الدافع والباعث لإبرام العقد.

الثالث: السبب النهائي أو السبب القصدي، وهو الغرض المباشر الذي يقصد التعاقد الوصول إليه

ونظام المعاملات المدنية تبنى الاتجاه الحديث في نظرية السبب واعتمد السبب الباعث على التعاقد (عوض، 2023)؛ حيث نصت المادة الخامسة والسبعون من نظام المعاملات المدنية: "يقع باطلًا أي عقد يكون السبب الباعث على التعاقد فيه غير مشروع إذا صُرِّح به في العقد أو دلت عليه ظروف التعاقد"

ولا شك أن بواعث التعاقد قد تعدد إلا الباعث المعتبر نظاماً هو الباعث الرئيسي الذي لولاه لما أقدم المتعاقد على العقد، وباقي البواعث فهي تابعة للباعث الرئيس (الأحمدي، 2024)، تأسيساً على القاعدة النظامية (التابع تابع) (نظام المعاملات المدنية، 2023، المادة 720).

فإذا كانت الغاية والباعث الرئيسي من إبرام التصرف غير مشروعة كان العقد باطلًا بطلانًا مطلقًا، ويعتبر عنصر المشروعية في الباعث هو الضابط لعدم مخالفة العقد للنظام العام والآداب (الطويل، 2013)، ومن شروط السبب شرط واحد وهو مشروعيته وذلك على غرار المحل، بأنْ يكون غير مخالف للنظام العام، والقواعد العامة للقانون، وغير مخالف للشريعة (الزير، 2025).

وتطبيقاً على عقد الإنشاء الأخضر فإن ركن السبب فيه يشمل مشروعية الباعث الرئيسي للتعاقد بين الأطراف، وهو في الأصل إنشاء مبنى يحقق المعايير البيئية في استخدام الموارد والطاقة، ويستند هذا السبب إلى تحقيق مصلحة مشروعة لا تخالف النظام العام أو الآداب، فإنَّ مشروعة هذا العقد لا تقوم على تحقيق منفعة خاصة، بل هي منفعة عامة تتمثل في حماية البيئة.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الإنشاءات الخضراء

إنَّ الآثار القانونية لعقد الإنشاءات الخضراء في النظام السعودي تستند أحكامها العامة على نظام المعاملات المدنية، ونظام تطبيق كود البناء السعودي ولوائحه التنفيذية، فمصدر الالتزام هنا هو عقد المقاولة الذي بموجبة يلتزم المقاول أو المصمم بتنفيذ عمل محدد، مع الالتزام بتطبيق المعايير البيئية المذكورة في الكود السعودي للمباني الخضراء، وعليه فإن هذا المبحث سيقف على الالتزامات الناشئة عنه وتحليلها وبيان الآثار الناشئة عنها.

المطلب الأول: التزامات أطراف عقد الإنشاءات الخضراء

تتعدد أطراف عقد الإنشاءات الخضراء، وذلك بحسب طبيعة المشروع، وتتمثل في صاحب المشروع وهو المسؤول عن تمويل المشروع، وتحديد أهداف ومعايير عقد الانشاء، وبعد ذلك المقاول وهو الذي يتولى تنفيذ أعمال البناء، ولكن وفق للمواصفات الفنية والبيئة، وأخيرًا المقاول من الباطن وهو المسؤول مسؤولية كاملة أمام المقاول الأصلي؛ لأنَّه هو المسؤول عن التزامات تنفيذ بنود العقد المتفق علية، وفقًا للمعايير المطلوبة للحافظ على البيئة والمواد المستخدمة في عقد الانشاءات الخضراء.

الفرع الأول: أطراف عقد الانشاءات الخضراء

أولًا: أطراف العقد

يشمل عقد الإنشاءات الخضراء عدة أطراف كل طرف منهم ملزم بتحقيق أهداف، ويتمثل في: المقاول الأصلي، والمقاول بالباطن، وصاحب العمل.

1. **المقاول الأصلي:**

ووفقًا للائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي في المادة الأولى، التي نصت على التعريفات لأطراف هذا العقد: (للائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي، 2018م، المادة الأولى)

- **المنفذ (المقاول):** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له، الذي يكلفه المالك بتنفيذ أعمال البناء، أو التركيب، أو التشغيل، أو الصيانة وفق الكود.
- **المصمم المعتمد:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية، الذي يتعاقد معه المالك؛ لعمل الدراسات والتصاميم، بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.
- **المصمم المشرف:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف، الذي يتعاقد معه المالك كمصمم مسؤول؛ للقيام بالأشراف على التنفيذ وفق التراخيص والمخططات المعتمدة.

يتضح من التعريفات السابقة: أنَّ دور المقاول الأصلي في عقد الإنشاءات الخضراء يتمثل في أنْ يتولى المقاول مهام التصميم المعتمد، والتنفيذ، والإشراف التصميمي، كما يمكن أنْ يقتصر دوره على أعمال التنفيذ فقط، وتسند مهام المصمم المعتمد والإشراف التصميمي إلى جهة أجرى، في هذه الحالة تكون مسؤولية المقاول في تنفيذ الالتزامات بالمواصفات البيئية المعتمدة في عقد الانشاءات الخضراء.

2. المقاول بالباطن:

المقاول من الباطن يقوم بتنفيذ كل الأعمال التي التزم بها مقاول آخر، أو جزء منها لقاء أجر، فقد استقر الفقه على: أنَّ المقاول قد يتعاقد مع مقاول من الباطن لإنجاز بعض الأعمال المعهودة إليه سواءً جميعها أو بعضها (السنهوري، 1964)؛ حيث نصت المادة 461 من نظام المعاملات المدنية على "المقاولة عقدٌ يلتزم بمقتضاه المقاول بصنع شيءٍ أو أداء عملٍ مقابل أجر، دون أنْ يكون تابعًا لصاحب العمل ولا نائبًا عنه" (نظام المعاملات المدنية، 2023، المادة 461).

