

# مجلة المهندس

• القانونية الإلكترونية

Al-Mouhandess Legal E-Review

العدد السادس - اصدار آذار 2010 - مجلة فصلية تصدر عن مكتب جمعة وغصن للمحاماة والدراسات القانونية

حوار مع

رئيس لجنة مركز التدريب والتطوير المستمر في نقابة المهندسين

المهندس الاستشاري

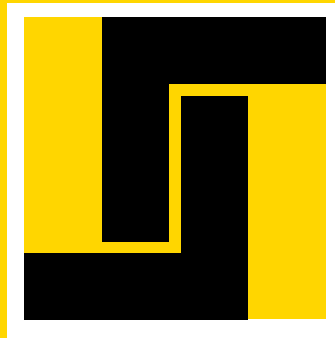
الاستاذ محمد سعيد فتحة

حقوق المهندس في ملكيته الفكرية  
المتعلقة بالرسوم والتصاميم الهندسية  
بقلم اطهامي خليل غصن

الموجز في قانون 1937/6/7  
المتعلق بربط العقارات بقنوات المصرف العامة  
بقلم اطهامي عبد العزيز جمعة

أجتهادات قضائية

الضمان الاجتماعي  
في سؤال و جواب



[www.oea.org.lb](http://www.oea.org.lb)



المعرفة  
تحدد مسارك

مدير المجلة  
المحامي خليل غصن

مدير العلاقات العامة  
المحامي عبدالعزيز جمعة



مكتب جمعة وغصن للمحاماة  
والدراسات القانونية

بيروت، جادة بشارة الخوري  
بناية البناء، الطابق الثاني  
هاتف: +961 1 630001  
فاكس: +961 1 630050  
ص.ب.: 116 / 2098  
info@jg-lawfirm.com

تصميم وتنفيذ



Sed el Bouchrieh  
Kamar Center  
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

هذا هو العدد السادس من مجلة المهندس القانونية. وهي إن بدأت الكترونية إلا أن السعي بدأ لإصدار نسخة ورقية عنها بعدما كثر الطلب بهذا الشأن. وهو إن دل على شيء فإنها يدل على أن نقل المعرفة يجب أن لا يقتصر على وسيلة واحدة.

وقد رغبتنا في هذا العدد أن نلقي الضوء على التطورات الدولية في مجال الهندسة. فحرصنا على إجراء مقابلة مع مقرر لجنة مركز التدريب والتطوير المستمر في نقابة المهندسين في بيروت والذي هو أيضاً عضواً فاعلاً في عدد من المنظمات الدولية ومتخصصاً في مجال الخبرة والوساطة والتحكيم.

أما في قسم الدراسات فقد جرى تضمينه دراستين. الأولى تتعلق بحقوق المهندس في ملكيته الفكرية عن الرسوم والتصاميم التي يضعها. أما الثانية فقد تطرقت إلى القانون تاريخ 1937 / 6 / 7 والمتعلق بربط العقارات بقنوات الصرف العامة و الذي يتزايد الرجوع اليه اثر تزايد البناء خارج المدن.

على صعيد الاجتهاد القضائي. فقد عمدنا إلى إيراد أحكام صادرة عن مجلس شورى الدولة اللبناني. بالإضافة إلى حكم جزائي حول مدى نشوء حالة التزوير فيما لو أقدم مهندس على التوقيع في خانة المالك على رخصة البناء دون حصوله على توكيل بذلك. أما في قسم الاستشارات. فقد انصبت الأسئلة فيها على الأحكام المتعلقة بعلاقة المهندس بالضمان الاجتماعي.

هذا هو العدد السادس يتبعه إن شاء الله العدد السابع. وخير العمل ما استمر ولم ينقطع.

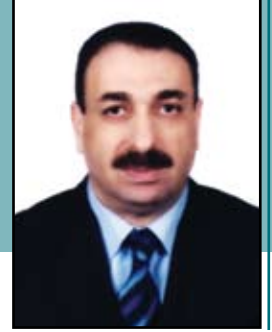
#### إدارة المجلة



#### الفهرس

- |    |  |
|----|--|
| 4  | ■ حوار مع<br>المهندس الاستشاري<br>الاستاذ محمد سعيد فتحة   |
| 6  | ■ حقوق المهندس في ملكيته الفكرية<br>المتعلقة بالرسوم والتصاميم الهندسية<br>بقلم المحامي خليل غصن           |
| 10 | ■ اطّوجز في قانون 1937/6/7<br>المتعلق بربط العقارات<br>بقنوات الصرف العامة<br>بقلم المحامي عبد العزيز جمعة |
| 14 | ■ إجتهادات قضائية  |
| 15 | ■ قوانين ومراسيم   |
| 16 | ■ سؤال وجواب   |

# حوار مع المهندس الاستشاري



## الاستاذ محمد سعيد فتحة

### الاستاذ محمد سعيد فتحة

■ رئيس لجنة مركز التدريب والتطوير المستمر في نقابة المهندسين - بيروت.

■ عضو مكتب تنفيذي في إتحاد المهندسين العرب وفي غرفة التحكيم العربية للعقود الإنشائية.

■ عضو هيئة إدارية لفرع لبنان في المعهد القانوني للمحكمين الدوليين - لندن.

■ عضو اللجنة التأسيسية للشعبة اللبنانية للمهندسين الاستشاريين التي إنضمت الى الفيديك.

■ عضو اللجنة العربية الموجة ترجمة عقود الفيديك الى اللغة العربية من قبل إدارة الفيديك.

