الفصل الثالث

حالات تغييرات الموقع
DIFFERING SITE CONDITIONS

(٣-١) مقدمة

حالات تغييرات الموقع ترتبط في الغالب بالظروف الطبيعية لما تحت سطح الأرض مثل التشكيلات الجيولوجية ومستويات المياه أو ملاءمة التربة التي قد تختلف عن تلك المحددة أو المفهومة ضمنياً من مستندات العقد. ولا شك أن بند حالات تغييرات الموقع قد تم استحداثه للظروف المتعلقة بما هو موجود تحت سطح التربة. وعلى كل حال، يمكن أن يشمل بند حالات تغييرات الموقع أيضاً ظروف موقع من صنع الإنسان وجدت نتيجة نشاطات تشييد سابقة أو حالية. ويستعرض هذا الفصل نوعيات مختلفة من حالات تغييرات الموقع ويناقش متطلبات فحص الموقع.

(٣-٢) بند حالات تغييرات الموقع

بند حالات تغييرات الموقع ضمن لائحة المشتريات الفيدرالية (FAR) (البند 52.236-2¶، الملحق (٢)، Appendix 2) يصنف تلك الأحوال في نوعين: النوع الأول "الحالات الطبيعية تحت السطح أو الكامنة في الموقع والتي تختلف جوهرياً عما هو مذكور في هذا العقد." وتشمل الحالات الكامنة الأحوال الطبيعية وتلك التي صنعها الإنسان والمخفية عن التقصي العادي. ويتم تأسيس المطالبة الخاصة بهذا النوع الأول من خلال إثبات أن

obeikandl.com

الأحوال الموجودة فيها والتي تمت مواجهتها مختلفة تماماً عن تلك التي تم توضيحها في المخططات والمواصفات.

النوع الثاني يشمل "الظروف الطبيعية غير المعروفة في المواقع ذات الطبيعة غير العادية التي تختلف جوهرياً عن تلك التي تكون موجودة في العادة وتعتبر من الأشياء الملازمة للعمل ذات الخصائص المنصوص عليها في العقد." ويلاحظ أن العبارات الرئيسية المستخدمة هي لفظ "غير المعروفة" و"غير العادية" و "تختلف جوهرياً". ومن أجل تأسيس المطالبة الخاصة بهذا النوع الثاني، يجب على المقاول أن يثبت أن الأحوال التي تتم مواجهتها لم يكن بالإمكان التنبؤ بها في فترة العطاءات. وفي غياب بند معين يوضح حالات تغييرات الموقع، سوف تعتبر المشكلات المبينة أدناه بمثابة مطالبات من خلال بند التغييرات التقليدية.

ولقد استخدم عقد الجمعية الأمريكية للمعماريين (AIA) في البند (A201) الخاص بـ "المطالبات للحالات المبهمة أو غير المعروفة" (البند 4.3.4¶) نفس اللغة في حين أن لجنة مستندات العقود المشتركة الخاصة بالمهندسين (EJCDC)[1] احتوت نصوصها. فيما يتعلق بالظروف تحت السطحية أو الطبيعية المتغيرة.لغة موسعة (البند 4.03¶)، لكنها استخدمت نفس الصياغة اللغوية مثل "٣. يختلف جوهرياً عن تلك المبينة في مستندات العقد؛ أو ٤. ذات الطبيعة غير العادية التي تختلف جوهرياً عن تلك التي تكون موجودة في العادة وتعتبر بشكل عام متأصلة في خصائص العمل المنصوص عليها في مستندات العقد" (انظر الملحق (٤)، Appendix 4).

وفي كل الأحوال، يجب أن تتم قراءة العقد بعناية للتحقق من وجود بند حالات تغييرات الموقع. وفي إحدى القضايا الخاصة بعقد الجمعية الأمريكية للمعماريين (AIA) لم يكن متضمناً لبند الحالات المبهمة أو غير المعروفة تم حرمان المقاول من التعويض عما واجهه من مشكلات في الأساسات وفي التربة السطحية.