كما نصت المادة 473 من نظام المعاملات المدنية على: (نظام المعاملات المدنية، 2023، المادة 473)

- للمقاول أنْ يُسند تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول من الباطن، ما لم تقتضِ النصوص النظامية، أو الاتفاق، أو طبيعة العمل خلاف ذلك، أو كانت شخصية المقاول محل اعتبار.
- تبقى مسؤولية المقاول قائمةً قِبَلَ صاحب العمل.

ومن خلال النصوص يمكن أنْ نستخلص تعريف المنظم السعودي للمقاولة بالباطن بأنَّه: عقد يتعهد بمقتضاه المقاول من الباطن للمقاول الأصلي بتنفيذ العمل كله أو بعضه، على ألا يوجد في العقد خلاف ذلك، وكانت طبيعة العمل تعتمد على الاعتبار الشخصي للمقاول، وذلك مقابل أجر، ويبقى المقاول الأصلي مسؤولًا مسؤوليةً تضامنيةً عن حسن تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها (علي، 2025).

3. صاحب العمل:

يقصد بصاحب العمل في عقد الإنشاء الأخضر هو الطرف المسمى في العقد، والذي يعبر عن إرادته في الاتفاق على التعاقد مع المقاول؛ لتنفيذ أعمال البناء والتشييد محل العقد، كما يجوز أنْ يكون صاحب العمل شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا (سادات، 2018).

ثانيًا: التزامات أطراف العقد:

متى نشأ عقد الإنشاءات الخضراء عقدًا صحيحًا مكتمل الأركان، فهو يرتب آثار بين عاقديه، وحيث إنَّ تنفيذ الإنشاءات الخضراء ينطوي على ممارسات بيئية حديثة نسبيًا؛ ممَّا يجعل الوقوف على الالتزامات الناشئة عنه وتحليلها وبيان الآثار الناشئة عنها من الأهمية بمكان.

1. المصمم:

المصمم هو الذي توكل له مهمة الدراسات والتصاميم، وهذا ما نصت عليه اللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي؛ حيث إنَّ التصميم هو أول مرحلة تنفيذ عقد الإنشاء الأخضر، تتمثل في عمل التصميمات والرسومات الإنشائية.

ويلتزم المصمم بالتأكد من طبيعة أرض المشروع للبناء الأخضر؛ حيث يتعين عليه قبل وضع تصميمه التأكد من طبيعة المشروع للبناء الأخضر من خلال التأكد من الخصائص، وفحص نوع التربة هل تسمح بالعمران الأخضر أم لا؟ وتجدر الإشارة إلى: أنَّه لا بُدَّ أنْ يراعي المصمم في التصميم رغبة الطرف في الحصول على تقييمات دولية في الأبنية الخضراء، وليس فقط الاقتصار على الالتزام بتصنيف الكود السعودي للمباني الخضراء، فتحديد هذه الرغبة واستظهارها والاتفاق عليها، يساهم في تحديد أهداف المشروع بوضوح، والعمل وفق متطلباتها، ويجنّب الأطراف المنازعة، أيضًا ينبغي تحديد المراد من المبنى الأخضر، هل هو مبنى أخضر أم مبنى عالي الأداء أم مبنى مستدام (منصور، 2022).

وعلى هذا فإنَّ المصمم المعتمد يكون مسؤولًا عن عيوب التصميم؛ تأسيسًا على ما نصت عليه المادة (3/29) من اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي1443هـ- 2018م "يكون المصمم المعتمد مسؤولًا عن عيوب التصميم إذا اقتصر عمله فقط على وضع التصميم دون الإشراف على التنفيذ"، وبخصوص تحديد ماهية العيب في المبنى الأخضر، خصوصًا وأنَّ العيب في فقه مقاولات الإنشاءات ينصرف عادةً إلى متانة البناء وصلابته (السنهوري، 1964)، نجد أنَّ اللفظ عام، فتدخل فيه العيوب على تعدد أوصافها، وبما أنَّ المصمم ملتزم بعقد مقاولة مع ربِّ العمل (السنهوري، 1964)؛ وحيث إنَّ المادة الخامسة والستين بعد الأربعمائة من نظام المعاملات المدنية 1444هـ، تنص على أنَّه؛ "يلتزم المقاول بإنجاز العمل وفقًا لشروط العقد وفي المدة المتفق عليها"، وعلى هذا فإذا تم النص في الشروط التعاقدية على تصميم مبنى أخضر، فيكون مسؤولًا عن العيوب التصميمة في المبنى الأخضر.

2. التزام المقاول:

إنَّ مرحلة التنفيذ والتشغيل هي من أكثر المراحل المهمة في تحقيق أهداف البناء الأخضر، وتقع على المقاول أو المقاول من الباطن عدة التزامات، سواءً كان الالتزام يتعلق بمجرد تنفيذ المشروع بشكل عام وفقًا للتصاميم وتعليمات المصمم بموجب عقد المقاولة، أو الالتزام بشراء وتوريد المواد والمنتجات المستخدمة في الموقع، أو تنفيذ استراتيجيات إدارة الجودة المناسبة، فالمقاول ملتزم بإنشاء المبنى الأخضر بالطريقة الواجبة للمبنى الأخضر وباحترام للشروط التعاقدية ومراعاتها، وإنجاز المبنى في المدة المتفق عليها (شيخ، 2013)، وهذا ما أكدته المادة (465) من نظام المعاملات المدنية.

وعلى المقاول عند تحديد مدة لإنجاز العمل أنْ يراعي تحديد مدة معقولة تسمح بالإنجاز (شيخ، 2013)؛ وحيث إنَّ إنجاز المباني الخضراء يواجه تحديات غير مألوفة في البناء التقليدي: كالتحديات البيئية، وشُح المياه، والتلوث البيئي (شعيرية؛ صابر، 2024)؛ ممَّا قد يأخذ وقتًا لمعالجتها والتصدي لها، فعلى المقاول مع المالك مراعاة ذلك عند تحديد المدة، والمقاول بشكل عام لديه القدرة على نجاح إنشاء أو فشل مشروع مبنى أخضر، وبلا شك فإنَّ ذلك قد يتطلب هذا من المقاول أنْ يكون على دراية بالاستدامة ومشروع المباني الخضراء الذي يعملون عليه (منصور، 2023).