■ هل يمكن ان تبينوا لنا دور ومهام المهندس الاستشاري؟

إن المهندس الإستشاري هو المهندس الذي يعمل بشكل مستقل ضمن مكاتب أو شركات خاصة ولمصلحة عميله ولا يتقاضى أتعاباً من سواه ويحرص على الحفاظ على مصالحه والسهر على تحقيق الأهداف التي يبتغي ان يصل اليها صاحب المشروع بأفضل مواصفات وأحسن الشروط. وعليه يضع المهندس المستشار خبرته الفنية بخدمة زبائنه لدراسة القضايا المتعلقة بمختلف حقول الفن الهندسي. ويمكن أن يمتد دوره إلى مهمات وضع المشاريع وفقاً لعقود خطية خدد طبيعة هذا الامتداد وبالأخص فيما يتعلق بال مناقصات وإدارة العمل ومناظرتة ونظام الأعمال والصناعات. وهو يمكن أن يقوم بالمهام التالية لمصلحة عميله:

- (1) القيام بالدراسات الأولية.
- (2) دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع.
- (3) القيام بالدراسات التنفيذية والتفصيلية.
- (4) المساعدة في أعمال تلزيم المقاولين وتقييم عروضهم.
- (5) الإشراف على تنفيذ الأعمال ومتابعة شؤون المشروع لمصلحة المالك.
- (6) القيام بإدارة تنفيذ الأعمال في الورشة. وكل ذلك ضمن المتطلبات الفنية والقانونية للمشاريع.

■ ان لبنان عضو في عدد من المنظمات الهندسية الدولية. هل يمكنكم ان تعددوا لنا بعضاً منها؟

إن إتحاد المهندسين اللبنانيين هو عضو في العديد من المنظمات الهندسية العربية والدولية منها:

(1) إتحاد المهندسين العرب وهو عضو مؤسس في هذا الإتحاد منذ العام 1963 وهو يضم جميع نقابات وجمعيات المهندسين في الدول العربية ونشغل منصب عضو في المكتب التنفيذي فيها حالياً.

(2) الإتحاد الدولي للمنظمات الهندسية (WFEO). هذا الإتحاد الذي تم تأسيسه سنة 1968 برعاية منظمة الأونيسكو في باريس وهو يضم حالياً 90 منظمة هندسية من 90 دولة من دول العالم وتحدث باسم أكثر من 15 مليون مهندس.

(3) الإتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين (الفيديك) FIDIC.

(4) الإتحاد المتوسطي للمهندسين المعماريين (UMAR).

(5) غرفة التحكيم العربية للعقود الإنشائية ونشغل كذلك منصب عضو في المكتب التنفيذي فيها حالياً.

■ لقد شاركتكم في الاجتماع السنوي للفيديك السنة الماضية عندنا جرت الموافقة على انضمام لبنان اليه. هل يمكن ان تذكروا لنا منافع هذا الانضمام؟





على الدوام كي تتوافق مع التطور العلمي وحاجات سوق العمل في لبنان والعالم العربي الذي يشكل سوقاً طبيعياً للشركات الهندسية والمهندسين اللبنانيين وذلك بالتنسيق والتشاور مع الشركات والمؤسسات الهندسية. وفي هذا الإطار اقترح ان يصار الى تشكيل مجلس أعلى للتعليم الهندسي يضم عمداء كليات الهندسة في لبنان مع نقابتي المهندسين وبعض ممثلي الشركات الهندسية بكافة تشعباتها.

■ **بصفتكم خبيراً محلفاً لدى المحاكم ووسيطاً ومحكماً، ما هي المقومات التي يجب ان يتصف بها المهندس في هذه المهام؟**

إن المهندس لكي يقوم بأعمال الخبرة الهندسية والوساطة والتحكيم لا بد له من جرعة من العلوم القانونية الى جانب العلوم الهندسية والفنية التي يجب أن يبرع بها. وأن تكون لديه خبرة كافية لكي يستطيع أن يعطي رأياً في حالة الخبرة تمكن القاضي أو المحكم من إتخاذ قرار مناسب بناء على الرأي الفني الذي يقدمه هذا الخبير. أما في حالة الوساطة أو التحكيم فعليه أن يكون قادراً على إعطاء توصية تساعد في حل النزاع في حال الوساطة و قراراً معللاً في حال التحكيم يحيط بالناحية الفنية والناحية القانونية .

إن الإتحاد الدولي للمهندسين الإستشاريين أنشئ سنة 1913 وكانت أهدافه هي :  
(1) دراسة جميع مشاكل المهندسين الأعضاء. والتي تخص حمايتهم وتطويرهم دون أي إعتبار لأية توجهات سياسية أو دينية.  
(2) بناء علاقات ودية مفيدة بين المهندسين الإستشاريين.  
(3) تجميع المهندسين الإستشاريين من جميع البلدان للسعي لتأسيس جمعيات للمهندسين الإستشاريين في البلدان التي لا توجد فيها مثل هذه الجمعيات.  
(4) بناء الأسس والقواعد التي تسمح للمهندسين الإستشاريين بالحفاظ على الأداء الأفضل في ممارسة مهنتهم.  
وتتمثل إحدى منافع الانضمام لبنان إلى الفيديك في الإستفادة من التقدم الذي وصلت اليه العديد من الشركات الهندسية الإستشارية المنضمة الى الفيديك ومحاولة نقل التكنولوجيا الى الشركات اللبنانية.

■ **باعتباركم من المتابعين للتطور الدولي في العمل الهندسي. هل تعتقدون ان المناهج الأكاديمية في كليات الهندسة في لبنان تستجيب مع هذه التغيرات؟**

ما لا شك فيه أن التطور المتسارع في العلوم الهندسية و التكنولوجيا تتطلب أن تتماشى المناهج التعليمية معها بحيث يتم مراجعة هذه البرامج بشكل دوري وتطويرها

# حقوق المهندس في ملكيته الفكرية المتعلقة بالرسوم والتصاميم الهندسية



## بقلم المحامي خليل غصن

دكتوراه في القانون قيد الاعداد  
دبلوم دراسات عليا في القانون - محكم

ان الحديث عن حقوق الملكية الأدبية والفنية يثار غالباً عند التكلم عن الأدباء والرسامين والشعراء. ولكن يبقى أن للمهندس حظاً من هذا الحق.