(٣-٣) نماذج لحالات النوع الأول

قام المحامي بول إي ماكنلتي (Paul E. McNulty) عند مناقشة الحالات تحت سطح التربة بتجميع قائمة من الأمثلة التي تنطبق على حالات النوع الأول التي طرحت أمام المحاكم أو الهيئات القضائية للبت فيها (هيئة استئناف العقود بالخدمات المسلحة الأمريكية، U.S Armed Services Board of Contract Appeals, ASBCA، McNulty 1975) (ماكنلتي ١٩٧٥). وقد شرح بشكل مناسب سلسلة واسعة من المشكلات التي يمكن أن يواجهها المقاول:

١- وجود الصخور أو الحجر الجلمود في منطقة الحفر لأنه لم تكن هناك توضيحات مسبقة بوجودها في تلك المستويات من الحفر مما يشكل اختلافاً جوهرياً عما هو مبين في البيانات المتوافرة للمقاولين المشاركين في العطاء.

٢- ظهور طبقة دائمة التجمد أو مياه سطحية غير مذكورة في مستندات العقد.

٣- مواجهة مواد هشة ولينة في موقع أو على ارتفاع في حين توضح بيانات الحفر أنها تتألف من صخور.

٤- اختلافات طبيعية في خصائص التربة وقابليتها للتشغيل مختلفة عن نوع التربة المبينة في بيانات الحفر.وهذا يستدعي جهداً إضافياً للوفاء بمتطلبات العقد.

٥- فشل موقع الإمداد أو المحجر في إنتاج المواد المطلوبة بشكل كامل أو إنتاج الكمية الكافية من دون نفاية فائضة أو مواد غير قابلة للاستخدام أكثر مما هو محدد أو يمكن التنبؤ به من واقع البيانات المسبقة للمنافسة.

٦- ظهور طبقات صخرية أو معوقات أخرى تحت سطح التربة تكون بكميات أكبر مما هي محددة في مستندات المنافسة.

٧- ظهور طبقة أرضية سفلية غير موضحة في الرسومات يتعين إزالتها لتنفيذ ترميم المبنى بموجب العقد.

٨- وجود مياه سطحية بمنسوب عالٍ أو بكميات كبيرة تفوق ما هو متوقع من واقع البيانات التي تم توفيرها للمشاركين في المنافسة.

٩- مواجهة صخور صلبة وقاسية لتنفيذ الحفر أو الثقب أو التفجير. وتفوق صلابتها ما هو متوقع من واقع البيانات التي تم توفيرها للمشاركين في المنافسة.

openkanal.com

١٠- ظهور رطوبة عالية في التربة المطلوب دكها أكبر من مما هو متوقع حسب بيانات العقد.

١١- ارتفاعات في التضاريس الأرضية في الموقع مختلفة عن التضاريس الموضحة في الرسومات. وهذا يستدعي مزيداً من الحفر والردم ("الحالات الكامنة، Latent Conditions") .

١٢- وجود تقاطعات ممرات عديدة يتطلب إزالتها لتنفيذ أعمال العقد.لم يتم توضيحها في الرسومات وتخضع للوائح أمنية تمنع المقاول من دراسة كافية قبل المشاركة في المنافسة ("الحالات الكامنة").[2]

(٣-٤) نماذج لحالات النوع الثاني

قام ماكنلتي (McNulty) أيضاً بتحديد أمثلة يمكن حدوثها في حالات النوع الثاني :

١- المياه السطحية ذات الطبيعة النحاتة في الموقع والتي تسبب أضراراً بالغة لمعدات المقاول الخاصة بسحب المياه.

٢- الضغط الهيدروستاتيكي الذي يتم التعامل معه عند تمديد الأنابيب والذي لم يكن بالإمكان التنبؤ به وقت المشاركة في المنافسة.

٣- وقود المحركات الذي يغمر غرف التفتيش بسبب انسداد غير معروف في نظام التصريف بالمطار ويسبب أضراراً للكوابل الأرضية المركبة من قبل المقاول.