وبعد تنفيذ المشروع فالمقاول ملتزم بتسليم العمل بعد إنجازه، وإلا ضمن هلاكه، وذلك تأسيسًا على المادة (167) من نظام المعاملات المدنية.

ولا يتوقف التزام المقاول عند التنفيذ والتسليم؛ إذ إنَّه ملتزم بالضمان العشري للبناء، وقد أشار إلى الضمان العشري للمقاول نظام تطبيق كود البناء السعودي ولائحته التنفيذية؛ حيث نصت الفقرة الثانية من المادة الثامنة من نظام تطبيق كود البناء السعودي 1438 هـ: (يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء، والمنفذ، مسؤولين

بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال مدة معينة من تهدم كلي أو جزئي فيما أقيم من بناء، وعن كل عيب يهدد متانة البناء وسلامته بما في ذلك العيوب الخفية، وتحدد اللوائح الأحكام اللازمة لذلك).

وبيّنت اللائحة مدة الضمان وهي عشر سنواتٍ من صدور شهادة الإشغال؛ تأسيسًا على الفقرة الأولى من المادة التاسعة والعشرين من اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي، من ذلك فقد تبنى المنظم السعودي اتجاه الفقه السائد من تغطية الضمان العشري للعيب الخفي وقت التسليم النهائي للأعمال، أما ما كان ظاهرًا من العيوب أو معلومًا عند ربِّ العمل وقت التسليم فلا يُسأل عنه المقاول، وذلك تأسيسًا على ما للتسليم من أثر مبرئ للعيوب الظاهرة، كما أنَّ ضرر المبنى المعتبر في الضمان العشري هو الضرر الخطير، وتهدم البناء كليا أو جزئيًا من أخطر الأضرار التي تصيب المبنى، فيشملها الضمان ويتجاوزها إلى كل عيب خفي يهدد متانة البناء وسلامته (شعبان، 2018)، وعليه فالنص السابق -في نظام تطبيق كود البناء السعودي ولائحته التنفيذية- لم يستوعب العيب الذي يزيد من الآثار البيئية السلبية للمبنى ويهدد الاستدامة، واكتفى نص المادة في الضمان على العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته، إلا أنَّ التعاقد على إنشاء مبنى أخضر يتجاوز ذلك إلى تحقيق أعلى معايير الاستدامة (برنامج الإسكان)، كما أنَّ الكود السعودي للمباني الخضراء تضمن معايير، مثل: الكفاءة في استخدام الطاقة وتحسين جودة البيئة الداخلية وغيرها من معايير البناء الأخضر التي تصب في إيجاد مباني مستدامة وغير مضرة بالبيئة (الكود السعودي للمباني الخضراء)، فكيف يمكن شمولها بالضمان؟ وقد قُيد الضمان في النص بالعيوب الخفية التي تهدد سلامة ومتانة البناء فقط؛ لذلك تؤكد الباحثة أنَّ النص في الضمان العشري لا يستوعب المباني الخضراء في مواصفاته التي تميزه عن غيره من المباني والمنشآت.

3. التزامات صاحب العمل:

التزامات صاحب العمل في عقد الإنشاءات الخضراء مستمدة من عقد المقاولة، والتزاماته المستقرة في الفقه ثلاثة، وهي: تمكين المقاول من إنجاز العمل، وتسلم العمل، ودفع الأجر (السنهوري، 1964)، قد نص نظام المعاملات المدنية على التزامات صاحب العمل وحددها في المادتين الثامنة والستين بعد الأربعمائة، والمادة التاسعة والستين بعد الأربعمائة، واقتصر على التزامين اثنين من التزامات صاحب العمل وتفصيلها على الآتي:

أولًا: تسلم العمل: نصت المادة الثامنة والستون بعد الأربعمائة من نظام المعاملات المدنية: "إذا أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف صاحب العمل لزمته المبادرة إلى تسلمه، فإنْ امتنع بغير سبب مشروع رغم إعلامه بذلك وهلك في يد المقاول أو تلف دون تعديه أو تقصيره؛ لم يلزم المقاول التعويض"، يلتزم صاحب العمل بمقتضى عقد المقاولة بتسلم المبنى الأخضر بعد إنجازه، ذلك بعد وضعه تحت تصرفه، ويلتزم بتعويض المقاول بعد إعلامه عند امتناعه عن تسلمه لغير سبب مشروع، والسبب المشروع هو كون العمل معيبًا، أو غير مطابق للشروط والمواصفات في العقد (شاشو، الحموي، 2010).

ثانيًا: دفع الأجر: الفقرة الأولى من المادة التاسعة والستون بعد الأربعمائة من نظام المعاملات المدنية تنص على أنْ: "يلتزم صاحب العمل بالوفاء بالأجر عند تسلم العمل المتفق عليه، ما لم يتفق على خلاف ذلك"، يلتزم صاحب العمل بدفع الأجر المتفق عليه، وذلك عند تسلمه المبنى الأخضر، ما لم ينص العقد على غير ذلك؛ لأنَّ الأجرة تلزم باستيفاء المنفعة ما لم يتفق أو يتعارف على غير ذلك (شاشو، الحموي، 2010).

وبخصوص الالتزام الثالث المقرر في الفقه وهو الالتزام بتمكين المقاول من إنجاز العمل، ومضمونه التزام رب العمل ببذل ما في وسعه لتمكين المقاول من البدء في تنفيذ العمل والمضي فيه حتى إنجازه، ويتضمن ذلك إصدار الرخص اللازمة والتراخيص الإدارية (السنهوري، 1964)، فهذا من الأهمية بمكان؛ حيث إنَّه لا بُدَّ من تعاون صاحب

العمل مع المقاول فيما قد لا يحيط به علمًا لحداثة البناء الأخضر، وترى الباحثة الحاجة لتضمينه في نصوص نظام المعاملات المدنية.

