

## عقود البناء والإنشاءات المعاصرة

أقامت كلية الشريعة والدراسات الإسلامية منتداهما الشهري تحت عنوان: (عقود البناء والإنشاءات المعاصرة: تطبيقاً على عقد المقاوله) قدم ورقة المنتدى الأستاذ المهندس/ هشام عبد الرحيم ميرغني، إدارة العقود الهندسية، وحدة تنفيذ السدود، عقّب عليها د/ موسى محمد علي أستاذ القانون المشارك بالكلية، وكان ذلك يوم الثلاثاء الموافق: 2009/12/22م، الساعة الحادية عشر صباحاً، بقاعة كلية الهندسة، جامعة إفريقيا العالمية، حضر المنتدى عدد مقدّر من أساتذة وطلاب وطالبات كليتي الهندسة والشريعة، وضيوف من خارج الجامعة، وفيما يلي نعرض ملخصاً للورقة التي قدمت:

**المحتويات** أولاً: تاريخ عقود البناء والتشييد وتطورها.

ثانياً: صور عقود البناء والتشييد.

ثالثاً: أركان عقود البناء والتشييد وشروط الأركان.

## أولاً: تاريخ عقود البناء والتشييد وتطورها

### 1. عقود البناء والتشييد في الشرائع السماوية السابقة: عقود

البناء والتشييد من العقود المعروفة في الشرائع السماوية السابقة، قال فَوْجًا جَدَا فِيهَا جَدَاتُ الْعَالِيْنَ: (يُدْ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِدْتُ لَتَّخَذْتُ عَلَيْهِ أَجْرًا) (1). جاء في فتح الباري: فقال له موسى عليه السلام: لو تشارطت على عمله بأجرة معينة (2).

### 2. عقود البناء في الشريعة الإسلامية: تناولت كتب الفقه الإسلامي

عقود البناء والتشييد ضمن مباحث عقد الإجارة: إجارة أرباب الصنائع أو الأجير المشترك، وبحثوا مشروعيتها، وشروطه، وأحكامه، وما يضمنه الأجير المشترك وما لا يضمنه، وقد طبق الفقهاء تلك الشروط والأحكام على المعاملات السائدة في زمانهم، وفي ما يلي بعض الأمثلة الخاصة بمجال البناء:

\* جاء في "المبسوط" - من كتب الأحناف- أن من استأجر رجلاً ليبنى له حائطاً بالجص والأجر فيشترط أن يسمي له عرضه وطوله وعمقه وارتفاعه، فلو لم يسم له ذلك فسد العقد للجهالة (3).

(1) سورة الكهف، الآية: 77.

(2) العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر -فتح الباري بشرح صحيح البخاري- مؤسسة مناهل العرفان - بيروت، مكتبة الغزالي -دمشق-4/445

(3) السرخسي، شمس الأئمة، أبو بكر محمد بن أحمد -المبسوط - دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت - ط 1 2000م/45/16.

\* وجاء في المدونة أن مالكاً جوّز إجارة البناء لبناء الدار على أن الجص والأجر من عنده، لأنها إجارة وشراء جص وأجر في صفقة واحدة ولأن ما يدخل في الدار من الجص والأجر معروف للناس<sup>(1)</sup>.

\* وجاء في كتب الشافعية ما نصه: 'إذا استأجر للبناء قدر بالزمان أو العمل: فإن قدر بالعمل بيّن موقعه وطوله وعرضه وسمكه وما يبني به من اللين أو الطين أو الأجر'<sup>(2)</sup>.

### 3. عقود البناء والتشييد في المجتمعات الأوروبية: عرفت

المجتمعات الأوروبية الصور البسيطة لعقود البناء في الفترة التي سبقت الثورة الصناعية، ولكن بدأت هذه الصور تتطور بشكل واضح أثناء الثورة الصناعية في إنجلترا في الفترة من 1750م إلى 1850م وبدأت تطرأ تطورات على عقود البناء والتشييد وأهم هذه التطورات نلخصها في النقاط التالية :

\* ظهور عقد المهندس المستشار كعقد مستقل يقدم بموجبه المهندس المختص المشورة الفنيّة دون أن يباشر تشييد البناء.

(1) مالك بن أنس - المدونة الكبرى - رواية سحنون عن ابن القاسم - دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت - 1991م 392/3.