إن المهندس في معرض قيامه بمهامه يُعمل فكره لتحقيق الإبداع الذي هو من سمات المشروع الناجح الذي يعتمد على الابتكار. ولضمان استمرار هذا المنهج الفكري الذي يعبر عن ثروة قيمة في هذا العصر فلا بد من حوافز أدناها حماية حق المهندس في إنتاجه العقلي، وهو ما سيثبته على المضي قدماً في التطوير.

المهندس عندما يبتكر اختراعاً جديداً ويحصل على أثرها على ما يعرف ببراءة الاختراع. أما الملكية التي سنتطرق إليها فهي الملكية الفنية والتي ترتبط بالرسوم والتصاميم الهندسية.

من هنا كان حرص المشرع على عدم استثناء المهندسين من قانون حماية الملكية الفكرية الأدبية والفنية. لا سيما أنهم يلعبون دوراً في تكوين الصورة الجمالية للمجتمع، والتي تشكل دلالة من دلالات الحضارة والتقدم.

**أ**  
القانون الذي يحمي حق المهندس في ملكيته الفنية

إن حق المهندس في ملكيته الفنية مكرّس

إنطلاقاً من ذلك إرتأينا أن نتكلم عن حق المهندس في ملكيته الفكرية الفنية فنيين أحكامها وشروطها.

والإشارة إلى الملكية الفنية هي لتمييزها عن الملكية الصناعية التي يكتسبها



بموجب قانون حماية الملكية الأدبية والفنية رقم 75 والصادر في 1999/4/3. وقد ذكرت المادة 2 منه ضمن الأعمال المشمولة بالحماية: الرسوم والصور المختصة بفن العمارة والخرائط والتصاميم والمخططات والمجسمات الهندسية. واستناداً إلى ذلك فإن أعمال المهندس المتعلقة بوضع التصاميم والرسوم تخضع لهذه الحماية ويتمتع المهندس بشأنها بالحقوق التي حددها له هذا القانون.

**ب**

**الشروط التي يجب أن تتوفر في الرسوم والتصاميم كي تصبح مشمولة بحماية القانون**

ليس كل رسم أو تصميم يضعه المهندس يستفيد من حماية الملكية الفكرية. بل لا بد أن يكون مبتكراً أي من نتاج عملية عقلية وليس مجرد تقليد وتكرار أو مجرد

تطبيق للقواعد العامة.

وبمعنى آخر يجب أن تتوفر في الرسم أو التصميم صفة فنية تعبر عن شخصية المهندس وعن مداركه. فالحماية تمنح لكل أمر جديد ومبتكر.

**ج**

**أنواع الحقوق التي يمنحها القانون للمهندس**

بمقتضى القانون رقم 99/75 فإن المهندس يتمتع بنوعين من الحقوق: الحق المادي والحق المعنوي.

ويقصد بالحق المادي حق المهندس الحصري في استغلال عمله بكافة أوجه الاستغلال. فلا يجوز لمهندس آخر أن يقلد التصميم إلا بموافقة صاحب الحق. كما لا يجوز لأحد أن يستعمل الرسوم في بطاقات المعايدة

أو الطوابع البريدية إلا بإذنه. أو استعمال مظهر البناء بشكل أساسي في مشهد سينمائي أو دعائي بدون موافقته.

أما الحق المعنوي فهو حق المهندس بأن لا ينسب العمل إلا إليه. لهذا كان من الواجب ذكر إسم المهندس المصمم على لوحة إعلان المشروع.

إضافة إلى ذلك، يشمل الحق المعنوي الحق في منع أي كان بتعديل أو تشويه لما رسمه أو صممه.

**د**

**إجراءات الاستفادة من الحماية القانونية**

ليس هناك من إجراءات شكلية لتكريس حق الملكية. فهذا الحق ينشئ بمجرد ظهور الابتكار وخروجه عن كونه مجرد فكرة على

## حقوق المهندس في ملكيته الفكرية المتعلقة بالرسوم والتصاميم الهندسية

ان ذلك لا يغني عن ضرورة التسجيل لدى مصلحة حماية الملكية الفكرية لدى وزارة الاقتصاد لاثبات هذا الحق.

### هـ حقوق المهندس الذي يعمل أجيلاً لدى شركة هندسية

إذا ابتكر المهندس رسماً أو تصميمًا إنفاذاً لعقد عمل يربطه مع شركة يعتبر عندئذٍ رب العمل أي الشركة هي صاحبة الحقوق المادية للعمل الفني. بحيث يكون لها الحق في استغلاله. أما الحقوق المعنوية فهي تبقى للمهندس لأن الحق المعنوي هو حق لصيق بشخصيته بحيث إن إسمه يجب أن يذكر دائماً.

ولكن يجب التنبيه هنا إلى أن حق الشركة في استغلال ابتكار المهندس الذي يعمل لديها يجب أن يبقى دائماً ضمن الأطر المحددة في عقد العمل. وبالتالي إذا عمدت الشركة إلى استغلال العمل في مجالات أخرى غير ملحوظة في العقد فإنه يكون للمهندس الحق في التعويض مع إمكانية المطالبة بوقف هذا الاستغلال.

إذا علم المهندس أن هناك مشروع بناء سيصار فيه إلى تقليد رسومه وتصاميمه فله أن يلجأ إلى القضاء المختص لمنع حدوث هذا الاعتداء.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه بمقتضى قانون حماية الملكية الادبية والفنية فإن الأحكام التي ترعى مسألة حق الشركة في الحقوق المادية للابتكار يجب أن تذكر صراحة وخطياً وان تتضمن تحديداً لصور أوجه هذا الاستغلال وكل ذلك تحت طائلة البطلان.

