

مجلة المهندسين القانونية

الإلكترونية

Al-Mouhandess Legal E-Review

العدد الثامن - اصدار حزيران 2011 - مجلة فصلية تصدر عن مكتب "المتحد للقانون" محامون ومستشارون قانونيون

حوار مع

المهندس الإستشاري مازن السيد

الضم والفرز

بقلم المهندس محمد مغربل

مهندسون يذكركم التاريخ.

بنو موسى بن شاكر

«أول فريق علمي في العالم»

إجتهادات قضائية

اطلبك ونظام إدارة البناء
في سؤال و جواب

أعمال مميزة

سور الصين العظيم أطول بناء في التاريخ على الإطلاق. يبلغ طوله ما يقرب من 6,400 كم². شُيِّد كله يدويًا. وقد بدأ العمل به في أول القرن الرابع قبل الميلاد على الأرجح. واستمر حتى بداية القرن السابع عشر الميلادي. وقد بنى الصينيون السُّور لحماية حدودهم الشمالية من الغزاة بحيث بنيت جدرانهم فوق الجبال الشاهقة أو مواقع خطيرة بالسهول حسب التضاريس الجغرافية وأعتبر من أهم المشروعات العسكرية الدفاعية في عصره وفي التاريخ المعماري البشري.





مدير المجلة
المحامي عمر طرباه

مدير العلاقات العامة
المحامي عبدالعزيز جمعة



Allied Legals
Advocates & Legal Consultants
Bshara El-Khoury Blvd.
Banna Bldg. 2nd floor
PO Box: 116/2098 Beirut Lebanon
Tel: +961 1 630001
Fax: +961 1 630050
www.alliedlegals.com
info@alliedlegals.com

تصميم وتنفيذ



Sed el Bouchrieh
Kamar Center - Block C
Beirut - Lebanon
Tel/Fax +961 1 689393
www.stampa-media.com

تنبيه

ان جميع حقوق التأليف والنشر من
أي نوع كانت محفوظة عملاً بالقوانين
والمعاهدات الدولية

كان الهدف منذ إطلاق مجلة «المهندس القانونية». تزويد المهندسين والمقاولين بالمعرفة ذات الطابع الشمولي والبعد الثقافي الذي لا يقتصر على جانب دون آخر. بعيداً عن التكلفة. ولذا فإن أي مطلع على المجلة يجد أنها قد مزجت في ثنايا صفحاتها بين علم الهندسة من جهة والضوابط القانونية التي ترعى العاملين في هذا القطاع من جهة أخرى.

كما أنه لا بد من التنويه. أن ابتكار قسم جديد في المجلة تحت عنوان «مهندسون يذكروهم التاريخ». تكمن أهميته في أنه يُظهر الدور الريادي الذي يلعبه علم الهندسة في تكوين الإرث الحضاري وفن العمارة في مجتمع ما. إضافة إلى إكتشاف المحيط البيئي لهذا المجتمع. إذ أنه لم يعد بالإمكان بعد الإكتشافات العلمية المتعلقة بالحفاظ على سلامة البناء عدم الأخذ بعين الإعتبار البيئة الجيولوجية والزلزالية من دون أن يعني ذلك تهميش جمالية البناء أو التركيز على تصاميم جامدة لا تراعي الذوق العام.

من هنا. فإننا في إدارة المجلة نحرص دائماً على الموازنة ما بين الإرث الحضاري والتطور العلمي والفني للهندسة. وذلك يتطلب منا إدارة وقرأً مهندسين وقانونيين المساهمة الفاعلة نحو تحقيق هذا الهدف. من خلال التواصل وتبادل المعلومات والإقتراحات.

إدارة المجلة



الفهرس

- حوار مع
المهندس الإستشاري مازن السيد 4
- الضم والفرز
بقلم المهندس محمد مغربل 8
- مهندسون يذكروهم التاريخ
بنو موسى بن شاكر 12
- إجتهادات قضائية 14
- سؤال وجواب 16

المهندس الإستشاري مازن السيد

مهندس إنشائي

■ ما هي برأيكم الصفات الواجب على المهندس اللبناني التحلي بها؟

إن الفرد بشكل عام يتطلّع إلى مسألة الانتماء كحاجة نفسية واجتماعية تشغل حيزاً مهماً في المجتمع. حيث لا يمكن له بشكل عام النهوض بحياته أو المشاركة في النهوض بالحياة العامة وإعمار الأرض وتحقيق الذات على قواعد الراحة والأمن في غياب الشعور السليم بالانتماء.

والمهندس اللبناني يشعر بهذا الانتماء بمجرد الإلتزام بمبادئ وقوانين وأعراف متفق عليها بينه وبين مجموعة من العاملين معه في ذات المجال منتمين إلى ثقافة واحدة قائمة على وجوب الانتماء إلى الأرض أولاً وتجسيد الثقافة اللبنانية العريقة بتشييد المباني والإلتزام بمبادئ الحفاظ على السلامة العامة ثانياً وذلك عبر التقيد بقوانين البناء؛ فالمهندس اللبناني بالمبدأ هو شخص مثابر بعمله منفتح على الأفكار الوافدة من الخارج المتعلقة بالتصاميم الهندسية ومراعٍ لطبيعة أرضه ومناخ بلاده الذي يلزمه

باعتماد تصاميم ملائمة والتقيد بمبادئ هندسية محددة. إذ أنّ مهمة المهندس هي المزج بين المعرفة بالعلوم و بين الوعي بإحتياجات وحدود وقدرات البشر والمجتمع من أجل خلق المزيد من الأشياء ذات الفائدة للبشر بشكل ملائم وفعال وبتانة جيّدة.

