

مجلة المهندسين

القانونية الإلكترونية

Al-Mouhandess Legal E-Review

العدد الثالث - اصدار حزيران 2009 - مجلة فصلية تصدر عن مكتب جمعة وغصن للمحاماة والدراسات القانونية

حوار مع نقيب المهندسين في بيروت المهندس الدكتور بلال العلايلي

مجلس فض النزاعات (DAB)

عقد الفيحيك نموذجاً

بقلم المهندس الاستشاري محمد سعيد فتحة

مسؤولية المهندس المعماري على ضوء
الاتفاقية المعتمدة لدى نقابة المهندسين

بقلم المحامي هيثم فخر الدين

مدير المجلة

الحامي خليل غصن

مدير العلاقات العامة

الحامي عبدالعزيز جمعة

للمراسلة

مكتب جمعة وغصن للمحاماة

والدراسات القانونية

بيروت، جادة بشارة الخوري

بناية البنا، الطابق الثاني

هاتف: +961 1 630001

فاكس: +961 1 630050

ص.ب.: 2098/116

info@jg-lawfirm.com

تصميم وتنفيذ



Sed el Bouchrieh

Kamar Center

Beirut - Lebanon

Tel/Fax +961 1 689393

www.cartage.org.lb

تنبيه

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

تطبيقاً لما أشرنا اليه في الاعداد السابقة لجهة الحرص على التطوير الدائم. يأتي هذا العدد من مجلة «المهندس القانونية الالكترونية» متميزاً عن سابقه يتضمنه قسماً جديداً هو قسم الحوارات التي ستنتم مع أصحاب الدربة في القطاع الهندسي. وبهذه المناسبة كان لا بد أن يكون الحوار الأول مع حضرة نقيب المهندسين في بيروت الذي أجاب مشكوراً على أسئلة المجلة مبيناً دور النقابة في حماية قطاع العقارات وما هي المشاريع المزمع تنفيذها لتدريب المهندسين وتنمية مهاراتهم وتحسين الخدمات الممنوحة لهم.

كما يتميز هذا العدد باحتوائه على دراستين تهم المهندسين لارتباطها مباشرة بمصالحهم: الأولى تتناول مجلس فض النزاعات وأهميته في تسوية الخلافات في قطاع الإنشاءات والبناء، وأما الثانية فتتطرق الى مسؤولية المهندس المعماري على ضوء الاتفاقية النموذجية لدى نقابة المهندسين.

طبعاً دون أن ننسى قسم الاجتهادات القضائية والاستشارات القانونية.

وفي الختام من واجبنا ان نشكر جميع المهندسين الذين عبّروا لنا عن دعمهم لهذه المجلة وبيّنوا أهميتها في نشر المعرفة. وهذا التقدير المعنوي يشكل الحافز لنا للاستمرار في هذا الدرب.

ادارة المجلة

الفهرس

- 3 حوار مع نقيب المهندسين في بيروت
المهندس الدكتور بلال العلايلي
حاوره الحامي خليل غصن
- 7 مجلس فض النزاعات
Dispute Adjudication Board (DAB)
عقد الفيديك نموذجاً
المهندس الاستشاري محمد سعيد فتحة
- 15 مسؤولية المهندس المعماري على ضوء
الاتفاقية المعتمدة لدى نقابة المهندسين
الحامي هيثم فخر الدين
- 17 اجتهادات قضائية
- 19 سؤال وجواب
- 20 قوانين ومراسيم



حوار مع نقيب المهندسين في بيروت المهندس الدكتور بلال العلايلي

حاوره المحامي خليل غصن

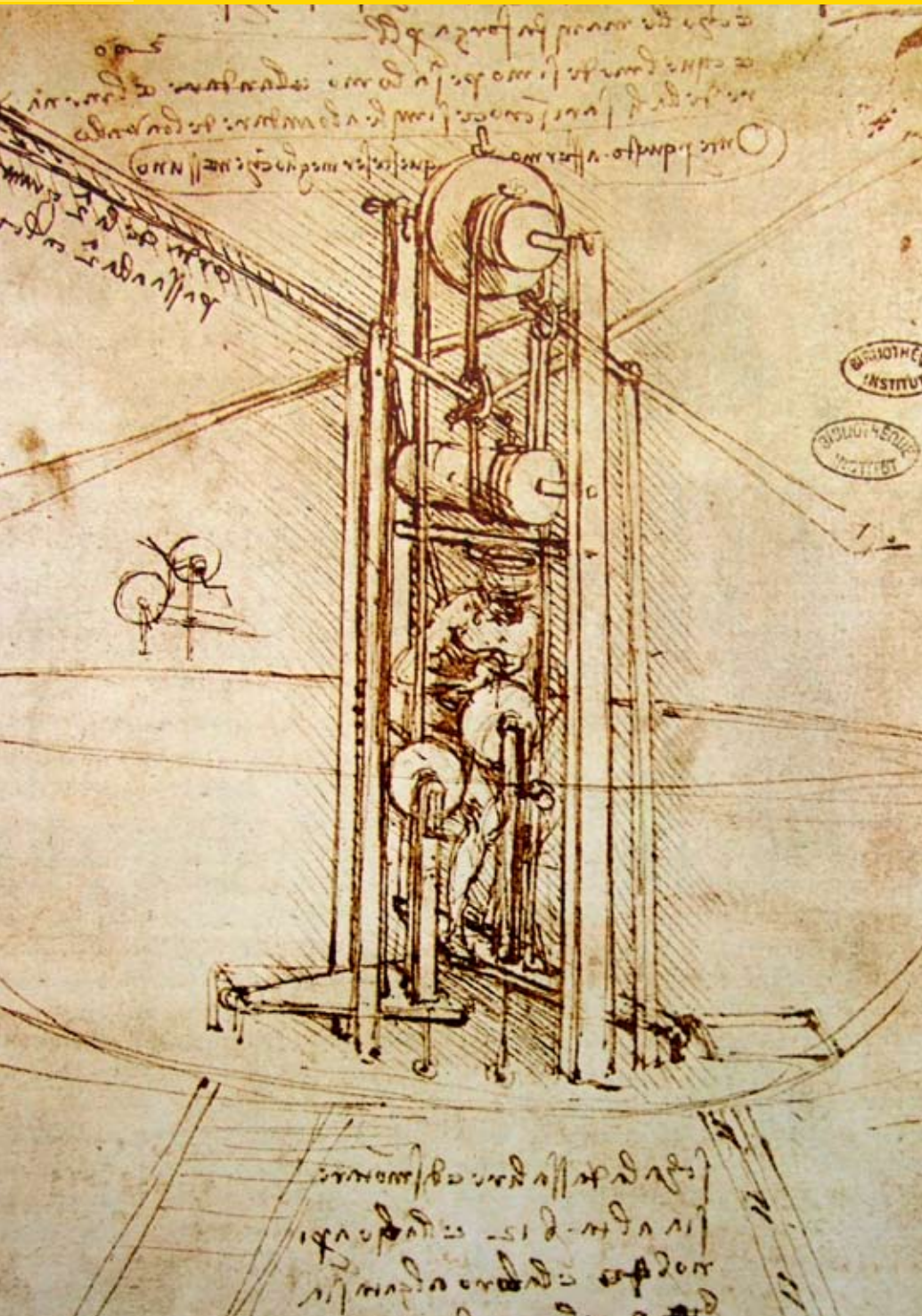
**لنقابة المهندسين دور في
حماية قطاع العقارات في
لبنان. هل يمكن أن توضحوا
لنا هذا الأمر؟**

ما لا شك فيه أن القوانين والأنظمة والضوابط التي تضعها نقابة المهندسين من مشاركة في وضع قانون بناء عصري يراعي متطلبات السلامة العامة والمنظور المعماري ومتطلبات المتانة لمقاومة الزلازل والتصميم لمكافحة الحريق ووضع ضوابط لتصميم وتشغيل المباني وإعطاء حوافز عند التصميم والتنفيذ للمباني مع مراعاة البناء بحوائط خارجية عازلة للحرارة والرطوبة ما يساعد على توفير الطاقة والحفاظة على البيئة وإستعمالات الطاقة النظيفة من طاقة شمسية والمواد المتجددة والصديقة للبيئة والمساهمة في وضع المواصفات والكودات المستعملة في البناء وكذلك المساهمة في وضع مخطط توجيهي عام للبنان كل ذلك يساهم في الحفاظ على الثروة العقارية في لبنان واستعمالها الإستعمال الأفضل نظراً لموقعها وعدم السماح بالبناء العشوائي والمسيء.