و

### و حدود حماية المهندس في ملكيته الفكرية

ان حماية حق المهندس في ما ابتكره تدخل ضمن إطار حماية مصالح خاصة. واستناداً إلى ذلك من الطبيعي أن تقف هذه الحماية عندما يتعلق الأمر بوجود مصلحة عامة هي أجدر بالحماية. ولهذا اجاز المشتري نسخ وتصوير أعمال المهندس رغم إرادته إذا كان ذلك لأغراض تعليمية أو تربية. ولكن بالطبع يشترط حتى في هذه الحالات أن يشار إلى اسم المهندس حفاظاً على حقه المعنوي.

ز

### ز قد يشترك في وضع الرسوم والتصاميم عدة مهندسين، فما هو الحكم في هذه الحالة؟

إذا كان العمل الفني هو نتاج عمل مشترك بين عدة مهندسين فإنه يُنظر: فإذا كان العمل المشترك يعتبر وحدة متكاملة لا

يمكن فصل جزئياته عن بعضها البعض. عندئذٍ يكون جميع المهندسين أصحاب حقوق في هذا العمل بالتساوي. أما إذا كان يمكن فصل عمل كل مهندس عن عمل المهندس الآخر فيعتبر كل منهم صاحب الحق في الجزء الذي ابتكره.

ونشير إلى أنه إذا كان العمل المشترك جرى انفاذاً لعقد عمل يربط المهندسين مع شركة يعملون تحت اشرافها وتوجيهاتها فنكون حينئذٍ أمام عمل جماعي. وتعتبر الشركة التي أشرفت على العمل وانفقت المال من أجله هي صاحبة الحقوق المادية المتعلقة به.

ح

### ح الانتاجات الأخرى التي يملك المهندس بشأنها ملكية فكرية

إلى جانب الرسوم والتصاميم والخرائط والماكينات. فإن المهندس تكون له ملكية فكرية على المحاضرات التي يلقيها سواء في الجامعات أو المؤتمرات. كما تعود له حق الملكية بشأن برامج الحاسوب والأعمال السمعية والبصرية التي قد ينفذها. إلى جانب ذلك فهناك الملكية الصناعية للإختراعات على مختلف أنواعها. ويعتبر من عداها الاختراعات الميكانيكية.

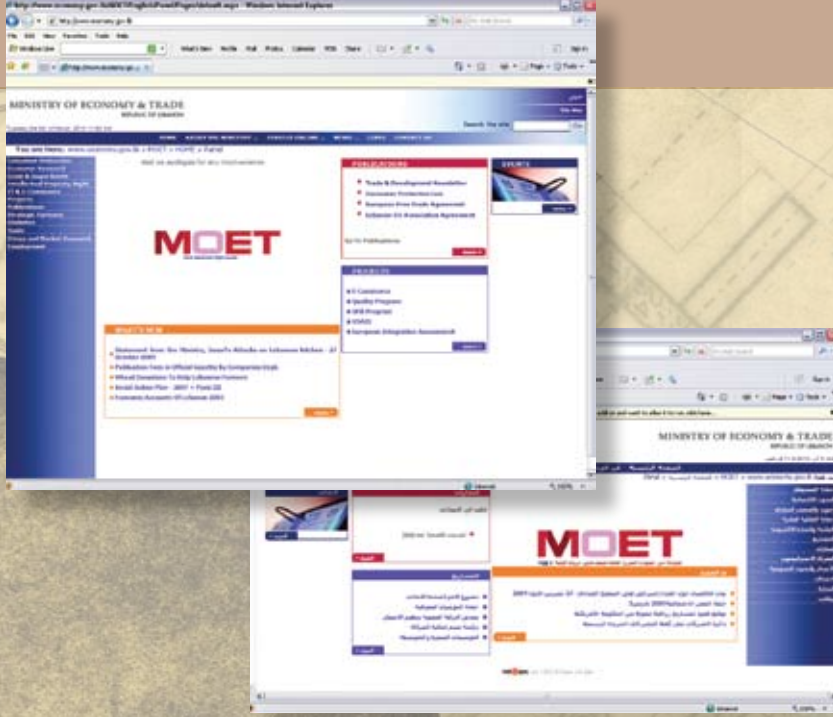
ك

### ك الخطوات التي يجب على المهندس



لتسجيل الملكية الفكرية للرسوم والتصاميم  
الهندسية لدى وزارة الاقتصاد والتجارة يمكن  
مراجعة موقع الوزارة:

[www.economy.gov.lb](http://www.economy.gov.lb)



## اتخاذها إذا تبين أن هناك من يقلد رسومه وتصميمه

إذا علم المهندس أن هناك مشروع بناء سيصار فيه إلى تقليد رسومه وتصميمه فله أن يلجأ إلى القضاء المختص لمنع حدوث هذا الاعتداء. أما إذا جرت المباشرة في التنفيذ واكتمل البناء فإن المهندس لا يمكنه عندئذ المطالبة بهدمه لأن في ذلك ضرر شديد. وإنما يكون له المطالبة بتعويض.

وفي جميع الأحوال فإن قانون حماية الملكية الأدبية الفنية تضمن أن من قلّد عن معرفة عملاً أدبياً أو فنياً يعاقب بالسجن من شهر إلى ثلاث سنوات وبجزاء نقدي من خمسة ملايين إلى خمسين مليون ليرة لبنانية أو بإحدى هاتين العقوبتين.

## في الختام.

هذا كان عرض موجز لبعض أحكام حق المهندس في ملكيته الأدبية والفنية. وقد سعينا من خلالها الى إبراز الجانب الآخر من العمل الهندسي الذي هو جانب الإبداع والابتكار. وهذا الجانب هو ذات قيمة أكبر من المنافع المادية التي يحصل عليها المهندس مقابل تنفيذ الرسوم والتصاميم. لأن المهندس المتميز يحتاج إلى الشعور أن لمداركه العقلية تقديراً من قبل المشتري والمجتمع وأنه يستفيد من الحماية القانونية وهو ما سينجم عنه تشجيعاً وحفزاً لمزيد من الابتكار في عصر تنافس فيه الدول الكبرى على استقطاب أصحاب الأدمغة الذين لا يلقون التقدير في بلادهم.