٤- ظهور مواد في قنوات التسخين في شكل كتل متراصة لم يتم كشفها عند فحص الموقع.وهذا يستلزم تنظيفها بموجب العقد.

٥- مواد زيتية غير معروفة وغير متوقعة تمنع التصاق كلوريد متعدد الفينيل (Polyvinyl Chloride) الذي يتطلب العقد أن يستخدمه المقاول على السقف.

٦- فشل تفتت الصخور من موقع الإمداد حسبما هو متوقع لإنتاج ما هو مطلوب بموجب العقد.[3]

(٣-٥) حالات من صنع الإنسان - التشييدات السابقة

المنشآت القائمة بجوار التشييدات الجديدة التي تم توضيحها بشكل خاطئ أو عدم توضيحها في رسومات العقد، يمكن أن تسبب مشكلات عديدة للمقاول. وتقع

مثل هذه الحالات ضمن مجال بند "حالات تغييرات الموقع" ويتم التعامل معها على هذا الأساس. ففي إحدى القضايا التي عرضت مؤخراً على هيئة الاستئناف الخاصة بالعقود Board of Contract Appeals، حكمت الهيئة القضائية بأن مجرى التصريف المبني بالطوب والمونة يختلف جوهرياً عن مجرى التصريف المبني بالطوب والخرسانة المبين في رسومات العقد. وكان المقاول قد فسر أن عبارة مجرى التصريف بالطوب والخرسانة تعني مجرى بالطوب مع واقٍ من الخرسانة. وهذا يعني عدم الحاجة إلى نظام دعامات خاصة عند تنفيذ العمل وذلك حسب تفسير المقاول للمواصفات.ولما اكتشف المقاول أن المجرى غير قادر على تحمل عمليات حفر النفق اضطر إلى استبدال الجزء الواقع فوق النفق. وحكمت الهيئة أن المجرى المكتشف كان مختلفاً تماماً عما هو محدد في المواصفات وأن المقاول يستحق تسوية عادلة في قيمة العقد. بالإضافة إلى ما تقدم ذكرت الهيئة القضائية أن الإشارة في المواصفات إلى الرسومات حسب ما تم تنفيذه على الطبيعة لا تلزم المقاول بأن يراجع تلك الرسومات، لأن "البيانات الفعلية" للعقد نصت بشكل واضح على أن تلك الرسومات "لا تمثل بيانات عن الحالة أو ضمانات ولا تشكل جزءا من العقد."[4]

وفي قضية أخرى[5] اعتمد مقاول "المرحلة الثانية"، على الشروط الواردة في المواصفات أكثر من اعتماده على الأحوال الجديدة الناشئة نتيجة أعمال مقاول المرحلة الأولى الذي كان يعمل في الموقع قبل تاريخ فتح عروض المرحلة الثانية. وقد وجد المقاول الجديد الأحوال "متغيرة"، وقد حكمت محكمة الاستئناف التي نظرت القضية أن المالك هو المتسبب في أن يبني المقاول سعره وجدول التنفيذ على أحوال معينة في الموقع، وذكرت المحكمة أنه إذا لم تكن الأحوال في الموقع مطابقة للمواصفات عند بدء أعمال التشييد، فإن المقاول يستحق التعويض عن التكلفة الإضافية بموجب بند تغييرات الأحوال.

وهناك مثال لهذا الوضع تمت مواجهته بصورة متكررة خلال بناء نفق واشنطن دي سي (Washington D.C. subway). فقد تم إعداد الرسومات للأجزاء الإنشائية لتكون مطابقة للأحوال التي سيبني عليها المقاولون في المرحلة التالية (مثل أعمال المسار، trackwork) برغم أن الأجزاء المنفذة على الطبيعة دائماً لا تكون في نطاق التفاوت المسموح به. ففي قضية أعمال مسار الخط الحديدي، نصت المواصفات صراحة على الارتفاعات والميل في أرضيات التصريف الأسمنتية ولكن عند دراسة الموقع اتضح أن تلك الأرضيات موجودة خارج نطاق التفاوت المسموح به. وعلى كل حال كان المقاول قد أعد عرض أسعاره على أساس رسومات العقد ولم يحسب التكلفة الإضافية المصاحبة للعمل الإضافي للوفاء بمتطلبات أرضيات التصريف الموجودة على الطبيعة. وخلال تنفيذ العقد طالب المقاول بجميع التكاليف الإضافية واستلمها بما في ذلك التعويض عن الأعمال الضرورية اللازمة المترتبة عن وجود أرضية التصريف خارج نطاق ما هو محدد في المواصفات. ومن الأمور المنطقية التي استدعت إصدار ذلك الحكم أن المقاول كان يتوقع أن يطلب المالك من مقاول المرحلة الأولى أن يصحح العيوب في عمله قبل أن يبدأ مقاول المرحلة التالية في تنفيذ عمله.

