مقدمة الطبعة الثانية :

تتصف مشاريع التشييد الحديثة بصفة عامة بالتعقيد ولذا فإنها تحتاج إلي تضافر جهود الكثير من الأطراف لإنجازها، وهذه الأطراف عليها التزامات ولها حقوق، وهو ما يؤدي إلي تداخل الأمور وتشابكها، لذا فإنه من الضروري حتى يتم إنجاز العمل وفقاً لما هو مخطط له يجب أن تدرك كافة الأطراف ما لها من حقوق وما عليها من التزامات.

وهذا الفهم بين الأطراف هو أساس قيام كل منهم بمسئولياته وكذلك تلافي حدوث الخلاف والنزاع الذي قد يؤثر سلباً على كلفة المشروع وإمكانيات نجاحه ومدته. ولذا فمن الواجب أن يقوم كل من المهندسين ومدراء العقود بفهم الإطار القانوني الذي يعملون من خلاله وفهم الالتزامات الواجبة عليهم والحقوق التي لهم. ومن الشائع أيضاً في قطاع التشييد أن الأطراف تقوم بإحداث تغييرات في الأعمال المطلوبة مما يقتضي في كثير من الأحيان تعديل العقد وتحديد الالتزامات الجديدة بوضوح، ويتبع ذلك في معظم الأحيان تعديل في قيمة العقد ومدته، ويجب أن يكون ذلك على أسس سليمة ومدروسة ومعروفة لدى الأطراف وذلك تلافياً لأي نزاع وحدوث مشاكل تؤثر تأثيراً سلبياً على كافة الأطراف.

فالمشروع يمر بمراحل عديدة كما سوف يتم إيضاحه بالتفصيل في هذا الكتاب، أولاً مرحلة التخطيط والدراسة حيث يحدد رب العمل احتياجاته ويحدد الميزانية والإمكانيات المالية التي يحتاجها المشروع ثم يلجأ بعد ذلك إلي المتخصصين وذلك لصياغة هذه الاحتياجات في صورة مستندات يمكن أن تكون أساساً للتعاقد بين مختلف الأطراف التي سوف تساهم في العمل. وهذه الأطراف تكون في العادة من المقاولين ومقاولي الباطن وموردي المواد والمعدات ومهندس الإشراف ومكتب إدارة المشروع والجهات التمويلية وكذلك شركات التأمين والجهات الضامنة إلي جانب الجهات المستفيدة أي الجمهور بصفة عامة الذي سوف يقوم باستعمال ما يتم إنجازه. لذا فإنه يجب على من يقوم بتجهيز المستندات التعاقدية الدراية بدور الأطراف المختلفة واحتياجاتها حتى يمكن أن يصيغها بشكل واضح، وبناء عليه يحدد لكل طرف ماهية التزاماته وحقوقه والمقابل الذي يمكن أن يحصل عليه، كما أن توزيع المخاطر بين الأطراف وكيفية إداراتها هو جوهر إعداد المستندات التعاقدية حتى يكون كل طرف على

بينة مما هو مقدم عليه وما هو مطلوب منه ويتعهد بالالتزامات التي بإمكانه القيام بها.

فتوزيع المخاطر يجب أن يكون بشكل يتوافق مع القوانين المعمول بها حيث أن هذه القوانين قد تحدد تصوراً معيناً في توزيع الالتزامات والمخاطر على الأطراف كما سيتم إيضاحه، لذا فمن الواجب على من يقوم بإعداد هذه المستندات أن يكون على دراية بذلك حتى لا يعد مستندات تكون متعارضة مع القوانين المعمول بها مما قد يؤدي إلي بطلانها.

وبعد إعداد المستندات التعاقدية التي يجب أن تكون متوافقة مع القوانين المعمول بها وتعبر بوضوح عن نوايا الأطراف وعن الأسلوب الذي سوف يتم إنجاز العمل به وإدارته، تأتي المرحلة التالية وهي استخدام هذه المستندات للحصول على عروض من مختلف الجهات التي يمكن أن تقوم بالعمل ثم اختيار أفضل هذه العروض والقيام بالإجراءات اللازمة لإعداد العقود مع هذه الأطراف والتوقيع عليها وهذه المرحلة يجب أن تتم أيضاً وفقاً للقوانين المعمول بها، مراعية في ذلك مصلحة رب العمل، مع ضرورة الاختيار بين استراتيجيات التعاقد المختلفة وتقييم البدائل التي يمكن أن تمكنه من إنجاز المشروع وفقاً للأهداف المرجوة منه. ويتبع مرحلة التعاقد مرحلة البدء في إنجاز الأعمال أي مرحلة التشييد إذا كان محل العقد هو تشييد أعمال وتعد هذه المرحلة من أهم المراحل نظراً لأنها المرحلة التي يتم فيها الإنفاق المالي بشكل مكثف. ويجب أن تكون التزامات الأطراف واضحة وأسلوب الإدارة كذلك. ويجب أن يعلم كل طرف ماله وما عليه لتلافي النزاعات التي قد تنشأ أثناء هذه المرحلة وهي أيضاً تتطلب أن يكون مدير العقود على دراية بالأسلوب السليم لحل النزاع وأن يكونوا على فهم بالحقوق والالتزامات للأطراف المعنية حتى لا يكون قرارهم مبنيا على أسس خاطئة مما قد ينتج عنه تفاقم نزاعات ومشاكل تضر بالمشروع أو برب العمل أو بأي أحد من الأطراف.