■ إلى أي حدّ ممكن للمهندس الجنوح في أفكاره الإنشائية بعيداً عن النظم الهندسية المعتمدة؟

هذا سؤال في غاية الأهمية فكثير من المهندسين يظنون أنّ القوانين والكودات الموجودة اليوم كالكود الأميركي والكود الفرنسي لا يمكن الخروج عنها بحيث أنّ هذه الإلتزام بها يجب أن يكون حرفياً. مع أنّ هذه النظم (الكودات) تسمح بهامش من التحرك خارجها إذا أثبتت الحسابات الهندسية ذلك. كما أنّ هذه الكودات نفسها تتغير في كلّ فترة. ومع ظهور التعديلات في الكودات تنشأ أبنية جديدة وفقاً للقوانين المتجددة. هذا مع العلم أنّ هنالك كودات أخرى غير المعمول

بها في لبنان (الأمريكي والفرنسي) كالكود الإنكليزي والألماني والأسترالي وغيرهم من الكودات.

وقد حصل لي في عدّة مشاريع في دول الخليج العربي أن أعدت الدراسات الإنشائية لمشاريع كانت مقدّمة من شركات هندسية إستشارية أميركية وسويدية وغيرهم من الشركات واعتمدت في سبيل توفير كميات المواد المستخدمة على كودات وقوانين غير تلك المعتمدة في الدراسات الأصلية وبالتالي أدى ذلك إلى خفض تكلفة المشروع. وقد وافق الإستشاريون (وكانوا شركات دولية) على ذلك بعد تقديم الدراسات الإنشائية التي تثبت صحّة التصميم وسلامة المنشأ. لكن كلّ تلك الأمور لا بد لها من ضوابط تلزم المهندس باعتماد أسلوب عمل منهج والالتزام بشرعة قوانين مثبتة. فإنّ الجنوح بالتصاميم جائز في حدود ما تسمح به الهندسة المدنية. إذ أنّ تلك الأخيرة تلزم المهندس بقوانين صارمة لا يُسمح بالخروج عنها. كذلك فإنّ الهندسة المدنية ليست علماً جامداً لا بل هي علم يواكب التطور



الصحيح قادرة على مقاومة زلازل عنيفة دون إنهيار بعكس معظم المنشآت خاصة القديمة منها و التي يمكن ان تتعرض إلى أضرار خطيرة أو انهيارات جزئية قد تؤدي إلى إزهاق أرواح الناس. كما أكدت الدراسات التي أجريت حول «أداء المنشأ أثناء وقوع الزلازل» أنّ المنشآت التي تمتلك قدرة كافية على مقاومة القوى الجانبية كالرياح الشديدة يجب أن يكون لها أيضا مطاوعة كافية. أي قدرة المحافظة على سلامتها عند زيادة الاجتهادات من أجل حماية السكان.

وهنا يتلخّص دور المهندس بالتالي:

1. إختيار النظام الإنشائي المناسب في حالة المباني ذات الارتفاعات المتوسطة والعادية.
2. التصميم المعماري المناسب مع إختيار النظام الإنشائي المناسب، وخاصة في الأبنية المرتفعة جداً.
3. حساب ردود الأفعال الانتقالية المتولدة نتيجة الزلازل.
- 4 - الإبتعاد بالقدر الكافي عن الزيادات التي تضاف على هيكل المبنى الخارجي لغرض الديكور والتي يمكن أن لا تكون مثبتة بالقدر

لاسيما أنّ لبنان واقع على خط زلازل خطير؟

ما لا شكّ فيه أنّ مهنة الهندسة هي من أكثر المهن التي تتأثر وتتأثر بالطبيعة المحيطة. بالإضافة إلى كونها المهنة الأولى التي تعنى بسلامة المواطنين بشكل مباشر. لكن مسألة المحافظة على الذوق العام وتطوّر التصميم الإنشائية أصبحت مرتبطة بتقديم الرفاهية والتقيّد بشروط السلامة العامة في آن معاً. ونأتي هنا للحديث عن خاصية لبنان في هذا الصدد كونه واقع على خط زلازل أسهم في القدم بتدمير بيروت سبع مرّات أو أكثر.

وبعد ظهور الاكتشافات العلمية المتعلقة بالمحافظة على سلامة البناء، وذلك على أثر زيادة مستوى إرتفاع المباني حول العالم ما يُحتمّ البحث عن حلول علمية تضمن المحافظة على المباني. وكانت قضية إنشاء مباني مقاومة للزلازل هي الهاجس لدى المهندسين والعلماء، فقد بيّنت التجارب والنتائج المستخلصة من الزلازل الحديثة أن المنشآت المصممة والمنفذة بالشكل

التكنولوجي والاكتشافات العلمية الحديثة ويلبي حاجات الشعوب المتسارعة وانفتاح الثقافات على بعضها البعض. فبدون تطوّر مفاهيم الهندسة المدنية وطرق عملها لا تستطيع الهندسة الإنشائية ترجمة خيالها وتصوّراتها على أرض الواقع.

فالهندسة المدنية هي كأي علم يتطور باستمرار دون توقف، وفي الآونة الأخيرة ترابطت مع التطور الصناعي بشكل كبير لإنتاج مواد إنشائية جديدة ومتطورة تفي بالمتطلبات المتزايدة. فليس من المبالغة القول بأن الهندسة المدنية هي أعرق وأقدم فروع الهندسة وأكثرها التصاقاً بنشأة الإنسان وتطوره عبر السنين والعصور. فكلّ الإكتشافات كانت ولا تزال تتعلّق بمقدرة البشر على ترجمة الخيال الخلاق ليصبح مجسداً على أرض الواقع.