(٦-٣) قوى الطبيعة

لا تعتبر قوى الطبيعة ضمن حالات تغييرات الموقع؛ لأنها تحدث بعد ترسية العقد. وهناك حالات استثنائية بما في ذلك ظروف العمل الهامشية أو غير الكافية التي قد تسبب تغييرات غير منظورة نتيجة أحوال الطقس المعاكسة. فعلى سبيل المثال لما تم بناء طريق لاستخدامه في أعمال التشييد وأصبح ذلك الطريق أرضاً سبخة نتيجة ذوبان الجليد المبكر أو حركة انخفاض أو ارتفاع السوائل وحدث تصريف للمياه، اعتبرت المحكمة نفقات الصيانة في هذه الحالة نفقاتٍ غير منظورة (غير عادية).[6] وفي حالة

أخرى لما أدى تصريف المياه إلى وجود أرضية سبخة نتيجة الأمطار.حكمت المحكمة بأن المقاول يستحق تسوية عادلة لحدوث تغييرات في الأحوال.[7]

(٣-٧) دراسة الموقع

(أ٧-٣) أهمية دراسة الموقع بشكل كافٍ

عموماً تعتمد دراسة الموقع على ملاحظة الأوضاع الظاهرة للسطح. وعادةً لا يسمح للمتنافسين الدخول للقيام بدراسات تفصيلية للمعالم الموجودة على سطح الأرض. وحتى إذا سمح لهم بالدخول يشكل الوقت والمال يشكلان عائقاً في إمكانية عمل دراسات تفصيلية واستكشاف الموقع بشكل شامل. وعلى كل حال، يبقى من واجب مقدم العطاء التقصي عن حالة الموقع ليكون على علم ومعرفة بالظروف المحلية بحيث يراعي ذلك في العطاء الذي يقدمه. أما المالك فيكون مسؤولاً عن إعطاء الوقت الكافي والسماح لمقدمي العطاء من الدخول والتعرف ميدانياً بالموقع حسبما هو محدد في الدعوة للعطاء. وقد علق مكنلتي (McNulty) (١٩٧٥) على هذه المعطيات وغيرها من النقاط البارزة بما يلي:

> حين تقوم الحكومة بتقديم إيضاحات دقيقة في مستندات العقد يتعذر التحقق منها، لن يكون أمام المقاول سوى الاعتماد على تلك البيانات، ولن يكون مطلوباً منه أن يجري دراسة مستقلة أو القيام باختبارات لتحديد صحة ودقة تلك البيانات.
>
> وفي هذا الخصوص،حين يقوم مقدم العطاء بدراسة الموقع يكون مسؤولاً فقط عن معرفة ما يمكن أن يدركه أي مقاول متحلٍّ بدرجة ذكاء معقولة ومتمرس في هذا المجال، لأنه لن يكون مطلوباً منه الوصول إلى نتائج قد يصل إليها متخصص في الجيولوجيا أو خبير متخصص آخر من دراسة نفس البيانات.كما أن مقدم العطاء غير ملزم بأن يستعين بخبراء ليقرروا صحة توضيحات العقد.
>
> ويجب التأكيد أيضاً فيما يخص الالتزامات المفروضة على المقاول بموجب بند دراسة الموقع، أنه في حالة أن دراسة الموقع لم تقدم أي تحذيرات للمقاول بالظروف

التي قد يواجهها فعلياً، لن يكون الإخفاق في عمل دراسة لمثل تلك الظروف قبل تقديم العطاء سبباً في حرمان المقاول من التعويض عن أعباء تلك الظروف تحت بند حالات تغييرات الموقع ....