وفي نهاية هذه المرحلة يتم إقفال العقد أي انقضاؤه، والذي يجب أن يتم بشكل مرضي للأطراف ولكن هذا ليس بالضرورة هو السائد ففي كثير من الأحيان تكون هناك أمور معلقة يجب الانتهاء منها بشكل يتوافق مع الالتزامات الواردة بين الأطراف وموافقاً للقوانين السارية على العقد. ففي هذه المرحلة يجب أن يكون مدير التشييد على دراية بكيفية حل هذا الخلاف أو النزاعات التي

تنشأ عنه. وهذا الدور لمدير التشييد والمهندس في مراحل المشروع المختلفة هو إدارة العقد، ودوره هذا لا يغني عن وجود قانونيين متخصصين لتناول أموره القانونية إذا اقتضى الأمر، لذا يجب أن يكون لدى المهندس أو مدير التشييد فهم عام للإطار القانوني الذي يحكم نشاطه حتى يمكن أن يؤدي ذلك النشاط بشكل فعال، وأي عمل تغلب عليه الصفة القانونية، فدوره هنا هو دور إداري على أن تكون هذه الإدارة وفقاً للإطار القانوني ووفقاً للالتزامات التعاقدية بين الأطراف.

وكثير من العقود الهندسية تعطي المهندس القائم على العمل باعتباره مديراً للمشروع صلاحيات حل النزاع الذي قد ينشأ بين الأطراف ويجب أن يكون هذا الحل وفقاً للعقود المبرمة بينهم ووفقاً للمبادئ القانونية العامة التي سوف نحاول أن نوضحها في هذا الكتاب. إلا أن هذا الكتاب ليس مرجعاً قانونياً للمحامين أو العاملين في قطاع العدالة فهذا خارج إمكانيات المؤلف وأهدافه، وإنما هو في حقيقة الأمر شرح لمدراء العقود والمهندسين للمبادئ الأساسية اللازمة حتى يقوموا بالمهام المنوطة بهم خلال مراحل المشروع المختلفة، فإذا طرأت أمور شعر المهندس فيها أن مدير التشييد أو المهندس ليس مؤهلاً لها يجب الإسراع بعرضها على القانونيين المتخصصين. فدور مدير التشييد هو تصميم العقد وتحديد الاستراتيجيات وإعداد المستندات التعاقدية وكلما كان له دراية بالإطار القانوني كلما قام بذلك بشكل جيد وفعال. ثم بعد ذلك له أن يفهم العقود وأيضاً يكون له القدرة على حل النزاعات التي تنشأ خلال التنفيذ تلافياً لتفاقمها الذي قد يكون له نتائج سلبية على سير العمل. لذلك فإنه يجب بعد إعداد هذه العقود أن تراجع مراجعة دقيقة من قبل متخصصين في القانون لضمان سلامتها من الناحية القانونية وضمان توافق الشروط والضوابط والإجراءات مع المبادئ القانونية العامة والخاصة بالعقود ونوعيتها وذلك قبل التوقيع عليها وليس بالضرورة في كافة المشاريع أن يكون من مهام مدير العقد إعداد العقد وكتابته وفقاً لاحتياجات رب العمل أو احتياجات من يمثله لأنه في كثير من الأحيان يكون هناك عقد نموذجي معد مسبقاً وهذا العقد يتم الالتزام به لذا يجب في هذه الحالة أن يكون مدير التشييد أو المهندس على إلمام بتبعات البنود المكتوبة في مثل هذه العقود وما يتبع ذلك من التزامات قد تنعكس في الاحتياجات المادية والموارد اللازمة للوفاء بها، ومدى مواءمة العقود النموذجية المكتوبة مسبقاً لظروف الأطراف وحاجاتهم ومسايرتها للمبادئ القانونية المشروعة والصحيحة

وقد ينتج عن المنازعات مشاكل تتطلب اللجوء إلي القضاء الأمر الذي قد يؤدي إلي وجوب المراجعة القانونية.