(2) النووي، أبو زكريا يحيى بن شرف - روضة الطالبين وعمدة المفتين - المكتب الإسلامي - بيروت ط 2 - 1985 - 193/5.

\* بعد أن كانت الأبنية الكبيرة والمرافق العامة تقام بواسطة التعاقد المباشر بين رب العمل وعدد كبير من الصناع ، برز للوجود مقاولون كبار يلتزمون بتشبيد البناءات عبر استخدام عدد كبير من العمال والصناع، وذلك لأن رب عمل قد لا يملك المقدرة الإدارية والخبرة الفنية التي تمكنه من الإشراف على أعمال البناء الكبيرة.

\*ترتب على إسناد تشييد الأبنية الكبيرة إلى مقاول واحد الحاجة إلى تضمين عقد المقاوله شروطا جديدة كأن يقدم المقاول كفالة مالية لضمان الوفاء، أو غرامة مالية في حالة تأخره عن الموعد المتفق عليه.

#### 4. عقود البناء والتشييد في القوانين العربية المعاصرة

\* لما صدر التقنين المدني المصري لعام 1948م واكلب هذه التطورات وغيّر أسماء العديد من العقود، ومن ذلك أورد إيجار أهل الصنائع تحت مسمى جديد ، وهو: "عقد المقاوله" ، وذلك للتطور الذي لحق هذا العقد وتشعب نواحيه، وتعدد أشكاله وصوره العملية في الوقت الحاضر.

\* حاول القانون المدني الأردني لعام 1976م تأصيل أحكام هذا العقد المستحدث، فجمع فيه بين أحكام عقد الاستصناع وعقد الأجير المشترك المعروفين في الفقه الإسلامي.

\*وفي السودان تمّ سنة 1971م إصدار قانون مدني وضعتة لجنة قانونية سودانية مصرية مشتركة، استمد نصوصه من القانون المدني المصري، وقوانين بعض الدول العربية الأخرى، وألغي سنة: 1973م.

وفي سنة 1984م وفي إطار حركة تشريعية تأصيلية صدر قانون المعاملات المدنية مستمدا نصوصه من قانون 1971م الملغي، وقانون 1976 الأردني، وقد أفرد هذا القانون بابا لعقد المقاوله، أورد فيه بعض الأحكام الخاصة بهذا العقد.

### ثانياً: بعض صور عقود البناء والتشييد

1. **عقد المهندس المستشار:** المهندس المستشار شخص طبيعي أو اعتباري، يقدم مشورة فنية للجمهور، ويعطى مستقلاً عن أي مصلحة تجارية قد تؤثر على رأيه الفني، فالمهندس المستشار لا يكون منتجاً أو مورداً لمواد البناء، ولا مقاولاً ملتزماً بتشييد البناء، وإنما يقدم أداءً ذهنياً. والمهندس المستشار حين يقوم بإعداد الدراسات والرسومات والمواصفات التفصيلية، وفحص المباني القائمة ونحوها يمكن تكييف العقد معه بأنه إجارة، وتسري على المهندس المستشار أحكام الأجير المشترك.

و لكن المهندس المستشار – حين يشرف على عمل المقاول – يجمع بين الإجارة والوكالة، وحين يقوم بفحص مواد المقاول وعمله

فهذه نيابة عن رب العمل، لأن رب العمل في عقد البناء كالمشتري للسلعة الغائبة، يحق له فحصها للتأكد من مطابقتها لما اتفق عليه.

**2. عقد المقاول الأصلي:** هو إجارة في حالة تقديم المقاول للعمل فقط، وأما إذا قدم المادة والعمل فهذا عقد استصناع، أو هو من باب اجتماع البيع والإجارة في عقد واحد، وهو أشبه بالإجارة منه بالبيع، أي إن الالتزام الأصلي فيه هو العمل، فهو إجارة بشرط تقديم المواد، ويترتب على هذا التكييف أنه عقد المقاول الأصلي هو عقد جائز تتضافر أدلة عديدة على مشروعيته منها: القياس، والعرف، والاستصحاب.

**3. عقد المقاول من الباطن:** هو عقد يتعهد مقاول بمقتضاه بتنفيذ كل الأعمال التي التزم بها مقاول آخر، أو جزء منها لقاء أجر. ويمكن قياسه على الأجير من الباطن، فيجوز بشرطين: ألا يكون رب العمل قد شرط على المقاول أن يقوم هو بالعمل بنفسه، وألا يكون العمل بعينه مقصوداً أداءه من المقاول نفسه لوصف مميز فيه، ولا شك في جوازه إذا كان بإذن صريح من رب العمل.

