

مجلة المهندسين القانونية

الالكترونية

Al-Mouhandess Legal E-Review

العدد السابع - اصدار آب 2010 - مجلة فصلية تصدر عن مكتب جمعة وغصن للمحاماة والدراسات القانونية

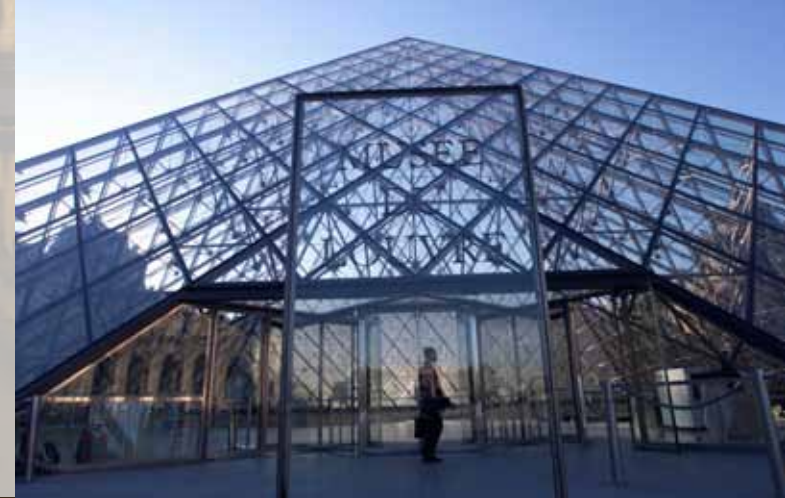
أنظمة إدارة الجودة ISO 9000 :2000 وأهميتها في الشركات الهندسية بقلم المهندس الدكتور خالد محمد الطويل

النظام القانوني الذي يخضع له
المهندسين في لبنان
بقلم المحامي عمر طرباه

مهندسون يذكركم التاريخ
ابن الرزاز الجزائري

إجتهادات قضائية

عقد شراء عقار
في سؤال و جواب



اعمال مميزة

متحف اللوفر

كان عبارة عن قلعة بناها فيليب أوغوست عام 1190. لتتحول لاحقا إلى قصر ملكي عرف باسم قصر اللوفر ليفتح كمتحف في 10 آب 1793. خضع في عهد الرئيس الفرنسي الراحل فرنسوا ميتران إلى عمليات إصلاح وتوسعة كبيرة حتى بلغ مجموع أطوال قاعاته نحو 13 كيلومترا وهي تحوي على أكثر من مليون قطعة فني

الموقع الرسمي: www.louvre.fr



المعرفة

تحدّد مسارك

مدير المجلة

المحامي عمر طرباه

مدير العلاقات العامة

المحامي عبدالعزيز جمعة



مكتب جمعة وغصن للمحاماة
والدراسات القانونية

بيروت، جادة بشارة الخوري
بناية البنا، 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

مع إطلالة العدد السابع من "مجلة المهندس القانونية" سيلاحظ القارئ بعض المتغيرات في المجلة.

إن على الصعيد الإداري، فقد انتقل مدير المجلة السابق المحامي الأستاذ خليل غصن إلى السلك القضائي، وإننا كإدارة للمجلة نتمنى له النجاح والتوفيق وأن يكون عنصراً فاعلاً في نشر العدالة كما كان دأبه في نشر العلم والمعرفة.

هذا ولا بد من كلمة شكر وعرفان لهذا القاضي الشاب على ما بذله من جهد ووقت وفكر في إدارة المجلة، ولإسهامه في التطوير الدائم لها، ولولا فضل الله أولاً ثم لما بذله لما وصلت إلى المكانة التي وصلت إليها، فقد تمكنت المجلة في عهده أن تكتسب مكانة علمية ومصداقية وهو أصعب ما يكون في مرحلة التأسيس.

وإثر ذلك تتشرف المجلة أن ترحب في أسرتها العلمية بالمدير الجديد المحامي الأستاذ عمر طرباه وهو من يتمتعون بكفاءة علمية واعتقاد بأهمية التطور في بناء المجتمع، وهو ما يتجلى بالحدث الثاني.

فإن العدد السابع يتميّز عن سابقه بتضمّنه لقسم جديد هو "مهندسون يذكركم التاريخ"، وتعود فكرة إنشاء هذا القسم إلى الإدراك بأهمية معرفة التاريخ لبناء المستقبل وبأهمية القدوة في بناء الشخصية.

وسنعمد في هذا القسم إلى تناول سيرة أحد عظماء المهندسين الذين تركوا بصماتهم في التاريخ ونقش إسمهم في ذاكرته.

إلى جانب ما تقدّم، يتميّز هذا العدد باحتوائه على دراستين قيمتين: الأولى تتناول أنظمة إدارة الجودة وأهميتها في الشركات الهندسية أما الثانية فتتطرق إلى النظام القانوني الذي يخضع له المهندس في لبنان.

هذا هو العدد السابع، وبه تكون المجلة قد إقتربت من عامها الثاني، والمسيرة لا تزال في بدايتها.

إدارة المجلة



الفهرس

- 4 أنظمة إدارة الجودة ISO 9000:2000 وأهميتها في الشركات الهندسية
المهندس الدكتور
خالد محمد الطويل
- 6 النظام القانوني
الذي يخضع له المهندس في لبنان
بقلم المحامي عمر طرباه
- 10 مهندسون يذكركم التاريخ
أبن الرزاز الجزري
- 14 إجهادات قضائية
- 15 قوانين ومراسيم
- 16 سؤال وجواب

أنظمة إدارة الجودة ISO 9000:2000 وأهميتها في الشركات الهندسية

تُحدها عامة تنطبق على المؤسسات في أية صناعة أو قطاع اقتصادي بغض النظر عن فئة المنتجات التي تقدمها. وبما في ذلك الشركات الهندسية.

وقد تحوي متطلبات المواصفات. إضافة الى متطلبات المنتجات. متطلبات العمليات «processes» المرتبطة بها بناءً على مقولة ان المنتجات الجيدة تأتي من عمليات جيدة. وترافق هذه المتطلبات جميع مراحل التصميم والتطوير والإنتاج والتفتيش والإختبار النهائي والتركيب والخدمة.