وفي نفس السياق، لن يتم حرمان المقاول من التعويض بموجب البند المذكور إذا ثبت أن المقاول قد تم منعه من فرصة القيام بدراسة الموقع قبل تقديم العطاء، علما بأن المقاول تقع عليه مسؤولية إثبات منعه من إجراء دراسة الموقع.

(ب٧-٣) التنصل من حالات تغييرات الموقع

بند دراسة الموقع في لائحة المشتريات الفيدرالية (FAR) ينص على "أن الحكومة لن تتحمل أي مسؤولية عن أي نتائج أو تفسيرات يتوصل إليها المقاول استناداً إلى المعلومات التي توفرها الحكومة كما لن تتحمل الحكومة المسؤولية عن أي فهم أو بيان للحالة يصدر فيما يخص الظروف التي يمكن أن تؤثر على العمل من قبل أي من مسؤوليها أو وكلائها قبل تنفيذ هذا العقد، ما لم يكن ذلك الفهم أو بيان الحالة قد تم إدراجه صراحة في العقد." (انظر الملحق رقم (٢)، Appendix 2، البند (52.236-3¶))، لقراءة البند بالكامل). وهناك حالات يمكن للحكومة أو المالك أن يستخدم فيها هذا البند لرفض دعوى وجود حالة تغييرات في الموقع بحجة أن حالة الموقع لم يتم بيانها بشكل خاطئ. لذا يتعين معرفة متطلبات دراسة الموقع وتأثير التخلي عن المطالبة بحالات تغييرات الموقع والتعهدات (الصريحة أو الضمنية) عن الحالات القائمة في الموقع. وقد رفضت المحكمة في عقود التشييد الخاصة مطالبات حالات تغييرات الموقع للأسباب التالية:

١- غياب أو وجود تحريف قاطع يمكن أن يستند إليه المقاول بشكل معقول.

٢- وجود بند في العقد يعفي بشكل صريح المالك من أي تكاليف زائدة تنتج عن حالات تغييرات الموقع.

٣- منح فرصة لإجراء دراسة للموقع وفحص المخططات والمواصفات قبل تقديم العطاء.

وأبدت المحاكم لاحقاً بعض المرونة فيما يتعلق بالحالات المبينة أعلاه والخاصة بحالات تغييرات الموقع. وقد اتضح ذلك جلياً في قضية بناء مجاري العاصمة واشنطن (Metropolitan Sewerage Commission v. R. W. Construction, Inc.). فقد قام المقاول بعد دراسة الرسومات ومواقع العمل بتقديم نتائج وتفسيرات وتوقعات حول العمل. وأوضح المالك أن مشكلات المياه التي تمت مواجهتها كان بالإمكان التنبؤ بها من المعلومات المضمنة في العقد، وبين أنه لا يوجد احتجاج أو تغييرات في الأحوال. لكن محكمة ويسكونسن العليا (Wisconsin Supreme Court) وجدت، بالإضافة إلى أن مشكلة المياه غير مضمنة في العقد، أن المقاول كان عليه التقيد بمعيار المعقولية في رسم استنتاجاته: "لأن أي مقاول متعقل كان يجب أن يتوصل إليها بمزيج من فهمه وسابق خبرته والأعراف والإدراك الحدسي الذي يتم تبادله بين مقاولي المنطقة والمعلومات التي ينقلها العقد."[(10)]

وفي العقود الفيدرالية التي تمت مناقشتها في القسم (٢-٣) لا يعتبر عدم الاحتجاج من الاشتراطات لدعوى مطالبة بموجب حالات تغييرات الموقع (النوع الأول). وكان بالإمكان استخدام النوع الثاني لحالات تغييرات الموقع لإثبات وقوع حالات التغييرات في قضية ولاية ويسكونسن (Wisconsin). ولكن لأن العقد لم يتضمن بند حالات تغييرات الموقع، أوضح المالك أن غياب ذلك البند يجعل المقاول مسؤولاً عن جميع حالات تغييرات الموقع التي يمكن مواجهتها.