■ **كيف يستطيع المهندس المدني المقاربة بين التصميم الهندسيّة الإنشائية وبين المحافظة على سلامة المبنى خاصة لجهة مقاومته للزلازل**

العواصف أدت إلى وقوع العديد من اللوحات الإعلانية (البانويات) الضخمة على الطرقات كما أسهم العديد منها في أذية المواطنين والسيارات والأملاك العامة على الطرقات من جراء وقوعها. فيجب هنا عرض هذه اللوحات الإعلانية بعد تقديم دراسة إنشائية لها للبلديات المختصة بعد إمضاء المهندس المدني بموافقته ومسؤوليته عن متانة هذه اللوحة لا أن توضع بشكل عشوائي على الأراضي اللبنانية بحيث لا تكون مصممة لمقاومة قوة دفع الهواء.

■ ما هو المطلوب برأيكم من نقابة المهندسين اليوم؟

بالرغم من الدور الهام والمشكور الذي تقوم به نقابة المهندسين اليوم إلا أنه يقع عليها مسؤولية كبيرة في توعية المهندسين ونشر آخر الأبحاث الحديثة التي طرأت على العلوم الهندسية وخاصة فيما يعنى بالمحافظة على السلامة العامة والتي تقوم بجزء منها عبر الندوات والدورات التي تعقدتها دورياً في مبنى النقابة. فلا يقتصر دورها على تأمين

هو الحفاظ عليها لأكثر فترة زمنية ممكنة. ولتحقيق هذا الهدف يجب العناية بقوانين البناء السليمة واعتماد النظم الإنشائية الحديثة التي تراعي مبادئ مقاومة الزلازل بالدرجة الأولى.

■ ما حجم تأثير العوامل الطبيعية الأخرى على سلامة البناء، هذا إذا ما أخذنا بعين الإعتبار الحوادث التي حصلت مؤخراً في لبنان من جراء العواصف؟

تأتي الرياح والعواصف في المرتبة الثانية بعد الزلازل في التأثير على سلامة ومتانة البناء. وهنا تُدرس قوانين مقاومة الرياح للمنشآت الهندسية من دراسة إجهاد الهواء وقوة دفعه وتأثيره على متانة البناء في مقاومته للهواء. فحساب أي منشأة يعتمد على حساب القوى المؤثرة فيها. بحيث تقاوم المنشأة هذه العوامل بنجاح وتجعلها مستقرة طوال فترة حياتها المتوقعة. ولكن إذا ما خصصنا لبنان بحديثنا فإن ما شهدناه في الآونة الأخيرة على أثر

الكافي والتي بحال حدوث زلزال ستنهار بشكل مؤكد مسببة بحال سقوطها إصابات ممتدة للمشاة. ويعرف التصميم المقاوم للزلازل بأنه التصميم الذي يكفل الحماية الكافية من الإصابات والخسائر في الأرواح وأقل ضرر بالملكات واستمرار خدمات المرافق الحيوية مع تحقيق ذلك بتكلفة اقتصادية مقبولة. وتصمم المنشآت المقاومة للزلازل بناء على توفير المعطيات التالية:

1. معرفة الطبيعة الجيولوجية والزلزالية للموقع وتحديد مواقع الصدوع الناشطة.
2. طبيعة التربة وخواصها الديناميكية. وهذا يتطلب فحص للأتربة بمختبرات مختصة. حيث تتسبب الموجات الزلزالية بتميع التربة Liquefaction وحصول الانهيارات الأرضية. وأخيراً لا أريد أن يفهم من كلامي أن جمالية البناء يجب أن تهتمش في إطار سعينا للحفاظ على سلامة ومتانة البناء. بل إن ما أدعو إليه هو العناية بشكل المبنى العام. فما يميز حضارة وبلد هو المباني المشيّدة على أرضه والتي تمثل ثقافة بلد وشعب. لكن دون أن ننسى أن الهدف من وراء تشييد المباني



توجيههم بإجاء تفعيل قدراتهم العلميّة والعملية ليستطيعوا خوض غمار سوق العمل الذي يعتمد بالدرجة الأولى على قدرة المهندس على تطوير مقدراته بشكل سريع جداً ومقدرته على اكتساب الخبرات الضرورية لعمله وتطويرها في تعبيد طريق نجاحه في العمل.

وهنا يكون دور النقابة في تثقيف المتخرج عبر الدورات والمراجع العلميّة الأساسيّة وتقديم النصح والإرشاد له والتسويق له في سوق العمل.

أمّا النصيحة الأهمّ التي يجب على متخرج قسم الهندسة التمسك بها هي الإلتزام والمحافظة على جودة العمل ومثابته. وعليه أن يدرك أنّ بين يديه أمانة المحافظة على السلامة العامّة من خلال جودة الأعمال التي ينفّذها. وذلك بالعودة إلى الأساسيات الحسابيّة في العمل الهندسي مع الإعتناء على التقنيات البرمجية الحديثة في إجراء الدراسات في نفس الوقت وذلك للتأكد من صحة الدراسات. كذلك عليه أن يعلم بأنّ بين يديه حضارة ووجه ثقافي لوطنه يجب المحافظة عليه وتنميته.

