

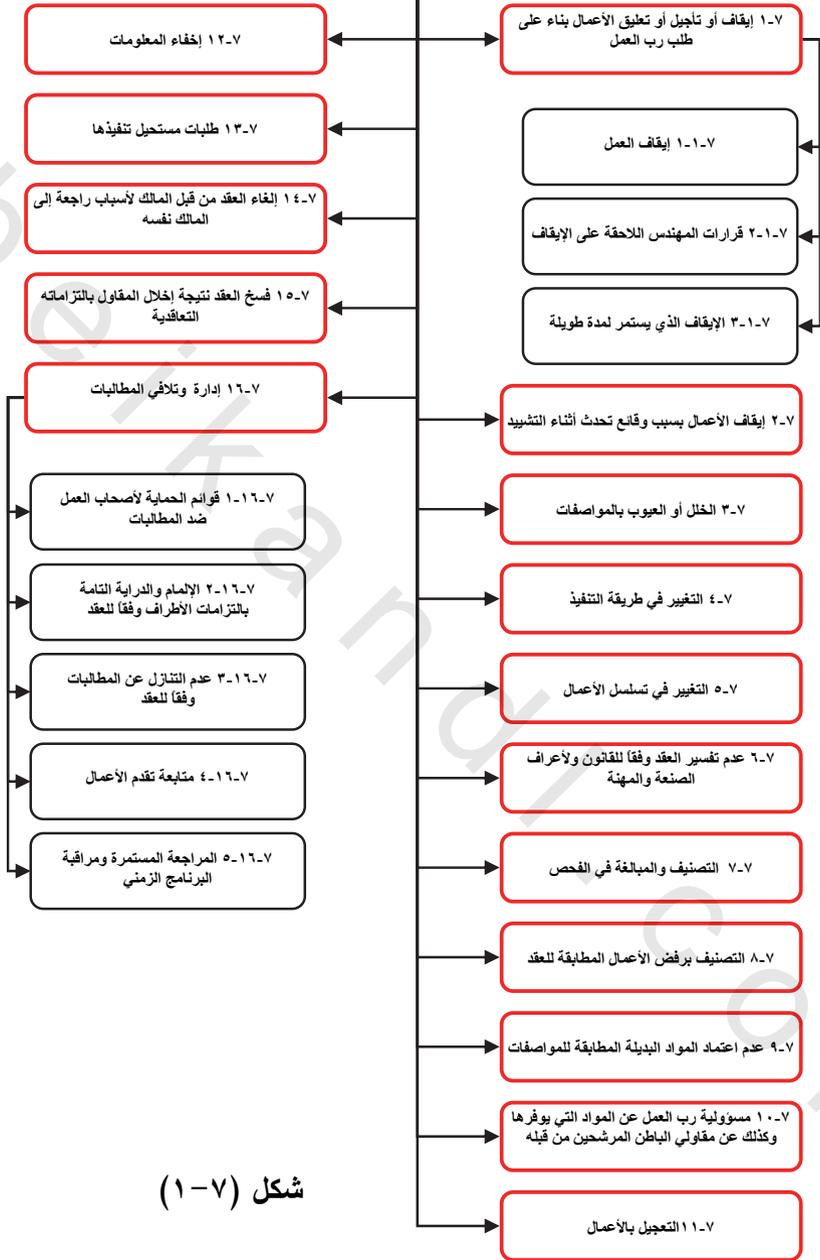
الفصل السابع

أسباب المطالبات وطرق تلافيتها وإدارتها

محتويات الفصل:

- ١-٧ إيقاف أو تأجيل أو تعليق الأعمال بناءً على طلب رب العمل.
- ١-١-٧ إيقاف العمل.
- ٢-١-٧ قرارات المهندس اللاحقة على الإيقاف.
- ٣-١-٧ الإيقاف الذي يستمر لمدة طويلة.
- ٢-٧ إيقاف الأعمال بسبب وقائع تحدث أثناء التشييد.
- ٣-٧ الخلل أو العيوب بالموصفات.
- ٤-٧ التغيير في طريقة التنفيذ.
- ٥-٧ التغيير في تسلسل الأعمال.
- ٦-٧ عدم تفسير العقد وفقاً للقانون ولأعراف الصنعة والمهنة.
- ٧-٧ التصنيف والمبالغة في الفحص.
- ٨-٧ التصنيف برفض الأعمال المطابقة للعقد.
- ٩-٧ عدم اعتماد المواد البديلة المطابقة للمواصفات.
- ١٠-٧ مسؤولية رب العمل عن المواد التي يوفرها وكذلك عن مقاولي الباطن المرشحين من قبله.
- ١١-٧ التعجيل بالأعمال.
- ١٢-٧ إخفاء المعلومات.
- ١٣-٧ طلبات مستحيل تنفيذها.
- ١٤-٧ إلغاء العقد من قبل المالك لأسباب راجعة إلى المالك نفسه.
- ١٥-٧ فسخ العقد نتيجة إخلال المقاول بالتزاماته التعاقدية.
- ١٦-٧ إدارة وتلافي المطالبات.
- ١-١٦-٧ قوائم الحماية لأصحاب العمل ضد المطالبات.
- ٢-١٦-٧ الإمام والدراية التامة بالتزامات الأطراف وفقاً للعقد.
- ٣-١٦-٧ عدم التنازل عن المطالبات وفقاً للعقد.
- ٤-١٦-٧ متابعة تقدم الأعمال.
- ٥-١٦-٧ المراجعة المستمرة ومراقبة البرنامج الزمني.

أسباب المطالبات وطرق تلافيتها وإدارتها



شكل (١-٧)

مقدمة:

نستعرض في هذا الفصل الأسباب الرئيسية للمطالبات في عقود التشييد وكيفية تلافيتها وإدارتها، والتي قد تدفع المقاول أو رب العمل إلى تقديم مطالبات إضافية، وهذه المطالبات هي عبارة عن طلب زيادة أو نقص في الأجر المتفق عليه تعاقدياً، أو قد تكون طلب تمديد مدة العقد المتعاقد عليها أو كلاهما.

وتحدث المطالبات عندما لا يتفق الطرفان على أن موضوع المطالبة غير مشمول بالعقد ويعتبر تغييراً له، فيتقدم الطرف المتضرر (وغالبا يكون المقاول) للطرف الآخر (وغالبا يكون رب العمل) بطلب تعويضي عما لحق به من ضرر ويبين في هذا الطلب أسبابه المنطقية، وفي حالة عدم قبول رب العمل بهذه المطالبات وعدم اعترافه بها تتحول هذه المطالبات إلى نزاعات يمكن أن تأخذ طرقاً عديدة لتسويتها وحلها بدءاً من المفاوضات (Negotiations) مروراً بالوساطة (Mediation) وانتهاء باللجوء للتحكيم أو للقضاء في حالة فشل حل النزاع بواسطة المفاوضات أو تكلفة الوساطة.

أي أن المطالبات تهدف إلى تغيير سعر العقد أو مدته أو كلاهما معاً، وفي العادة ما تكون المطالبات تعويضاً لأحد الأطراف عن ضرر لحق به تسبب فيه الطرف الآخر، فيطلب أحد الأطراف التعويض عما لحق به من ضرر وما فاتته من كسب، أو تكون المطالبة عن أعمال قام بها أحد الأطراف وانتفع بها الطرف الآخر ولم تكن مذكورة أصلاً في العقد ويكون سبب المطالبة هنا الإثراء غير المشروع أو الإثراء على حساب الغير.