الفرع الثاني: معيار الالتزام في عقد الإنشاءات الخضراء

إنَّ الالتزام في عقد الإنشاءات الخضراء على تشييد بناء يتوافر فيه خصائص المباني الخضراء، وتحديد معايير لهذا الالتزام مسألة قانونية مهمة، تتمثل في براءة ذمة المدين من هذه الالتزامات؛ لذلك يكمن الإشكال في كيفية تفسير إرادة المتعاقدين فيما يتعلق بطبيعة الالتزام بتصميم وتنفيذ وتشغيل المبنى الأخضر في عقد الإنشاء، والالتزامات نوعان، وهما: الالتزام ببذل عناية، والالتزام بتحقيق غاية وهي النتيجة (الأحمدي، 2024).

وهذا ما وضحته المادة 168 من نظام المعاملات المدنية التي نصت على: "إذا كان المطلوب من المدين هو المحافظة على الشيء أو القيام بإدارته أو توخي الحيطة في تنفيذ التزامه، فإنَّه يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه عنايةَ الشخص المعتاد ولو لم يتحقق الغرض المقصود، ما لم يقضِ نص نظامي بخلاف ذلك، أما إذا كان المطلوب هو تحقيق غاية؛ فلا يُعَدُّ الوفاء حاصلًا إلا بتحقق تلك الغاية" (نظام المعاملات المدنية، 2023، المادة 168).

وبخصوص معيار الالتزام في عقد الإنشاءات الخضراء فقد اتجه الفقه المقارن إلى القول بأنَّه بذل عناية، ومعيار العناية يختلف في نفس الإنشاءات الخضراء، إما توسعًا وتشديدًا أو تخفيفًا، وذلك على التفصيل الآتي: (العبادي؛ أبو غزالة، 2017)

- **من شروط توسع معيار الالتزام ببذل العناية للمقاول في الأبنية الخضراء:**

تضمين عقود الإنشاءات الخضراء شروط خاصة غير تقليدية للمقاول، من شأنها رفع المعيار أكثر من المطلوب، ومن ذلك:

- التزام المقاول بالحصول على تصنيف معين لشهادة خضراء، مثل: التصنيف البلاتيني (LEED)، هو من الشروط التي توسع معيار التزامه.
- التوسع في معيار العناية للمقاول عن طريق التشريعات، فقد ينص تشريع معين على متطلبات تخص الأبنية الخضراء، مثل: طريقة عزل معينة أو الاستناد (لكوده) محلية.

- **من الشروط المخففة لمعيار العناية للمقاول في الأبنية الخضراء:** الابتعاد عن معيار الرعاية للمقاول كمتخصص في هذه الأبنية، وهذا بعيد التصور من واقع العمل، كذلك يكون التخفيف بتنازل المالك للمقاول عن بعض الأضرار، وهو بمثابة الحد من المسؤولية.

وبالنظر للمنظم السعودي: فإنَّ الاشتراطات الفنية والهندسية منصوص عليها في الكود السعودي للمباني الخضراء مع التفريق بين الملزم وغير الملزم، في حين أنَّ هناك معاييرَ جوهريةً إلزاميةً ينتج عن تحقيقها التقييم الأخضر فيما يتعلق بمستوى تقييم نظام البناء المستدام، سواءً في مرحلتي التصميم والتنفيذ (برنامج الإسكان)، ومرحلة التشغيل أيضًا (برنامج الإسكان)، من ذلك فلا بُدَّ أنْ يكون التزام المقاول في عقد الإنشاء الأخضر التزامًا بتحقيق نتيجة، وليس مجرد بذل عناية، خصوصًا وأنَّ اعتماد التشغيل المتعلق بالمباني الخضراء متعلق بشهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود؛ إذ قد نصت المادة التاسعة من نظام تطبيق كود البناء السعودي (نظام تطبيق كود البناء السعودي، 2017): (لا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، ووفقًا للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح، وتُعَدُّ شهادة الإشغال شرطًا أساسيًا للإطلاق الكلي للتيار الكهربائي)، مع الإشارة إلى أنَّه يمكن للأطراف زيادة المعيار لتحقيق المعايير غير الإلزامية في الكود

(برنامج الإسكان)، ويمكن كذلك زيادة المعيار بخصوص المبنى الأخضر باشتراط الحصول على تقييمات عالمية في الأبنية الخضراء كالتصنيف البلاتيني (LEED)، ولا يمكن للأطراف تخفيف المعيار أقل من الحد الأدنى الإلزامي في اشتراطات الكود السعودي للمباني الخضراء؛ إذ إنَّه بذلك يخرج عن كونه بناءً أخضر وفق تصنيف كود البناء السعودي، ولا يحصل المبنى على اعتماد التشغيل المتعلق بالمباني الخضراء.

خلاصة القول: أنَّ المنظم السعودي قد أحسن مسألة ضبط معيار الالتزام في عقد الإنشاءات الخضراء؛ وذلك من خلال اعتماده على تحقيق النتيجة دون الاكتفاء بمعيار بذل العناية، وهذا المعيار هو من أشد المعايير من حيث طبيعة الالتزامات التي تقع على عاتق المصمم، والتنفيذ، والتشغيل.

المطلب الثاني: المسؤولية المدنية المترتبة على العقد

إنَّ المسؤولية المدنية المترتبة على العقد هي أساس الإخلال بأحد الالتزامات الناشئة عن عقد مكتمل الأركان، فلا تقوم مسؤولية مدنية إلا بتوافر أركان العقد، فتنشأ التزامات قانونية ملزمة للأطراف، وفي حالة إخلال أحد الأطراف بالالتزامات العقدية وتحقق نتيجة هذا الإخلال ضرر أصاب الطرف الآخر؛ فمن حقه أنْ يقوم بفسخ العقد فضلًا عن التعويض لجبر الضرر الناتج عن عدم التنفيذ ببنود العقد المتفق عليه.