### ثالثاً : أركان العقد وشروط الأركان

أركان العقد عند الجمهور ثلاثة: العاقدان، والصيغة، والمعقود عليه

**1. العاقدان،** وهما في عقد المقابلة رب العمل والمقاول، أو رب العمل والمهندس المستشار، ولا بد من توافر أهلية الأداء فيهما، أي

صلاحية كل منهما لأن يعتدّ بتصرفاته شرعاً، وتثبت الأهلية كاملة للبالغ، العاقل، الرشيد الذي لم يحجر عليه لأي سبب من الأسباب .

وأهلية الأداء كما تثبت للشخص الطبيعي تثبت كذلك للشخص الاعتباري كالمؤسسات العامّة والخاصة، وأهم عقود البناء هي التي تبرمها المؤسسات العامّة، من أجل ذلك نتناول مسألتين مهمتين هما: أهلية الشخصية الاعتبارية، والذمة المالية لتجمع شركات البناء.

#### المسألة الأولى: أهلية الشخصية الاعتبارية:

\*الشخصية الاعتبارية منذ نشأتها يكون لها: اسم، وموطن، وجنسيّة، وأهلية في الحدود التي أنشئت من أجلها: فتثبت لها حقوق، وتحمل واجبات، وتقاضي باسمها، وتُرفع عليها الدعاوى، ويكون لها من يمثّلها.

\*لشخصية الاعتبارية لا تصادم -من حيث الجملة- نصوص الشريعة، إلا في حالة المسؤولية المحدودة عند الإفلاس وزيادة الديون على الممتلكات، فإن هذه الديون لا تتعدّى إلى ذمم المشتركين لأنهم أشخاص غير الشركة، وهذا يخالف قاعدة (الغنم بالغرم) حيث غنم الشركاء في الربح ولم يغرموا في الخسارة.

## المسألة الثانية الذمة المالية لتجمع شركات البناء

\* كان النظام السائد في تنفيذ مشروعات البناء الكبرى أن يسند المشروع إلى شركة مقاول واحدة، ولكن مع تعقد المشاريع، وتشعب الخبرات والمهارات، وزيادة حجم المشروعات بما يفوق قدرة شركة واحدة، كل هذا أدى إلى ظهور أسلوب جديد يتعاقد بموجبه رب العمل مع شركتين أو أكثر.

\* ويخضع تجمع الشركات لقانون العقود، أو قانون الشراكات في بعض الأحوال، أو قتلون الوكالة إذا كان أحد الأطراف يتصرف بالنيابة عن الآخرين.

**2. الصيغة:** وهي كل ما يدل على وجود الرضا من الطرفين، أي الإيجاب والقبول، والتراضي يجب أن يكون خالياً من عيوب الإرادة، كالإكراه، والغلط، والتدليس والغبن.

والغلط هو: "عدم مطابقة التعبير للواقع المقصود دون تعمد." وجزاؤه في الفقه الإسلامي بطلان العقد إذا حدث تفاوت فاحش في المنفعة أو القيمة، لأن العقد وقع على محل مجهول.

أما التدليس فهو كتمان عيب السلعة عن المشتري، ويشمل أي أفعال توهم المشتري أن في المبيع صفة توجب زيادة الثمن.

■ أما الغبن فهو من جهة الغابن: تملك مال بما يزيد عن قيمته، ومن جهة المغبون: تملك مال بأكثر من قيمته.

■ وقد استعمل الفقه الإسلامي ألفاظا كثيرة للدلالة على التحايل في المعاملات منها: التدليس، والتغريب، والخداع، والحيلة، والخلابة، ويشملها جميعا لفظ الغش.

**3. المعقود عليه:**، أي العمل المعقود عليه أو (المحل) ويطلق بالاشتراك على: العمل المطلوب، والأجر المقابل، ومن شروط المحل: " أن يكون معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة، أو قابلاً لهذا التعيين، وجائزاً شرعاً، وإلا كان العقد باطلاً".

■ وبيع الغرر محرم شرعاً بأحاديث كثيرة صحيحة، ومتفق عليه بين الفقهاء: منها " نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة وعن بيع الغرر"(1).