وتمنح أنظمة ادارة الجودة الثقة للمتعاملين مع الشركة الهندسية ولزبائنها بقدرتها على تقديم المنتجات والخدمات التي تفي بالمتطلبات بشكل دائم. إذ أنها تشجع المؤسسات على تحليل متطلبات الزبائن وتحديد العمليات التي تسهم في تحقيق منتجات مقبولة لديهم. وعلى ابقاء هذه العمليات مضبوطة.

لقد أصبحت مواصفات ISO9000 المرجع المعتمد دولياً لأنظمة ادارة الجودة

ان كلمة ISO أصلها يوناني ومعناها «مساوي» وهي اختصار لـ: "International Organization for Standardization" أي المنظمة الدولية للتقييس التي تُصدر مواصفات دولية خاصة بالمنتجات «products» وتعتمد مخابر الإختبار والمعايرة وأنظمة ادارة الجودة وأنظمة ادارة البيئة وأنظمة ادارة الصحة والسلامة المهنية. وكذلك طرائق الإختبار والقياسات والتحليل وأخذ العينات...

وتُعتبر المواصفات الخاصة بأنظمة ادارة الجودة: "Quality management systems". المعروفة بعائلة المواصفات «ISO 9000». أكثر هذه المواصفات انتشاراً في العالم. فهي تحدد متطلبات «requirements» وارشادات ضرورية لتأسيس أنظمة لإدارة الجودة تهدف الى تقديم منتجات تطابق متطلبات محددة. والى تقييم هذه الأنظمة.

يُمكن للمنتجات ان تكون كيانات صلبة أو مرنة أو مواد مصنّعة. أو خدمات. أو أي جمع بينها. والمواصفات القياسية ليست خاصة بمنتجات. والمتطلبات التي

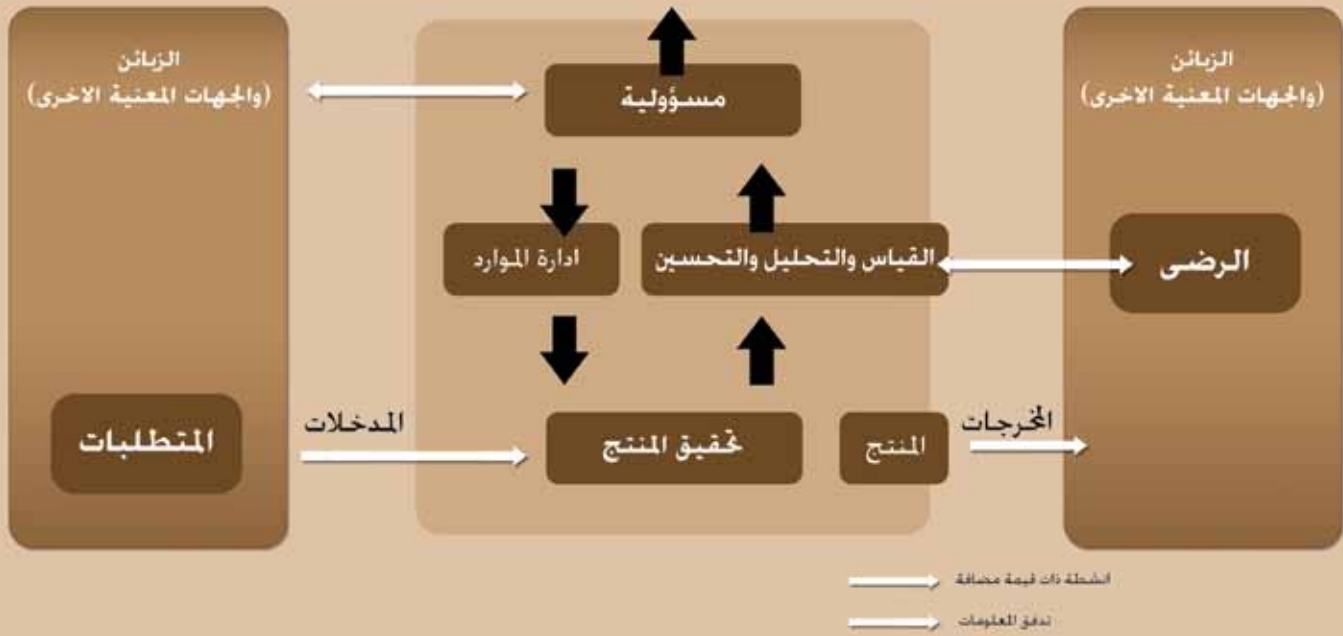
المهندس الدكتور
خالد محمد الطويل

■ دبلوم هندسة مدنية

■ دكتوراه جامعية في العلوم
الهندسية

■ أستاذ محاضر في كلية الهندسة
الجامعة اللبنانية

التحسين المتتابع لنظام ادارة



نموذج لنظام ادارة جودة مبني على "نهج العملية"

6 التحسين المتتابع continual improvement (حلقة «ديمنغ») (تحسين مقدرات وأداء المؤسسة مع المتابعة. مشاركة العاملين في التحسين. تحسين متتابع للمنتجات والعمليات والأنظمة).

7 نهج الاعتماد على الحقائق في اتخاذ القرار (قرارات مبنية على معلومات وبيانات دقيقة وموثوقة. خطط استراتيجية قابلة للتحقيق. وتحليل المعلومات ونشرها).

8 العلاقة ذات المنفعة المتبادلة مع المورد (سرعة التكييف مع السوق وحاجات الزبون. الاستخدام الأمثل للموارد. ضمان احترام المواصفات والمواعيد وحسن التواصل وبناء علاقات ثقة مع الموردين للمدى البعيد).

ويمكن اختصار مميزات تطبيق أنظمة

عليها معظم المواصفات القياسية هي ثمانية:

1 التركيز على الزبون (بحث حاجاته. تحقيق رضاه. درس توقعاته).