الفرع الأول: أركان المسؤولية العقدية

1. الخطأ العقدي:

إنَّ الخطأ العقدي هو ركن من أركان المسؤولية العقدية، الذي يبنى عليه التزام الشخص بتعويض الضرر الذي لحق بالغير في حالة عدم تنفيذ الالتزامات، ويتمثل في التنفيذ المعيب، أو عدم التنفيذ، أو التأخر في التنفيذ تأخرًا مؤثرًا في جدوى العمل لصاحب العمل (عوض، 2023)، يعتبر ركن الخطأ العقدي بالنسبة لعقود الإنشاءات الخضراء، هو من يخل ببنود العقد، كمثل عدم الالتزام بالمواصفات البيئية، أو في استخدام مواد مضرة للبيئة، كما يمكن أنْ يكون الخطأ العقدي من قبل المقاول أو صاحب العمل حسب المنصوص عليه في العقد.

2. الضرر:

إنَّ ركن الضرر في المسؤولية العقدية كل خسارة مادية أو أدبية تلحق بأحد من المتعاقدين؛ نتيجة إخلال الطرف الآخر بالتزام تعاقدي، ويُعَدُّ الضرر ركنًا مهمًا لا تقوم المسؤولية بدونه (عوض، 2023).

بالنسبة للأبنية الخضراء فيمكن أنْ يكون الضرر من خلال عدم الالتزام بمعايير البناء الأخضر، ويشمل ذلك الأضرار المالية الناشئة عن زيادة تكاليف التشغيل؛ بسبب ضعف الطاقة، أو بسبب الشهادات البيئية، ولا بُدَّ أنْ يكون الضرر محققًا أو قابلًا للتحقق، والذي يظهر أنَّ البناء الأخضر محفوف بكثير من أخطار التنفيذ (Azizi, 2011)، التي من شأنها أنْ تتسبب في تعثر المشروع وتضرر مالك المشروع، ولعل أكثر الأضرار تحديدًا وقابليةً للقياس في البناء الأخضر هو فوات الحصول على تصنيف المباني الخضراء السعودي، أو فوات الحصول على تصنيف أبنية خضراء دولي (صندوق الاستثمارات العامة)؛ ممَّا يفوت على المالك الحصول على الإعفاءات الضريبية أو فوات التمويل الأخضر.

3. علاقة السببية:

تعرف علاقة السببية بأنَّها: "تلك الرابطة التي تربط الخطأ بالضرر ارتباط سبب بنتيجة أي أنَّها الرابطة التي تجعل الضرر نتيجةً للخطأ (الذنون، 1970).

ويشترط لقيام المسؤولية أنْ يكون الخطأ هو السبب الذي ترتب عليه الضرر، وهذه العلاقة هي علاقة السببية ما بين الخطأ والضرر، والعلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر في المسؤولية العقدية مفترضة، ولا يكلف صاحب العمل بإثباتها، وعبء النفي يقع على المقاول، وذلك بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة (عوض، 2023).

ولا يكفي أنْ يكون الخطأ هو السبب الذي ترتب عليه الضرر، بل يجب أنْ يكون هو السبب المباشر، وكذلك السبب المنتج (تناغو، 2009).

إنَّ علاقة السببية في المسؤولية العقدية بعقود الإنشاءات الخضراء تتمثل في إثبات الإخلال بالالتزام التعاقدي، وبين الضرر الذي أصاب الطرف الآخر المتعاقد، فتشمل علاقة السببية بعدم الالتزام بمعايير المتفق عليها، وفي هذا النوع من العقود يكون الضرر قد لا يظهر بصورة فورية، فالعلاقة السببية هنا في عقود الإنشاءات الخضراء تكون بين الخطأ والضرر المتمثل في عدم الامتثال بمعايير البيئية المتفق عليها.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالتزام العقدي

إنَّ عدم الالتزام بالعقد يتمثل في عدم تنفيذ بنود العقد المتفق عليها؛ لتشييد بناء أخضر طبقًا للمعايير، فيتمثل هذا الجزاء في الفسخ أو التعويض، الفسخ هو إنهاء العقد المرتبط بين صاحب العمل والمقاول، كما يمكن أنْ يطلب التعويض نتيجةَ الضرر الذي لحق به سواء كان ضررًا ماديًا أو معنويًا نتيجة الإخلال بالتزام العقدي.

1. الفسخ:

إنَّ فسخ العقد إما أنْ يتم بإرادة أطرافه، أو يتم عن طريق القضاء، وإصدار المحكمة حكم به، عند إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية؛ حيث يطلب الطرف المضرور الفسخ كجزاء لهذا الإخلال، مع ما يترتب عليه من تعويض للطرف المضرور.

حيث نصت المادة 107 من نظام المعاملات المدنية على أنَّه: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يَفِ أحدُ المتعاقدين بالتزامه، فللمتعاقد الآخر بعد إعذاره المتعاقد المخل أنْ يطلب تنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إنْ كان له مقتضًى، وللمحكمة أنْ ترفض طلب الفسخ إذا كان الجزاء الذي لم يَفِ به المخلُ قليلَ الأهميةِ بالنسبة إلى الالتزام".

- **الفسخ الاتفاقي:** قد يتفق المتعاقدان على فسخ العقد عند إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه، وقد يتم هذا الاتفاق وقت أنْ يخل المتعاقد بالتزامه؛ فيقع الفسخ بالتراضي بدلًا من التقاضي (السنهوري، 1998).
- **الفسخ القضائي:** الأصل أنَّ الفسخ لا يقع إلا بحكم قضائي باعتباره جزاءً على إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، ويظل العقد قائمًا منتجًا لآثاره؛ حتى يتم صدور حكم بالفسخ (الطون، 2019).

2. التعويض:

نصت الفقرة الأولى من المادة السبعين بعد المائة من نظام المعاملات المدنية على أنْ: "يحكم على المدين بالتعويض لعدم الوفاء إذا استحال التنفيذ عينًا، بما في ذلك: أنْ يتأخر فيه المدين حتى يصبح غير مجدٍ للدائن".