# الموجز في قانون 1937/6/7 المتعلق بربط العقارات بقنوات الصرف العامة



بقلم المحامي عبد العزيز جمعة

دبلوم دراسات عليا في قانون الاعمال - محكم

أكثر من سبعين عاماً إلا أنه لم يطرأ عليه أي تعديل. كما وأنه ما زال يلبي حاجات المواطنين والمقاولين خاصة في القرى وضواحي المدن.

نرمي من هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم مواد هذا القانون والآليات العملية المتبعة بغية استفادة صاحب العقار الذي يرغب في ربط عقاره بالمجاري العامة على حق الارتفاق بالعقارات المجاورة.

للمشاريع الكبيرة. ولا يختلف أحد أن ربط العقار بالمجور العام يعد هو الأنسب. إلا أن المشكلة تكمن في أن العديد من العقارات يفصل بينها وبين المجور العام عقارات أخرى وهو ما يستدعي حلاً لمعالجتها.

إن المشرع اللبناني أصدر قانوناً خاصاً حول ربط العقارات بالمجاري العامة وهذا القانون صدر في 1937/6/7. بالرغم من صدوره منذ

أدى ارتفاع قيم العقارات في المدن اللبنانية إلى زيادة مشاريع البناء في المناطق المجاورة المحيطة بها. وهذه الظاهرة تراكمت مع الحاجة إلى تأمين المستلزمات الضرورية للانتفاع وفي مقدمتها الصرف الصحي.

أمام هذه الحاجة، يعتمد غالب القيمين على المشاريع إلى إنشاء جور صحية خاصة للبناء. إلا أن هذا الحل قد لا يكون ملائماً



1

### تعريف حق الارتفاق المختص بالمجاري:

ان حق الارتفاق الذي نتحدث عنه هو الذي يمنح صاحب عقار ما الحق بربط مجرور المياه المبتذلة لعقاره بالمجرور العام عبر المرور بأراضي جيرانه الفاصلة بينه وبين المجرور العام. وهذا الحق هو أمر حكومي بقوة القانون إلا أنه يخضع لأصول إدارية وضوابط لتحقيق التوازن بين مصلحة صاحب العقار الذي يرغب بربطه بالمجرور العام وبين ضرر مالك الأرض المجاورة. ويؤدي عدم مراعاة هذه الأصول اعتبار مد القناة في الأراضي المجاورة من قبيل التعدي.

2

### شروط الربط:

نص القانون على شروط عدة لهذا الربط نوردتها بما يلي:

أ - أن لا يكون هناك طريق مباشر للمجرور العام إلا من خلال ملك الغير.

ب - أن لا تخترق القناة المنوي انشاؤها المساحات المبنية. ويستثنى منها جدران التصويتة.

ج - أن يتم الاستحصال على موافقة مسبقة من البلدية قبل القيام بأعمال الربط.

د - دعوة مالك العقار الذي سيمر في عقاره قناة المياه المبتذلة واستطلاع رأيه لتحديد التعويض عن الأضرار التي قد تلحق به.

هـ - تحمل صاحب المصلحة كامل النفقات التي يستلزمها هذا الربط. إضافة إلى أية تعويضات تنجم عن الربط.

3

### الإجراءات اللازمة:

يقوم صاحب العلاقة في سبيل الاستحصال

على هذا الحق بما يلي:

أ - إجراء خريطة تبين كيفية ربط البناء بمجري الصرف الصحي الخاص بالبناء.

ب - رسم خرائط تبين كافة التمديدات الصحية المنوي القيام بها لربط مجارير المياه المبتذلة بالمجرور العام.

ج - تقديم طلب للبلدية مرفقاً بالمستندات اللازمة وفقاً لما سنبينه في الفقرة «4» أدناه.

د - بعد الموافقة على الطلب وقبل المباشرة بالعمل إيداع مبلغ كافٍ لسد النفقات اللازمة مع قيمة الأضرار المحتملة حصولها لصاحب الأرض المجاورة الذي ستمر التمديدات في أرضه.

4

### المستندات اللازمة للمعاملة:

يجب على صاحب العقار أن يقدم المستندات التالية:

أ - طلب موقع من صاحب العلاقة أو من ينوب عنه قانوناً.

ب - إفادة عقارية لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.

ج - نسخة مصدقة عن خريطة المساحة العائدة للعقار.

د - نسختان عن الخرائط العائدة للبناء وتتضمن:

- خريطة تبين كيفية ربط البناء بالمجرور العام مقياس 500/5 أو 1000/1.

- مسطح الطابق الكائن بمستوى الأرض مبين عليه كافة التمديدات الصحية المزمع القيام بها لربط مجارير المياه المبتذلة بالمجرور العام مقياس 100/1.

- مسطحات كافة الطوابق مبين عليها كافة التمديدات الصحية مقياس 100/1.

- مقطع عمودي للبناء يبين التجهيزات الصحية مقياس 100/1.

5

### المرجع الصالح للفصل في أي نزاع قد ينشأ عن تنفيذ حق الارتفاق الحق:

قد يحدث أن ينشأ نزاع عند تقدير قيمة التعويض. وقد لا يرضى صاحب العقار بمرور المجرور في أرضه. وهنا قد ينشأ نزاع بين صاحب حق الارتفاق ومالك الأرض المجاورة وهو ما سنتناوله تباعاً:  
أ - النزاع حول قيمة التعويض:

الأصل أن يتم تحديد التعويض لصاحب الأرض المجاورة حياً وعلى أثر المفاوضات بينه وبين صاحب حق الانتفاع. وتتم المفاوضات بحضور رئيس البلدية ويتم تثبيت الاتفاق في محضر رسمي.

ولكن في حال عدم التوصل إلى اتفاق حبي. فيتم تحديد التعويض من قبل المحكمة المختصة وهنا القاضي المنفرد المدني الذي يقع في دائرته العقار.