الخدمات للمهندس ووضع ضوابط العمل. بل يجب أن تعمد النقابة إلى تقديم النظم والإرشادات في العمل. وإنشاء المكتبة المتخصّصة الشاملة والتي لا تزال طلب ملجأ لجميع المهندسين المنتسبين للنقابة.

كذلك على النقابة توفير المراجع الأساسيّة التي يجب أن يعود المهندس إليها لتكون له مرشداً في جميع أعماله التي يقوم بها؛ إذ أن دور النقابة ينقسم إلى شقين أساسيين. أولاً قسم العلاقة المباشرة مع المهندس وهو القسم الذي يلبي حاجات المهندس الشخصية ويضمن له تحصيل حقوقه بشكل كامل. وقسم آخر هو الذي يقدم للمهندس المراجع والدورات التدريبية ويرشده إلى قوانين البناء الواجب إعتماها في عمله.

■ ما هو دور نقابة المهندسين في مساعدة المتخرجين الجدد وما هي نصيحتكم لهم؟

كما ذكرت سابقاً، فإنّ النقابة يجب أن تساعد متخرجي قسم الهندسة في مجال

الضم والفرز



بقلم المهندس محمد مغربل
مهندس إستشاري مدني

منفردة لكل منهم سيما أنه يجوز أن يدخل الشريك الواحد في أكثر من قطعة واحدة علماً أنه لا يمكن أن يتجاوز عدد القطع المفترزة عدد الورثة أو عدد الشركاء. الافراز انواع فهناك الافراز الزراعي الذي يهدف الى تقسيم العقارات لغايات زراعية. وهناك إفراز البناء إلى شقق.

إفراز البناء إلى شقق: هو الذي يهدف الى تقسيم البناء إلى شقق

إن الضم والفرز أو الفرز والضم يكون لعقارات غير مبنية أو لعقارات مبنية تفرز أقساماً مختلفة (شقق، محلات، مستودعات، الخ) إن عملية الضم والفرز للعقارات غير المبنية تهدف الى تحسين شكل ومساحة العقار، إما من خلال زيادة مساحته أو تصحيح حدوده مع العقارات المجاورة له وتحسين وضعه فنياً بالنسبة للطرق، وذلك يكون عن طريق فرزها أو ضمها مع العقارات الملاصقة وفقاً للأنظمة النافذة في موقع هذا العقار. كما يمكن أن تتم في معرض المقاسمة حيث يخصص كل مالك في العقار الشائع بقسم خاص له يساوي قيمة حصته من الاسهم وإن هذه الحالة أكثر ما تحدث عند عملية ازالة الشبوع حيث تحدد قطعة واحدة لكل مالك في العقار الشائع أو تحدد قطعة واحدة لكل مجموعة من المالكين الشركاء الذين لا تمكنهم حصصهم من الحصول على قطعة كاملة



وحقوق مختلفة دون فرز أرض العقار الذي يقع عليه البناء. أما النصوص القانونية المتعلقة بالإفراز فهي:

- 1 - أحكام الباب السادس وما يليه من المرسوم الاشتراعي رقم 83/69 تاريخ 1983/9/9 (قانون التنظيم المدني).
- 2 - الشروط المدونة في النصوص التي تنظم الشؤون العقارية (الصحيفة العينية).
- 3 - نظام المنطقة المصدق والتي يقع فيها المشروع. (هذا النظام لضم الأراضي وفرزها).

وفي هذا الصدد سنتكلم في ضم وفرز العقارات غير المبنية خصوصاً والمبنية بشكل عام.

الضم والفرز

أ - تعريف:

- 1) **الضم:** هو ضم عقارين أو أكثر إلى بعضهما البعض ليصبح المجموع عقاراً واحداً ويشترط لإجراء الضم أن تكون العقارات الجارية عليه متحققة فيها الشروط التالية :
أ - أن تكون متجانسة.
ب - أن تكون متلاصقة.

ج - أن تكون لنفس المالك (كما يمكن ضم عقارات متلاصقة ومتجانسة للمالكين مختلفين شرط إبراز عقد مصدق من الكاتب العدل لهذه الغاية).

(2) الفرز: الفرز هو كل عملية يكون موضوعها تقسيم عقار أو عدة عقارات إلى قطع أو تقسيم بناء إلى حقوق مختلفة (شقق وطوابق).

(3) الضم والفرز: هو ضم عقارات متجانسة ومتلاصقة إلى بعضها البعض ثم إعادة فرزها.

(4) الفرز والضم: هو فرز عقار أو عقارات ثم ضم الأقسام المفزة إلى بعضها البعض أو إلى العقار أو العقارات المتلاصقة مما ينتج عقارات جديدة.

إن الإجازة المسبقة للإفراز هي الزامية بموجب المادة 28 من المرسوم الاشتراعي رقم 83/69 تاريخ 1983/9/9 قانون التنظيم المدني: (يخضع الإفراز لإجازة مسبقة بموجب قرار يصدر عن المرجع المختص). وتخضع الإجازة المسبقة للإفراز لموافقة المديرية العامة للتنظيم المدني أو الدوائر

الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس اثباتاً بأن التقسيم يتقيد بالشروط الفنية والتنظيمية في المنطقة. وتعتبر رخص الإسكان بمثابة الموافقة الفنية بما يتعلق بفرز الأبنية إلى شقق كما إن مديرية الشؤون العقارية لا تقبل أية معاملة فرز إلا بعد موافقة المراجع الفنية المذكورة أعلاه. أما الفرز لإزالة الشيوخ فتأتي بموجب حكم من القضاء يخضع أيضاً لموافقة فنية مسبقة من قبل الإدارة المختصة.