ووفقاً للقانون المدني تنتج المطالبة عن إضافة لأعمال العقد، أو حذف أعمال متفق عليها في العقد، والمطالبة هي تسوية للحساب بناء على ذلك، أو قد يقوم المقاول بأعمال خارج العقد فيطالب بعوض عنها.

وقد تكون المطالبة نتجت من إخلال أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية بشيء فعله لم يكن مفروضاً أن يقوم به أو على العكس كان من المفروض عليه أن يقوم بالتزامات معينة ولم يحم بها.

والغرض من هذا الفصل هو عرض أكثر أسباب المطالبات شيوعاً في قطاع التشييد، وإبراز الوقائع التي تؤدي إلى حدوث مثل هذه المطالبات لغرض تناولها بفاعلية في المشاريع المستقبلية، أو تدارك تبعاتها وتقليل تأثيراتها السلبية

على التكلفة والمدة اللازمة لتنفيذ المشروع محل التعاقد بقدر المستطاع وذلك عند حدوثها.

٧-١ إيقاف أو تأجيل أو تعليق الأعمال بناءً على طلب رب العمل:

في معظم عقود التشييد يود رب العمل دائماً أن يجعل من حقه إيقاف أو تأجيل أو تعليق الأعمال سواء لفترة قصيرة أو فترة طويلة بناءً على مصلحته طبقاً لما قد يطرأ من أمور. ويحاول رب العمل من خلال العقد أن يسيطر سيطرة تامة على سائر الأعمال، وبالطبع إذا حدث إيقاف أو تأجيل أو تعليق أي أعمال بناءً على طلب رب العمل (والتي قد يطلبها المهندس نيابة عنه)، فإن المقاول سوف يطالب بتعويض عما يلحق به من ضرر من جراء ذلك إذا كان سبب الإيقاف خارجاً عن سيطرة المقاول ولا دخل له به.

٧-١-١ إيقاف العمل:

وعليه فإن رب العمل في معظم الأحيان يصر على أن يتضمن العقد نصاً صريحاً يخوله الحق في ذلك، وعلى سبيل المثال المواد ٤٠-١، ٤٠-٢، ٤٠-٣ من (FIDIC)، والتي تنص على.

٤٠-١ على المقاول، بناءً على تعليمات المهندس أن يوقف تقدم الأعمال أو أي جزء منها طوال المدة وعلى النحو الذي قد يراه المهندس ضرورياً، وعلى المقاول خلال مدة الإيقاف أن يحمي الأعمال أو ذلك الجزء منها بصورة سليمة وأن يصونها بالقدر الضروري طبقاً لرأي المهندس ويطبق البند الفرعي ٤٠ - ٢ ما لم يكن هذا الإيقاف:

- أ- يخضع لنص العقد بخلاف ما تقدم.
- ب- ضرورياً بسبب تقصير ما أو إخلال بالعقد من قبل المقاول أو سبب يُسأل عنه المقاول.
- ج- ضرورياً بسبب الظروف المناخية بالموقع.
- د- ضرورياً للتنفيذ السليم للأعمال كلها أو أي جزء منها (إلا في الحدود التي تكون فيها هذه الضرورة ناشئة عن فعل أو تقصير من المهندس أو من رب العمل أو من أي من المخاطر المعروفة بالعقد).

٧-١-٢ قرارات المهندس اللاحقة على الإيقاف:

٤٠ - ٢ في حالة تطبيق هذا البند الفرعي وعملاً بأحكام الفقرة (١) من المادة (٤٠) على المهندس بعد التشاور الواجب مع رب العمل والمقاول أن يقرر الآتي:

- أي تمديد للمدة الزمنية يستحقه المقاول.

- التكلفة الإضافية على قيمة العقد من جراء التكاليف التي يتحملها المقاول بسبب هذا الإيقاف.

وعلى المهندس إخطار المقاول بما قرره مع إرسال نسخة من هذه القرارات إلى رب العمل.

٧-١-٣ الإيقاف الذي يستمر لمدة طويلة:

والإيقاف يجب أن يكون مؤقتاً، وفي العادة تذكر المدة والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر وإلا يجب حذف الأعمال من العقد فمثلاً شروط الفيدك تتناول الإيقاف الطويل كما يلي:

٤٠-٣ إذا أوقف تقدم الأعمال أو أي جزء منها بموجب تعليمات مكتوبة من المهندس ولم يكن هذا الأخير قد أصدر إنذاراً باستئناف الأعمال خلال مدة قدرها ٨٤ يوماً من تاريخ الإيقاف ما لم يكن هذا الإيقاف مقرراً وفقاً للفقرات (أ) أو (ب) أو (ج) أو (د) من البند ٤٠-١ فللمقاول أن يطلب من المهندس أن يأذن له خلال ٢٨ يوماً من تاريخ تسلمه الطلب بالسير في تنفيذ الأعمال أو في الجزء الخاص بها الذي أوقف بسببه تقدم الأعمال.

وإذا لم يتم منح هذا الإذن خلال المدة السابقة للمقاول الحق دون أن يكون ملتزماً بذلك في حالة اقتصار أثره على جزء من الأعمال أن يعتبر هذا الإيقاف بمثابة حذف لهذا الجزء وفقاً للبند ٥١، وذلك بموجب إخطار لاحق إلى المهندس بذلك، أما إذا أثر الإيقاف على الأعمال كلها فيتعين أن يعتبر الإيقاف كحالة إخلال من رب العمل وينتهي عمله بموجب العقد وفقاً للبند وتطبيق بنود إنهاء العقد.

حالة عملية ١:

كما سبق عرضه فإن رب العمل له الحق في إيقاف الأعمال بتدخل مباشر من قبله حسب الشروط الحقوقية التي تم عرضها وكحالة عملية على ذلك فإن رب العمل قد أصر على إيقاف أعمال الحفر حتى ينتهي إنجاز أعمال تمديد أنابيب الغاز التي سوف تقوم بها شركة الغاز حتى يتجنب حدوث أي مخاطر في حالة تعرض أنابيب الغاز لحوادث قد يكون هو المسؤول القانوني عن حدوثها وما يتبع ذلك من مسئوليات يراها رب العمل جسيمة، وذلك بالرغم من أن المقاول عرض عدة طرق بديلة تحاشيا لإيقاف الأعمال، ويجب هنا تعويض المقاول عما لحق به من ضرر وما فاتته من كسب من جراء هذا الإيقاف إلى جانب أنه يجب تمديد فترة العقد بالمقدار الذي يتناسب مع هذا الأمر الإيقافي، وذلك إشارة للحالة الأمريكية التالية:

In American Structures Inc. v. Mining Equipment Mfg .Corp.,
ENG BCA No.3439, 75-2 BCA 11,517.

٧-٢ إيقاف الأعمال بسبب وقائع تحدث أثناء التشييد:

(Constructive Suspension)

ليس بالضرورة أن يكون إيقاف الأعمال نتيجة تدخل وأمر مباشر من رب العمل، فكثيراً من الأحيان يؤدي تقاعس أو تأخر رب العمل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية إلى عدم استطاعة المقاول الوفاء بالتزاماته التعاقدية المتفق عليها في إنجاز الأعمال محل التعاقد مما قد يضطر المقاول إلى إيقاف الأعمال، وفي هذه الحالة يُعد رب العمل مسؤولاً عن إيقاف الأعمال ويتم التعامل مع ذلك كما لو كان الإيقاف عن الاعمال بشكل مباشر.