■ والغرر لغة: الخطر، واصطلاحاً هو: " ما كان مستور العاقبة"، ويشمل ما لا يعلم حصوله، ويشمل المجهول (البيوع المجهولة).

■ الغرر ممنوع لأنه يؤدي إلى أكل المال بالباطل والتنازع.

■ الغرر المحرم هو الغرر الكثير، وهو الذي يؤدي إلى بطلان العقد، أما الغرر اليسير فهو معفو عنه.

■ الجهالة في اللغة: مصدر من جهل، يجهل، جهلاً، وجهالة.

(1) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر، حديث 1513

- والجهالة في البيوع قد تكون في جنس السلعة، أو في النوعية، أو في الصفة، أو في المقدار (الكمية)، أو في الأجل.
- أغلب مظاهر الجهالة في عقود البناء تعود إلى الجهالة في الصفة أو المقدار (المواصفات أو الكميات).

### المواصفات

- تعليمات للمقاول في شكل مكتوب حول العمل المطلوب أداءه.
- بالنسبة للأعمال المدنية والمعمارية تكون Labour & materials specifications
- تحدد الجودة المطلوبة للمواد والمصنوعات quality of materials & workmanship
- بالنسبة للأعمال الكهروميكانيكية تحدد أيضاً "مواصفات أداء" المعدات Performance specifications
- تنقسم عادة إلى : المواصفات العامة، والمواصفات الفنية.

**جداول الكميات** هي قائمة لبنود الأعمال المختلفة المضمنة في العقد، تحتوي على مواصفات تعريفية مختصرة وكميات تقديرية لهذه الأعمال، ولها وظيفتان:

توفير المعلومات اللازمة عن الكميات بحيث يتمكن المقاول من تسعير المشروع.

- بعد إبرام العقد تكون جداول الكميات المسعرة الوسيلة لإعداد الدفعيات المرحلية والحساب الختامي للمشروع.
- لا تتضمن جداول الكميات أي مواصفات تفصيلية للأعمال.
- **شروط العقد:** وظيفتها:
- بيان الالتزامات التعاقدية للطرفين، وتوزيع المخاطر بينهما.
- بيان الإجراءات اللازمة لتنفيذ العقد.
- يفضل استعمال شروط نموذجية بسبب صعوبة إعداد شروط جديدة لكل عقد.
- الشروط النموذجية تتكون عادة من جزءين: الشروط العامة، والشروط الخاصة.
- توضع الشروط العامة كما هي، دون تعديل، ويتم التعديل في الشروط الخاصة.

### مستندات عقد التشييد وعلاقتها بأركان العقد

- الرسومات والمواصفات : تفصلان العمل المطلوب.
- جداول الكميات: تفصل الأجر المقابل.
- الرسومات والمواصفات وجداول الكميات مجتمعة تبين المحل المعقود عليه ، ويجب أن تكون خالية من الجهالة الفاحشة ، وإلا كان العقد باطلاً .

■ شروط العقد: وظيفتها توزيع المخاطر بين الطرفين، وبيان الإجراءات اللازمة لتنفيذ العقد، ويمكن أن يدخل فيها عنصر الجهالة ( المخاطر المجهولة).

### بعض مظاهر الجهالة في عقد التشييد

- الخطأ أو النقص في تقرير فحص التربة.
- عدم الدقة في مواصفات أو كميات بعض البنود.
- الظروف الطبيعية أو المادية غير المتوقعة.
- استعمال عقد السعر الإجمالي في غير محله.
- الزيادة الكبيرة في قيمة العقد.
- استعمال عقد التكلفة زائداً الربح لغير حاجة أو ضرورة.
- ربط الأجر بمستوى الأسعار.

### أولاً: الخطأ أو النقص في تقرير فحص التربة

- التقرير ليس جزءاً من العقد ، ولكن المقاول يبني عطاءه على المعلومات التي يحتويها هذا التقرير.
- في عقد "الفدك" يجب على رب العمل تقديم ما لديه من معلومات عن التربة إلى المقاول، ومن حق المقاول أن يبني عطاءه على هذه المعلومات.
- إذا وجد خطأ في تقرير فحص التربة قد تترتب مسؤولية على رب العمل.