2 القيادة (بناء الثقة. ازالة الخوف. التواصل. وضع رؤية واضحة. والسعي الى تحقيق الأهداف).

3 مشاركة العاملين (التحفيز. الإبداع. الحماس. والشعور بالإنتماء والمسؤولية).

4 نهج العملية (تحديد الأنشطة وادارة مواردها كعملية الاستخدام الفعال للموارد. وتحديد المسؤوليات والصلاحيات).

5 نهج النظام في الإدارة (تكامل وتنظيم العمليات. تفهم العمليات والأدوار. وتطوير العمليات).

أثناء تعامل الشركات مع بعضها البعض من جهة. و مع الجهات الأخرى ذات العلاقة بها من جهة أخرى. كما أنها تشكل الأساس لأكثر من 430 ألف نظام جودة مسجل في 158 دولة حتى نهاية العام 2001 أي أن 430 ألف مؤسسة حاصلة على شهادة ال ISO في العالم. علماً بأن هناك حوالي 300 هيئة مانحة للشهادة في العالم. وصدرت عائلة المواصفات ISO 9000 لأول مرة العام 1987. وتراجع المنظمة الدولية للتقييس ISO عادة المواصفات التي تصدرها مرة كل خمس سنوات وصولاً الى العائلة الجديدة من المواصفات. وهي ISO 9000:2000 التي أخذت في الاعتبار التطورات التي حصلت في مجال الجودة Quality والخبرات الكبيرة الناجمة عن تطبيق مواصفات العائلة السابقة ISO 9000.

ومبادئ ادارة الجودة Quality Management principles التي بني

أنظمة إدارة الجودة ISO 9000:2000 وأهميتها في الشركات الهندسية

ادارة الجودة Quality management systems والحصول على شهادة المطابقة Conformity License بالآتي:

■ ادارة العمليات بشكل أفضل من خلال الإعتماد على الحقائق بدلاً من الإعتماد على الآراء الفردية.

■ زيادة رضا الزبائن customer

satisfaction وثقتهم بالشركة. نتيجة زيادة فاعلية العمليات التي يتم تنفيذها فيها وتحسين انتاجيتها.

■ استخدام الشهادة من أجل الحفاظ على الزبائن. والحصول على زبائن جدد. والدخول في أسواق جديدة.

■ ايجاد بيئة عمل أفضل. وتعزيز التواصل بين أقسام الشركة من جهة. وبين الإدارة والعاملين من جهة أخرى.

■ نمو الشركة وتطورها وظهورها بمظهر حضاري لأن أداءها أصبح منظماً وواضحاً.

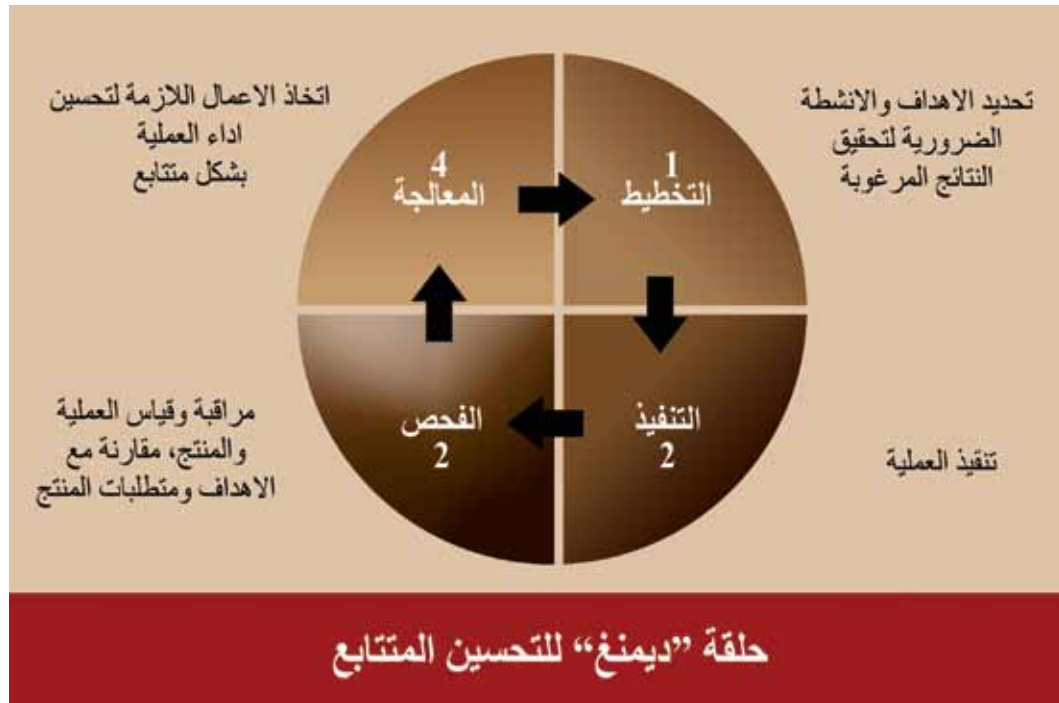
■ تفهم العاملين للأنشطة ولسؤولياتهم وصلحياتهم بشكل أفضل من خلال نظام ادارة الجودة الموثق.