حالة عملية ١:

رب العمل كان من التزاماته التعاقدية أن يتيح للمقاول استعمال مجموعة مخازن حتى يتمكن من تخزين مواده ومعداته، إلا أن هذه المخازن كانت مستعملة من قبل طرف ثالث وكان يجب على رب العمل أن يسلم للمقاول هذه المخازن عند تسليم موقع العمل حسب المستندات التعاقدية، وتأخر المقاول في تنفيذ الأعمال نتيجة لذلك - فإذا تم إثبات أن تأخر المقاول نتج عن إخلال رب

العمل بهذا الالتزام- يتحمل رب العمل مسؤوليته هنا ويجب عليه التعويض المناسب للمقاول لما لحق به من ضرر.
وذلك إشارة للحالة التالية:

In GMC Contractors Inc., GSBCA No.3730, 75-1 BCA 11083

وكقاعدة عامة فإنه من المتعارف عليه ومن أصول الصنعة إذا لم يتمكن المقاول من استلام موقع العمل فإن رب العمل يعد مسؤولاً عن أي تأخير ينتج عن ذلك، ويعد ذلك بمثابة إيقاف للأعمال.

من الأمثلة الأخرى التي تجعل رب العمل مسؤولاً عن إيقاف الأعمال هو تأخره في إصدار أمر المباشرة بالأعمال أو تأخره في تعديل أو إيضاح أي أخطاء في المواصفات والرسومات أو أي من المستندات التعاقدية وتأخيره في اعتماد المواد والرسومات التنفيذية أو تأخره في اتخاذ أي قرار يكون من شأنه إعاقة المقاول في الاستمرار في العمل، وقد يكون هذا التأخير من رب العمل نفسه أو ممن يمثله في الموقع، أو من أي مقاول آخر متعاقد مباشرة مع رب العمل، أما إذا كان هذا التأخير ناتجاً عن أعمال مقاول باطن تابع للمقاول الرئيسي فإن رب العمل لا يتحمل تبعات ذلك، كما أنه إذا قرر المقاول إيقاف الأعمال لسبب غير راجع لرب العمل لا يعطيه الحق في أي تعويض زمني أو مادي.

وذلك إشارة للحالات التالية:

John A. Johnson & Sons v. U.S., 180 Ct.Cl.969 (1967).

ABC Demolition Corp., GSBCA No.2289, 68-2 BCA 7166;
Kraft Construction Co., ASBCA No.4976, BCA 2347.

Carl M. Halvorsen v. United States, 461 F.2d 1337
(Ct.Cl.1972).

L.B. Callimore Inc., GSBCA No.3327 BCA 9232.

Alrae Construction Co., VACAB No.970, 73-1 BCA 9872;

Demauro Construction Corp.، ASBCA No.12514، 73-1 BCA 9830.

Mishara Construction Co.، Inc، ASBCA No.17957، 75-1 BCA 11،206

لا يستطيع المقاول الادعاء بأن الأعمال تم وقفها إلى فترة غير مقبولة إذا كانت هذه الفترة منصوص عليها تعاقدياً كالفترات التي ينص عليها في العقد لاعتماد المواد واعتماد الرسومات التنفيذية وسائر ما يتقدم به المقاول من مواد للاعتماد.

وإن لم تكن هذه الفترات مذكورة صراحة في العقد فإنه في العادة يؤخذ بأعراف المهنة فإذا أوقف رب العمل الأعمال لمدة معينة نظراً لعدم اتباع المقاول المواصفات الفنية والأسلوب الصحيح في تنفيذ الأعمال إلى حين اتباع المقاول المواصفات والأسلوب الصحيح للقيام بالأعمال في هذه الحالة لا يوجد مبرر لتعويض المقاول عن هذه المدة الزمنية إذا كانت هذه المدة معقولة في مثل هذه الظروف وفقاً للأعراف الجارية في مكان التعاقد.

فالقاعدة العامة أنه عندما يوقف المقاول عن الأعمال لفترة زمنية، فيكون مسؤولاً عن التأخير الناتج عن إيقاف الأعمال، إذا كان هذا الإيقاف تقتضيه ضرورة العقد، وكان الإيقاف لمدة معقولة ومقبولة ولا يتم تعويض المقاول، أما إن كان الإيقاف لفترة طويلة فإنه يعرض المقاول عن هذا التأخير أو بعضه، ويعتبر تحديد المدة المعقولة لإيقاف الأعمال من المشاكل الشائعة في قطاع التشييد، فكما هو معلوم فإن كل عقد مفاولة له وضع مستقل بذاته ويمر بتجاربه الخاصة ومن الصعوبة بمكان إيجاد توصيف عام وشامل لتحديد المدة المعقولة فهذا التحديد تتطوي تحته جميع الأعمال الإنشائية، وهذا في العادة متروك لأعراف المهنة وعلى المقاول ورب العمل أن يصدقوا النية منعا لحدوث مثل هذه المشاكل.

ومن الأمثلة التي تجعل المقاول مسؤولاً عن إيقاف الأعمال هو إيقافه العمل من تلقاء نفسه ظناً منه عدم قدرة رب العمل على إيفائه لمستحقاته، وذلك إشارتاً:

(Defective Specifications) ٣-٧ الخلل أو العيوب بالموصفات:

تنص الشروط الحاقوقية للكثير من عقود المقاولات على تحديد وتوضيح مسؤولية المقاول فيما يتعلق بمراجعة المخططات والموصفات، كما هو موجود بالمادة ٧-٢) بالشروط الحاقوقية للعقود الحكومية بدولة الكويت كما يلي:

٧ - (٢) مراجعة المخططات:

على المقاول مراجعة وتدقيق جميع المخططات والتصميمات والموصفات وجداول الكميات وأن يعلق عليها بصورة رسمية بحيث يتحمل المسؤولية الناجمة عن تنفيذها.

إلا أن القضاء وخاصة الأنجلوسكسوني لا يأخذ بمثل هذه الشروط التي تعفي من الخطأ كما تم إيضاحه في الكتاب الأول والثاني من هذه السلسلة للمؤلف، وسوف يتم إيضاح مدى مسؤولية المقاول ورب العمل والمهندس المصمم عن الخلل في المستندات التعاقدية، وفيما يلي بعض الأمثلة والتي قد تؤدي إلى المطالبات:

حالة عملية ١: مطالبات الخلل والعيوب في المواصفات:

قام المقاول بتشديد الأعمال المطلوبة وفقاً للمواصفات حسب العقد وقد ظهرت عيوب في هذه الأعمال رغم التزام المقاول بالمواصفات وعدم إعطاء رب العمل للمقاول أي حرية في اقتراح بدائل للمواد وطرق التنفيذ، ووجد أن هذه العيوب في المواصفات التصميمية المقدمة من قبل رب العمل حيث إنه حدد بها نوعيات محددة من المواد وطرق تنفيذ محددة يلتزم بها المقاول، ولم يترك للمقاول حرية اختيار المواد المناسبة وطرق التنفيذ الملائمة حتى يكون مسؤولاً عنها ثم ظهرت عيوب في الأعمال المنفذة من قبل المقاول نتيجة العيوب في التوصيف، ورفض رب العمل دفع تكاليف الإصلاح إلا أن المحكمة قررت أن المقاول لم يخل بالتزاماته وأنه قام بالتشديد وفقاً للمواصفات المحددة وحيث إن هذه المواصفات تعود إلى رب العمل لذا فإن المقاول يستحق التعويض عن تكاليف الإصلاح.