ومن المسائل المثيرة للاهتمام في هذا العقد، أن المحكمة توصلت إلى أن زيادة تكلفة العمل *تؤكد* وجود حالات تغييرات في الموقع. وكان أهم عاملين في هذا القرار (١) أن المقاول المتعاقد معه قد حصل على مدفوعات إضافية لنفس العمل، (٢) المقاول من الباطن الذي تم تكليفه لتنفيذ جزء من العمل مع المقاول الأول قد حصل أيضاً على مدفوعات إضافية لنفس العمل تحت العقد الثاني.

وفي قضية أخرى تعذر استخدام الأعمال الإضافية لإثبات وجود حالات تغييرات الموقع. فقد تمكنت الحكومة من إثبات أن حيثيات المطالبة بتكلفة إضافية بواقع ١١ مليون دولار من المقاول كانت بسبب استخدام أسلوب سيىء في عملية الجرف ترتب عليه تلك التكلفة الإضافية.[11]

(ج٧-٣) بيان الأحوال يجب أن يكون مضمناً في المواصفات

ما تم توضيحه في قضية مجرى التصريف المشيد بالطوب والخرسانة وتقارير التربة وبيانات الجسات والرسومات كما تم تنفيذها وغيرها من العناصر التي يشار إليها في مواصفات العقد، لا تكون ملزمة للمقاول ما لم تكن مدرجة بشكل صريح بصفته جزءاً لا يتجزأ من العقد. وعادة يتم توفير البيانات لإحاطة المقاول بالمعلومات فقط ولا تمثل بيانات للحالة أو ضمانات. والجدير بالذكر أنه بغض النظر عن التنصل أو اللغة المقيدة، يكون صاحب المشروع مسؤولاً في حالة حرمان المقاول من المعلومات التي قد لا تتوافر من مصدر آخر.[12]

وهناك مثال آخر يتعلق بالمواصفات المرجعية في عقد مشروع منطقة العاصمة واشنطن (Washington Metropolitan Area Transit Authority). يتضمن العقد ما يلي "المعلومات والبيانات المشار إليها أدناه قد تم تقديمها لإحاطة المقاول ولأي استخدامات يجدها المقاول في تلك المعلومات. والبيانات الخاصة بأسفل سطح التربة وغيرها من البيانات الطبيعية المبينة هنا وفي مستندات العقد أو تم توفيرها بأي شكل آخر للمقاول من قبل الهيئة المؤقتة لمشروع العاصمة واشنطن (Washington) ليس المقصود منها أن تكون بياناً للحالة أو ضمانات. ويكون من المعلوم أن الهيئة لن تكون مسؤولة عن صحة ودقة تلك البيانات أو عن أي حذف أو سوء فهم أو استنتاجات ناتجة عنها."[13]

وفي هذا الخصوص فقد أشارت هيئة المحكمة إلى أنه بالنظر إلى التنصل الواضح من صحة ودقة المعلومات وأن المعلومات المشار إليها لم يتم بوضوح "تضمينها في

مستندات العقد،" فالمقاول غير ملزم بالبحث عن المعلومات ودراستها. فقد كان من الأمور البسيطة بالنسبة للمالك أن يجعل تلك المعلومات جزءاً لا يتجزأ من العقد.[14]

إن هذا لا يعفي المقاول من البحث عن توضيحات حين تكون أحوال أسفل التربة غير واضحة. وفي قضية شركة ديلكون ضد حكومة الولايات المتحدة (Delcon Construction v. U.S.)[15] تم تقديم سجلات الحفر للإحاطة فقط وأشارت هذه السجلات إلى وجود صخور لكن لم تتضمن مستندات العقد تأكيدات أو نفي كون الحفر في الصخور جزءاً من العقد. وفي هذه القضية وجدت المحكمة أن مستندات العطاء "احتوت على لبس واضح حول كون العقد يتطلب الحفر على الصخور أم لا ، وكان واجب المدعى عليه توضيح هذا اللبس وقد فشل في تحقيق ذلك، وعليه يتحمل المدعى عليه مخاطر سوء تفسير متطلبات العقد."[16]