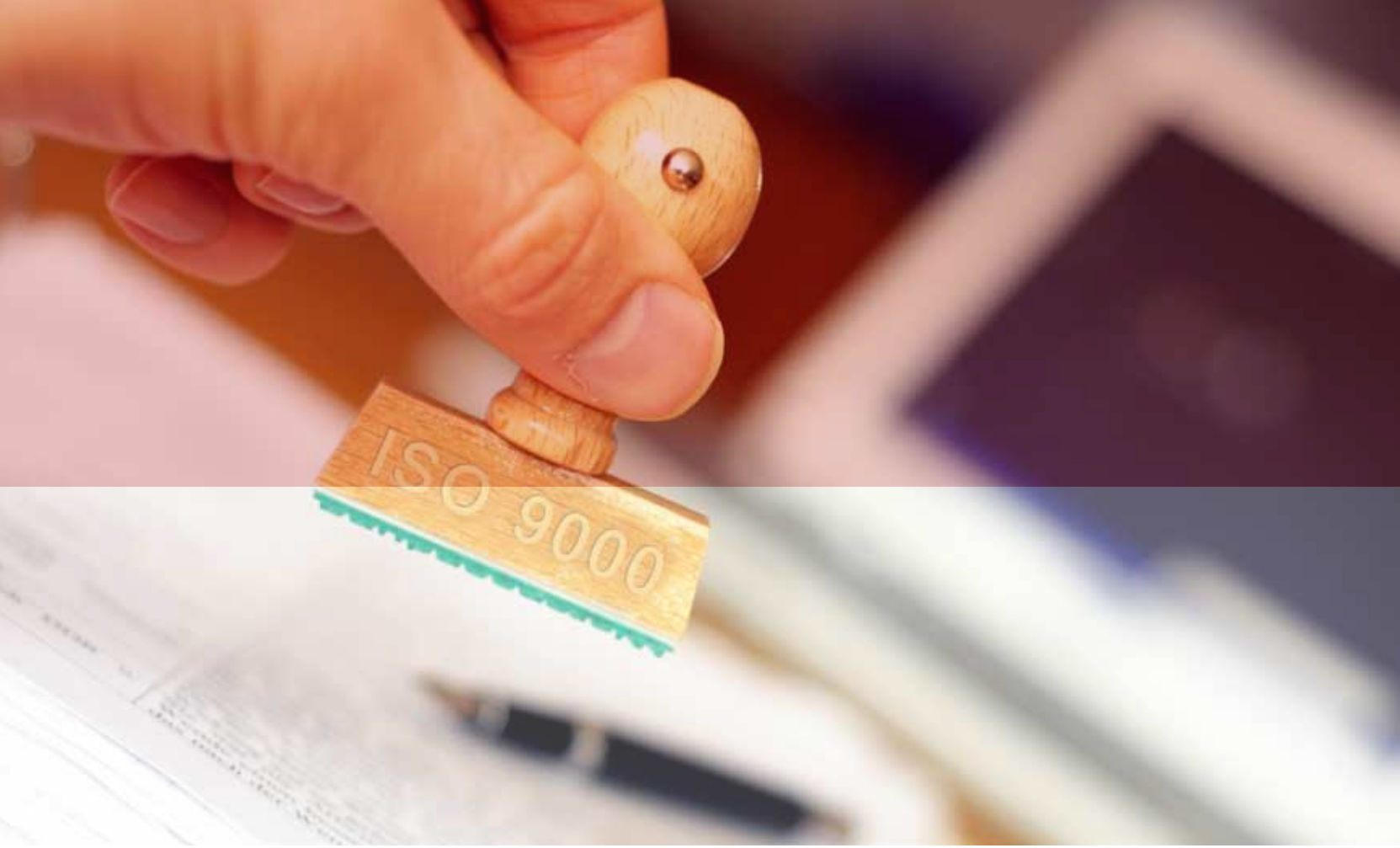
■ تشجيع العاملين على المساهمة في حل المشكلات.

■ نوعية العاملين بشأن الحاجة إلى التدريب وأهميته.

■ ازدياد الثقة بمقدرة منتجات الشركة على تلبية المتطلبات القانونية ذات العلاقة.

■ تخفيض التكاليف نتيجة الحد





نظام ادارة الجودة وتدريب العاملين على تطبيقه.

■ الحاجة إلى تغيير بعض الممارسات الحالية من أجل تلبية متطلبات المواصفة. الأمر الذي يلاقي أحياناً بعض المقاومة من قبل العاملين.

في الختام، لم يعد السعي إلى الحصول على شهادة الجودة لدى الشركات الهندسية الكبرى يشكل ترفاً أو رفاهية الآن، بل أنه أصبح قضية مصيرية تعني الاستمرارية أو الزوال في ظل المنافسة الشرسة التي تشهدها الأسواق والتي لم تعد كما نعلم مقفلة على أحد مع قدوم العولمة.

وبيئة العمل اللازمتين لتنفيذ العمليات بشكل فعّال.

■ التكاليف غير المباشرة الناجمة عن الوقت المخصص من قبل الادارة والعاملين.

■ الحاجة إلى تسمية مثل للادارة تكون له، إضافة إلى مهامه الأخرى، مهام جديدة تتعلق بضمان تأسيس العمليات اللازمة لنظام ادارة الجودة وتطبيقها والحفاظ عليها. ورفع التقارير إلى الإدارة العليا عن أداء نظام ادارة الجودة وأية حاجة للتحسين وضمان الترويج لادراك متطلبات الزبون عبر الشركة، والتنسيق مع الجهات الخارجية في الأمور المتعلقة بنظام إدارة الجودة.

■ الجهد الكبير الذي يحتاجه توثيق

من المرفضات ومن اعمال التفتيش والاختبار واصلاح الوحدات المرفوضة. أي بتعبير آخر نتيجة الحد من الهدر في الوقت والموارد.

أما الصعوبات التي ترافق عملية التطبيق، فنلخصها بالآتي:

■ التكاليف العالية نسبياً التي يتوجب على الشركة دفعها لقاء تدريب العاملين (لجنة التوجيه، فريق التطبيق، المدققون الداخليون (Internal Auditors) والخدمات التي تقدمها الجهات الاستشارية للشركة، وتأسيس النظام وتطبيقه، وعملية تقييم هذا النظام والحصول على الشهادة والحفاظ عليها.

■ تكاليف تأمين البنية التحتية

النظام القانوني الذي يخضع له المهندس في لبنان

المحامي
عمر طرباه

■ دبلوم دراسات عليا في القانون

■ محام في الاستئناف في نقابة
بيروت

الحياة العملية نرى أنه لا يخرج عن ثلاثة
احتمالات:

الإحتمال الأول

إرتباطه بعقد استخدام لدى إحدى الشركات
التي تتعاطى أعمال المقاوله.

الإحتمال الثاني

ممارسة عمله المهني بالإستقلال عن
أية رابطة تبعية تحت ما يعرف بعقد
الاستصناع.