....The court determined that the specification for sealing compound stated in the contract was a design specification rather than a performance specification. The specification displaced the contractor's discretion in selecting the compound formulation, machinery, and methodology. The contractor fully complied with the design specifications and related contract provisions and therefore was entitled to compensation for extra work required to correct the defective result.

Haehn Management Co. v. United States, 15 Cl.Ct.50 (1988).

حالة عملية ٢: وجود نواقص في المستندات التعاقدية:

تعهد المقاول ببناء مسارات هواء "duct" تكييف، وعند مباشرة العمل والكشف عن مكان تنفيذ مسارات الهواء "duct" اكتشف المقاول أن هناك خطوط هواتف يجب إزالتها وإعادة تركيبها حيث إنها تتعارض مع مسارات هواء التكييف، واستند رب العمل إلي أنه كان على المقاول معاينة الموقع قبل التسعير وأن تحويل موقع خطوط التليفونات إلى مكانها الجديد هي ضمن مسؤوليته التعاقدية.

إلا أن المحكمة رفضت ذلك حيث إن مسؤولية المقاول قبل التسعير تكون بالمعاينة الظاهرية للموقع دون الكشف عن التفاصيل الداخلية، وحيث إنه لا يمكن للمقاول المتمرس توقع وجود مثل هذه الخدمات في ذلك المكان وأنه لا يمكن من المعاينة التي قام بها المقاول قبل التسعير توقع وجود مثل هذه الخطوط وعلى رب العمل تحمل التكاليف.

....The Board of Contract Appeals held that the contractor had no duty to make a detailed inspection of the building before submitting a bid, and that it was entitled to an equitable adjustment in the contract price.

Appeal of Markowitz Bros., 1964 B.C.A.4167 (1964).

حالة عملية ٣: عدم دقة المستندات التعاقدية:

ذكرت المواصفات أن ارتفاع فتحات الأبواب ٢,١ متر، وتم التسعير على ذلك، وقام المقاول بطلب الأبواب بناء على ذلك إلا أنه اكتشف عند التركيب أن البعد الفعلي ٢,٥ متر، وقد اعتبر القاضي أن هذا يعتبر تغييراً يتحمل رب العمل تبعاته.

...It was held that this dimensional error in the specifications amounted to a constructive change.

Appeal of Ramsley Silk & Woolens Ltd., 65-2 B.C.A.5107 (1965)

حالة عملية ٤: اختلاف حالة الموقع عما هو موضح بالرسومات:

أظهرت الرسومات التي قدمها رب العمل بأن هناك كابلات كهرباء متصلة بصندوق فاصل التيار الكهربائي كما هو مفترض أن يكون وفقاً لأصول الصناعة، إلا أن المقاول عندما باشر العمل وأثناء فترة التشييد وجد أن هذه الكابلات غير متصلة بالصندوق، وذلك خلافاً للقواعد المعمول بها، ويعتبر من الأمور الخفية.

حكمت المحكمة بأن حالة الموقع مخالفة لما هو مذكور في مستندات العقد ولا يستطيع مقاول متمرس بتوقع ذلك من معاينة الموقع وأحقية المقاول في التعويض عن الأعمال الإضافية التي ترتبت على ذلك.

....The latent condition constituted a changed site condition, and the contractor was entitled to the increased costs of performance resulting from the change.

Appeal of GB & E Electrical Contractors 87-3 B.C.A.20119 (1987).

تتطلب معظم العقود من المقاول أن يخطر ويشعر المالك مباشرة إذا ما وجد في موقع العمل اختلافاً عما هو موضح في المستندات التعاقدية قبل المباشرة في الأعمال وعلى سبيل المثال:

إن كان هناك خدمات لم تكن مذكورة في العقد ووجدها المقاول أثناء الحفر، أو اختلاف في نوع التربة خلاف المذكور تعاقدياً حتى يتمكن رب العمل من:
أولاً: التحقيق فيما يدعيه المقاول وفحص الموقع مباشرة. ثانياً: تقرير ما يستحقه المقاول نظير هذه المتغيرات التي واجهها في موقع العمل إن وجدت.

ذلك أن عدم إخطار المالك في الوقت المناسب يجعل من الصعب بمكان عليه أن يحدد ما يستحقه المقاول وفي كثير من الأحيان تتغير الأحوال فيجب إحاطة المالك والمهندس به حتى يقررا بناء على ذلك ما يستحقه المقاول، وتحديد ما إذا كانت هذه فعلاً متغيرات أو أنها مشمولة بأعمال العقد الأصلي وأن مسؤولية المهندس في هذه الحالة هو تحجيم هذا التغيير وتحديد ما يستحقه المقاول نظير ذلك ومعظم العقود تسقط حق المقاول في المطالبة بدراسة طلبه إذا لم يخطر المالك بما وجده من تغيير قبل القيام بأية أعمال، إلا أن القضاء قد يعطي الفرصة للمقاول لرفع الدعوى بناءً على العمل الناتج كما سبق ذكره في الكتاب الأول.

حتى يكون هناك اتفاق بين المالك والمقاول على ما يجب عمله في ضوء هذه المتغيرات والاتفاق على سعر. إلا إذا كان هذا النوع من العمل عاجلاً ولا يمكن الانتظار على سبيل المثال إذا كان المقاول يحفر بجوار مبنى وكان من المتوقع أن يكون أساس المبنى المجاور عميقاً بحيث إنه لا يتأثر بهذه الحفريات ولا يحتاج دعم لأساسات المبنى المجاورة فعلى سبيل المثال إذا وجد المقاول في أثناء الحفر أن مناسيب هذه الأساسات مغايرة لما ذكر في المستندات التعاقدية وأن عليه أن يتخذ احتياطات سريعة لمنع انهيار هذه المباني فإنه في هذه الحالة يجب أن يقوم بها بدون الانتظار لمعاينة المالك وموافقته إلى آخره لأن هناك عنصر الضرورة وعنصر الخطر والضرر على المقاول والمالك أيضاً.

الأخطاء في الرسومات التصميمية والمواصفات عندما يطرح المالك المستندات التعاقدية التي قام بإعدادها المهندس فإنه يتحمل مسؤولية سلامتها أمام المقاول وإن كان المهندس الذي أعد هذه الرسومات والمواصفات متضامناً مع المالك في المسؤولية إلا أن المقاول يطالب المالك مباشرة بأي تعويض ينتج عن قصور أو عجز في المواصفات والرسومات ويتجه القانون المدني وكذلك القوانين الأنجلوسكسونية إلى إعفاء المقاول من تبعات أي أخطاء تكون نتيجة

أخطاء في التصميمات أو المواصفات التي أعدت لها ولم يكن له يد في إعدادها إلا إذا تعهد المقاول في العقد بمراجعة الرسومات لضمان سلامة التصميم، وأن مسؤولية المقاول تنحصر في سلامة التنفيذ إلا في حالات عقد تسليم المفتاح حيث يقوم المقاول بتصميم وتنفيذ الأعمال، ومن ثم يعد مسؤولاً عن سلامة التنفيذ إلى جانب إلزامه بالضمان العشري كما تم إيضاح ذلك في الكتاب الأول. حالة عملية ٥: لاستحالة التنفيذ وفقاً للمواصفات رغم بذل الجهد من قبل المقاول:

تنص المواصفات الخاصة لأرضية مهبط طيران على نسبة دمج عالية للغاية لاستعمال نوع معين من مواد الدفان، ولم يستطع المقاول تحقيق نسبة الدمج هذه رغم محاولته الجادة نظراً لاستحالة الحصول على تلك النسبة بدون تغيير المواد وطرق التشييد الموصفة من قبل رب العمل في مستندات العقد، وقد وافق رب العمل على تغيير نوعية المواد وطرق التشييد وذلك عن طريق إضافة طبقة أسمنتية بسماكة ٦ بوصات، وكذلك تغيير خطوات العمل، ورفض رب العمل دفع التكاليف الإضافية، ولجأ المقاول إلى القضاء الذي أقر بأحقته في التعويض نظراً لاستحالة تنفيذ المواصفات الأصلية الموصفة تحديداً من رب العمل.