**يشهد دور نقابة المهندسين
اتساعاً مع دخول المهندس
مجالات جديدة كالوساطة
والتحكيم، فما هو رأيكم؟**

إن صناعة الإنشاءات هي من أكبر الصناعات قاطبة في العالم وهي تنتشر وتدخل في معظم نواحي الحياة. فالأعمال المدنية من شق الطرقات الى بناء الجسور والأنفاق والموانئ والمطارات ومحطات توليد الطاقة الكهربائية والمباني من مستشفيات ومصانع ومدارس ومحطات معالجة المياه وأبنية سكنية وتجارية كل هذا يستلزم أعمال هندسية وإنشائية كثيراً ما تطول مدة تنفيذها ويستجد معها تعديلات وتغييرات تؤدي في معظم الأحوال الى خلافات ونزاعات بحاجة الى طرف متخصص كي يساعد في حل هذه النزاعات إما عن طريق الوساطة (Mediation) أو التحكيم (Arbitration). وقد رأينا ومنذ العام 2000 بوجود تدريب مهندسين متخصصين على وسائل فض النزاعات الناشئة عن

العقود الهندسية التي تتشعب وتتفرع باعتبار أن العقد الهندسي عادة يشمل العقد بحد ذاته ودفتر الشروط العامة ودفتر الشروط الخاصة والتصاميم ودفتر المواصفات مع جدول الكميات والأسعار وغيرها من المستندات التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد. فلا يمكن لغير المهندس المتخصص معرفة ترابط وتكامل هذه المستندات مع بعضها البعض إضافة الى معرفته بالأمور الفنية المتخصصة. وبالتالي فإن المهندس هو الأقدر على فهم وحل النزاع في العقود الهندسية بوقت قصير دون الإستعانة بأهل الخبرة لا سيما إذا ما أخذ جرعة كافية من العلم القانوني ذات الصلة. لذلك قامت النقابة بتنظيم العديد من الدورات المتخصصة لتدريب المهندسين وتثقيفهم بوسائل فض النزاعات الهندسية على أيدي أساتذة مشهود لهم على المستوى الإقليمي والدولي. ونحن بصدد إنشاء مركز متخصص لفض النزاعات في العقود الهندسية والإنشائية يضم مهندسين متخصصين إضافة الى بعض الحقوقيين من لهم علم ومعرفة بالعقود



والنزاعات الهندسية. وهذا ما سيفتح الباب أمام فرص عمل جديدة للمهندسين في هذا المضمار.

شاعت في الآونة الاخيرة ظهور اتفاقيات نموذجية لعقود الانشاءات والبناء كالفيديك. هل هذه النماذج تصلح لجميع المشاريع أياً كان حجمها وطبيعتها؟

إن الإتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين «الفيديك» منظمة تم إنشاؤها في سنة 1913 وهي تعنى بشؤون المهندسين الاستشاريين في الدول المنضمة والتي أضحت تناهز الـ 80 دولة وتمثل أكثر من مليون مهندس استشاري. وإن أهم عمل قامت به على الإطلاق هي إصدارها للعقد النموذجي للأعمال المدنية والمعروف بالكتاب الأحمر والذي تم إصداره سنة 1957 و هو عقد صدر أساساً لاستعماله في العقود الدولية أي عندما يكون صاحب العمل من دولة و المقاول من دولة أخرى. ولكن اجراء بعض التعديلات فيه جعل من الممكن استخدامه

تابع حوار مع نقيب المهندسين في بيروت المهندس الدكتور بلال العلايلي

في عالم الهندسة والمقاولات والمواد. وننوي أن نعزز الإستثمارات لأموال صندوق التقاعد لزيادة المعاش التقاعدي. إلى جانب ذلك سنعمد إلى إنشاء مركز لفض النزاعات الهندسية والإنشائية. إضافة اننا نقوم بترميم المبنى الملحق بمبنى النقابة لتوسيع النشاطات. هذا ونحن في صدد بناء مراكز للنقابة في المناطق من أجل توزيع نشاطات النقابة في جميع المناطق واشراك جميع المهندسين بهذه النشاطات. كما نقوم حالياً بدراسة تطوير الهيكلية الإدارية للنقابة من أجل مواكبة التطور العلمي و العملي في مجالات الإدارة من أجل تحسين وتطوير الخدمات للمهندسين ضمن نقابتهم كما أننا نسعى أيضاً الى تطوير الخدمات الإجتماعية والصحية للمهندسين .

هل هناك ما ترغبون أن تضيفوه ؟

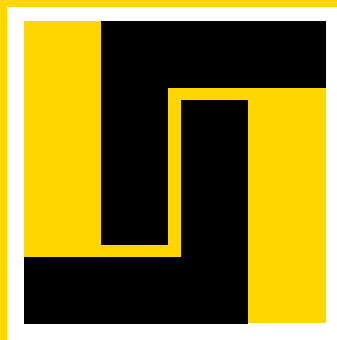
في النهاية نتمنى التوفيق لمجلكم القانونية الإلكترونية ونرجو منكم أن تلقوا الضوء على الشؤون والمواضيع القانونية التي تهم المهندس وتساعدته خلال ممارسته المهنة في جميع المجالات سواء الإستشارية أو المقاولات أو في مجال الوظيفة العامة.

تعديلات عليها لكي تتناسب مع طبيعة الأشغال المطلوبة شريطة أن يحصل هذا التعديل على أيدي أشخاص متخصصين ومؤهلين للقيام بهذه الأعمال نظراً لترابط البنود . وأخيراً فإن عقود الفيديك هي الأكثر انتشاراً في العالم من بين العقود النموذجية للمشاريع الدولية. وتجدر الإشارة أن العديد من الدول العربية قامت باعتماد عقود الفيديك في عقودها الإدارية الداخلية بعد أن تم تعديل بعض البنود لكي تتناسب مع القوانين المحلية.

ما هي المشاريع التي تعزمون على إنجازها خلال ولايتكم النقابية؟

لقد قمنا بإعجاز نظام تسجيل معاملات عصري ومتطور كما نقوم بتطوير مركز التدريب والتعليم المستمر بهدف توسيع المروحة لكي تشمل جميع الإختصاصات ولكي يكون مركزاً إقليمياً ومعتمداً من إتحاد المهندسين العرب لجميع المهندسين العرب. كما نسعى إلى تطوير المكتبة الهندسية الملحقه لتتكامل مع مركز التدريب ومساعدة المهندسين ليتمكنوا من الإطلاع على آخر المستجدات

في العقود المحلية. أما اليوم فالفيديك أصبح يصدر العديد من العقود النموذجية والتي لكل منها إستعمال معين نظراً لطبيعة العمل. فالكتاب الأحمر الجديد يستعمل في الأعمال التي يقدم فيها صاحب العمل التصاميم ويقوم المقاول بالتنفيذ تبعاً لهذه التصاميم. أما الكتاب الأصفر فهو يستعمل عندما يقوم المقاول بتقديم التصاميم والأعمال تبعاً لمتطلبات صاحب العمل. أما الكتاب الفضي فيستعمل لأعمال تسليم المفتاح ويمكن استعماله في عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT). كما أن هنالك الكتاب الأخضر والذي يستعمل للمشاريع الصغيرة بحدود مليون دولار. كما أصدر الفيديك الكتاب الأبيض للأعمال الإستشارية إضافة الى عقود التضامن أو التلزم من الباطن. ومؤخراً أصدر عقداً خاصاً بأعمال الكراء و الحفر ومن ثم عقد التصميم البناء والتشغيل (DBO). وطبعاً يوجد في الفيديك لجان متخصصة لتطوير هذه العقود على الدوام مع التطور الحاصل في صناعة الإنشاءات. وبالتالي نرى انه يمكن انتقاء من عقود الفيديك المختلفة ما يتناسب منها مع نوع العقود الهندسية حسب طبيعة هذه الأعمال. أما إذا كانت هنالك مشاريع خاصة فيمكن الإستعانة بعقود الفيديك النموذجية ويمكن إجراء



www.oea.org.lb

مجلس فض النزاعات Dispute Adjudication Board (DAB) عقد الفيديك نموذجاً

المهندس الاستشاري محمد سعيد فتحة

عضو مجلس إتحاد المهندسين اللبنانيين

عضو الهيئة الإدارية لمعهد المحكمين القانونيين - لندن، فرع بيروت MCIA .