ونظراً لما ينتج من المشاكل في حالة اللجوء إلي التقاضي من سوء في العلاقات بين الأطراف وإهدار للموارد المالية وتأخير في إنجاز الأعمال، وطول فترة التقاضي وصعوبة تنفيذ الأحكام، فقد أصبح من الضروري التركيز بشكل كبير على قدرة مدير التشييد أو المهندس على الفهم الجيد للالتزامات التعاقدية والتأكد من أن كل الأطراف تقوم بواجبها وفقاً لما هو متفق عليه وأن يكون له القدرة على حل المنازعات التي تنشأ بشكل سريع وفعال وأيضاً من الناحية القانونية أن يتضمن العقد نفسه طرقاً لحل النزاع بشكل فعال وغير مكلف وهو ما يطلق عليه بند الفصل في المنازعات وأن تصاغ هذه العقود بشكل يحد من الغموض ويحد من العناصر السلبية التي ينشأ عنها الخلاف والنزاع وهذا أيضاً يقتضي فهماً جيداً للإطار القانوني العام الذي تتم العقود في داخله وبشكل عام فإن الهدف من الكتاب هو:

أولاً: إعداد المهندس أو مدير التشييد للقيام بدوره كمصمم للعقد ومعد للمستندات التعاقدية اللازمة.

ثانياً: أن يتمكن من القيام بدوره كمدير للتشييد بأن يقوم على إدارة العقد بشكل يساعد الأطراف على القيام بالتزاماتها ويكون له القدرة على حل النزاعات التي قد تنشأ بشكل جيد مما يؤثر ايجابياً على سير العمل.

ثالثاً: عند إنهاء المشروع يكون له القدرة على حل النزاعات التي تكون قد نشأت في خلال فترة التنفيذ ولم يتم حلها بشكل يتوافق مع الإطار القانوني والإطار التعاقدي الذي يتم فيه العمل المعني ويحتوي هذا الكتاب عدة فصول :

يتضمن الفصل الأول شرحاً للدورة الحياتية للمشروع والمراحل المختلفة التي يمر بها ويتضمن الفصل الثاني شرحاً للمخاطر التي يمكن أن تعترض المشاريع وكيفية إدارة هذه المخاطر. وأهمية أن يكون أسلوب التوزيع والإدارة يتوافق مع القوانين المعمول بها ويتضمن الفصل الثالث شرحاً مختصراً للإطار القانوني الذي يمارس فيه المهندس عمله وذلك في البلاد العربية بصفة عامة ثم يتضمن الفصل الرابع أخلاقيات المهنة تبعا للرؤية الإسلامية والقانونية وكذلك أخلاقيات المهنة من وجهة النظر العالمية والفصل الخامس يتناول شرح مختصر

لماهية الحقوق وفقاً للتقسيمات السارية في العلوم القانونية و يتبع ذلك الفصل السادس الالتزامات الشائعة في مجال التشييد ويتم التركيز على الالتزامات التعاقدية وخاصة في عقد المقاولة وفقاً للشريعة الإسلامية حيث أنه الأكثر شيوعاً في مجال التشييد والذي يهم المهندس أو مدير التشييد وجميع الأطراف المشتركة ويتناول الفصل السابع الالتزامات من وجهة نظر القوانين المدنية ويتناول الفصل الثامن شرح التزامات المقاول الرئيسي والمقاول من الباطن وكذلك رب العمل وينتهي الكتاب بالفصل التاسع الذي يتناول كيفية انقضاء عقد المقاولة ونأمل أن نضع الصورة الصحيحة من الناحية القانونية والعملية والتي تساعد المهندس وجميع الأطراف على إنجاز الأعمال المسندة إليهم بنجاح وبالصورة التي تتوافق مع المبادئ القانونية العامة والخاصة والله نسأله التوفيق وهو خير معين،،

* * *

obeikandl.com

مقدمة الطبعة الثالثة :

تم في الطبعة الثالثة إضافة مقابل مواد القانون المدني لمجموعة كبيرة من الدول العربية هي مصر والكويت والإمارات العربية المتحدة والبحرين وقطر وسوريا والأردن والعراق واليمن والسودان والجزائر وليبيا لتكون عوناً للمهندس ومدير المشروع في الإلمام بسهولة بما يتوجب عليه الدراية به في قوانين البلدان التي يعمل تحت مظلتها التشريعية، كما تم تضمين هذه الطبعة مجموعة كبيرة من أحكام محكمة النقض المصرية ومحكمة التمييز الإماراتية كحالات عملية علي أغلب الموضوعات القانونية التي تهم المهندسين ومدراء المشاريع، هذا بالإضافة إلي مجموعة كبيرة جداً من الأشكال التوضيحية التي تساعد المهندس ومدراء المشاريع غير المتخصصين بأفرع القانون المختلفة بصفة عامة علي فهم كافة الموضوعات القانونية التي يجب عليهم الإلمام بها بطريقة مبسطة وسريعة.

وأخيراً فقد أرفق بهذه الطبعة من موسوعة إدارة العقود الهندسية وعقود التشييد أسطوانة مدمجة تحوي العديد من الأمثلة والحالات العملية التي لم يتسع الكتاب لحملها، والتي تهم العاملين بمجال إدارة المشاريع والتي جمعها المؤلف علي مدي ٤٠ عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الهندسية وعقود التشييد، كما تحوى تلك الأسطوانة كافة الأشكال التوضيحية المدرجة بالكتاب، كذلك كافة الأحكام والحالات العملية والمواد القانونية التي تم تضمينها بالكتاب.

* * *