Hyde was allowed recovery for the expense of adding Portland cement to the top 6 inches of subgrade, a substitute procedure agreed upon by the parties.

Appeal of Hyde Constr. Co., 1963 B.C.A.3911 (1963)

حالة عملية ٦: اختلاف الكميات الفعلية عن المقترح في جداول الكميات الموجودة في العقد.

الجاري في المنطقة العربية هو أن المهندس المصمم في العادة يعد جداول كميات يمكن للمقاول أن يستعين بها في تحديد أسعاره إلا أن العقود المختلفة تتحاشى أن تخلق وتنشئ التزام المهندس الذي أعد هذه الجداول وبالتالي المالك بالتبعية في مدى دقة هذه الجداول على سبيل المثال يذكر "الفيدك" أن هذه الجداول تحدد على أنها استرشادية وللمساعدة في حساب الدفعات الشهرية

وكذلك في تحديد قيام الأوامر التغييرية التي تطرأ على الأعمال وليس هي الأساس في تحديد الأعمال المطلوب إنجازها أيضا يذكر في كثير من العقود الشروط الحقوقية لوزارة الأشغال الكويتية بند رقم ٧-٢ أنه على المقاول مراجعة وتدقيق جميع المخططات والتصميمات والمواصفات وجداول الكميات وأن يعلق عليها بصورة رسمية قبل المباشرة بفترة كافية بحيث يتحمل المسؤولية الناجمة عن تنفيذها.

وهذا الخلاف قد عرض في كثير من القضايا فإذا كان العقد هو نظام المبلغ الإجمالي المقطوع فإنه ينظر إلى الخلاف في إجمالي المشروع وليس في أحد بنوده فالمبلغ الإجمالي هو الأساس لتقدير قيمة العمل وتبادل المنفعة فإذا كان الخلاف في أحد البنود اختلافا كبيرا في هذا البند إلا أن تأثيره على إجمالي العطاء تأثير محدود فإن الأحكام الصادرة تشير إلى أنها مسؤولية المقاول من حيث إنه لم يتم بدراسة وافية للمستندات أما إن كان هذا الخطأ أو هذا الاختلاف في جداول الكميات كبيرا بالنسبة إلى إجمالي المشروع فإن الأحكام الصادرة قد تعطي المقاول بعض التعويض عن ذلك وذلك من باب رفع الغبن عنه وكذلك من باب عدم تمكين المالك من الإثراء غير المشروع على حساب المقاول.

يجب العناية بالشروط الحقوقية وكيف أنها تتناول قضية اختلاف الكميات المنفذة عن الكميات المذكورة في العقد وهل ما نفذه المقاول معروف بالضرورة حتى وإن لم يذكر بالعقد أم أنه كان من المستحيل على المقاول معرفة هذا التغيير من المستندات التعاقدية ولإيضاح الفرق بين القضيتين فمثلا إذا لم يذكر في المستندات التعاقدية عن وجود حديد في الأعمدة الخرسانية في مبنى متعدد الطوابق فهذا لا يعد مبررا للمقاول بأن يطلب بنداً إضافياً لوضعه أسياخ التسليح في الأعمدة نظراً لأنه من المعلوم بالضروري ومن أعراف المهنة أن هذه الأعمدة يجب أن تكون أعمدة مسلحة أي تحتوي على حديد تسليح مثال آخر على سبيل المثال إذا حفر المقاول فوجد خدمات مدفونة (كهرباء - ماء) إلى آخره ولم يكن لها تواجد في العقد فإن في هذه الحالة يحق له المطالبة بالتعويض نظراً لأنه يستحيل عليه أن يدرك وجود هذه الأعمال ضمن العقد مهما كان مقاولاً متمرساً ويعرف أصول الصنعة لأن وجود مثل هذه الخدمات لا يكون بالضرورة معلوماً مسبقاً.

٧ - ٤ التغيير في طريقة التنفيذ: (Changes in Method of Performance)

إن التفسير المنطقي للمواصفات التي يتضمنها العقد أن للمقاول الخيار في اختيار أية طريقة للتنفيذ للوصول إلى النتيجة المطلوبة، وعليه فله مطلق الحرية لاختيار أقلها تكلفة.

وعليه فإذا تدخل رب العمل وطلب تغيير طريقة التنفيذ أو الأسلوب المتبع من قبل المقاول لعدم موافقته عليه، وطلب من المقاول اختيار طريقة تنفيذ أكثر تكلفة عن التي اقترحها المقاول، فللمقاول الحق بتقديم مطالبته (Claim) بالتكلفة الإضافية.

كما أنه إذا حددت المواصفات طريقة تشييد معينة وقدم المقاول الأسعار بناءً على هذا الأساس، فإذا قام رب العمل أو من يمثله بتغيير هذه الطريقة وترتب على ذلك زيادة تكلفة المقاول وجب تعويضه عما يتحمله من زيادة التكلفة.

حالة عملية ١:

حددت المواصفات أنه في أماكن اختراق المواسير وخلافه للسطح يجب إحكام وعزل تلك الأماكن باستعمال إحدى مادتين تم توصيفهما بالمواصفات، وقام المقاول بالتشييد وفقاً للمادة الأرخص، إلا أن رب العمل طلب إعادة الأعمال باستعمال المادة الأخرى بسبب أنها أكثر فاعلية من وجهة نظره. وأقرت المحكمة أنه لا يجوز لرب العمل طلب طريقة عمل ذات تكلفة أعلى إذا كانت المواصفات قد ذكرت بما لا يدع مجالاً للشك أن هناك طريقة أقل تكلفة مقبولة وتوفي بالغرض وقضت بحق المقاول في التعويض وفارق السعر بين الطريقتين وأحقيته في التعويض عن أية أعمال إضافية ترتبت على هذا التغيير.

... The court held that the government had no right to demand a more expensive method because the contract unambiguously provided that either method would be acceptable. The roofing contractor was allowed to recover the difference between the cost of returning and sealing the flashings and the cost of the cheaper method as well as the cost of modifying the work he had already completed.

United Pacific Ins. Co. v. United States, 497 F.2d 1402 (Ct.Cl.1974).

حتى في حالة عدم تحديد طريقة للتشييد فإنه من حق المقاول اختيار الطريقة الأكثر اقتصادية، وإذا طلب رب العمل من المقاول اتباع طريقة أخرى أكثر كلفة فعليه تعويض المقاول عن فارق السعر.