الإحتمال الثالث

القيام بالتزام مشاريع البناء أو ما يعرف
بمشروع الأشغال العقارية.

من المتعارف عليه لدى العامة أن
المهندس هو من أصحاب المهن الحرة
كالطبيب والمحامي. وأن عمله ذات طابع
مدني على اعتبار أن المهندس في المبدأ
لا يضارب على عمل الغير وهو يقدم ما
اكتسبه من فن وخبرة. وأن هو ما يحصل
عليه من مقابل لا يعتبر انه من قبيل الربح
بل بما يعرف ببديل أتعاب نظير الخدمات أو
الاستشارات التي يؤديها.

يبقى أن هذا المفهوم لدور لمهندس إن
كان على قدر من الصحة إلا أنه لا يغطي
كافة النشاطات التي يمارسها المهندس
في الواقع العملي. وهو ما يقتضي معه
تبيان الأعمال التي يتعاطاها المهندس
وتوصيفها حتى يتسنى معرفة النظام
القانوني الذي يخضع له في كل حالة مع
ما يترتب على ذلك من نتائج.

وإذا تبعنا نطاق عمل المهندس في

الإحتمال الأول

إرتباط المهندس بعقد استخدام لدى إحدى
الشركات التي تتعاطى أعمال المقاوله:



إلى قانون العمل والضمان الاجتماعي. وعقود.

3 مرور الزمن على حقوق الأجير بالتقدم
الثنائي.

4 صلاحية مجلس العمل التحكيمي للبت
بالنزاعات الناشئة عن عقد الإستخدام.

ب

الاحتمال الثاني

ممارسة المهندس عمله بالاستقلال عن
أية رابطة تبعية وذلك تحت ما يعرف بعقد
الاستصناع:

وهذا الوجه هو المتعارف عليه أكثر من
غيره. وفيه يقتصر المهندس على تقديم
عمله وخبرته كالمهندس المعماري الذي
يضع الخرائط والتصاميم ويراقب تنفيذ

**النتائج المترتبة على إرتباط المهندس
بعقد عمل:**

1 خضوع العلاقة إلى قانون العمل والنصوص
القانونية التي ترمي إلى حماية الأجير.
ويبنى على ذلك أن أي بند في عقد العمل
يتعارض مع الأحكام الإلزامية الواردة في
قانون العمل فلا مجال لإعماله إذا لم يكن
في مصلحة الأجير أو المهندس ويعتبر
باطلاً. ولذا نرى أنه يُغلب على هذه الوضعية
الطبيعة النظامية لا التعاقدية. والأحكام
الأمرة لا سلطان الإرادة.

2 مسؤولية رب العمل عن خطأ المهندس
باعتباره تابعاً له ينفذ تعليماته. وذلك
عملاً بمسؤولية المتبوع عن عمل تابعه
المنصوص عنها في المادة 127 موجبات

إن المهندس في هذه الحالة يعتبر
مستخدماً لدى الشركة. فيكون في مركز
التابع. وهو يؤدي العمل المطلوب منه
مقابل أجر مناسب، ويكون بمعرض تأديته
لهذا العمل خاضعاً لسلطة وتوجيه رب
العمل. ومن ثم يعتبر المهندس متمتعاً
بصفة أجير وهو يرتبط مع رب العمل بعقد
استخدام الذي عرّفته المادة 624 موجبات
وعقود بما يلي:

«إجارة العمل أو الخدمة عقد يلتزم
بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يجعل عمله
رهن خدمة الفريق الآخر وتحت إدارته مقابل
أجر يلتزم هذا الفريق أدائه له».

إنطلاقاً من رابطة التبعية التي يخضع لها
المهندس في هذا الفرض. فإنه يستفيد
من الأحكام القانونية التي قصد المشتري
من ورائها حماية الأجير بوصفه الفريق
الضعيف في التعاقد. فتخضع علاقة رب
العمل بالمهندس في إطار عقد الاستخدام

تابع

النظام القانوني الذي يخضع له المهندس في لبنان

أشغال البناء من دون أن يلتزم أعمال البناء وتقديم المواد والعمال. فيكون المهندس في هذه الحالة ممارساً لنشاط يدخل ضمن ما يعرف بالمهنة الحرة القائمة على ما أكتسبه المهندس من خبرة فنية وذلك بشكل مستقل عن أية تبعية تجاه الغير ولا يغلب على عمله فكرة المضاربة. ولذا فإن عمله يبقى في الإطار المدني. ويدخل ضمن تعريف نص المادة 624 موجبات وعقود التي نصت أن إجارة الصناعة هو «عقد يلتزم المرء بمقتضاه إتمام عمل معين لشخص آخر مقابل بدل مناسب لأهمية العمل».

يتضح من هذا التعريف إنتفاء رابطة التبعية وقيام المهندس بعمله على وجه الاستقلال.

النتائج المترتبة على قيام المهندس بعمله المهني بالاستقلال عن أية رابطة تبعية:

1

عدم إستفادة المهندس من أحكام قانون العمل باعتبارها أحكاماً حمائية لمصلحة الأجير.



2

مسؤولية المهندس عن خطأه مقابل الاستقلالية في عمله وعدم خضوعه لتعليمات أحد أثناء أداءه لمهمته.

3

ان مرور الزمن على حقوقه هو مرور الزمن العادي، اي عشر سنوات.

4

صلاحية المحاكم العدلية العادية للنظر بالنزاعات التي قد تنشأ عن علاقة المهندس بالطرف الآخر.

ج

الاحتمال الثالث

قيام المهندس بالتزام مشاريع البناء أو ما يعرف بمشروع الأشغال العقارية:

إن ما يميّز المهندس في هذه الحالة ليس إستقلاليته في العمل فحسب مع ما يترتب على ذلك من نتائج سبق ذكرها، بل يتجاوز ذلك إلى القيام بأعمال المقاول. فهو لا يقدم فنّه وخبرته فقط في هذه الوضعية

الناتج عنها على الدائنين.