والتعويض طريق احتياطي للتنفيذ، ويُعَدُّ التعويض بمثابة جبر لإزالة الأضرار الناتجة عن تخلف أحد طرفي العقد بالتزاماته العقدية، بالإضافة إلى: أنَّه وسيلة قانونية تهدف لإصلاح ما أسفر عنه الطرف الآخر؛ نتيجة إخلاله

بالالتزامات التعاقدية، ومِنْ ثَمَّ يستند التعويض إلى مبدأ العدالة والإنصاف لأطراف العقد، التي تستوجب عدم تحمل المتضرر عبء الضرر الواقع عليه دون تعويض عادل.

ويقوم التعويض على جبر الضرر، والضرر في الأبنية الخضراء متشعب؛ نظرًا لتعدد الالتزامات البيئية، ومعايير الاستدامة، تكمن الإشكالية في عقود الإنشاءات الخضراء في حال تشييد مبنى خالٍ من عيوب البناء ومحقق اشتراطات السلامة، إلا أنَّه فشل في الحصول على تنصيف مبنى أخضر سواءً حسب اشتراطات كود البناء السعودي، أو أي اعتماد تصنيف دولي في الأبنية الخضراء كنظام (LEED)، فكيف يمكن تقدير التعويض الجابر للضرر في ظل حداثة البناء الأخضر وغياب محددات التعويض في البناء الأخضر في المحاكم السعودية؟

الخاتمة:

تتمحور هذه الدراسة حول استقراء التنظيم القانوني لعقود الإنشاءات الخضراء، وتقييم مدى كفاية وقدرة المنظومة التشريعية في المملكة العربية السعودية على استيعاب أحكامها وتغطية جوانبها الفنية والدقيقة؛ ويأتي هذا الطرح تزامناً مع الحراك التنموي المتسارع للمملكة نحو تبني خيارات الاستدامة البيئية وتحقيق المستهدفات الطموحة لرؤية السعودية 2030.

ويخلص هذا البحث إلى أن التنظيم القانوني لعقود الإنشاءات الخضراء في المملكة العربية السعودية يمثل ركيزة تشريعية حتمية لدعم التحول نحو الاقتصاد المستدام الذي تنشده رؤية المملكة 2030. وقد كشف التحليل والمقارنة أن القواعد العامة للمسؤولية المدنية باتت بحاجة ماسة إلى تطوير نصوص خاصة تتلاءم مع الطبيعة الفنية لالتزامات كفاءة الطاقة وترشيد الموارد؛ إذ إن مجرد الاعتماد على الأطر التقليدية دون مراعاة المعايير البيئية الدولية المعتمدة قد يؤدي إلى غياب اليقين القانوني وضبابية في تحديد نطاق مسؤولية أطراف عقد التشييد الأخضر عند الإخلال البيئي. وفي ضوء هذه النتائج، توصي الدراسة المنظم السعودي بضرورة المسارعة إلى سنّ نظام خاص أو صياغة "عقود نموذجية إلزامية" متكاملة وموحدة للإنشاءات المستدامة، تحدد بدقة معايير الأداء البيئي المطلوبة وأساس المسؤولية الناشئة عن مخالفتها. إن توفير مثل هذه البيئة القانونية الواضحة والآمنة لن يسهم فقط في فض النزاعات القضائية بكفاءة، بل سيكون بمثابة قوة دافعة ومحفزة لجذب الاستثمارات النوعية في قطاع التطوير العقاري الأخضر، بما يضمن صيانة الموارد الطبيعية وحماية البيئة دون المساس باستقرار المعاملات التعاقدية وضمانات أطراف المشروع. وقد توصلت الباحثة للنتائج والتوصيات الآتية:

النتائج:

1. تُمثل الاستدامة أحد المرتكزات الإستراتيجية الحاضرة في توجهات المملكة العربية السعودية المعاصرة لقطاع التشييد والبناء، وهو ما أثمر عن حراك تنظيمي وتشريعي متسارع لتقنين أحكام المباني الخضراء. وينطلق هذا التطور من الارتباط العضوي والوثيق بين العمارة المستدامة وممارسات التنمية الشاملة؛ إذ تستهدف هذه المنظومة التشريعية الحد من التداعيات البيئية السلبية الناشئة عن الأنشطة الإنشائية بمختلف مراحلها، بدءاً من التصميم الأولي وحتى التشييد والتشغيل الفعلي.
2. أن عقد البناء الأخضر لا ينفك في مقوماته الهيكلية (الرضا، والمحل، والسبب) عن الأصول القانونية العامة التي تنظم العقود؛ إلا أن غموض وطبيعة 'المحل' في هذا النمط المستدام يخلق نوعاً من اللبس والتشابه مع المباني النمطية، مما يتطلب دقة وتفصيلاً لتحديد ماهيته البيئية.
3. على الرغم من تشعب أبعاد العمارة الخضراء وصعوبة الإحاطة بمتطلباتها الفنية بيئياً، إلا أن صدور كود المباني الخضراء السعودي عام 2018 م عن اللجنة الوطنية لكود البناء شكّل نقلة نوعية حوّلت هذه المعايير إلى واقع تشريعي منضبط وقابل للتطبيق؛ الأمر الذي أدى إلى تحوير طبيعة التزام المقاول في عقد الإنشاء الأخضر،

رافعاً إياه من التزام ببذل عناية إلى التزام بتحقيق غاية (نتيجة) محددة في تنفيذ البناء.