ب - النزاع حول مكان مد القناة:

المبدأ أن يتم مد القناة في الأرض المجاورة في المكان الأقل ضرراً بحيث لا يؤدي إلى تعطيل استثمار الأرض أو الانتفاع به على الوجه الأكمل.

ولكن أجاز القانون لصاحب الأرض المجاورة أن يعرض على البلدية محلاً آخر يتسنى معه استعمال حق الارتفاق بالسهولة نفسها.



# الموجز في قانون 1937/6/7 المتعلق بربط العقارات بقنوات الصرف العامة

## قانون

### صادر في 1937/6/7 حق الارتفاق المختص بالمجاري

أقر مجلس النواب.

ونشر رئيس الجمهورية اللبنانية القانون الآتي نصه:

المادة 1 - إذا كان ربط عقار بالمجرور العام لا يستطاع الا بالمرور في ملك الغير وجب على كل مالك عقار متوسط بينهما أن يسمح لصاحب ذلك المجرى بإنشاء قناة الربط وبالقيام على صيانتها.

المادة 2 - لا يجوز أن تخترق قناة الربط المساحة المبنية من العقار. وتستثنى جدران التصوينة.

المادة 3 - يجب أن توافق الدوائر البلدية ذات الشأن على تخطيط قناة الربط وقياس ارتفاعها وميزاتها بعد استماع أقوال مالك العقار الذي ستخترقه القناة.

المادة 4 - على مالك العقار المنتفع أن يؤدي النفقات اللازمة لإنشاء القناة وقيامها بوظيفتها وصيانتها. وعليه أيضاً أن يعرض صاحب الملك المتوسط - أو مستثمره إذا وجد - من كل ضرر لحق به.

المادة 5 - ولهذه الغاية يرسل رئيس البلدية بناء على طلب الاسبق من الفريقين - كتاباً مضموناً إلى أصحاب الشأن يدعوهم به للمثول لديه والمفاوضة بطريقة حبية في شأن مبلغ التعويض. ويكون محضر الاتفاق قيمة صك رسمي تستطيع دائرة الإجراء متابعة تنفيذه.

ويجب أن يدفع التعويض إلى المالك في خلال الخمسة عشر يوماً التي تلي جلسة الصلح أما في حالة الرفض أو الحجز تحت يد شخص ثالث فيودع مبلغ التعويض خزينة الحكومة أو المصرف المعين لودائعها.

المادة 6 - في حالة وقوع الخلاف ترفع دعوى التعويض لدى المحكمة ذات الصلاحية.

المادة 7 - إذا كان المجل الأول المعين لمرور القناة يمنع صاحب العقار الذي يراد اختراقه من استثمار عقاره على انفع وجه له فيمكنه أن يعرض على البلدية محلاً آخر يتسنى معه استعمال حق الارتفاق بالسهولة نفسها.

المادة 8 - للملكي العقارات المجاورة أو المخترقة حق الاستفادة من الأشغال التي أجريت لتصريف المياه المتبدلة ويتحملون في هذه الحال:

1 - قسماً نسبياً من قيمة الأشغال التي يستفيدون منها.

2 - نفقات التعديلات التي يمكن أن يستوجبها استعمالهم هذا الحق.

3 - اشتراكهم عند الاقتضاء في نفقات صيانة الإنشاءات التي أصبحت مشتركة.

المادة 9 - تقوم البلدية بأعمال انشاء المجاري وصيانتها على حساب المالك صاحب الشأن. وعلى هذا الأخير أن يودع قبل إجراء العمل مبلغاً كافياً لسد النفقات اللازمة مع قيمة الأضرار المحتمل حصولها للمالك الآخر. وإذا قام خلاف بين الفريقين على مبلغ الوديعة فيعيه مؤقناً رئيس البلدية.

المادة 10 - تنفذ الأعمال ولو جبراً بالرغم من كل معارضة بعد إنقضاء مهلة خمسة عشر يوماً تبتدئ من تبليغ القرار الإداري الذي تصدره البلدية.

وفي حال عدم مراعاة هذه الضوابط يعود لصاحب الأرض المجاورة أن يطعن بالقرار البلدي أمام مجلس شوري الدولة نظراً أنه جرى مدّ القناة في أرضه رغم وجود مكان آخر أيسر وأسهل.

6

### الجهة القائمة بالتنفيذ:

الذي يقوم بتنفيذ أعمال إنشاء المجاري وصيانتها هي البلدية ولكن على حساب المالك. وعلى هذا الأخير أن يودع قبل المباشرة بالتنفيذ مبلغاً من المال يشمل نفقات هذه الأعمال وإعادة الحال إلى ما كانت عليه بالإضافة إلى التعويض عن الأضرار المحتملة لأصحاب الأرض المجاورة والتي سيمر فيها القناة. هنا وينبغي الإشارة إلى أن هذا المبلغ هو تقديري ويعينه مؤقناً رئيس البلدية ويتحدد نهائياً إثر الجاز العمل وتحديد التعويض النهائي.

هذا وتبدأ الأعمال بعد خمسة عشر يوماً من تبليغ القرار الإداري لأصحاب العلاقة.

### ختاماً

يبقى أن نشير إلى أن المدة الواجب أن تتخذ فيها البلدية القرار هي ثلاثة أيام وفقاً للقرار الصادر عن وزير الداخلية والبلديات برقم 99/8.





طلب ربط مجرور المياه المتذلة بالمجرور العام

حضرة رئيس بلدية ..... المحترم،

المستدعي:

العنوان:

رقم الهاتف:

نطلب الموافقة على ربط مجرور المياه المتذلة في العقار رقم ..... الواقع في منطقة  
العقارية بشبكة المجاري العامة

المستندات المرفقة:

- إفادة عقارية لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.
- نسخة مصدقة عن خريطة المساحة العائدة للعقار.
- نسختين عن الخرائط العائدة للبناء وتتضمن:
  - خريطة تبين كيفية ربط البناء بالمجرور العام مقياس 500/1 أو 1000/1.
  - مسطح الطابق الكائن بمستوى الأرض مبين عليه كافة التمديدات الصحية المزمع القيام بها لربط مجاري المياه المتذلة بالمجرور العام مقياس 100/1.
  - مسطحات كافة الطواق مبين عليها كافة التمديدات الصحية مقياس 100/1.
  - مقطع عمودي للبناء يبين التجهيزات الصحية مقياس 100/1.