(د٧-٣) القصور في دراسة الموقع

عند إعداد العطاء، يتحمل المقاول مسؤولية إجراء دراسة كافية عن الموقع. وإخفاقه في ذلك لن يعفيه من أن يتحمل التكاليف الإضافية التي تترتب نتيجة لحالات تغييرات الموقع التي قد يواجهها. ففي واحدة من الحالات التي تشمل إعادة طلاء جسور قائمة، لم يلاحظ المقاول ضرورة إزالة قشرة الطلاء القديم، ولما طالب المقاول بالتكلفة الإضافية لقاء إزالة القشرة القديمة رفضت المحكمة المطالبة لأن المقاول فشل في ملاحظة ضرورة تقشير الطلاء القديم بالرغم من أن العقد لم يُشر إلى تقشير الطلاء القديم. "الشركة هنا بوضوح افترضت مسؤولية تفحص الجسر وتحديد ظروف أسفل السطح. ولا يمكن الإعفاء من هذه المهمة بسبب أن فحص الشركة بالنظر أثبت أنه لم يكن كافياً."[17]

(هـ٧-٣) متطلبات دراسة الموقع

يجب أن يطلع المقاول على الموقع كأنما قد تمت ترسية العقد عليه وكأنه في الأسبوع الأول من تنفيذ المشروع، ويتعين تسجيل أي معلومات مهما كانت صغيرة

تساعد في تخطيط وتنفيذ المشروع. وهذه السجلات يجب أن تشمل الرسومات الكروكية والصور لموقع العمل. كما يتعين أن يشارك المختصون الذين سيشاركون في الإدارة وعمل التقديرات في دراسة موقع المشروع. ويتضمن الملحق (٥) (Appendix 5) نموذج "تقرير فحص الموقع (Site Investigate Report)" لأعمال التشييد الكبيرة ويضم النموذج قوائم المعلومات التي يتعين الحصول عليها أو التحقق منها عند إجراء دراسة الموقع.

ويجب التعامل مع الموقع بجدية لأن ذلك يسهم في مساعدة المقاول في إعداد عرض أسعاره وتخطيط العمل. كما أن دراسة الموقع وتقديرات أسعار العطاء يمكن أن يلعبا دوراً حاسماً في حالات المطالبات. فعلى سبيل المثال يمكن أحياناً استخدام تقديرات العمل والأسعار كمرجعية قياسية لمقارنتها بالتغييرات في حالة الموقع وبالتكلفة الفعلية. فإذا لم يتبع المقاول أسلوب العمل الذي استخدمه لإعداد تقديرات أعمال المنافسة، فلن يكون بالإمكان استخدام تلك التقديرات في تحديد التكلفة "المعقولة" التي يتحملها المقاول.

(٨-٣) الخلاصة وقائمة الفحص

عند مواجهة وضع معين يمثل حالة من حالات تغييرات الموقع يجب على المقاول أن يطرح على نفسه الأسئلة التالية:

١- ماذا تمت ملاحظته؟ وما هو الوضع الطبيعي المعتاد للموقع؟

٢- ما هي الظروف الطبيعية التي تمت مواجهتها فعلياً؟

٣- هل هي مختلفة عن العوامل المعروفة والعادية؟

٤- إذا كان كذلك، فهل تسببت في زيادة التكلفة أو المدة المطلوبة للتنفيذ؟ وهل هي مختلفة جوهرياً؟

والمرجعية الإضافية لتحديد كون الحالة موضوع النزاع لها مبررات منطقية لإقامة دعوى بالمطالبة، هي قائمة الفحص المطبوعة هنا من إصدار يوليو ١٩٧٦م والخاصة بـ "أساليب ومعدات التشييد (Construction Methods and Equipment)"[18]:

١- جميع ما هو ضروري لتطبيق البند، يتمثل في المعلومات الكافية التي تجعل مقدم العطاء لا يتوقع الظروف الفعلية.