- يعتمد الإثبات الحر بوجه المهندس.

- صلاحية الغرفة التجارية ضمن المحاكم العدلية للنظر بالنزاعات الناشئة عن علاقته بالغير.

هذا كان عرض موجز لأوجه النشاط التي يمكن أن يمارسها المهندس في الحياة العملية، ويخضع كل وجه منها إلى نظام قانوني خاص به. مع الإشارة إلى أنه يجب عدم إغفال الأنظمة الخاصة بنقابة المهندسين والتي يمكن أن يترافق تطبيقها مع ما ذكر أعلاه.

بل يقدم أيضاً المواد والعمال. فيغلب عنصر المضاربة لديه على عنصر العمل المهني أو الحرفي فيخضع عندها إضافة إلى الأحكام العامة في قانون الموجبات والعقود إلى أحكام قانون التجارة. فالفقرة 14 من المادة 6/ من قانون التجارة البرية اعتبرت من بين الأعمال التي تعتبر أعمالاً تجارية بحكم ماهيتها الذاتية مشروع الأشغال العقارية. فالمهندس إذا تجاوز دائرة وضع التصاميم والرسوم إلى دائرة التعهد بإقامة المباني مع ما يستلزمه من تأمين المواد والعمال يضحى عمله تجارياً ويكتسب بالتالي صفة التاجر.

النتائج المترتبة على اكتساب المهندس صفة التاجر:

- التزام المهندس بموجبات التجار في مسك الدفاتر التجارية والتسجيل في السجل التجاري.

- يخضع لنظام الإفلاس. وهذا النظام يتميز بالصرامة. بحيث ان توقّف المهندس التاجر عن دفع دين واحد من ديونه التجاري يؤدي إلى اعلان إفلاسه وغل يده عن إدارة أمواله. وتسقط بعض حقوقه المدنية والتجارية وتصفى أمواله تصفية جماعية ويوزع

مهندسون يذكركم التاريخ

ابن الرزاز الجزري

بترجمة بعض فصوله إلى الألمانية كل من فيدمان Wiedmann وهاوسر Hawser في الربع الأول من القرن العشرين. كما ترجمه إلى الإنجليزية دونالد هيل Hill المتخصص في تاريخ التكنولوجيا العربية. وقد أصدر معهد التراث العلمي العربي في حلب بسورية. سنة 1979 النص العربي. بعد أن قام بمراجعته وتحقيقه أحمد يوسف.

أعماله:

ذكر الجزري في كتابه أكثر من 60 اختراعاً في مجال الهندسة الميكانيكية. ومن أهم تصميماته:

- المضخة ذات الأسطوانتين المتقابلتين وهي تقابل حالياً المضخات الماصة والكابسة.
- نواعير رفع الماء عن طريق الاستفادة من الطاقة المتوفرة في التيار الجاري في الأنهار.
- مضخة الزنجير والدلاء وهو نوع من آلات السقوط. وهذه الآلات تعطي مردود حركي بفضل سقوط الماء على المغارف وحتاج عادة مثل هذه الآلات إلى رفع منسوب الماء عن طريق سدود أو مصادر مائية أخرى.
- صناعة الآلات ذاتية الحركة العاملة بالماء والساعات المائية والآلات الهيدروليكية.

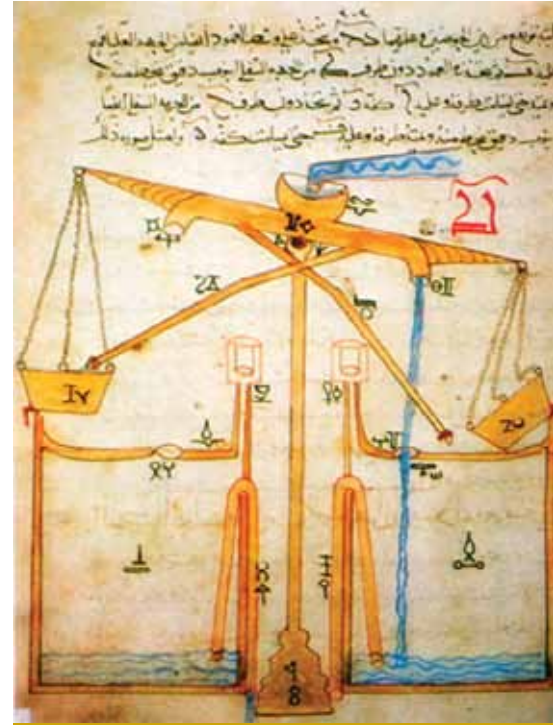
اسمه

هو بديع الزمان أبو العز بن إسماعيل الرزاز الملقب بالجزري (-1136 1206). ويعتبر أحد أعظم المهندسين في التاريخ. ولد في منطقة الجزيرة التي تقع بين دجلة والفرات. حيث عمل كرئيس المهندسين في ديار بكر آمد شمال الجزيرة و حظي برعاية حكامهم. ودخل في خدمة ملوكها لمدة خمس وعشرين سنة ابتداء من سنة 1174م.

مؤلفاته

هو صاحب كتاب «الجامع بين العلم والعمل النافع في صناعة الحيل» والذي يعد أهم كتبه. وقد كتفه بتصنيفه الملك ناصر الدين محمود بن محمد بن قرا أحد سلاطين بني ارتق بديار بكر. أيام الخليفة العباسي ناصر دين الله أبو العباس أحمد سنة 1181م. وقد أتم كتابته سنة 1206م. وفيه صنّف الجزري الآلات في ستة فئات حسب الاستخدام وطريقة الصنع وكانت أساساً للتصنيفات الأوروبية في عصر النهضة.