ملاحظات:

توقيع المستدعي:

طابع مالي

خاص بالبلدية

سجل الطلب بتاريخ ..... تحت رقم .....  
بعد التأكد من توفر جميع المستندات المطلوبة.  
توقيع الموظف \*:

# إجتهادات قضائية

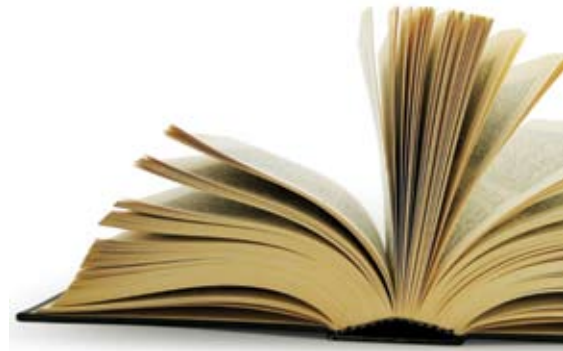
## 1

إذا كان رئيس البلدية هو المستفيد من رخصة البناء فإن الجهة المخولة للبت بمسألة الرخصة يكون نائب رئيس البلدية وليس رئيس البلدية نظراً لتضارب المصالح: مجلس شوري الدولة، قرار رقم 2008/178 - 2009، تاريخ 2008/12/15، مجلة العدل 2009 العدد4، ص1472:

«بما أنه في المراجعة الراهنة فإن رئيس البلدية هو المستفيد من رخصة البناء وبالتالي فإن ذلك يولد تضارباً في المصالح يؤدي إلى عدم إمكانية منحه صلاحية توقيف هذه الرخصة وإن ذلك ليس بحاجة إلى نص قانوني يفرضه بل إن المبادئ العامة ومقتضيات المصلحة العامة وحسن سير العمل الإداري تمنع صاحب المصلحة المباشرة في عملية إدارية معينة أن يكون هو المرجع المختص للبت بها».

«وبما أنه يتبين من أحكام قانون البلديات ان المشتري أراد أن يمنح نائب رئيس البلدية عند تعذر قيام الرئيس بمهامه صلاحيات معينة يكون له فيها سلطة الحلول محله لممارسة هذه الصلاحيات».

«وبما انه في حال تضارب المصالح الذي اعتمده هذا القانون كحالة من حالات تحي رئيس البلدية وبالتالي تعذر عن القيام بمهامه فإن السلطة الوحيدة المخولة الحلول محله هو نائب الرئيس».



## 2

متى يكون الاختصاص للنظر في مخالفة ترخيص بناء عانداً للقضاء الإداري ومتى يكون عانداً للقضاء العدلي: مجلس شوري الدولة، قرار رقم 2008/198 - 2009، تاريخ 2009/1/8، مجلة العدل 2009 العدد4، ص1474:

«إن النظر في المخالفات الحاصلة في تنفيذ الترخيص بالبناء وكانت من غير الملحوظة في الترخيص يخرج عن صلاحية هذا المجلس ويعود إلى القضاء العدلي المختص».

**تعليق المجلة:** يبيّن هذا الاجتهاد متى يكون وجود مخالفة في رخصة البناء من صلاحية القضاء الإداري ومتى يكون من صلاحية القضاء العدلي. فإذا كانت المخالفة تمس في الرخصة بحد ذاتها بمعنى أن الرخصة كانت غير متفقة مع القانون فإننا نكون أمام عمل إداري معيوب يقتضي إبطاله ويعود النظر بشأنه إلى القضاء الإداري، أما إذا كانت المخالفة تتمثل في تجاوز ما تضمنته رخصة البناء فإننا نكون أمام حالة تعدي ويعود النظر لإزالته إلى القضاء العدلي».

لا مرور زمن عشري على مرسوم الاستملاك التخطيطي خلافاً لمرسوم الاستملاك العادي: محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، الغرفة العاشرة، قرار رقم 1502، تاريخ 2008/11/26، مجلة العدل 2009 العدد4، ص1557:

وعلى وجوده طالما لم يصدر عن الإدارة المستمكة عمل قانوني ايجابي تراعى فيه قاعدة موازاة الصيغ (مرسوم) تعدل فيه صراحة عن المشروع، فلا مرور زمن على مرسوم التخطيط وعدم ارتباط مفعوله بمدى معينة في كل المراحل المرسومة لمشروعه قانوناً.

«وحيث والحال ما تقدم وطالما لم يتقرر في حالة هذه القضية عدول صريح عن مشروع التخطيط، لا تسري على مرسومه مهلة العشر سنوات الناصة عليها المادة 33/ف2 من القانون رقم 91/58.

«أن الاستملاك مبنى هذا الطعن هو استملاك تخطيطي أو ناشئ عن تخطيط مصدق أصولاً».

«ان من بين تلك القواعد الخاصة بالاستملاك التخطيطي التي تتبدى متعارضة مع أحكام الاستملاك العادي، لا سيما المادة 3 من القانون رقم 91/58، القاعدة المنصوص عليها في المادة 35 من القانون عينه فقرتها الأخيرة والتالية حرفيتها: «يبقى مرسوم تصديق التخطيط ساري المفعول ما لم يُعدل أو يلغى».