حالة عملية ٢:

لم تحدد المواصفات طريقة معينة لتنشيط الألواح وقام المقاول بتنشيط هذه الألواح رأسياً على الأرض وهذه الطريقة تعطي أقل تكلفة وتفي بالغرض المطلوب، ولكن رب العمل طالب بتنشيط هذه الألواح أفقياً مما ترتب عليه تكلفة زائدة، وأقرت المحكمة بأحقية المقاول في التعويض عن التكاليف الإضافية.

...Dawson was allowed recovery for the additional expense.

Appeal of Dawson Engineering Co., 1963 B.C.A.3759 (1963).

٥-٧ التغيير في تسلسل الأعمال: (Resequencing of the Work)

الأساس أن تسلسل الأعمال من صميم اختصاصات المقاول إلا إذا كان هناك تسلسل معين مذكور في المواصفات فإنه يجب على المقاول الالتزام به.

فإذا قام المقاول بالتسعير على أساس تسلسل معين في الأعمال وقام رب العمل بطلب تغيير في ذلك التسلسل ونتج زيادة التكلفة فإن المقاول له الحق في التعويض عن التكلفة الزائدة. كما سوف يتم تفصيله لاحقاً.

حالة عملية ١:

نصت مستندات العقد على أن يقوم المقاول بالبداية في تنفيذ أعمال التبريد ثم أعمال التدفئة وجهاز المقاول أجهزته ومعداته وتوريداته بناءً على ذلك الترتيب، إلا أن رب العمل عدل ترتيب الأعمال المطلوبة وطلب البدء في أعمال التدفئة قبل أعمال التبريد نظراً لاحتياجه لذلك. وترتب على ذلك تغيير تسلسل الأعمال التي أعدها المقاول ومصاريف إضافية أقرت المحكمة بأحقية المقاول في التعويض عنها.

.....The government's reversal of the order of performance was held to be a change in the contract requirements, and Mech-Con was allowed to recover for the increase in the cost of its performance which resulted from the change in the sequence of work.

Appeal of Mech-Con Corp., 65-1 B.C.A.4574 (1965).

٦-٧ عدم تفسير العقد وفقاً للقانون ولأعراف الصناعة والمهنة:

حيث إن هناك قواعد مستقرة في المهنة وفقاً للقانون والأعراف وما هو مذكور في العقد يجب أن يحترمها رب العمل وإلا تسبب ذلك في حدوث مطالبات [كما تم تناوله في الفصل السادس].

٧-٧ التصنيف والمبالغة في الفحص: (Over-Inspection)

هذا النوع قد يأخذ شكل تغيير جدولي أو عدد مرات التفتيش، أو تغيير المواصفات العادية إلى مستوى مواصفات أعلى منها.

وقد يخول رب العمل المفتش (Inspector) بإصدار هذا النوع من التغييرات، ونظراً لكون بنود العقد لم تنص على هذا النوع من التفتيش الدقيق، الأمر الذي يدفع بالمقاول لتقديم مطالبته لتعويضه عن الضرر الذي لحق به كنتيجة لاستخدام هذا النوع من التفتيش والذي كبدته مصاريف إضافية لم تكن محسوبة عند تقديمه لعرضه وعند توقيع العقد.

لذا فإنه يجب أن يتم الفحص والتفتيش وفقاً لما هو منصوص عليه بالمواصفات الفنية في العقد، فإن لم يذكر فوقاً للعرف وأصول الصناعة، وإذا تم تغيير ذلك وتبع ذلك زيادة التكلفة على المقاول وتعطيل الأعمال وتأخير في الإنجاز، فإنه يحق للمقاول التعويض عن هذه الأضرار.

حالة عملية ١:

خُدد في العقد أن على رب العمل فحص أعمال اللحام للأعمدة الحديدية في المصنع باستعمال أشعة X إلا أن رب العمل أو ممثله لم يحضر اختبار اللحام في المصنع لأسباب راجعة إليه، وطلب من المقاول إعداد نظام فحص بالأشعة في موقع العمل مما نتج عنه تكاليف كبيرة على المقاول.

قضت المحكمة بأحقية المقاول في التعويض عن تكاليف إنشاء نظام الفحص في الموقع حيث إنه قام بالتسعير على أساس فحص الأعمال مرة واحدة فقط بالمصنع.

....The Board of Contract Appeals held that Ball had the right to assume in bidding on the job that it would not have to duplicate any inspection and testing of the welds. Ball was awarded an equitable adjustment in the contract price for its expenses in providing on-site inspection.

Appeal of Gordon H. Ball, Inc., 1963 B.C.A.3925 (1963).

حالة عملية ٢:

تعهد المقاول بإصلاح غلاية لحرس السواحل الأمريكي وهناك طريقة متعارف عليها لاختبار الغلايات المستعملة بعد إصلاحها، وهي الطريقة التي كان يقوم المقاول باستعمالها وقدم سعره على أساسها، إلا أن رب العمل طلب استعمال طريقة أكثر تشدداً وهي المستعملة في اختبار الغلايات الجديدة، وهي أكثر تكلفة على المقاول. وقضت المحكمة بتعويض المقاول عن هذا التغيير غير المتوقع.

....Although the government argued that the work was only a modification to new equipment, it was held that the contract expressly described the work involved as repairs, and therefore the government's requirement that Pacific Car and Foundry use the procedure for new construction was a compensable constructive change order.

Appeal of Pacific Car and Foundry Co., 60-1 B.C.A.2505 (1960).

(Rejection of Conforming Work)

ويظهر هذا النوع من التغيير، في حال قيام رب العمل وبصورة غير مبررة برفض بعض الأعمال المنفذة برغم مطابقتها لما نص عليه العقد، وهذا الأمر يضطر المقاول لإعادة هذه الأعمال، إضافةً لتقديمه للدعاء للمطالبة بالتكلفة الإضافية لإعادة تنفيذ هذه الأعمال.

وفي حال رغبة رب العمل بمستوى أداء معين، فعليه النص بذلك صراحةً على ذلك في العقد، درءاً لأية تكاليف إضافية قد تتجم عن ذلك مستقبلاً.

حالة عملية ١:

قام المقاول بإنجاز أعمال حوائط خرسانية وفقاً للمواصفات وأصول الصنعة وكان هناك تغير بسيط في السطح واللون للحوائط المنجزة وهو شئ طبيعي ومنتوق (Discoloration Sand Streaking) إلا أن القائم بفحص الأعمال أصر بأنه على المقاول إزالة هذه الأعمال المخالفة من وجهة نظره، وأقرت المحكمة أن هذا الطلب خارج التزامات المقاول التعاقدية وله الحق في التعويض عن التكاليف الناتجة عن التعسف برفض الأعمال المطابقة.

Carlin Constr. Co. v. United States، 92 Ct.Cl.280 (1941).

٩-٧ عدم اعتماد المواد البديلة المطابقة للمواصفات:

يجب أن تكون شروط العقد واضحة في هذا المجال بأن يتم توصيف منتج معين أو نظام معين أو ذكره بالاسم التجاري، ولأن هناك احتمال عدم توفره عند وقت التشييد فيجب السماح بتقديم بدائل للمنتجات أو الأنظمة، والبديل يجب أن تؤدي نفس الوظيفة وتوفي بنفس الغرض (Equal) وليس بالضرورة أن تكون مطابقة (Identical) فالبديل مفروض أن يؤدي نفس الغرض من حيث النوعية والأداء والتصميم، وأنه يمكن أن يستعمل كبديل لما هو موصف بدون الإخلال الغرض من التصميم والنفع من العمل المنجز، فإذا قدم المقاول البديل وفقاً لذلك فإنه يستحق كامل الأجر حيث إن رب العمل قد حصل على النفع المرجو. (يراجع التعامل مع البديل في الكتاب الثاني لمؤلف هذه المجموعة).