4. يؤدي تعدد الأطراف المتدخلة في تنفيذ عقد الإنشاء الأخضر عبر مختلف مراحله إلى تفاقم إشكالات التنفيذ؛ إذ يفرض هذا التشابك تحدياً قانونياً وعملياً يتمثل في صعوبة ضمان توافر الخبرة الفنية والكفاءة المهنية اللازمة لدى جميع المتداخلين لمواكبة تقنيات وممارسات البناء المستدام.
5. جاءت نصوص نظام تطبيق كود البناء السعودي مشوبة ببعض القصور؛ إذ لم تراعِ الصيغ التشريعية لبعض مواده الطبيعة الخاصة للمباني الخضراء، ولم تتماشَ بالقدر الكافي مع فلسفتها الرامية إلى الحد من الأضرار البيئية المرتبطة بالبناء وتحقيق الكفاءة القصوى للاستدامة، مما أوجد فجوة بين التنظيم العام ومتطلبات البناء الأخضر الفنية.
6. كشف التحليل القانوني عن وجود فجوة تنظيمية في نظام تطبيق كود البناء السعودي، حيث غاب عن صياغة عدد من مواده الاستيعاب القانوني الشامل لخصوصية التشييد المستدام؛ فبالرغم من القيمة الفنية العالية لكود المباني الخضراء السعودي (SBC 1001) الصادر عام 2018 م، إلا أن النصوص النظامية التطبيقية لم تتماشَ بالقدر الكافي مع الفلسفة الرامية إلى تكييف المسؤولية المدنية وتوزيعها بين الأطراف المتعددة، بما يضمن تقليص الأثر البيئي السلبي وتحقيق أعلى معايير الاستدامة وفقاً لمستهدفات رؤية 2030.

التوصيات:

في ضوء ما توصلت له الدراسة من نتائج حول تنظيم عقود الإنشاءات الخضراء، يمكن تقديم التوصيات التالية:

1. يلزم توسيع نطاق التمويل للمشاريع الخضراء من خلال منح سندات خضراء لكافة مشاريع البناء الأخضر سواءً المشاريع التي تهدف للحصول على تقييم دولي في الأبنية الخضراء أو التي تهدف للحصول على تصنيف أخضر محلي على حد سواء، وزيادة الحوافز والتسهيلات لأصحاب المشاريع الخضراء من خلال تسهيل إصدار رخص البناء وتقديم إعفاءات ضريبية، مما يوسع دائرة العمل الإنشائي الأخضر المحلي، ويحقق أهداف الاستدامة ويعزز من احترافية الممارسين للمشاريع الخضراء.
2. توصي الدراسة الجهات الرسمية والمهنية ذات الاختصاص (وفي مقدمتها وزارة البلديات والإسكان، والهيئة السعودية للمقاولين) بالإسراع في إعداد 'عقد نموذجي موحد للإنشاءات الخضراء'، على أن يتولى صياغته حزمة من الخبراء القانونيين والمختصين في الهندسة المستدامة؛ وذلك لضمان استيعاب النصوص التعاقدية لخصوصية أركان هذا النمط الإنشائي ومخاطر تنفيذه، وبما يكفل إرساء ضمانات قانونية متوازنة لكافة الأطراف، تفضي في النهاية إلى تطبيق فاعل يترجم مستهدفات الاستدامة بيئياً وعملياً.
3. توصي الدراسة الجهات التنظيمية بضرورة تشديد العناية بالاشتراطات التأهيلية المقررة للمقاول المباشر لتنفيذ مشروعات التشييد المستدام؛ بالنظر إلى أن قطاعاً عريضاً من مخاطر التنفيذ يُعزى أساساً إلى نقص الخبرة والدراية الفنية بممارسات البناء الأخضر. ومن ثمَّ، يتعين إفراد الإنشاءات الخضراء بـ 'ترخيص مهني مستقل'، مع وضع معايير ملاءمة أكثر صرامة لمباشرة هذا النشاط، كرفع الحد الأدنى لخبرات المقاولين السابقة عبر اشتراط إنجاز عدد محدد من المشاريع الخضراء كشرط لترخيص ممارسة المهنة.
4. من الضروري سد الفجوة التنظيمية المقترنة بنطاق الضمان العشري في التشريع السعودي، ليمتد أثره الحمائي إلى كفاءة الأداء البيئي للمبنى. ومن ثمَّ، يُقترح تطعيم المادة الثامنة من نظام تطبيق كود البناء بمصطلح 'الاستدامة' لتكريس المسؤولية التضامنية للمصمم والمنفذ عن العيوب الهيكلية والبيئية على حد سواء.
5. يلزم إعداد دراسات تحليلية وتطبيقية معمقة؛ تستهدف وضع معايير موضوعية ومنضبطة لتقييم وتقدير الضرر البيئي والتعاقدي في قطاع الأبنية الخضراء. نظراً لما يواجهه القضاء والفقه من إشكالات معقدة في تقدير

حجم وطبيعة الأضرار الناشئة عن عيوب تنفيذ المباني المستدامة لا سيما تلك المتعلقة باختلال الأداء البيئي للمبنى وأثره السلبي على المحيط الحيوي وسلامة شاغليه.

6. من الضروري سد الثغرة التنظيمية المقترنة بنطاق الضمان العشري، ليمتد أثره الحمائي إلى كفاءة الأداء البيئي للمبنى. ويُقترح إعادة صياغة نصوص النظام لإدراج عنصر "الاستدامة" صراحة، لتصبح المسؤولية ممتدة للعيوب البيئية والخفية التي تمس ديمومة المبنى وكفاءته التشغيلية.

قائمة المراجع:

أولًا: المراجع العربية:

الأحمدي، محمد بن عواد، (2024)، مصادر الالتزام الإرادية وفقا لنظام المعاملات المدنية، الطبعة الأولى، (قضاء) الجمعية العلمية القضائية السعودية.

الأمم المتحدة، الاستدامة، 122274https://www.un.org/ar/

برنامج الإسكان، دليل معايير الاستدامة للمباني السكنية (التشغيل والمبنى القائم)، https://subdivision-.pdf0prod.ruh-s.bluvalt.com/sfs-public/mostadam/

تناغو، سمير عبد السيد. (2009). مصادر الالتزام. مصر: مكتبة الوفاء القانونية.

الجمعية السعودية لعلوم العمران، (2024م)، دليل المباني الخضراء. 3ea436277f2https://issuu.com/susprosaudi/docs/_abd

الدميري، شيماء (2016) التوجهات العالمية لنظم تقييم العمارة الخضراء (DREEAM) وتطبيقها على الحالة المصرية (دراسة حالة التجمع الخامس – القاهرة الجديد)، مجلة البحوث الحضرية، (20)، 51 – 65.