### المثال الأول: قضية شركة ميتسوي ضد حكومة هونج كونج ( 1986 )

- تعاقدت الحكومة لتشييد نفق بين جزيرتين. تقرير فحص التربة دلّ على وجود أنواع مختلفة من التربة ، وكان تصميم البطانة يختلف حسب نوع التربة .
- كانت معلومات التقرير ناقصة بحيث لم يتمكن الاستشاري من تقدير كميات كل نوع من أنواع التربة ، فأقدم على قسمة طول النفق على عدد الأنواع.
- تبين أن أغلب المسار هو في نوع واحد من أنواع التربة ، فتم بناء النفق بتصميم واحد ، هو أكثر التصاميم تكلفة.
- تقدم المقاول بمطالبة لزيادة الأسعار بسبب التغيير الكبير في كميات العمل ، وقضت المحكمة أن الأسعار المتفق عليها أصبحت غير ملزمة ، وحكمت لصالح المقاول.
- في الفقه الإسلامي هذا العقد باطل بسبب الزيادة الكبيرة في التكلفة الناتجة عن "الغلط" في تصور طبيعة الأرض.

**المثال الثاني: عقد لتشييد عمارة :** تبين أن التربة تختلف عن ما هو مذكور في التقرير ، وأدى ذلك إلى تغيير الأساسات من حصى خرسانية إلى إسفينات ، فالعقد يبطل إذا زادت تكلفة البناء كثيراً .

**المثال الثالث: عقد لتشييد طريق سفري (خلوي):** تبين أن الحفائر (مصادر مواد الردميات) لا تحتوى على كميات كافية من المواد

بالمواصفات المطلوبة ، وتم تحديد مصادر جديدة ، وأدى ذلك إلى زيادة متوسط مسافة النقل ، يبطل العقد إذا زادت التكلفة كثيراً .

### ما يترتب على العقد الباطل:

- يصبح العقد غير ملزم ، ويجب فسخه .
- إذا ترتب عليه عمل يستحق المقاول أجر المثل (التعويض العادل) ، وليس الأجر المسمى في العقد الباطل.
- يجوز للطرفين إبرام عقد جديد.

### ثانياً : عدم الدقة في مواصفات أو كميات بعض البنود

- كل بند من بنود جداول الكميات كأنه عقد قائم بذاته ، فلا بد من أن يكون معلوم الصفة والقدر (المواصفات والكميات).
- إذا وجدت جهالة فاحشة في مواصفات أو كميات البند بطل البند وصح باقي العقد ( البطلان الجزئي أو تفريق الصفقة).
- مثال: لا يصح أن تكون إزالة الأساسات المدفونة بسعر إجمالي ، ويجب أن تكون بالمتر المكعب.

### ثالثاً : الظروف الطبيعية أو المادية غير المتوقعة

- تشمل : الأساسات القديمة ، والصخور ، والمياه الجوفية ، وخطوط المياه والكهرباء ، والتصدعات الجيولوجية ، ونحو ذلك. تختلف عن الأعمال اللازمة لتكملة العمل التي يجب أن يتوقعها المقاول.

- في العقود النموذجية يتحمل المالك عادة مسؤولية هذه الظروف غير المتوقعة.
- في الفقه الإسلامي لا يمكن أن يلزم المقاول بتحمل مخاطر الظروف غير المتوقعة ، لأنها من المجهول Unquantifiable (risk).

#### رابعاً: استعمال عقد السعر الإجمالي في غير محله

- عقد السعر الإجمالي مناسب للمشاريع التي تكون التصاميم فيها مألوفة ، وتفصيلها مكتملة ، ولا يتوقع فيها أي تعديل.
- يتحمل المقاول مخاطر زيادة الكميات الفعلية عن الكميات المقدرة وقت التعاقد.
- من غير المناسب تحميل المقاول مخاطر مجهولة ، مثل :
- الظروف الطبيعية غير المتوقعة ، وتغير الجمارك والرسوم.

#### المثال الأول: مشروع استاد "ويمبلي" الجديد

قررت المؤسسة المالكة للاستاد طرح عطاءات المشروع على أساس " التصميم والتنفيذ" بسعر إجمالي ، وكانت المستندات تحتوي على تصميم غير مكتمل للمشروع.

■ رفضت كل الشركات المهتمة بالمشروع تقديم عطاءات ، باستثناء شركة واحدة استرالية الأصل، ووقعت عقداً مع المالك بقيمة 456 مليون استرليني.