حالة عملية ١:

تتص المواصفات على أن أي توصيف بالاسم أو رقم الكتالوج لأي منتج أو مادة أو طريقة إنشاء فإنه يفهم منه أن الجودة المطلوبة هي في مستوى جودة الاسم الموصف وليس قاصراً على ذلك المنتج المسمى فقط. وبإمكان المقاول استخدام بدائل مكافئة لمستوى الجودة والأداء والتصميم وتؤدي نفس الغرض وذلك بعد موافقة المالك.

1-19 Standard References

(c) Reference in the specifications to any article, device, product, materials, fixture, form or type of construction by name, make, or catalog number, shall be interpreted as establishing a standard of quality, and not as limiting competition. The Contractor may make substitutions equal to the items specified if approved in advance in writing by the Contracting Officer.

The Jack Stone Co. v. United States, 344 F.2d 370 (Ct.Cl.1965).

ذكرت المواصفات اسم منتج معين يستعمل كنظام إنذار حريق وقدم المقاول نظاماً بديلاً مكافئاً النظام المذكور في المواصفات من كافة الأوجه ولكن سعره في السوق أقل من سعر النظام المقترح، وقرر رب العمل خصم قيمة فرق السعر من المقاول، إلا أن المحكمة رفضت ذلك وأقرت بحق المقاول في استكمال السعر بدون خصم طالما أنه يؤدي نفس الغرض.

واعتبرت أنه في حالة نص العقد على اسم تجاري معين في المواصفات فإنه لا يعني الاسم بذاته ولكنه يمكن أن يستعمل كمرجع يمكن للمقاول أن يستعمل ما يكافئه.

... The court stated that the normal understanding of this provision would be that every time a brand-name appears in a specification, it should be read as referring, not only to the

particular manufacturer or product which was designated, but also to any equal article or product.

The Jack Stone Co. v. United States, 344 F.2d 370 (Ct.Cl.1965).

أما إذا كان نص المواصفات الصريح بأن المطلوب هو هذا الصنف بعينه ولا يسمح بديل أو تم ذكر مصدر واحد يجب استعماله في التوريد (وهذا في العادة غير مرغوب في العقود وخاصة في العقود الحكومية، لما فيه من التقيد بمصدر واحد وعدم فتح مجال للمنافسة للحصول على أقل البدائل) وطلب المقاول استعمال بديل ففي هذه الحالة يعد هذا تغييراً في العقد يقتضي تعديل السعر.

٧-١٠ مسؤولية رب العمل عن المواد التي يوفرها وكذلك عن مقاولي الباطن المرشحين من قبله:

(Defective materials or property provided by the Employer)

يتعهد رب العمل في كثير من المشاريع بتقديم مواد أو معدات أو أنظمة لازمة لعملية التشييد، وقد يفرض على المقاول استخدام بموردين معينين أو مقاولي باطن يختارهم رب العمل بنفسه، وله الحق في كل ذلك، وله ميرراته، أما إذا أدى ذلك إلى حدوث أضرار تلحق بالمقاول الأصلي فإن له الحق في الرجوع على رب العمل للمطالبة بتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

ومما سبق ينصح أنه من الأفضل لرب العمل ترك مسؤولية انتقاء المواد المناسبة لمقاول الباطن والمقاول الرئيسي وذلك لحماية رب العمل من أي مطالبات قد تنجم مستقبلاً نتيجة لتدخله في مثل هذه الأمور ويكون له حق مراجعته والموافقة على المواد قبل تركيبها وكذلك الموافقة على مقاولي الباطن حفظاً للحقوق.

حالة عملية ١:

تعهد المقاول ببناء شبكة مياه لبلدية المدينة ووفقاً للعقد فإن بلدية المدينة سوف تقوم بتوريد الوصلات لخطوط الأنابيب ذات المقاسات المختلفة إلا أن الوصلات التي وردتها أمانة المدينة (رب العمل) كانت معيبة وترتب على ذلك زيادة في التكلفة وأقرت المحكمة بأحقية المقاول في التعويض.

.....the case was taken to the United States Supreme Court, where Wood (المقاول) was awarded compensation for extra expenditures caused by the defect in the castings supplied by the City.

Wood v. City of Ft. Wayne, 119 U.S.312 (1886)

حالة عملية ٢:

تعهد مقاول تركيب خطوط كهرباء باستعمال الأبراج المعدنية والتي سوف يقوم بتصنيعها وتوريدها رب العمل، إلا أن هذه الأبراج كانت معيبة مما ترتب على ذلك زيادة كبيرة غير متوقعة في التكلفة ومدة التنفيذ، وقد أقرت المحكمة بحق المقاول في التعويض عن تكلفة التأخير وعن التكلفة الإضافية لتنفيذ هذه الأبراج.

.....The contractor recovered, not only for the delay in erecting the towers which was directly caused by the defective steel, but also for his increased costs in stringing the conductors on the towers because this phase of the work had to be completed in bad winter weather owing to the previous delay.

Appeal of Power City Constr. & Equip. Inc., 68-2 B.C.A.7126 (1968).

(Constructive Acceleration)

٧- ١١ التعجيل بالأعمال:

المقصود بتعجيل الأعمال هو أنه يطلب من المقاول إنجاز الأعمال في وقت أقل من المسموح به تعاقدياً مما قد يتطلب منه مزيداً من الجهد وتعبئة مزيد من الموارد الذي على أساسه يقدم مطالبه التعويض.

فإنه كما وجب على المقاول أن ينجز الأعمال في فترة زمنية محددة فإنه من الواجب على المالك أنه لا يطلب مزيداً من الأعمال في نفس الفترة الزمنية أو من الواجب على المالك أن لا ينقص هذه الفترة الزمنية مما يضطر المقاول إلى تعجيل الأعمال، والتعجيل قد يأخذ شكلين:

أولاً: التعجيل بشكل وبطلب مباشر:

فإنه في هذه الحالة يطلب المالك من المقاول إنجاز نفس الأعمال المتعاقد عليها في فترة زمنية في أقل من المسموح بها تعاقدياً وفي هذه الحالة لا مجال للخلاف إلا أن على المقاول أن يثبت ويرفق ما هي التكاليف الإضافية التي يتحملها نتيجة استجابته لطلب المالك لإنجاز الأعمال في فترة أقل (تكاليف تعجيل الأعمال).

ثانياً: التعجيل بشكل غير مباشر:

وهي على سبيل المثال أن قد حدث تأخير في أعمال المشروع خارجاً عن إرادة المقاول وليس للمقاول يد فيه ومع ذلك يصر المالك على إنجاز الأعمال في المدة المحددة مما يدفع المقاول إلى تعجيل الأعمال وإنجازها في فترات أقل من المتعاقد عليها وما يتبع ذلك من تكلفة إلا أنه على المقاول أن يثبت ما يلي:

١- أن ما حدث من تأخير ليس مسؤوليته وأنه كان من المفروض أن يسمح بتمديد المدة بناء على هذا التأخير.