رئيس لجنة التحكيم - نقابة المهندسين- بيروت

نظراً إلى التطور والتنوع الكبيرين في قطاع الإنشاءات، حصل امتعاض لدى المقاولين من انشغال المهندس وبطئ استجابته للرد على مطالباتهم، بالإضافة إلى اتهام المقاولين للمهندسين بالتحيز وعدم الحياد أثناء دراسة المطالبات والرد عليها لصالح المالك الذي يستخدمه ويدفع له تعابه. كل هذا دعا الى ضرورة إدخال طرف ثالث محايد من خارج أطراف المشروع تكون مهمته الرئيسية: (١) فض النزاعات المتأنية عن المطالبات غير المتوافق عليها. (٢) إعطاء نصائح وحلول لمنع تفاقم الأوضاع والنزاعات خلال تنفيذ عقود الإنشاءات.



وقد نشأت فكرة مجلس فض النزاعات في الولايات المتحدة الأميركية حيث استعملت لأكثر من 45 عاماً لحل النزاعات في المشاريع الإنشائية الكبرى لا سيما في مشاريع السدود ومشاريع المياه الكبرى وأعمال البنية التحتية. وقد كان أول مشروع تم اللجوء فيه إلى مجلس فض النزاعات هو مشروع انشاء سد واشنطن الحدودي في العام 1960 حيث تم الطلب من «المجلس الاستشاري Joint Consulting Board» إكمال عملهم واعطاء قرارات بما يخص النزاعات الناشئة بين طرفي العقد.

ثانياً

اسباب نجاح مجلس فض النزاعات في المشاريع الإنشائية:

الفرصة بالتساوي ليعرضوا وجهة نظرهم ودفاعهم.

وخلافاً للتقاضي والتحكيم فإن مجلس فض النزاع لا يخضع لرقابة القضاء او الأنظمة القانونية.

استناداً إلى ما تقدم يمكن تعريف مجلس فض النزاعات (DAB) أو مجلس مراجعة النزاعات (DRB- Dispute Review Board) بأنه أداة لفض النزاعات في الموقع يضم إما شخصاً واحداً أو ثلاثة أشخاص (أو أكثر حسب تعقيد المشروع) من الأشخاص المستقلين الحيادين ومن ذوي الاختصاص والكفاءة والذين يتم اختيارهم من قبل طرفي العقد.

أولاً

مجلس فض النزاعات، تعريف ونبذة تاريخية:

مجلس فض النزاعات هو شكل من اشكال الوسائل البديلة لفض النزاعات (ADR- Alternative Dispute Resolution)، وهو ليس وساطة (Mediation) أو تحكيم (Arbitration) أو تقاضي (Litigation).

في مجلس فض النزاعات، ومثل معظم الإجراءات المتبعة في الوسائل البديلة لحل الخلافات، يتم تفويض طرف ثالث محايد لمساعد في اجراءات حل النزاع وذلك من خلال تطبيق قواعد العدالة والإنصاف الطبيعية، مع وجوب منح طرفي النزاع

وفي تشرين الأول من العام 2004 أصدرت غرفة التجارة الدولية في باريس (ICC) قواعد تفصيلية لعمل مجلس فض النزاعات وشجعت اللجوء إليه.

وبوجه عام فإن هذه الوسيلة لحل الخلافات أضحت منتشرة في العديد من الدول الأوروبية من فيها المملكة المتحدة التي أصدرت نظاماً يفرض ادراج بند «اعتماد مجلس فض النزاعات» في جميع العقود الإنشائية وذلك بناء على القانون الصادر بتاريخ 1996 والموضوع موضع التنفيذ في ايار 1998. وكذلك فقد أضحى منتشراً في قطاع الإنشاءات في الدول العربية لا سيما في دول الخليج.

ثالثاً

مجلس فض النزاعات في العقود النموذجية الصادرة عن الفيديك (FIDIC):

سنعتمد في هذه الدراسة على نموذج عقد الإنشاءات الجديد الصادر في العام 1999 والذي يُعتمد للأشغال الإنشائية والمباني التي يقوم صاحب العمل فيها بتقديم التصاميم والدراسات.

عقود الفيديك تحتوي على اتفاق نموذجي مفصل لحل النزاع عن طريق مجلس فض النزاعات. كما يحتوي على اطار عام لتأسيس وتنفيذ و ادارة مجلس فض النزاعات (Adjudication) كأداة فاعلة لتسوية الخلافات.

من هنا يمكن القول أن مجلس فض النزاعات هو صنيعة المتعاقدين الذين قاما بتأسيسه وفوضاه وأعطياه الصلاحيات ليستمتع إليهما وابداء النصح لهما لحل أي نزاع قد ينشأ بينهما.

الفكرة الأساسية لمجلس فض النزاعات إذاً هي في امكانية دعوته في وقت مبكر لفض أي خلاف جدي يمكن أن ينشأ بين طرفي العقد واعطاء توصية سريعة لكيفية أو امكانية حل هذا النزاع. وفي حال عدم موافقة أحد الأطراف على الحل المقترح خلال فترة محددة يصار إلى اللجوء الى التحكيم او الى القضاء. ولغاية اليوم هناك تقريباً أكثر من 1000 مشروع كبير في الولايات المتحدة الأميركية بقيمة حوالي 90 مليار دولار أميركي تم إنجازها بفضل تدليل العقبات من خلال مجلس فض النزاعات. من بينها 20 حالة فقط تم اللجوء فيها الى التحكيم أو القضاء.

ونظراً لنجاح هذه الطريقة وتناسيها في المشاريع الإنشائية الكبيرة والمتعددة فقد اعتمدها البنك الدولي عام 1995. كما اعتمدها الفيديك منذ العام 1996 بإصداره ملاحق لعقوده النموذجية التي توصي باستخدام هذا المجلس كوسيلة مفضلة لفض النزاعات. وفي العام 1999 اصدر الفيديك نماذجه الأربعة الجديدة للعقود الإنشائية التي أدرج ضمن اجراءات فض النزاعات وكخطوة أولى الزامية اللجوء الى مجلس فض النزاعات.

إن قطاع الإنشاءات له تجربة سيئة بالنسبة للنزاعات والخلافات. إذ أن 50% من المصاريف القانونية المرتبطة بهذا القطاع تنفق على فض النزاعات. وفي 10% تقريباً من المشاريع الإنشائية يتم انفاق ما يعادل من 8% الى 10% من قيمة المشروع الإجمالية على الناحية القانونية بسبب النزاعات والخلافات التي تنشأ خلال تنفيذ هذه المشاريع. هذه الكلفة الضخمة على مستوى المشاريع الدولية الكبرى فضلاً عن الكلفة غير الظاهرة للنزاعات تلقي بظلالها على العلاقات التجارية بين الأطراف ناهيك عن قيمة الوقت المبذول للنظر في هذه الخلافات.

وهذا الوضع إزداد سوءاً مع عدم وجود ارشيف موحد للمشاريع يشكل مرجعاً يمكن الرجوع اليه واعتماده لحل النزاعات في هذه القطاعات نظراً أن كل مشروع انشائي له خصوصيته.

جميع هذه العوامل ساهمت في أهمية اللجوء إلى مجلس فض النزاعات التي تعود أسباب نجاحه كونه يتم تسمية اعضائه منذ بداية المشروع. وهؤلاء يطلعون ويدرسون جميع أوراق ومستندات المشروع منذ البداية مع زيارات دورية لمواقع العمل. من ما يجعل هذا المجلس على اطلاع دائم على تطور وتقديم الأعمال والعقبات التي تعترضها. وترسل له جميع التقارير والمستندات المهمة من تقارير تقدم العمل (Progress reports) وبرنامج الأعمال وغيرها بحيث ان المجلس يصبح جزءاً من المشروع ويمكنه التأثير على أداء فريقه العقد.