ب - قرار الإجازة المسبقة للإفراز:

تعطى الإجازة بالإفراز خارج بلديتي بيروت وطرابلس بموجب قرار يصدر عن رئيس فرع التنظيم المدني في مركز المحافظة أو عن رئيس المكتب الفني في القضاء الذي يقع المشروع موضوع الفرز ضمن نطاقه وذلك إذا كانت مساحة مجمل العقارات موضوع مشروع الفرز أو الضم والفرز لا تتجاوز خمسة آلاف متراً مربعاً في مراكز المحافظة والأفضية ومراكز الاصطيفاف. أما المساحات الأكبر (10000م² عشرة آلاف متر مربع) فيصدر قرار الإجازة بالإفراز عن المدير العام للتنظيم المدني. ويصدر قرار الإجازة بالإفراز مرفق بالخرائط

تابع الضم والفرز

8 نسخة عن رخصة البناء المعطاة ضمن العقار وغير المنفذة كلياً أو جزئياً بعد. وذلك في حالة وجودها.

9 تصريح مقدم من طالب الإفراز وفقاً للنموذج الموضوع من قبل الإدارة وعلى مسؤوليته الشخصية وحت طائلة اعتبار قرار الإجازة بالإفراز لاغياً بأنه لا يوجد أية رخصة بناء أو طلب رخصة بناء في العقار موضوع طلب الإفراز.

10 تصريح مقدم من طالب الإفراز وفقاً للنموذج الموضوع من قبل الإدارة وعلى مسؤوليته الشخصية وحت طائلة اعتبار قرار الإجازة بالإفراز لاغياً بأنه لا يوجد قرار وضع يد غير مسجل في الإفادة العقارية (وذلك في حال وجود تخطيط مصدق أو مرسوم استملاك للمنفعة العامة).

11 مقاطع طولية وعرضية لشبكة الطرق ضمن المشروع يظهر عليها سطح الأرض

الجوار وخاصة أقرب منزل أو بناء موجودة إلى المشروع وذلك ضمن مساحة 500م على الأقل من جميع حدود العقار.

3 خريطة مساحة للعقار في المناطق المسسوحة نهائياً أو خريطة موضوعة وموقعة من مساح محلف أو من مهندس خارج المناطق المسسوحة نهائياً.

4 إفادة عقارية شاملة يعود تاريخها لأقل من ثلاثة أشهر أو علم وخبر من المختار حيث لا يوجد إفادات عقارية.

5 إفادة تخطيط رسمية من المرجع المختص.

6 خريطة الوضع الراهن تظهر عليها المغروسات والإنشاءات في حال وجودها مع خرائط تفصيلية للبناء الموجود.

7 خريطة خطوط الارتفاعات للعقار إذا كان الانحدار في العقار يزيد عن 5%.

والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ منه. ودائماً يرد ضمن مندرجاته بنداً يتضمن حفظ حقوق الغير. ويصبح قرار الإجازة بالإفراز دون مفعول إذا لم يُباشَر بالمعاملات العقارية في خلال سنة من تاريخ صدور القرار وإذا لم تنفذ الأثغال خلال المدة المحددة في قرار الإجازة. ويسجل قرار الإجازة حكماً في الصحيفة العينية للعقار (المادة 31 من المرسوم الاشتراعي 83/69).

ج - تقديم ملف طلب الإفراز:

يجب أن يكون طلب الإفراز مقديماً من مالك العقار أو المفوض من قبله قانوناً ومرفقة به المستندات التالية:

1 طلب الإفراز.

2 التخطيط العام الذي يبين موقع المشروع وطريقة اتصال المشروع بشبكات الخدمات العامة من طرق ومياه وكهرباء وتصريف مياه مستعملة وتصريف مياه الشتاء في المنطقة. بالإضافة إلى المناطق المأهولة في



الفنية في كل من بلديتي بيروت وطرابلس مطابقة الإفراز للنصوص النافذة. وذلك بعد تنفيذ مشروع الإفراز على الأرض وقبل التسجيل النهائي في أمانة السجل العقاري.

بالخلاصة:

لا يمكن بيع أو تأجير الأراضي المبنية أو غير المبنية المشمولة بالإفراز ولا تشييد الأبنية إلا بعد تأمين الشروط الثلاثة التالية:

- 1 - الحصول على إجازة بالإفراز.
- 2 - تنفيذ الأحكام المفروضة على الفارز بموجب قرار الإجازة.
- 3 - الحصول على شهادة المطابقة.

علماً أنه وبحال أتت شهادة المطابقة مغايرة للواقع فإنه لا يسمح بالبيع أو التأجير أو تشييد الأبنية لأن شهادة المطابقة غير المنطبقة على الواقع لا تضيء المشروعية على الإفراز ويعتبر باطلاً جميع ما ينتج عنها.

للسكان. وذلك فقط عندما تزيد مساحة العقار عن 2م/10000/ عشرة الاف متراً مربعاً (ما عدا الإفراز الذي يرمي إلى تقسيم العقار لغايات زراعية).

مع التذكير بأن عملية الفرز ليست عملية عقارية لتقسيم الأراضي فقط بل هي وقبل كل شيء عملية تنظيم مدني بكل ما للكلمة من معنى. ومن المفروض أن توضع بالشكل المناسب وتراعي كافة المواصفات الفنية للإفراز من طرق وحدائق.