■ تعاقد المقاول مع مقاول من الباطن لتصنيع وتركيب السقف بمبلغ 60 مليون استرليني.

■ تأخرت الرسومات التفصيلية للسقف، وتأخر التصنيع، وأدت الخلافات المتفاقمة بين المقاول والمقاول من الباطن إلى انسحاب المقاول من الباطن من المشروع بعد تصنيع جزء مقدر من السقف ، وتم استبداله بآخر.

■ اكتمل العمل في المشروع في فبراير 2007 متأخراً 17 شهراً  
■ الخلاف بين المقاول والمقاول الفرعي مستمر في المحاكم منذ 2004، وتوجد قضية أخرى في المحاكم بين المقاول والمهندس المستشار. ويتوقع البدء في قضية ثالثة بين المقاول والمالك.

### المثال الثاني: مشروع مترو دبي: مشروع مترو دبي

■ يشتمل على 55 محطة ، و70 كم من السكك الحديدية ، منها 51 كم علوية ، و18 كم في أنفاق ، وتكلفته حوالي 3 مليار دولار.  
■ تنفذ المشروع شركة يابانية بنظام التصميم والتنفيذ بسعر إجمالي  
■ تعاقدت الشركة اليابانية من الباطن مع مكتب استشاري بريطاني لتصميم المشروع ، بنظام السعر الإجمالي .

- بعد البدء في إعداد التصاميم طلب المالك تعديلات في مواقع المحطات ، وتطلب ذلك أعمال تصميم إضافية.
- عقد الشركة الاستشارية مع المقاول لم يسمح بمراجعة السعر الإجمالي المتفق عليه ، وأدى ذلك إلى انسحاب الاستشاري من المشروع في عام 2006.

### المثال الثالث مشروع مركز التدريب المهني السوداني الكوري (جبرة) -1994

مجموعة مباني والمرافق التابعة لها بقيمة كلية بلغت مليوني دولار.

- أثناء التفاوض مع صاحب العطاء الفائز طلب المالك تعديل صيغة العقد من عقد قياسي إلى سعر إجمالي.
- أثناء التنفيذ طلب المالك عدة إضافات وقام المقاول بتنفيذها.
- تقدم المقاول بفاتورة للأعمال الإضافية تبلغ حوالي 15% من قيمة العقد.
- رفض المالك هذه الفاتورة بحجة أن العقد بسعر إجمالي غير قابل للزيادة.

**قاعدة:** تطبيقاً لنظرية "الجهالة" على عقد السعر الإجمالي يمكن الوصول لقاعدة : " لا يجوز للمالك إجراء تعديل يؤثر في الأجر الإجمالي المتفق عليه إلا بتعديل مقابل في هذا الأجر." أو بعبارة أخرى:

إذا كان العمل قابلاً للتعديل فيجب أن يكون الأجر قابلاً للتعديل، وإذا كان الأجر محددًا فيجب أن يكون العمل محددًا. ”

#### خامساً: الزيادة الكبيرة في قيمة العقد

- يمكن أن تكون الزيادة لأسباب طبيعية أو بسبب التعديلات.
- والتعديلات تشمل تعديل أعمال مضمنة في العقد ، والأعمال الإضافية.
- حق إجراء التعديلات استثناء من الأصل القانوني: “ العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.”
- إذ اتحدّم إجراء تعديلات كبيرة فمن الأفضل إبرام عقد جديد.

#### سادساً: استعمال عقد التكلفة زائد الربح لغير حاجة أو ضرورة

- عقد التكلفة زائداً الربح فيه جهالة فاحشة لأن التكلفة النهائية غير معروفة عند التعاقد، ولو بصورة تقريبية.
- يجوز هذا العقد للحاجة أو الضرورة في الحالات العاجلة أو للأعمال غير المألوفة.
- في مثل هذه الحالات من الأفضل استعمال صيغة التكلفة المستهدفة (Target Contract).

#### سابعاً: ربط الأجر بمستوى الأسعار Price Escalation

■ فيه جهالة فاحشة ولا يجوز شرعاً، وفقاً لقرار مجمع الفقه الإسلامي بجدة .  
■ البديل الشرعي هو سداد التكلفة المباشرة للمواد بنظام "الوكالة المأجورة".

**الخلاصة:** عقود البناء والتشييد من أكثر العقود المعاصرة تعقيداً ويجب الاهتمام بالدراسات الفقهية والقانونية حولها.