تابع مجلس فض النزاعات Dispute Adjudication Board (DAB) عقد الفيديو نموذجاً

في هذا العقد وفي البند الفرعي (20 / 2) «تعيين مجلس فض الخلافات» وما يليها حدد الفيديو وسائل فض النزاع بين الأطراف وعدّد بين هذه الوسائل مجلس فض النزاعات DAB. وقد توسع عقد «الفيديو» في بيان طريقة إختيار أعضاء المجلس وصلاحياتهم.

واستناداً إلى هذه المادة يتم حل النزاعات من قبل «مجلس حل النزاعات» إعمالاً لأحكام المادة (20 / 4). و يتعين على الفريقين أن يقوموا بتسمية أعضاء المجلس بصورة مشتركة ضمن التاريخ المحدد في ملحق عرض المناقصة. ويتكون «المجلس» من عضو واحد أو ثلاثة أعضاء. وفي حال عدم تحديد عدد «الأعضاء» من قبل الفريقين فإن العدد يعتبر ثلاثة. وإذا كان «المجلس» يتكون من ثلاثة أعضاء، يعتمد كل فريق إلى تسمية عضو واحد مع الحصول على موافقة الفريق الآخر عليه. ومن ثم يقوم الفريقان بالتشاور مع العضوين المعيّنين للإتفاق على العضو الثالث والذي يتم تعيينه رئيساً للمجلس. مع الإشارة إلى أنه إذا كانت هناك قائمة بأسماء خبراء مشاراً إليها في اتفاقية العقد، فإنه يتم اختيار أسماء الأعضاء من هذه القائمة وبالطبع على من تم اختياره أن يكون قادراً على تولي المهمة وأن يبدي موافقته لهذا التعيين.

تتم صياغة الإتفاقية بين الفريقين وهيئة المجلس سواء كانت فرداً أم مؤلفة من ثلاثة أعضاء، ويشار إلى الشروط العامة المتعلقة «باتفاقية فض الخلافات» المرفقة كملحق بهذه الشروط العامة للعقد، مع إدخال أية تعديلات يتفق عليها الفرقاء فيما بينهم.

أما بالنسبة لاتعاب «الأعضاء» واتعاب أي خبير آخر يقوم «المجلس» بإستشارته، فإنه يجب تحديدها فيما بين الفريقين عند الإتفاق على شروط تعيين الأعضاء، كما يتعين على الفريقين أن يدفعوا تلك الاتعاب مناصفة.

وفيما يلي بعض الأحكام التي ترعى عمل هذا «المجلس»:

أ- إتخاذ القرار من قبل مجلس فض الخلافات المادة (4/20):

تضمنت المادة (4/20) من عقد الفيديو ما يلي: إذا نشأ خلاف من أي نوع كان بين الفريقين بخصوص العقد أو تنفيذ الأشغال، بما في ذلك أي خلاف حول أي شهادة أو تقديرات أو تعليمات أو رأي أو تحديد قيمة من قبل المهندس، فإنه يمكن لأي فريق إحالة الخلاف خطياً الى «المجلس» لدراسته واتخاذ قرار بشأنه. مع إرسال نسختين من ذلك الإشعار الى الفريق الآخر والمهندس. وعلى أن يتم التنويه بأن إحالة الخلاف هذه، تتم وفقاً لأحكام هذه «المادة». وإذا كان «المجلس» مكوناً من ثلاثة أعضاء، فإن المجلس يعتبر أنه قد تسلم إشعار إحالة الخلاف إليه وفقاً لأحكام هذه «المادة» بالتاريخ الذي يتسلم رئيس المجلس مثل هذا الإشعار.

يتعين على الفريقين أن يقدموا إلى «المجلس» كل المعلومات الإضافية بدون تباطؤ، وأن يؤمنا إمكانية الدخول إلى الموقع والتسهيلات المناسبة التي يطلبها «المجلس» لغرض تمكين «المجلس» من إتخاذ قرار بشأن ذلك الخلاف، ويفرض ضمناً أن «المجلس» لن يعمل كهيئة حكيم.

يتعين على «المجلس» خلال مدة لا تتجاوز (84) يوماً من تاريخ تسلمه إشعار إحالة الخلاف إليه أو خلال أية فترة أخرى يقترحها «المجلس» ويوافق عليها الفريقان، ان يتخذ قراره بشأنه، ويشترط في هذا القرار أن يكون معللاً، وأن ينوه فيه على أنه يتم إصداره عملاً بأحكام هذه «المادة». ويعتبر هذا القرار ملزماً للفريقين ويتعين عليهما تنفيذه إلا إذا تمت (أو الى حين أن تتم) مراجعته بطريقة التسوية الودية أو من خلال إجراءات التحكيم كما سيرد لاحقاً. وما لم يكن قد جرى التخلي عن العقد أو نقضه أو إنهائه، فإنه يتعين على المفاوض في مثل هذه الحالة أن يستمر في تنفيذ الأشغال وفقاً لأحكام العقد.

إذا لم يرتض أي فريق بقرار «المجلس» فعليه خلال (28) يوماً من بعد تاريخ تسلمه للقرار ان يرسل إشعاراً للفريق الآخر يعلمه فيه بعدم رضاه.

وكذلك إذا لم يتمكن «المجلس» من إصدار قراره خلال فترة الـ (84) يوماً (أو حسبما يتفق عليه خلافاً لذلك) من تاريخ تسلمه طلب إحالة الخلاف اليه، عندئذ يجوز لأي فريق خلال فترة الـ (28) يوماً التالية لفترة الـ (84) يوماً المنقضية، ان يعلم الفريق الآخر بعدم رضاه.

في أي من هاتين الحالتين، يتعين بيان موضوع الخلاف وأسباب عدم الرضى في ذلك الإشعار. وكذلك التنويه أنه قد تم إصداره بموجب أحكام هذه «المادة».



الناشئ:

وعادة يقوم كل طرف بتسمية عضو في المجلس على أن يتم التوافق على تسمية العضو الثالث من قبل الطرفين بالتشاور بينهما وبين العضوين الآخرين أو من قبل العضوين المسميين والا يتم تفويض جهة للتسمية.

لكي يتمكن الأعضاء من العمل بحيادية يجب أن يترك الحرية لأي من الطرفين لكي يعترض على العضو المسمى من قبل الطرف الآخر إذا ما وجد سبب منطقي ومعلل لهذا الإعتراض والرد. ويجب على الأعضاء المسمون أن يعملوا بحيادية واستقلالية لمصلحة الطرفين.

هذا واختيار الأعضاء ينبغي أن يتم بشكل دقيق مع الأخذ بعين الاعتبار الخبرة الفنية والثقة والمعرفة بإدارة وتفسير العقود. كما يتحتم على مجلس فض النزاعات أن يصدر قراره معللاً.

ج- أهمية تسمية المجلس باكراً و الزيارات الدورية له للموقع:

أهمية مجلس فض النزاعات هو كونه جزء من المشروع منذ بدايته بحيث:

- 1- يؤثر وجوده على تصرفات و مواقف الأطراف.
- 2- ان التعيين الباكر والزيارات الدورية للموقع من قبل المجلس يجعله يتعرف على هذا المشروع بشكل مفصل ودقيق ويعاين

محددة بالتفصيل.

3- ان بدلات الأتعاب العائدة لمجلس فض النزاعات يجب أن تدرج ضمن العقد الموقع بين أعضاء المجلس وبين طرفي العقد .

4- علاوة على ذلك فإن البند الفرعي (4/20) يحدد طريقة تسمية مجلس فض النزاعات في حال فشل طرفي العقد في ذلك. كما ان البند الفرعي (4/20) يسرد كيفية اصدار قرار مجلس فض النزاعات.

ب- تكوين مجلس فض النزاعات (DAB):

عادة يكون مجلس فض النزاعات مؤلفاً من ثلاثة أعضاء ولكن في المشاريع الصغيرة يمكن أن يكون مكوناً من شخص واحد. كما يمكن في المشاريع الكبيرة المعقدة والمتعددة الاختصاصات اللجوء الى سلة أكبر من الأعضاء مثل «خمسة أعضاء» متعددي الاختصاصات بحيث يقوم رئيس المجلس بالاختيار من بينهم حسب نوع النزاع

وبإستثناء ما يرد تالياً في المادتين (7/20 و 8/20) فإنه لا يجوز لأي فريق المباشرة بإجراءات التحكيم حول الخلاف. الا إذا تم إصدار الإشعار بعدم الرضى على النحو المحدد في هذه «المادة».