د - شهادة المطابقة لمشاريع الإفراز:

نصت المادة 32 من المرسوم الاشتراعي رقم 83/69 تاريخ 1983/9/9 على أنه لا يمكن بيع أو تأجير الأراضي المبنية أو غير المبنية المشمولة بالإفراز ولا تشييد الأبنية إلا بعد الحصول على إجازة الإفراز وتنفيذ الأحكام المفروضة على الفارز بموجب قرار الإجازة المذكورة والحصول على شهادة المطابقة. تثبت بشهادة عن دوائر وأقسام المديرية العامة للتنظيم المدني أو عن الدوائر

الطبيعية وخط المشروع للسطح النهائي للطريق على ثلاث نسخ.

12 بالنسبة لمشروع الفرز أو الضم والفرز الذي تزيد مساحته عن 2م25000 والرامي إلى إنشاء قطع للبناء يتم تقديم الملف بالطريق التالية:

أولاً - يقدم المشروع التمهيدي للفرز أو الضم مع المستندات المذكورة أعلاه من الرقم (1) إلى الرقم (11) لأخذ موافقة الإدارة المبدئية على المشروع ليصار إلى تقديم دراسات التفصيلية ضمن المشروع النهائي.

ثانياً - يقدم المشروع النهائي المتضمن المستندات المذكورة أعلاه بالإضافة إلى دراسة خلية وخرائط تفصيلية للاشغال المؤرخة (طرق - كهرباء - مياه - مجاري).

عند الموافقة على الفرز يجب أن تخصص فسحة 25 % من مساحة العقار المفرز من أجل الحدائق والخدمات العامة اللازمة

مهندسون يذكّرهم التاريخ. بنو موسى بن شاكر

«أول فريق علمي في العالم»

والأسطوانة" أسطع الادلة على روح الفريق الذي يتميّز به بنو موسى.

إجازاتهم:

برزت إسهامات بني موسى في تطوير العلوم المختلفة ولعلّ الإجاز الأهم هو قياس محيط الأرض حيث توصلوا إلى أنه يساوي 47.356/ كلم لمدار الأرض، وهو يقترب جداً من الطول الحقيقي الذي عرف حديثاً وهو 40.000/ كلم تقريباً.

كذلك من اختراعاتهم: آلة رصد فلكي ضخمة تدار بقوة دفع مائية تبين النجوم في السماء وتعكسها على مرآة كبيرة. كذلك: قنديلاً آلياً يشعل الضوء لنفسه وترتفع الفتيلة تلقائياً ويصب الزيت بنفسه وقد صمم بحيث لا يمكن للريح اطفاءه. وآلة يستخرج بها الانسان الجواهر من قاع البحر أو الأشياء التي تغرق في البحار والأنهار.

وقد استخدم بنو موسى مبادئ علم سكون الموائع في تصميم آلاتهم المعقدة. فاعتمدوا على توازن السوائل واستخدموا الصمامات التي تعمل تلقائياً والأنظمة

التعريف بهم:

هم محمد وأحمد والحسن أبناء موسى بن شاكر. ولدوا في القرن التاسع الميلادي حيث توفي أكبرهم محمد سنة 872م وكان والدهم مقرباً من الخليفة العباسي "المأمون" الذي عاشوا تحت رعايته بعد وفاة والدهم في بغداد. فعهد بهم إلى يحيى بن أبي منصور مدير بيت الحكمة. فنشأوا في هذا الوسط العلمي وأصبحوا من أبرز العلماء. ونبغوا في الهندسة والرياضيات والفلك وصناعة الحيل (الهندسة الميكانيكية).

أبرز صفاتهم:

يُعتبر التعاون العلمي والعمل كفريق أهم ما يميّز بني موسى. ويكاد يكون من المستحيل فصل أعمال كل منهم على حده أو حتى عن أعمال مساعديهم من العلماء. ويؤلف كتابهم "كتاب معرفة مساحة الأشكال البسيطة والكرية" والذي يُعد تطويراً مهماً لكتابي أرشيمدس عن "حساب مساحة الدائرة" وعن "الكرة

المواهب العلمية الناشئة وتربيتها. وتوليفهم مهمة إبرازها والتعريف بها وابتعادهم عن روح التنافس والاحتكار. وفي ذلك دلالة على الدور القيادي في بناء الحضارة. وقد تجلّى هذا الحرص بالأموال الطائلة التي كانوا يدفعونها للنقل والترجمة وشراء المخطوطات النفيسة. فيضعون المال حيث يعم نفعه ويبقى... فكانت بصمتهم في صفحات التاريخ.

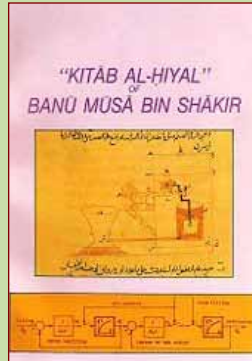
التي تعمل بعد زمن معيّن. كما ابتدعوا طريقة تقسيم الزاوية إلى ثلاثة أقسام متساوية.

مؤلفاتهم:

لبنى موسى مؤلفات عديدة في الهندسة والمساحة والفلك والميكانيكا والرياضيات. من أشهرها "كتاب الحيل" حيث جمعوا فيه علم الميكانيكا القديمة وجاريهم الخاصة. وقد ترجم في العام 1979 إلى اللغة الانكليزية. وقد جرى نشره من قبل معهد التراث العلمي العربي. وهناك أيضاً كتاب "معرفة مساحة الأشكال البسيطة والكرية". وقد ترجمه إلى اللاتينية غيرهارد كرمونا في القرن الثاني عشر ميلادي تحت إسم "أقوال بني شاكر". ونذكر أيضاً كتاب "قسمة الزاوية إلى ثلاثة أقسام متساوية".