ويعد الكتاب «الجامع بين العلم والعمل النافع في صناعة الحيل» أروع ما كتب في القرون الوسطى عن الآلات الميكانيكية والهيدروليكية وتوجد نسخ عنه في عدد من المتاحف العالمية كطوب كابي في استنبول. ومتحف الفنون الجميلة في بوسطن. ومتحف اللوفر بفرنسا ومكتبة أوكسفورد. وقد اشتهر الكتاب كثيراً في الغرب. وقام



صورة من كتاب

«الجامع بين العلم والعمل النافع في صناعة الحيل»



ساعة الفيل

من اختراعات الجزري المميزة



• وصف لعدد من الآلات الميكانيكية المختلفة من ضاغطة، ورافعة، وناقلة، ومحركة. كما أنه وصف بالتفصيل تركيب الساعات الدقيقة التي أخذت اسمها من الشكل الخاص الذي يظهر فوقها: ساعة القرد، وساعة الفيل، وساعة الرامي البار، وساعة الكاتب، وساعة الطبال...إلخ.

• ويذكر دونالد هيل بأن الجزري صنع ساعات مائة وساعات تتحرك بفتائل القناديل، وآلات قياس، ونافورات، وآلات موسيقية، وأخرى لرفع المياه، كما صنع إبريقاً جعل غطاءه على شكل طير يصفر عند استعماله لفترة قصيرة قبل أن ينزل الماء. كما ذكر أدو مييلي أن الجزري صنع ساعة مائة لها ذراعان تشيران إلى الوقت.

فضله

استفادت أوروبا كثيراً من علم الجزري الذي ساهم في نهضتها. فقد اعترف العالم لين وايت أن الكثير من تصاميم الآلات التي ابتكرها الجزري قد نقلت إلى أوروبا. وان التروس القطعية ظهرت لأول مرة في مؤلفات الجزري. وأنها لم تظهر في أوروبا إلا بعد الجزري بقرنين في ساعة جيوفاني ديدوندي الفلكية. كما كان الجزري أول من تحدث عن ذراع الكرنك، كما ابتكر آلات رفع المياه بعد أن كانت تدور بقوة دفع الحيوانات وليس بقوة الماء، وهو الذي وضع

أساس الاستفادة من الطاقة الكامنة للمياه بشكل عملي وله الفضل في أول اختراع مسجل لروبوت انساني مبرمج. في العام 1976 كرم مهرجان العالم الاسلامي الذي نظّمته المملكة المتحدة الجزري وقام متحف العلوم في لندن بإعادة بناء إحدى ساعاته المائبة الشهيرة والتي تعمل أمام الزوار.

إجتهادات قضائية

1

ان افلاس الشركة المحدودة المسؤولية لا يؤدي إلى إفلاس المدير الذي يديرها: بداية بيروت، الغرفة الأولى الإفلاسية، قرار رقم 8 تاريخ 2001/1/11، صادر بين التشريع والإجتهاد - الإفلاس، ص58: «حيث أن المادة /489/ تجارة اعتبرت في حالة إفلاس كل تاجر ينقطع عن دفع ديونه التجارية».

«وحيث من المسلم به قانوناً انه يشترط لاكتساب الفرد صفة التاجر أن يمتن التجارة بإسمة الخاص وبصورة اعتيادية مستمرة».

«وحيث يتبين من معطيات الدعوى ان المدعى عليه مهندس يملك حصصاً في شركة يتولى ادارتها فلا يكون من شأن ذلك أن يكسبه شخصياً صفة التاجر باعتبار أن إدارة شركة محدودة المسؤولية وفقاً للنصوص القانونية لا تضيف صفة التاجر على من يقوم بها ما لم يكن يمارس التجارة شخصياً بمعزل عن ادارته للشركة أو اشتراكه في الادارة، كون الأعمال التجارية التي يباشرها بصفته هذه انما تعتبر بإسمة وحساب الشركة التي هي شخص معنوي مستقل عن أشخاص شركائها ومديريها».

«وحيث تأسيساً على ما تقدم، فلا يمكن اعتبار صفة المدعى عليه التجارية متوفرة بمجرد الاشتراك بإدارة شركة المقاولات».



2

ان الطعن بقرار نقابة المهندسين أمام محكمة الاستئناف المدنية لا يتطلب ابراز صورة عن القرار إنما يكفي ابراز الكتاب المتضمن خلاصة عن القرار المستأنف: استئناف بيروت المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم 2 تاريخ 2001/7/7، النشرة القضائية 1993 عدد 8 ص775:

«حيث لا بد من القول بأن قانون مزاولة مهنة الهندسة هو قانون خاص والاستئناف الذي يتم في هذه الحالة يتم وفقاً لأحكامه وليس وفقاً لأصول المحاكمات العادية أو أصول المحاكمات المدنية لأن القرار المستأنف ليس قراراً قضائياً بدائياً يستأنف أمام محكمة الاستئناف بل ان القرار المستأنف هو قرار متعلق بهيئة نقابية خاصة اتخذته والمشترع وضع القضاء رقيباً على قرارات تلك الهيئة».

«وحيث انه إذا كان المستأنف لم يبرز صورة عن القرار فإنه يتبين من الكتاب المبرز انه ابرز خلاصة عن القرار كما أبلغ له ولم يتبين انه ابلغ القرار حتى يبرز صورة عنه، وبالتالي فإن الكتاب المبرز المتضمن خلاصة عن القرار المستأنف طالما لم يطعن به أحد ولم تطعن به نقابة المهندسين فإنه يتضمن القرار المطلوب استئنافه، ولم تثبت نقابة المهندسين أنها ابلغت المستأنف قرار النقابة بكامله حتى تعترض على عدم ابراز ذلك القرار سيما وانه ليس حكماً قضائياً حتى يتم استخراج صورة عنه والأصول المتبعة ليست الأصول المنصوص عنها في المادة /655/ أ.م.م.».