أما إذا قام «المجلس» بإصدار قراره المتعلق بالخلاف الى الفريقين. ولم يرد إليه أي إشعار بعدم الرضى من قبل أي فريق خلال (28) يوماً من بعد تاريخ تسلمه القرار. فإن قرار «المجلس» يصبح نهائياً و ملزماً لكلا الفريقين.

تبعاً لهذه البنود الفرعية يمكن ملاحظة الأمور التالية:

1- يتحتم على طرفي العقد في حال حصول خلاف بينهما أن يلجأ أولاً الى حل الخلاف عن طريق مجلس فض الخلافات وذلك قبل اللجوء الى التحكيم او القضاء.

2- ان طرق تعيين مجلس فض النزاعات

تابع مجلس فض النزاعات Dispute Adjudication Board (DAB) عقد الفيديك نموذجاً

اجتماع للاستماع الى وجهة نظر الطرفين في اي نزاع ومن ثم اعطاء قرار بذلك.

هـ - الكلفة:

مقارنة بكلفة التحكيم او التقاضي. يتبين أن اسلوب مجلس فض النزاعات هي اقل كلفة. باعتبار أن كلفة استخدام 3 أعضاء لمجلس فض النزاعات هي بحدود 0,05% الى 0,3% من كلفة المشروع.

ومن الواضح انه كلما كان المشروع كبيراً و معقداً كلما كانت كلفة استخدام مجلس فض النزاعات في المشروع أجدى. أما في المشاريع الصغيرة والسهلة فيفضل استخدام فرد واحد لمجلس فض النزاعات لكي تكون الكلفة بحدود مقبولة. هذا مع العلم أن بدل انتداب المجلس تدفع بالتساوي بين فريقى العقد ويدفعها المفاوض كاملة ثم يسترد 50% من المالك. هذا فضلاً عن أنه عادة ما تكون قيمة العطاء المقدم من المفاوضين في حال وجود بند في العقد يحتوي على حل النزاعات بواسطة مجلس فض النزاعات هي أدنى من قيمة العطاءات في العقود التي لا تحتوي على هذا البند نظراً لوضوح كلفة فض النزاعات.

و- الرأي الاستشاري:

يمكن للمجلس إعطاء رأي استشاري بتراضي وطلب من الطرفين مجتمعين.

هذا الرأي يمكن اللجوء اليه عندما يطلب الطرفان تفسيراً أو توضيحاً لمسألة تعاقدية غير واضحة أو ملتبسة وهو يساهم في منع حصول خلاف أو نزاع مستقبلي.

من المفيد ان تترافق زيارات الموقع مع جلسات استماع للطرفين بشأن أي نزاع ناشيء بينهما تسهيلاً للحل. ويجب أن يتضمن جدول الزيارات وضع تقرير عن تقدم العمل متبوع بكشف حسي للمشروع والأشغال وعلى الأخص للأجزاء التي تحتوي صعوبات واحتمال نشوء نزاعات بشأنها.

على ضوء ذلك يمكن للمجلس أن يعقد اجتماعاً لطرفي العقد بحيث يمكنه خلاله الإستفسار عن بعض المواضيع العالقة والاستماع الى وجهة نظر كل منهما.

هذا الاجتماع والنقاش بوجود المجلس يؤدي الى التفاعل بين الأطراف وبالتالي توضيح الأمور العالقة من الناحية الفنية والتعاقدية. وبالنتيجة انتاج فهم واضح لهذه المسائل وتمهيداً للتوصل الى حلحلة لهذه الأمور.

على أثر ذلك وبكافة الأحوال. يقوم المجلس بتنظيم تقرير عن الزيارة يذكر فيه أهم الأمور التي حصلت ويقترح الحلول لأي من الإشكالات العالقة التي صادفها خلالها.

فضلاً عن الزيارات الدورية للموقع. يجب أن يبقى المجلس على اطلاع دائم على تقدم وتطور العمل وذلك عادة باستلامه نسخة عن تقرير تقدم العمل (progress report).

وعلى اعضاء المجلس ان يقرؤوا هذه التقارير بتمعن وفهم ومن ثم تبويبها وحفظها للرجوع اليها عند الحاجة في حال نشوب اي نزاع. هذا اضافة الى جهوزيتهم لقراءة اية مستندات خاصة بالمشروع والدعوة الى

المشاكل بشكل مبكر في الموقع عند حدوثها.

3- ان متابعة المشاكل التقنية أولاً بأول وتقدير تأثيراتها التعاقدية يتيح معالجتها بسرعة عند حدوث اي نزاع تمهيداً لاعطاء القرار المناسب.

4- ان هذا المجلس يساهم في تخفيض كلفة إثبات الوقائع بسبب وجوده على مقربة من الأحداث وامكانية إعطاء القرارات سناً إلى هذا القرب ومعاينته لجميع العقبات الطبيعية والتقنية ووجود جميع المستندات والمتطلبات اللازمة لذلك بدون حاجة الى إعادة تكوين المستندات والظروف التي أدت إلى الإشكالات.

د- الزيارات الروتينية:

الزيارات الروتينية للمشروع من قبل مجلس فض النزاعات تشكل حدثاً مهماً لطرفي العقد ولستشاريهم إذ تتيح لهم عرض المشاكل والعقبات مما يسمح بمراجعة وملاحقة المطالبات وحلها على الدوام من قبل المجلس بحيث لا تبقى متروكة دون نظر أو مراجعة لكي تتفاقم وتتطور الى نزاع رئيسي.

هذا وإن حجم زيارات الموقع تتوقف على طبيعة الأعمال وتقدم الأشغال والإشكالات الكامنة أو القائمة فعلياً. ففي المشاريع المعقدة أو التي تحتوي على ظروف ما تحت ارضية مشكوك فيها او إذا ما كان يواجه تقدم العمل عقبات. فهنا يجب تكثيف الزيارات الى حد ثلاثة زيارات شهرياً مثلاً. اما اذا لم يكن المشروع يواجه مشاكل فيمكن ان تقتصر الزيارات على زيادة واحدة كل ستة اشهر.



لإدراجه ضمن العقود الإنشائية. مع المطالبة بضرورة تعديل القوانين والأنظمة للتوافق مع متطلبات استخدامه كوسيلة سهلة وسريعة واقتصادية لفض النزاعات مع ما يفرضه ذلك من ضرورة العمل على نشر العلم والتدريب على هذه الوسيلة لفض النزاعات وإعداد أشخاص مؤهلين للقيام بهذه المهام.

4 - أية ضرائب تفرض في البلد على الدفعات التي يتلقاها عضو المجلس.

رابعاً خاتمة و توصيات:

إن مجلس فض النزاعات ينجح في الأغلب في حل النزاعات دون اللجوء الى القانون والقضاء نظراً لوجوده خلال تنفيذ المشروع وإطلاعه الدائم على المستندات وتطور المشروع والعقبات تجعله قادراً على إعطاء رأيه بأسرع وقت ممكن. هذه السرعة تسهل تقدم سير الأعمال في المشروع كما تسهل التدفق النقدي للمقاول.

وهو بذلك يعتبر أداة فاعلة لمنع حدوث أو تطور الخلافات وبالتالي يخفف نشوء اي نزاع ويحافظ على التعاون بين اطرافه ويشكل ارضية مناسبة للحلول الحبية بينهما.

هذا وان تبني بند يتضمن مجلس فض النزاعات في مستندات العطاء المحضرة من قبل المالكين جعل المعارضين مطمئنين الى وجود عدالة في تنفيذ المشروع وذلك يؤمن لهم الارتياح في تقديم اسعارهم بحيث لا يبالغون في عروضهم.

كما أن وجود المجلس خلال تنفيذ المشروع وحله النزاعات الناشئة وبسرعة يحافظ على سمعة الفريقين.