حثهم على العلم:

لعلّ من أعظم ما عرّف به بنو موسى حثهم على العلم وتبنيهم للعديد من



إجتهادات قضائية

1

حالة إنعقاد مسؤولية رب العمل عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء الكائنة في الخرائط التصميمية: محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم 35 تاريخ 2007/3/29، العدل 2010 العدد4، ص1571:

"حيث من الثابت أن الأضرار اللاحقة بالبناء نتجت بصورة رئيسية عن خطأ المصمم لعدم لحظه في الخرائط كميات كافية من حديد التسليح للسقوف العليا، وإن رب العمل بالتجائه اليه لوضع تلك الخرائط وتبنيه لها، وتولييه بمعزل عن صاحبها أمر تنفيذها بمعاونة المشرف والمقاول وفي اعتمادها بدفتر الشروط من غير الإستحصال على رخصة بناء كما يفرضه القانون لتضمن مطابقتها للأصول الفنية، يكون قد قبل تحمل مخاطر عمله الذي ارتدّ على سائر الأخطاء التنفيذية.

" وحيث زاد في تفاقم الأضرار طلبه لأسباب خاصة الإسراع في فك القوالب الخشبية للترسانة الحديدية، وإهماله صيانة البناء على نحو ما حققه قضاة الدرجة الأولى بالإستناد إلى التقارير الفنية".

"وحيث يكون رب العمل بإعماله المبيّنة قد ساهم مع مشاركيه في حدوث الضرر المشكو منه".

"حيث إن المادة 667 م.ع. إذ حُلَّ المقاول والمشرف من ضمان العيوب الناشئة عن تنفيذ تعليمات صاحب الأمر الصريحة، فهي لا تحول دون تحميلهما معه المسؤولية بمقدار مساهمة كل منهما في الأضرار الحاصلة".

2

عدم جواز المتعهد بتنفيذ الأشغال العامة التنازل للغير عن تنفيذ جميع أو بعض هذه الإلتزامات إلا بموافقة الإدارة المسبقة: مجلس شوري الدولة، قرار رقم 335 / 2008 - 2009 تاريخ 2009/3/25، العدل 2010، العدد4، ص1543:

"وبما أنه من المبادئ الأساسية في عقود الأشغال العامة أن يقوم المتعهد بتنفيذ الأشغال بنفسه نظراً لصلة العقد بالمرق العام وبالتالي فإنه يمتنع على المتعاقد مع الإدارة أن يتنازل للغير عن تنفيذ جميع التزاماته التعاقدية أو عن تنفيذ بعض هذه الإلتزامات إلا بموافقة الإدارة المسبقة".

"وبما أن الآثار التي تترتب على التنازل تختلف تبعاً لنوع التنازل الحاصل، ففي التنازل الكلي حرر موافقة الإدارة المتعاقد الأصلي من التزاماته ويعتبر التنازل له المسؤول الوحيد تجاه الإدارة ما لم يرد في عقد المتعهد الأساسي نص على خلاف ذلك، أما في حالة التنازل الجزئي فإن العلاقة التعاقدية تبقى كاملة بين الإدارة وبين المتعاقد الأصلي ولا يترتب على موافقة الإدارة سوى جعل هذا التنازل مشروعاً فيبقى المتعاقد الأصلي هو المسؤول الوحيد وهو الذي يعود له فقط المطالبة بالحقوق المتولدة عن العقد ما لم يكن هناك نص خاص مغاير".

3

لم يشر إلى أنه سوف يتم تسجيلها أصولاً في السجل العقاري أو فتح حساب مصرفي بإسمها...".
" وحيث تخلص المحكمة أن الشركة المفضدة دقائقها أعلاه إنما هي من نوع شركة المحاصة societe en participation التي تتميز وفقاً للمادة 247 من قانون التجارة بأنها غير معدة لإطلاع الغير عليها. أي ذات طابع مستتر".

" وحيث نص الفقرة الأولى من المادة 252 من قانون التجارة على أنه في حالة شركات المحاصة: لا يكون للغير رابطة قانونية إلا بالشريك الذي تعاقد معه".

" وحيث أن نص هذه الفقرة معطوفاً على نص المادة 247 يحمل على القول بأن عقد شركة المحاصة يقتصر على تنظيم حقوق الشركاء وواجباتهم نحو بعضهم البعض وينحصر أثره بينهم فلا يمتد إلى الغير وينشأ عن عدم وجود الشركة تجاه الغير وانحصار أثرها بين الشركاء انه إذا تعامل أحد الشركاء مع الغير فيجري تعامله بإسمه الشخصي وتترتب في ذمته وحده آثار العقد. فلا تلتزم الشركة أو سائر الشركاء بهذا التعامل".

" وحيث وبعد أن نصت تلك الفقرة الأولى من المادة 252 جارة على ما مفاده أن علاقة الغير تبقى محصورة بالشريك الذي تعاقد معه جاءت الفقرة الثانية لتتنص: "...على أن شركة المحاصة التي تتعرف إلى الغير بهذه الصفة يجوز أن تُعامل بالنظر إليه كشركة فعلية". فإذا ما نزعت قناعها الذي يسترها وتعاملت مع الغير بإسمها مباشرة أو أفصح أحد الشركاء عن حقيقة وجودها بمعرض تعامله مع الغير. جاز لهذا الغير اعتبارها شركة فعلية أو واقعية. ومن نوع التضامن حديداً.