ان الخلاف الذي من شأنه أن يؤدي إلى التأخير في إتمام البناء والتأخير في إجراء معاملات الإفراز والاستحصال على رخص الإسكان وتسليم الشقق يبرر تعيين حارس قضائي للقيام بما من شأنه تفادي ما تقدم: قاضي الأمور المستعجلة في بيروت، قرار رقم

الاتفاقات وللحوول دون قيام نزاعات وتلافياً لتفاقم الأضرار. ترى تعيين حارس قضائي يعهد إليه أمر إدارة شؤون مشروع البناء وإتمامه والقيام بجميع المعاملات الإدارية من مالية وعقارية وسواها للاستحصال على رخصة إسكان وإجاز معاملات الفرز وإتمام معاملات الشقق المباعة بما في ذلك إنذار ومقاضاة المشتريين لدفع ما يتوجب بذمتهم وكل ما تقتضيه أعمال الإدارة والصيانة والحفاظة على البناء وعلى المستندات والأوراق الثبوتية مع ما يستوجب ذلك من مسك سجلات يقيدها فيها الداخل والخارج وإيداع المبالغ في مصرف معترف به مع تخويل الحارس حق القبض والصرف ودفع أجور العمال وثمان المواد ونفقات ورسوم المعاملات».

الثلاثة المادية والمعنوية بحيث يتعذر الانتفاع بأقسام البناء كما يتعذر إتمام معاملات بيع الشقق التي اتفق في شأنها حتى الآن».

«وحيث أن الخطر المحدق بمصالح الفرقاء هو حاد بحيث يلزم درؤه في سرعة لا تكون عادة في التقاضي العادي. ذلك لأن التباطؤ في إجاز المشروع من شأنه أن يؤخر تسليم الشقق المباعة إلى أصحابها ما قد يحمل هؤلاء على مقاضاة أصحاب المشروع وحملهم على دفع التعويضات إليهم أو على فسخ عقود البيع على مسؤوليتهم».

«وحيث إن المحكمة. حفاظاً على حقوق الشركاء وحفاظاً على حقوق الغير من ارتبط معهم بعقود بيع أو بسواها من

134 تاريخ 1985/4/20، منشور في مؤلف القاضي محمود مكية، الدليل إلى قضاء الأمور المستعجلة، الجزء الثاني، طبعة 2009، ص104:

«حيث يبدو من ظاهر أقوال الفرقاء ومن ظاهر المستندات المبرزة في الملف ومن ظاهر تقرير لجنة الخبراء أن النزاع القائم بين الفرقاء يتسم بالجدية إلى درجة أنه أدى إلى عرقلة سير المشروع وإلى الحوول دون إجاز البناء ودون إتمام المعاملات الضرورية لجعله صالحاً للسكن».

«وحيث أن الخلاف الجدي القائم بين الفرقاء من شأنه أن يشكل خطراً جدياً على حقوقهم على اعتبار أن من شأن كل ذلك أن يلحق ضرراً أكيداً بمصالح الشركاء

قوانين ومراسيم

■ قانون رقم 110 تاريخ 26 حزيران سنة 2010 المتعلق بتمديد العمل بأحكام القانون رقم 322 تاريخ 1994/3/24 (السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء) وتعديلاته.

■ المرسوم رقم 9333 الصادر في 2003/12/26 المتعلق بتصنيف المتعهدين ومكاتب الدروس.

■ تعميم رقم 1/2516 ص1 تاريخ 2010/7/29 الصادر عن وزارة المالية، المتعلق بفرض ضرائب الأملاك المبنية على عقارات الشركة التي تحتوي على أبنية غير مصرح عنها.

سؤال وجواب

.....؟

ما هي المستندات اللازمة لتسجيل عقار في الدوائر العقارية؟

إن الأمر يختلف فيما لو كان العقار مبنياً أم أرض فضاء. فإذا كنا أمام شقة، فيجب احضار عقد البيع المسحوق والقيمة التأجيرية مختومة ببراءة ذمة مالية وبيان مساحة وسند الملكية. أما إذا تعلق الأمر بأرض فضاء فالمستندات هي: عقد البيع المسحوق وسند التمليك وإفادة تخمين ومحتويات من البلدية وخريطة إرتفاق تخطيط وبيان مساحة.

.....؟

إذا كان البائع مثلاً بوكيل، فهل هناك شرط إضافي بخصوص الوكالة؟

نعم، في حال كان البائع مثلاً بوكيل فيشترط أن لا يعود تاريخ الوكالة إلى أكثر من خمس سنوات من تاريخ عقد البيع. ويجب ضم صورة طبق الأصل عن الوكالة في معاملة التسجيل في الدوائر العقارية.

.....؟

ماهي الخطوات التي يجب القيام بها قبل شراء أي عقار؟

قبل شرائك لأي عقار احرص على جلب إفادة عقارية حديثة للتأكد من خلو الصحيفة من أية إشارة أو قيد. واعمد الى مراجعة المالية والبلدية لمعرفة ما اذا كان مثقلاً برسوم أو ضرائب. وبالطبع تأكد من صفة الشخص الذي تتفاوض معه. فإذا كان مالكاً فإن اسمه سيرد في الإفادة العقارية. أما إذا كان وكيلاً فاطلب أن تطلع على الوكالة التي يجب أن تتضمن صلاحية البيع. أخيراً احرص على صياغة العقد صياغة قانونية حمي بها حقوقك.

.....؟

هل يشترط إبرام اتفاقية البيع ذي التوقيع الخاص لدى الكاتب العدل؟

كلا. لا يشترط إبرام اتفاقية البيع الخاص لدى الكاتب العدل. ولكن ننصح عندئذ أن يوقع عليها شهود جنباً للطعن بتزوير التواقيع. أما عقد البيع المسحوق فيشترط إبرامه إما لدى الكاتب العدل وإما لدى أمين السجل العقاري.

.....؟

هل هناك مدة قصوى يجب خلالها تسجيل عقد البيع المسحوق في الدوائر العقارية؟

نعم، يجب تسجيل عقد البيع المسحوق في الدوائر العقارية خلال مدة العشر سنوات من تاريخ إبرامه. الا انه يفضل أن يتم تسجيل عقد البيع المسحوق فوراً منعاً من وضع أية إشارات أو رهونات على العقار.

للمراسلة:

مكتب جمعة وغصن للمحاماة

والدراسات القانونية

هاتف: 1 630001 961

فاكس: 1 630050 961

ص.ب. 116/2098

info@jg-lawfirm.com

www.jg-lawfirm.com

مجلة
المهندس القانونية

الإلكترونية

AI-Mouhandess Legal E-Review