الذنون، حسن علي. (1970). أصول الالتزام. العراق: مطبعة المعارف.

الزير، عبد الرحمن محمد (2018م) المسؤولية المدنية لمقاولي الإنشاء (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار قرطبة، بيروت، ج1.

الزير، عبد الرحمن محمد عبد الرحمن، (2025) نظرية العقد على ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي مدعما بالتطبيقات القضائية، الطبعة الثانية، دار الكتاب الجامعي، الرياض.

سادات، محمد، محمد، (2018)، الجوانب القانونية لعقود الإنشاءات الدولية: دراسة تحليلية في خصوصية آليات تسوية المنازعات في عقود الفيدك، مجلة دفاتر السياسة والقانون، (19)، 453-496.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد، (1998)، لنظرية العامة للالتزامات: نظرية العقد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ج1، ط2.

السنهوري، عبد الرزاق، (1964م) الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ج7.

شاشو، إبراهيم؛ الحموي، أسامة (2010) عقد المقاولة في الفقه الإسلامي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، (2)، 743- 768.

شعبان، عياشي (2018م) النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء، مجلة العلوم الإنسانية، (50)، 07 -21 (1) برنامج الإسكان، دليل معايير الاستدامة للمباني السكنية (التصميم والإنشاء).

شعيرية، علاء عبد الله.، صابر، عبد اللطيف أسامة عبد اللطيف .(٢٠٢٤). الانتقال إلى العمارة الخضراء .مجلة دراية: المجلة العلمية للسياسات العامة ودراسات التنمية، (١)، ٨١–٣٣ .

شيخ، نسيمة، (2013) التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة في القانون الجزائري، مجلة الندوة للدراسات القانونية، (1)، 111-123.

صندوق الاستثمارات العامة، إطار عمل للتمويل الأخضر، https://www.pif.gov.sa/ar/investors/green-finance-framework/

بن صويلح، امال، (2019)، محاضرات في مقياس القانون التجاري، جامعة 8ماي 1945 قالمة، الجزائر.

الطحان، لورانس؛ وغسان، عبود (2014) تطبيق معايير العمارة الخضراء على الأبنية القائمة من عام 1950 إلى عام 1970 حالة دراسية (شارع بغداد)، رسال لنيل درجة الماجستير في علوم البناء والتشييد في كلية الهندسة المعمارية في جامعة دمش.

الطون، خمائل عبد الله، (2019)، فسخ العقد الإلكتروني، المجلة القانونية، ع5.

الطويل، أنور جمعة، (2013)، الموجز في شرح القانون المدني مصادر الالتزام، بدون دار نشر، فلسطين.

العبادي، حسن سامي كاظم؛ أبو غزالة، شرين نبيل، (2017م) معيار التزام المقاول بالعناية في الأبنية الخضراء، مجلة العلوم السياسية، (2)، 286 – 312.

علي، مصطفى راتب حسن، (2025)، الأحكام القانونية لعقد المقاولة من الباطن: دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون بأسيوط، ج1، ع37، 315 -377.

عوض، أحمد محمد عواد (2023م)، المسؤولية المدنية في النظام السعودي، الطبعة الثانية، مكتبة المتنبي، الدمام.

عوض، أحمد محمد عواد، (2024م) النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام (دراسة تطبيقية مقارنة وفقاً لنظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 29 /11 / 1444هـ)، الطبعة الأولى، مطبعة الحميض.

القليوبي، سميحة مصطفى (2005) الطبيعة القانونية لعقد الأشغال: (عقد المقاولة)، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، 1-22.

كود البناء السعودي. (2018م). الكود السعودي للمباني الخضراء. https://view.protectedpdf.com/xtHhvR

اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، (2018م)، الكود السعودي للمباني الخضراء. https://view.protectedpdf.com/xtHhvR

اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، (2021م) ورشة عمل الكود السعودي للمباني الخضراء وعلاقته بالمباني السكنية،https://www.youtube.com/watch?v=K-CTjnAbsY4

مبروك، حدة، (2022)، مطبوعة بيداغوجية في مصادر الالتزام، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر.

المطيري، خالد حمدان، (2022) إنهاء عقد المقاولة والآثار المترتبة عليه في النظام السعودي، رسالة ماجستير لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الشرق العربي.

منصور، أحمد حمزة، (2022)، المسؤولية المدنية عن الالتزامات بتصنيف العمارة الخضراء في عقد المقاولة، مجلة قطاع الشريعة والقانون، ع13.

نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 43 بتاريخ 26 / 4 / 1438 هـ

ثانيًا: المرجع الأجنبية:

(UNITED NATIONAL ENVIRONMENT PROGRAM). About green economy .https://www.unep.org/explore-topics/green-economy/about-green-economy#:~:text=An%20inclusive%20green%20economy%20is%20an%20alternative%20to%20today's%20dominant,the%20environment%20and%20human%20health.

Azizi, Mokhtar Said, Fassman, Elizabeth, & Wilkinson, Suzanne. (2011). Risks associated in implementation of green buildings. Auckland, New Zealand: Department of Civil Environmental Engineering. https://www.thesustainabilitysociety.org.nz/conference/2010/papers/Mokhtar-Azizi-Fassman-Wilkinson.pdf

اللائحة التنفيذية لنظام تصنيف المقاولين قرار وزاري رقم (4500465523) بتاريخ 1445/5/26هـ - 2023/12/10م.

اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالقرار الوزاري رقم (1213ق/أ39) بتاريخ 1439/10/14هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (56) بتاريخ 1441/3/3هـ، والمعدل بالقرار الوزاري رقم (4) بتاريخ 1443/1/8هـ.

نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29هـ - 2023/6/18م.

نظام تصنيف المقاولين الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/9) وتاريخ 1443/1/18هـ - 2021/8/26م.

نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/43 بتاريخ 1438/4/26هـ - 2017/1/24م.

نظام مزاولة المهن الهندسية الصادر بالمرسوم ملكي رقم م / 36 بتاريخ 1438/4/19هـ - 2017/1/17م.