من هنا يُوصى باعتماد هذا الأسلوب في حل النزاعات في القضايا الهندسية والسعي

ز- الدفع لعضو المجلس: «Payment»:
تحدد أتعاب عضو المجلس بالعملة المحددة في «اتفاقية فض الخلافات» وهي تشمل ما يلي:

- 1- أتعاب الإستبقاء عن كل شهر. وتعتبر أنها تغطي بالكامل:
 - جهوزية عضو المجلس واستجابته لإشعار مدته (28) يوماً للقيام بزيارات الموقع وحضور جلسات الإستماع الى القضايا.
 - جهوده للإطلاع على تطورات المشروع. والإحتفاظ بالسجلات المتعلقة به.
 - مصاريف المكتب وخدمات السكرتاريا والتصوير واللوازم المكتبية والمصاريف الإدارية المتعلقة بادائه لإلتزاماته.
 - جميع الخدمات الأخرى التي يؤديها.

- 2- أجرة يومية. وهي تغطي بالكامل ما يلي:
 - عن كل يوم أو جزء من اليوم بحد أقصى لمدة يومي سفر في كل إجهاء للرحلة فيما بين منزل عضو المجلس و الموقع أو مكان اي إجتماع مع الأعضاء الآخرين (إن وجدوا).
 - عن كل يوم عمل في زيارات الموقع. أو حضور الجلسات أو تحضير القرارات.
 - عن كل يوم يقضيه في قراءة المستندات والأوراق تمهيداً لحضور جلسات الإستماع الى القضايا.

- 3- كل النفقات المعقولة المتعلقة بأداء عضو المجلس لإلتزاماته. بما في ذلك كلفة المكالمات الهاتفية والمراسلات. والفاكسات والتلكسات. ومصاريف السفر والإقامة والغذاء. بحيث يقوم عضو المجلس بتقديم الإيصالات لكل بند تتجاوز قيمته (5%) من الإجرة اليومية المنوه عنها في الفقرة أعلاه.

مسؤولية المهندس المعماري على ضوء الاتفاقية المعتمدة لدى نقابة المهندسين

المحامي هيثم فخر الدين

من ضمن ما تضمنته هذه الاتفاقية، أن المهندس المعماري الذي يتعهد بأن يقوم بالأعمال الهندسية المتعلقة بالبناء يكون مسؤولاً عن الإشراف على تنفيذ الأشغال بنفسه أو بواسطة أحد مساعديه ولا يكون مسؤولاً إطلاقاً عن مراقبة تنفيذ الأشغال مباشرة أو بصورة متواصلة وذلك بمقتضى البند الثاني من نموذج الاتفاقية المعتمدة من قبل نقابة المهندسين، إذ لترتيب هذه

غالباً ما يرغب مالك عقار القيام بإنشاءات على أرضه، فيلجأ في سبيل تحقيق مشروعه إلى الاتفاق مع مهندس معماري بهدف القيام بالأعمال الهندسية اللازمة.

تسهيلاً لهذا الأمر، اعتمدت نقابة المهندسين اتفاقية نموذجية تُوقع بين مالك العقار صاحب المشروع وبين المهندس، حدّدت بموجبها حقوق والتزامات كل واحد منهما.

المسؤولية الأخيرة عليه أي مراقبة تنفيذ الأشغال. فلقد أوجبت هذه الاتفاقية أن يكون هناك توكيل خاص من قبل المالك للمهندس يكلفه بمجبه إدارة وتنفيذ الأشغال بنفسه وفقاً للبند الثامن من الاتفاقية المذكورة.

ان هذه الدراسة تهدف إلى تناول مدى وطبيعة مسؤولية المهندس المشرف على البناء على ضوء الاتفاقية النموذجية. والبحث في هذا الموضوع يوجب الرجوع إلى القرار المبدي الصادر عن القاضي المنفرد الجزائي في كسروان رقم 72 تاريخ 1983/10/12 (منشور في مجلة العدل 1984، ص 347 وما يليها). وذلك للتأكيد على الثوابت التالية:

أولاً

ان مسؤولية المهندس المعماري في الإشراف على البناء نظراً لأهميتها وتأثيرها على حسن سير الأعمال في الورشة تعتبر ملقاة على عاتقه حتى ولو لم يكن هناك نص في العقد يشير إليها صراحة.

ثانياً

ن المبدأ في مجال مسؤولية المهندس المعماري يتجه إلى اعتبار مسؤولية الاشراف الملقاة على عاتقه مرتبطة بالنظام العام . وذلك بالنظر لخطورتها ولما يمكن أن يؤدي التقصير فيها من ضرر لا على صاحب المشروع وحده فقط بل على المجتمع بوجه عام. وهذا الأمر يستتبع اعتبار البنود التي تعفي المهندس من هذه المسؤولية والتي قد ترد في العقد باطلّة لأن في ذلك مساساً بالأمن العام

الاجتماعي والحمائي.

هذا ولا بد من الاسترشاد أيضاً بنص المادة 668/ من قانون الموجبات والعقود التي اعتبرت: «ان المهندس أو مهندس البناء أو المقاول الذين يستخدمهم صاحب الأمر مباشرة يكونون مسؤولين في مدة السنوات الخمس التي تلي اتمام البناء أو المنشأ الآخر الذي أداروا اعماله أو قاموا بها إذا تهدم ذلك البناء أو المنشأ كله أو بعضه أو تداعى بوجه واضح للسقوط من جراء نقص في اللوازم أو عيب في البناء أو في الأرض».

«وإذا كان مهندس البناء لم يدر الأعمال. فلا يكون مسؤولاً إلاّ عن العيب الذي يظهر في الرسم الهندسي الذي وضعه».

«وتبتدئ مهلة السنوات الخمس المتقدم ذكرها في يوم استلام العمل».

«ويجب أن تقام الدعوى في خلال ثلاثين يوماً تبتدئ من يوم تحقق الأمر الذي يسلتزم الضمان وإلاّ كانت مردودة».

وتأكيداً على ارتباط هذه المسؤولية بالنظام العام فقد نصت المادة 669/ من القانون المذكور: «ان كل نص يرمي إلى نفي الضمان المنصوص عنه في المواد السابقة أو إلى تخفيفه، يكون باطلاً».

استناداً إلى ما تقدم وبعد بيان درجة مسؤولية المهندس وأهميتها. لا بد لنا من التعريف بالمسؤولية بوجه عام مع تبيان أنواعها واركائها بشكل موجز وبسيط.

فالمسؤولية بوجه عام هي الحالة التي يؤخذ فيها الشخص عن عمل أثنائه إخلالاً بموجب: فإن كان الموجب طبيعياً، فمسؤولية الخلل بها توصف بالمسؤولية الأدبية. أما إذا كان الموجب مدنياً فمسؤولية الخلل بها توصف بالمسؤولية القانونية. والفرق بين الموجب الطبيعي والموجب المدني ان الثاني يمكن المطالبة بتنفيذه أمام القضاء جبراً خلافاً للأول الذي له طابع أخلاقي.

المسؤولية القانونية هي مدار هذا البحث وهي تحقق إذا توفرت الأمور التالية:

1. صدور فعل يرتكبه شخص.
2. أن يكون هذا الفعل غير مشروع.
3. وأن ينتج عن هذا الفعل ضرر للمجتمع أو لأحد الأفراد أو للإثنين معاً.

فإذا كان الضرر واقعاً على أمر يحميه قانون العقوبات اللبناني. كما لو أدى إلى ازهاق روح أو إيداء. ففي هذه الحالة يوصف الفعل بالخطأ الجزائي وتوصف مسؤولية الفاعل بالمسؤولية الجزائية. والنيابة العامة هي التي تطالب بها باعتبارها مثلة للمجتمع. والأفعال التي تستتبع المسؤولية الجزائية محددة حصراً إعمالاً لمبدأ أن لا عقوبة بلا جريمة ولا جريمة بدون نص.

أما إذا كان الخطأ ناجماً عن عدم تنفيذ الموجبات العقدية أو القانونية. ففي هذه الحالة يوصف الفعل بالخطأ المدني وتوصف مسؤولية الفاعل بالمسؤولية المدنية. ويكون جزاؤها القانوني دفع تعويض يلتزم به الفاعل

تابع مسؤولية المهندس المعماري على ضوء الاتفاقية المعتمدة لدى نقابة المهندسين

جاء المتضرر. وهذا الأخير هو الذي يطالب به، لأنه صاحب الحق بشأنه. ويمكن أن يلحق الضرر بالمجتمع وبالفرد في آن معاً. ويترتب على ذلك قيام المسؤولية الجزائية والمدنية في وقت واحد. هذا مع الإشارة إلى أنه ليس كل فعل يحدث ضرراً للغير يوجب التعويض عنه، بل يجب أن يتصف هذا الفعل الضار بالخطأ. أي بالعمل غير المشروع أو غير المباح أو غير المبرر.