إن إتفاق مالك العقار مع المقاول ممّول على إشادة بناء يؤلف شركة محاصة بينهما لا يكون للمشتري رابطة قانونية معها إلا إذا جرى الإفصاح عنها.
محكمة الدرجة الأولى في جبل لبنان، الغرفة الثالثة، قرار رقم 1 / 2010 تاريخ 2010/1/5، غير منشور:

" حيث من الجلي أن ثمة شراكة إنعقدت بين الطرفين تحورت حول تشييد ملك الأبنية عن طريق تقديم الجهة المدعى عليها عقاربها مقابل أن يعتمد معاقدها المقاول إلى تقديم جهوده وكامل النفقات وصولاً بعد ذلك إلى إقتسام الناتج فيما بين الطرفين".

" وحيث إن هذه الشركة تستجمع العناصر المطلوبة قانوناً في عقد الشركة بشكل عام. بحسب ما هي محددة في المادة 844 من قانون م.ع. ولكن ليس ثمة ما يُفصح صراحة عن نوعها".

" وحيث من تحييص المحكمة في مجمل إتفاق الشراكة يستوقفها ما يلي:

1. أن نية طرفي عقد المشاركة المذكور إنصرفت إلى الإلتزام بنود الإتفاق من دون أن تنصرف إلى إنشاء شخص معنوي مستقل عنهما إذ ليس ثمة ما يستدل منه أنهما قد أرادا قيامه مثل هذا الشخص الأخير. ما ينفي رغبتهم بوجود ظاهر لهذه الشركة أمام الغير.
2. إنهما لم يقوما بأية تقديمات إلى شخص الشركة. إذ لم ينهض ما يشير إلى أن الجهة المالكة قد نظمت تنازلاً عن عقاربها لمصلحة المذكورة بل على العكس فإن في الملف ما يفيد بأن هذين العقارين ما فتنا مسجلين على إسم تلك الجهة عينها.
3. إنه لم يُعط لتلك الشركة مركز أو إسم أو إشعار أو ذمة مالية كما

سؤال وجواب

....؟

هل يمكن لمالك القسم الخاص المعد للسكن تغيير وجهة استعمال هذا القسم بأن يجعله للتجارة مثلاً؟

يتعين للإجابة على هذا السؤال معرفة ما إذا كان مالك البناء أساساً كان قد خصص بناءه لوجهة استعمال معينة واضحة أو خصصه لوجهة استعمال مختلطة. فإن ظهر من خرائط البناء ومن خريطة فرزه ومن جدول أقسامه أن هذه الأقسام غير مخصصة بشكل واضح جازم للسكن بل أشير إليها على أنها مجرد شقق. أو أشير إلى أن بعضها في الطابق الأرضي محلات وفي الطوابق العلوية شقق في هذه الحالة. يمكن لمالك القسم الخاص. إذا كان قد شغل شقته بالأصل للسكن أن يغير وجهة استعماله لها بأن يجعلها مخصصة لأعمال تجارية أو مهنته الحرة.

....؟

هل يحق لمالك العقار أو للمقاول طالب قيد الإنشاءات في الدوائر العقارية الاحتفاظ بسطح البناء والإستئثار به وفرزه قسماً خاصاً؟

إن السطوح الأخيرة هي من الأقسام المشتركة بطبيعتها وفقاً للمادة (7) من المرسوم الإشتراعي رقم 83/88. وبالتالي لا يجوز لأحد أن يستأثر باستعمال سطح البناء أو الإنتفاع به منفرداً. كما لا يحق تسجيله كقسم خاص. إلا أنه في حال لم يكن عامل الإستثمار العام قد استنفذ فإنه يعود لطالب القيد أن يحتفظ لنفسه بما تبقى من عامل الإستثمار بإيراد هذا الحق صراحة في نظام إدارة البناء. أو بما يعرف بحق التعلي أو برؤوس الجذور. من دون أن يحول ذلك إلى تحويل السطوح الأخيرة إلى أقسام خاصة أو يؤدي إلى منع باقي المالكين من إستعماله.

....؟

هل من الجائز تركيب واجهات زجاجية على الشرفات من دون ترخيص من جمعية مالكي العقار؟

إذا كان قانون البناء يسمح بتركيب ما يعرف بالستائر الزجاجية. ويجوز حالياً الواجهات الزجاجية الشفافة ذات قواطع الألمنيوم. إلا أنه مع ذلك. فإن تركيب هذه الواجهات يبقى مرهوناً بترخيص جمعية المالكين بأكثرية 75 % تحت طائلة ازلتها في حال كانت تخل بتناسق البناء وجماليته وذلك سندياً إلى المادة 11/ من قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

....؟

هل يعتبر نظام إدارة العقار من ضمن المستندات الواجب إرفاقها بطلب قيد الإنشاءات في السجل العقاري بكافة الأحوال؟

يفرض قانون ملكية الطوابق والشقق سندياً إلى المادة 12/ من المرسوم الإشتراعي رقم 83/88 أن يضم إلى طلب قيد الإنشاءات أقساماً في الدوائر العقارية نظام إدارة البناء عندما يكون عدد الأقسام يتجاوز الإثنين.

للمراسلة:

Allied Legals

Advocates & Legal Consultants

Bshara El-Khoury Blvd. - Banna Bldg. 2nd floor

PO Box: 116/2098 Beirut Lebanon

Tel: +961 1 630001 - Fax: +961 1 630050

www.alliedlegals.com - info@alliedlegals.com

مجلة
المهندسين القانونيين

الإلكترونية

AI-Mouhandess Legal E-Review