«انه من مقتضى هذا النص عدم تأثير تأجيل تنفيذ مشروع التخطيط على مفاعيل مرسومه

جل ما قصده المدعى عليه من وراء توقيعه على المستند المنسوب إليه تزويره هو تسهيل وتيسير المعاملات التي يستلزمها الشروع في البناء خاصة الجهة المعترض عليها. وان قيامه بالتوقيع أتى مجرداً من أية نية غش أو إضرار بهذه الأخيرة أو خداع لها».

«وبما انه ومع النتيجة هذه ولتخلف عنصرى الضرر ونية الغش والخداع عن الفعل الذي قام به المعترض، يكون فعله غير مستجمع للعناصر كافة المكونة لجرم التزوير».

«وبما انه من الثابت وغير المنازع فيه أن المعترض أقدم وبخط يده ولدى تقدمه بطلب الاستحصال على رخصة بناء للعقار على التوقيع في الخانة المخصصة لتوقيع المالك بإسم المعترض عليه الثاني».

«وبما انه والحال هذه يكون حل القضية الحاضرة وانعقاد جرم التزوير من عدمه متوقفاً على مدى كون رخصة البناء التي تضمنت توقيعاً محرراً مولدة للضرر بمصالح المعترض عليها أياً كان شكله أو نوعه أو من شأنه أن يفضي إليه».

«وبما أنه ومن جهة أخرى يقتضي الوقوف على مدى كون المعترض حين ارتكابه التزوير المنسوب إليه ارتكابه قد كانت قائمة في جانبه نية الغش والخداع ودافع إيقاع الضرر بالجهة المعترض عليها وجلب المنفعة لنفسه على حساب مصالح هذه الأخيرة».

«وحيث وعملاً بما تقدم من وقائع وبما هو ثابت في هذا الملف تخلص هذه المحكمة إلى أن

إن إقدام المهندس على التوقيع على رخصة البناء في خانة المالك دون توكيل خطي بذلك يشكل جرم التزوير إلا إذا لم يتولد عنه أي ضرر بمصالح المالك: القاضي المنفرد الجزائي في كسروان، قرار رقم 124، تاريخ 2009/5/5، مجلة العدل 2009 العدد4، ص1722:

## قوانين ومراسيم

3 القانون الصادر في 1962/9/17 والمتعلق بضريبة الأملاك المبنية.

2 المرسوم الاشتراعي رقم 146 الصادر في 1959/6/12 والمتعلق بفرض رسم الانتقال على الاموال المنقولة وغير المنقولة.

1 المرسوم رقم 7280 الصادر في 2002/1/25 والمتعلق بتحديد دقائق تطبيق أحكام القانون رقم 379 تاريخ 2001/12/14 (الضريبة على القيمة المضافة) المتعلقة بمفهوم عمليات القطاع العقاري.

# سؤال وجواب

؟....؟

## ما هو مقدار تعويض نهاية الخدمة؟

إن مقدار تعويض نهاية الخدمة يعادل أجر شهر عن كل سنة خدمة ويعتمد مقدار الأجر الأخير. على انه يشترط ان يكون قد مضى على المهندس 20 سنة خدمة على الأقل. أما إذا ترك المهندس عمله نهائياً قبل ذلك فيحدد تعويضه وفقاً للجدول التالي:

- ثلث التعويض إذا ترك من تلقاء نفسه المؤسسة التي تدرّب فيها قبل إنقضاء سنتين اعتباراً من نهاية تدريبه فيها.
- 50% من التعويض إذا اشترك خمس سنوات على الأكثر.
- 65% من التعويض إذا اشترك أكثر من خمس سنوات وعشر سنوات على الأكثر.
- 75% من التعويض إذا اشترك أكثر من عشر سنوات وخمس عشرة سنة على الأكثر.
- 85% من التعويض إذا اشترك فيه أكثر من خمس عشرة سنة وأقل من عشرين سنة.

؟....؟

## هل يستفيد المهندس من هذه الأحكام حتى لو كان مكان عمله خارج لبنان؟

لا عبرة لمكان عمل المهندس الأجير لاستفادته من أحكام الضمان. فالعبرة هي لمركز الشركة التي يعمل لديها. فإذا كان مركز الشركة في لبنان فإنه يخضع للضمان لزاماً.

؟....؟

## هل يخضع المهندس لأحكام الضمان الاجتماعي؟

نعم. يخضع المهندس لأحكام الضمان الاجتماعي إذا كان أجيراً. بصرف النظر عن طبيعة الشركة التي يعمل لديها. وهذا الأمر ينطبق على المهندس الذي يتولى إدارة الشركة إلا إذا كان من الشركاء فلا يخضع عندئذٍ للضمان ولو كان يتقاضى راتباً.

؟....؟

## من يقوم بتسديد الاشتراك إلى الضمان الاجتماعي؟

ينبغي على رب العمل أن يسدد الاشتراكات المتوجبة مباشرة إلى صندوق الضمان الاجتماعي. وهو يعتمد إلى حسم 2% من معدل الاشتراك من أجر المهندس. أما الجزء الآخر والبالغ 21.5% فيدفعها هو دون أن يحسمها من الأجر.

؟....؟

## ما هو معدل الاشتراك الذي ينبغي تسديده إلى الضمان؟

إن معدل الاشتراك الواجب تسديده إلى الضمان يتمثل بنسبة مئوية تبلغ 23.5% من الكسب. وتوزع على ما يلي: 9% للمرض والأمومة. 8.5% تعويض نهاية الخدمة و6% تعويضات عائلية. هذا بالنسبة للمهندس اللبناني. أما المهندس الأجنبي فكونه لا يستفيد من تعويض نهاية الخدمة لذلك فإن معدل الإشتراك بالنسبة إليه هو 15%.

### لنشر المقالات وتوجيه الاستشارات:

مكتب جمعة وغصن للمحاماة

والدراسات القانونية

هاتف: 961 1 630001

فاكس: 961 1 630050

ص.ب. 116/2098

info@jg-lawfirm.com

www.jg-lawfirm.com

مجلة المهندس

• القانونية الإلكترونية