هذا فيما خص المسؤولية بوجه عام، ومسؤولية المهندس أثناء تنفيذه لمهامه لا تخرج عن نطاق القواعد السابق الإشارة إليها أعلاه. ونقطة الارتكاز فيها أنه يجب لقيام مسؤوليته إثبات ارتكابه خطأ في معرض الأعمال التي قام بها. وهذه المسؤولية على نوعين: مسؤولية تقصيرية ومسؤولية عقدية.

فأما المسؤولية التقصيرية، فهي تترتب نتيجة الإخلال بالتزام غير منصوص عليه في العقد يتمثل بموجب قانوني بعدم الأضرار بالغير، فيتصف عندئذٍ فعل المهندس بالفعل الجرمي ويكون عندها محلاً للمساءلة الجزائية أو المدنية وذلك بحسب طبيعة الأضرار التي تترتب نتيجة فعله هذا. ويقع اثبات هذا الخطأ التقصيري على عاتق المتضرر.

أما المسؤولية العقدية فهي التي تنشأ عن الإخلال بموجب عقدي. وهذا الإخلال يؤلف الخطأ العقدية. والموجبات العقدية على

نوعين: موجب نتيجة، وموجب وسيلة. فأما موجب النتيجة، فهو الذي يتضمن تعهد المهندس بتحقيق نتيجة معينة حددها العقد. فإن لم تتحقق هذه النتيجة ترتبت مسؤولية المهندس كموجب التسليم في زمن معين. فالخطأ العقدي في هذا الالتزام يكمن في عدم تحقيق النتيجة المطلوبة.

أما موجب الوسيلة، فلا يلتزم المهندس فيه بتحقيق نتيجة معينة إنما ببذل العناية للوصول إلى تحقيقها. ولقيام مسؤولية المهندس، فإنه يتوجب على المتضرر أن يثبت أن المهندس قد أخلّ بواجب العناية المطلوبة وأنه لم يراعِ قواعد الحيلة وأصول المهنة. وهذا الأمر هو المطلوب أيضاً في حقل المسؤولية التقصيرية السابق الإشارة إليها أعلاه.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن ليس ثمة ما يمنع من قيام المسؤولية العقدية والتقصيرية في آن معاً بحق المهندس، وذلك في الفرض الذي يخل فيه المهندس في آن معاً بواجبه العقدي والقانوني.

يبقى بعد أن تناولنا أنواع الخطأ وكيفية تحقيقه، أن نبين كيفية إثبات هذا الخطأ.

وفي هذا الصدد إذا كان الالتزام يتمثل بموجب تحقيق نتيجة، يكفي للمتضرر أن يثبت عدم حصول النتيجة لترتيب مسؤولية المهندس. أما إذا كان الالتزام يتمثل بموجب بذل عناية، فيجب على المتضرر أن يثبت عدم إبداء المهندس للعناية اللازمة، وله أن يلجأ إلى

كافة وسائل الإثبات وذلك على غرار الخطأ التقصيري. ونشير إلى أن العناية المطلوبة من المهندس هي العناية المعقولة التي يتوقع صدورها من أي مهندس وجد في ذات الظروف وفقاً لما هو متعارف عليه في مجال اختصاصه. وخلال جميع مراحل تنفيذ المشروع.

وتطبيقاً لذلك، إذا كان الإشراف المطلوب من المهندس المعماري بموجب العقد الذي يربطه بصاحب المشروع لا يتضمن ملازمته الورشة ومراقبة التنفيذ عن كثب وبدون انقطاع، فهذا لا يعني بالمقابل غياباً متمادياً عنها وإجراء دراسات غير كافية، إذ أن مراقبة أدق من قبله قد تمنع حصول ضرر وبالتالي تحول دون حصول كارثة.

ومن ثم، فإن المهندس المعماري يعتبر أنه قد ارتكب إهمالاً إذا لم يقوم بإشراف دقيق للمشروع، إذ عليه أن يقوم بإشراف دقيق تحقيقاً لموجباته وحتى يكون على بينة مما يجري ومن حسن سير الأعمال. كذلك يؤلف إهمالاً وتترتب معه مسؤولية المهندس المشرف إذا لم يتحقق من أمر الصب، أو إذا لم يرفض الانصياع لأوامر صاحب المشروع أو لم يواجه تجاوزاته إذا كانت مضرّة بمتانة البناء.

بل أكثر من ذلك، على المهندس المعماري أن يراقب المالك ويكبح جماحه إذا قضت الضرورة، بل أنه يخضع للملاحقة من قبل المالك والمقاول في حال أخطأ كل واحد منهما وبالرغم من هذا الخطأ هذا إذا كان هو مقصراً في أعمال المراقبة.

يتنصل من المسؤولية لهذه العلة ، بل انه قد يخضع إلى جانب مسؤوليته الجزائية أو المدنية لمؤاخذة مسلكية من قبل النقابة التي ينتمي إليها.

وفي الختام.

هذا كان عرضاً موجزاً لمسؤولية المهندس المشرف. ولا شك أن المعرفة القانونية والإدارة السليمة كفيلتان لصون المهندس من أية مساءلة. وهذا ما نأمل ان نكون قد ساهمنا في تحقيقه من خلال هذه الدراسة.

على مسار الورشة برمتها. فخرائط التنفيذ تضبط أصول التنفيذ وتفصيله. وعدم وجودها يؤدي حتماً إلى الاخلال في سير المشروع.

وأضاف الحكم القضائي. أنه لا يمكن السماح للمهندس المعماري بالامتناع عن تسليم الخرائط التنفيذية إلا إذا رافق امتناعه هذا انسحاب فوري من الورشة يجري حسب الأصول المهنية.

وختتم القرار المذكور بالقول أن المهندس المعماري الذي يخل بموجب تسليم الخرائط التنفيذية أو سواها من الموجبات لا يمكنه أن

وبمناسبة التكلم عن مسؤولية المهندس. تفتضي الإشارة إلى أنه بموجب الاتفاقية النموذجية يتوجب على المهندس المعماري تقديم ما يعرف بملف خرائط التنفيذ العائدة للمشروع. وقد أشار القرار المبدئي الصادر بتاريخ 1983/10/12 إلى أن الواجب العقدي المفروض على المهندس بتقديم ملف خرائط التنفيذ هو واجب مكرّس في حقل المبادئ العامة التي ترعى الهندسة المعمارية.

وبالتالي. اعتبر القرار أن موجب تقديم خرائط التنفيذ واجب حتمي على المهندس لا حقاً اختيارياً له. والاخلال بهذا الواجب لا يؤثر على علاقة المهندس بالمالك فحسب. بل

إجتهادات قضائية



1

ان بنود عقد المقاولة يجب أن تفسر وتنسق بعضها ببعض بالنسبة إلى مجمل العقد: محكمة الدرجة الأولى في جبل لبنان، الغرفة السادسة، قرار تاريخ 2007/6/7، العدد 2008 عدد 4، ص 1749

2

ان عدم المام المحكم بالهندسة ليس سبباً يتعلق بالصفات الجوهرية المطلوب توفرها في شخصه: محكمة الدرجة الأولى في بيروت، الغرفة الأولى، قرار رقم 33 تاريخ 2008/10/20، العدد 2009 عدد 1، ص 279:

« حيث انه اذا كان القانون اللبناني قد حدد حصراً حالات الرد، فإنه يتضح انه من مراجعة حالات الرد هذه ان قاسماً مشتركاً يجمع بينهما وهو حرص المشتري على إعطاء الخصوم حق طلب رد القاضي وبالتالي المحكم في كل حالة يمكن أن تثير شكاً معقولاً ومشروعاً حول استقلالية الذهن والفكر والعاطفة وحرية الرأي لديه.»