٢- المقاولون ليسوا في حاجة إلى إجراء تحليل علمي متشكك بشأن الأحوال في الموقع عند إعداد العطاء.

٣- البنود التحذيرية والتأكيدية لن تمنع تطبيق بند حالات تغييرات الموقع.

٤- خصائص التصميم قد تشير إلى حالات تغييرات الموقع.

٥- تغييرات التصميم قد تؤكد الحالات المتغيرة.

الملاحظات

(1) *Standard General Conditions of the Construction Contract* (1996), prepared by Engineers' Joint Contract Documents Committee. Issued and published jointly by National Society of Professional Engineers (NSPE), Consulting Engineers Council, ASCE, and the Construction Specifications Institute.
(2) Paul E. McNulty "Changed Conditions and Misrepresentation Under Government Construction Contracts," *Government Contracts Monograph No. 3* (Published by the Government Contract Program, the George Washington University, 1975), pp. 21 & 22.
(3) Ibid, pp. 23 & 24.
(4) *American Structures, Inc. & Mining Equipment Manufacturing Cooperation*, ENGBCA 3408 75-1 BCA ¶ 11,283; also see *Green Construciton Co. v. Kansas Power & Light Co.*, 1 F.3d 1005 (10th Cir. 1993) (Contract effectively disclaimed the owner's responsibility for the accuracy of site condition information.)
(5) *Moorhead Construction Co., Inc. v. City of Grand Forks*, 508 F. 2d 1008 (8th Circuit, 1975). Also see *Appeal of Minter Roofing Co., Inc.*, ASBCA No. 31137 (Aug. 24, 1989). (The government's prior jacking of buildings caused them to be seriously out of plumb, but that had not been indicated in the contract documents.)
(6) *John A. Johnson Contraction Co. v. U.S.* 132 Ct. Cl. 645, (1955).
(7) *Phillips Construction Co. v. U.S.*, 184 Ct. Cl. 249, (1968); also see *Appeal of Peterson Construction Co., Inc.*, ASBCA No. 44197 (Nov. 12, 1992). (Ground water exceeded the quantity indicated in the contract, complicating dewatering activities. This was a differing site condition.)
(8) McNulty, pp. 28 & 29.
(9) John S. Martel and Bruce R. MacLeod, "Defenses in Construction Litigation" in *Construction Contracts*, 1976, ed. Jotham D. Pierce, Jr. (New York: Practising Law Institute, 1976).

(10) *Metropolitan Sewerage Commission v. R.W. Construction, Inc.*, 241 N.W 2d 371, (1976); also see *Weeks Dredging and Contracting, Inc. V. United States*, 13 Cl. CT. 193 (1987). (Contractor drew unreasonable conclusion from the soil boring logs.)
(11) *Hydromar Corp. v. U.S.*, 25 Cl.Ct.555 (1992).
(12) *P. T., & L. Construction Cp, v. State of New Jersey, Department of Transportation*, 5-31 A.2d 1330 (N.J. 1987).
(13) *Gordon H. Ball, Inc.* ENGBCA No. 3563, 78-1 BCA.
(14) Ibid.
(15) *Delcon Construction v. U.S.*, 27 Fed. Cl. 634 (1993).
(16) Ibid.
(17) *Commonwealth of Pennsylvania DOT v. Mitchell's Structural Steel Painting Co.*, 336A2-913 Commonwealth Court of Pennsylvania (1975); also see *Green Construction Co. v. Department of transportation*, 643 A.2d 1129 (Pa.Cmwlth. 1994). (Contractor's inadequate prebid site inspection caused the contractor to underestimate the difficulty of the work.)
(18) Reprinted from *Construction Methods and Equipment*, July 1976, Copyright McGraw-Hill Incorporated. All rights reserved.

obeikandl.com