«وحيث ان عدم المام المحكم بالأمر الهندسية لا يدخل ضمن اسباب الرد التي حددها القانون بشكل حصري والمشار إليها آنفاً، علماً بأنه في مطلق الأحوال يبقى للقاضي أو المحكم الاستعانة بالخبرة الفنية لإجراء معاينة أو لتقديم استشارة فنية أو للقيام بتحقيق فني بشأن مسألة تتطلب معارف فنية وفقاً للمادة 313 و ما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية.»

وحيث أنه عملاً بنص المادة 368 م.ع. تفسّر وتنسق بنود الاتفاق الواحد بعضها ببعض بالنسبة إلى مجمل العقد وأن المادة 369 من القانون نفسه نصت على أن تفسير النص عند قيام الشك يجب ان يكون لمصلحة المدينين.»

وحيث انه تبعاً لذلك لا يتبين من الوقائع الواردة أن عقد المقاولة معلق على توقيع المدعى عليه على الخرائط والتصاميم لأن هذا الأخير اجاز للمدعى عليه التوقيع على الخرائط، ومن ناحية أخرى ان نظام ادارة البناء يأتي في مرحلة لاحقة لأجاز البناء، الأمر الذي لم يحصل.»

وحيث انه بالتالي يقتضي ردّ ما ادلي به لهذه الجهة.»

«حيث انه من الثابت انه بتاريخ 2001/7/23 وقع كل من المدعي والمدعى عليه على عقد المشاركة، وبنفس التاريخ نظم المدعى عليه للمدعي سند التوكيل استناداً لهذا العقد وأنه بتاريخ 2001/10/30 تبلغ المدعي عزله من الوكالة المذكورة أعلاه.

وحيث أن المادة الثالثة من العقد المنازع به نصت على: «يتعهد الفريق الثاني (المدعي) وعلى كامل نفقته ومسؤوليته بإنشاء وتنفيذ البناء المذكور في المقدمة طبقاً للخرائط ونظام إدارة البناء الموقعين من قبل الفريقين والتي هي جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية».

وحيث أنه بمقتضى سند التوكيل موضوع هذه الدعوى، اناب المدعى عليه المدعي لتوقيع الخرائط وعقد الافراز وإجراء ما يلزم من معاملات بهذا الخصوص.»

يعود للمحكم المطلق إعادة التوازن إلى بنود عقد بناء اذا طرأ على هذا التوازن خلل اثناء التنفيذ: محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، الغرفة الثالثة، قرار تاريخ 2003/5/20، منشور في مجلة التحكيم عدد 26 ص 71 رقم 8:

في ذلك الموقف الحديث لمحكمة التمييز الفرنسية كي يعيد التوازن إلى بنود العقد اذا طرأ على هذا التوازن خلل اثناء التنفيذ بفعل عوامل وظروف معينة. فعمد إلى الاتكال على مضمون تقرير الخبير لتحديد حقوق وموجبات الطرفين ولكنه أبقى على النسب التي لحظها العقد فلا يكون في كل ما قام به وهو المحكم المطلق قد خرج عن العقد في ما لحظه من نسب لتوزيع الارباح بل عدل فقط العقد لجهة الغرامة الاكراهية محافظة منه على العدالة والانصاف.»

«حيث يتبين من مراجعة القرار التحكيمي المطعون فيه أن المحكم اعتبر انطلاقاً من العقد انه يعود للفريق الاول طالبي التحكيم وبالتساوي بينهم نسبة 40% من كامل المشروع ولل فريق الثاني نسبة 60% وقد أعلن انه سيطبق كونه محكماً مطلقاً قواعد العدالة والانصاف وبالتالي استبعد تطبيق العقد بحرفيته الصارمة جنباً للاجحاف الذي سيلحق من جراء ذلك بأحد الطرفين خاصة لجهة البند الجزائي الذي له طابع الغرامة الاكراهية وجنباً لأن يثري أحد الفريقين على حساب الآخر مستلهماً

4

لا يمكن لوزير الداخلية وقف مفعول رخصة بناء: مجلس شوري الدولة، قرار رقم 934 تاريخ 1964/10/12، حاتم جزء 76 ص 19:

« ان رخصة البناء تُعطى بموجب المادة 2 من قانون البناء من رئيس البلدية وهو المرجع القانوني الوحيد الذي يعود اليه الفصل في مشاكلها الغاء أو تثبيتاً. وليس لوزير الداخلية أي اختصاص قانوني في هذا الموضوع يجيز له وقف مفعولها أو الغائها وليس له على أعمال رئيس البلدية المتعلقة بالترخيص بالبناء رقابة تسلسلية أو وصاية.»

تعليق المجلة: وفقاً للمادة الأولى من قانون البناء الجديد رقم 646 تاريخ 2004/12/11 فإن رخصة البناء تُعطى من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة للابنية المنوي تشييدها داخل النطاق البلدي أو من المحافظ أو القائم مقام للابنية المنوي تشييدها خارج النطاق البلدي.



؟.....

ما المقصود بمعدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام؟

لقد عرفت المادة 14 من قانون البناء الجديد رقم 646 تاريخ 2004/12/11 معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام بما يلي:

«ان معدل الاستثمار السطحي هو النسبة بين مساحة المسقط الافقي للبناء ومساحة العقار. أما عامل الاستثمار العام فهو النسبة بين مساحة البناء عن كامل طوابقه المحسوبة في الاستثمار ومساحة العقار. وقد أوضحت هذه المادة ان معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام يتم تحديدهما بموجب التخطيط المصدق. وانه في حال استنفاذهما في عقار ما فإنه لا يمكن البناء على أي قسم مقتطع منه. أما اذا لم يستنفذا فإنه يمكن البناء في حدود ما تبقى من استثمار العقار بعد الاقتطاع شرط أن يكون القسم الذي سيقام عليه البناء صالحاً للبناء كعقار مستقل موجود».

سؤال وجواب

؟.....

هل يُعتبر مكتب المهندسين مؤسسة تجارية أم مدنية؟

من المتفق عليه فقهاً واجتهاداً انه للقول بوجود مؤسسة تجارية لا بد أن نكون أمام مهنة لها الطابع التجاري. أما إذا كانت المؤسسة تمارس مهنة مدنية فلا يقال عنها مؤسسة تجارية ولو تضمنت اتصالاً بالزبائن كما هو حال مكاتب المهندسين.

؟.....

هل يمكن الطعن بالقرارات الصادرة عن المجلس التأديبي لدى نقابة المهندسين؟

نعم فلقد نصت المادة 67 من قانون تنظيم مهنة المهندسين أن القرارات التأديبية الصادرة عن المجلس التأديبي لدى نقابة المهندسين تقبل الاستئناف في مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغها.

؟.....

ما هي مسؤولية المهندس الذي يعمد إلى بيع شقة بموجب وكالة غير قابلة للعزل ممنوحة له من قبل مالك العقار؟

ان المهندس الذي يبيع شقة بموجب وكالة غير قابلة للعزل يكون مسؤولاً تجاه المشتري بحيث يكون لهذا الأخير أن يطالبه بالمبالغ التي دفعها وقيمة البند الجزائي بالتكافل والتضامن مع مالك العقار اذا لم يتم تسجيل الشقة على اسم المشتري.

قوانين ومراسيم

1

المرسوم رقم 15874 تاريخ 2005/12/5:
المرسوم التطبيقي لقانون البناء.

2

المرسوم رقم 14293 تاريخ 2005/3/11:
شروط تأمين السلامة العامة في الأبنية والمنشآت وفي تجهيزات المصاعد والوقاية من الحريق والزلازل.

3

قانون رقم 16/82 تاريخ 1982/3/6:
المتعلق بتحديد الأصول الموجزة لإزالة الشيوخ في العقارات.

صدر حديثاً

قضاء التحكيم في القانون اللبناني

تأليف: المحامي خليل غصن

منشورات مكتب جمعة وغصن للمحاماة
والدراسات القانونية .



محلة المهندس
القانونية الإلكترونية

لنشر المقالات وتوجيه الاستشارات:

مكتب جمعة وغصن للمحاماة

والدراسات القانونية

هاتف: + 961 1 630001

فاكس: + 961 1 630050

ص.ب. 2098/116

info@jg-lawfirm.com

www.jg-lawfirm.com