٢- أن المالك قد رفض منحه تمديداً للمدة.

٣- أن المالك قد أصر على إنجاز الأعمال في موعدها المحدد تعاقدياً بغض النظر عن التأخير.

٤- أن المقاول قد تكبد فعلاً تكاليف إضافية نتيجة استجابته لطلب المالك.

أما إذا عجل المقاول الأعمال لأسباب ترجع إليه وبدون تدخل أو طلب من المالك فإن هذا التعجيل لا يستحق عليه أية تكاليف إضافية فإذا أنجز المشروع قبل المدة المحددة أو أنه قرر لأسباب ترجع إليه الإسراع في بعض الأعمال لاحتياجه موارده في مشروع آخر فإن كل هذا هو تعجيل اختياري من قبل المقاول وطالما أن المالك لم يطلبه أو لم يكن له يد فيه فإنه لا يستحق التعويض ولذا فإنه دائماً من أعراف هذه المهنة أن يشعر المقاول المالك كتابة بنيته في التعجيل وأن يخطر بوضوح أن هذا التعجيل هو بناء على طلب من المالك وأنه يتحمل تكاليف هذا التعجيل قبل أن يبدأ في اتخاذ الإجراءات الفعلية والعملية لإتمام التعجيل وعلى المقاول أن يحدد في هذا الآتي:

أولاً: كيف أن تدخل المالك هو السبب المباشر لطلب هذا التعجيل.

ثانياً: كيف أن المقاول استجاب لطلب المالك بناء على تعليمات مما له الصلاحية في إصدارها.

ثالثاً: ما هي الإجراءات الفعلية التي طلبها المالك للتعجيل وما كلفتها وتأثيرها على كلفة المشروع، وتحاشياً لحدوث المشاكل والنزاعات يجب أن يخطر المقاول المالك كتابة بذلك ويقوم بتحديد كلفة أو على الأقل كلفة مبدئية لهذا التعجيل. وقد تم تعريف هذا النوع من التغييرات من قبل كالاتي:

(US Corps of Engineers)

“An act or failure to act by [the Customer] which does not recognize that the Contractor has encountered excusable delay for which he is entitled to an extension of time and which required the Contractor to accelerate his program in order to complete the contract requirements by the existing contract completion date. This situation may be brought about by [the Customer’s] denial of a valid request for a contract time extension or by [the Customer’s] untimely granting of a time extension.”

حيث إن هذا النوع من التغييرات، تعتبر من أكثرها صعوبة وخاصة بالنسبة لعملية إدارة المطالبات، ومن أكثر التغييرات المتنازع عليها ففي حال تمت زيادة حجم الأعمال لظروف لم يتوقعها المقاول وحدثت عوائق من طرف رب العمل أدت إلى تأخر الأعمال، وفي حال عدم موافقة رب العمل على منحه أي وقت إضافي لإنجازها، فإن المقاول يصبح في وضع حرج لإنجاز العمل في المدة المتفق عليها مما يدفعه إلى تسريع الأعمال عما كان مقرراً له.

وفي هذه الحالة يتكبد المقاول تكاليف إضافية للإسراع بتنفيذ تلك الأعمال للحاق بالجدول الزمني وفقاً للعقد.

وفي حال استمرار المقاول في النزاع والمجادلة لطلب تعويضه المادي والزمني، الأمر الذي يؤدي بالضرورة إلى زيادة التأخير بالمشروع، إلا أنه وفي هذه الحالة يفضل المقاول أن يقوم بالتعجيل بالأعمال والتغلب على التأخير، ومن ثم عليه أن يثبت فيما بعد بأنه كان هناك تعجيل، وليس هذا فقط بل بأنه ولولا أمر التعجيل لتأخر تسليم المشروع الأمر الذي أدى إلى خسارته مادياً.

كما أن هناك الكثير من المقاولين يعتقدون بأن الاستمرار بالنزاعات القانونية يكلفهم مبالغ مالية لا طاقة بهم على تحملها بل وتعد أكثر من الخسارة التي قد تلحق بهم في حال قاموا بالتعجيل بإنجاز الأعمال المتأخرة.

وهذا النوع من التغييرات قد تم توضيحها وتحديدها بالكامل من قبل المحاكم الأمريكية والكندية، وفي حال توافر النقاط التالي ذكرها، الأمر الذي يؤدي لزيادة فرصة المقاول بالحصول على التعويض الملائم:

- يجب أن يكون هذا التأخير بسبب رب العمل وأن يثبت المقاول ذلك.
- يجب أن يعلن المقاول رب العمل في حال وجود تأخير، وأن يطلب منه التمديد في حال احتاج لذلك لتلافي القيام بتعجيل الأعمال.
- إن طلب التمديد قد يرفض، أو قد يمدد له ولكن بمدة أقل مما يحتاجها.
- إن رب العمل (أو المقاول الرئيسي في العلاقة التي تربط المقاول الرئيسي بمقاول الباطن) قد أجبر المقاول على تنفيذ الأعمال ضمن المدة الزمنية الأصلية.
- يجب أن يثبت المقاول بأنه قد قام بالتعجيل بإنجاز الأعمال حقيقة.
- يجب على المقاول أن يثبت بأنه قد لحقت به خسارة مالية حقيقية نتيجة لهذا الاستعجال لإنجاز الأعمال وعدم التدليل عليها.

٧-١٢ إخفاء المعلومات:

إذا اتضح من وقائع ومجريات الأمور أن المالك كانت لديه معلومات قد حجبها عن المقاول وكانت هذه المعلومات قد تؤثر على تسعيره وأنه لو كان على علم بهذه المعلومات لطلب أجراً أكثر ومن ثم يعد ذلك مبرراً قانونياً للمقاول لطلب التعويض.

٧-١٣ طلبات مستحيل تنفيذها:

إذا ما طلب المالك أو من يمثله عند تنفيذ الأعمال طلباً يستحيل من الناحية العملية القيام به فإن هذا يكون مبرراً لأمر تغيير تشييدي إلا في الحالات التالية:
أولاً: كان المقاول هو المسئول عن إعداد هذه التصميمات.

ثانياً: كان مجال العمل وطبيعته واضحاً في المستندات التعاقدية قبل توقيع العقد.

ثالثاً: كانت هذه الأعمال موصفة توصيفاً واضحاً ولا يشوبه أي غموض.

رابعاً: أوضح المقاول أن في إمكانه القيام بالأعمال وفقاً لما هو موضح تعاقدياً عند ذلك لا يصبح بإمكانه أن يدعي أن هذه الأعمال مستحيلة التنفيذ.

٧-١٤ إلغاء العقد من قبل المالك لأسباب راجعة إلى المالك نفسه:

من حق المالك أن يلغي عقد المقاولة في أي وقت إذا وجد أن هذا العقد والأعمال التي ينطوي عليها لن تعود عليه بالمنفعة التي من أجلها أقدم على الدخول في عقد المقاولة فإنه من مقتضيات هذا العصر هو سرعة التغيير وتقلب الأحوال الاقتصادية فإنه في أحيان كثيرة يكتشف المالك بعد الشروع في تنفيذ الأعمال أن هذا المشروع لا يجدي ويقدم على إلغائه وهذا الإلغاء من جانب واحد لمصلحة المالك وفي هذه الحالة من حق المقاول التعويض عن الآتي:

أولاً: ما قام به من أعمال وما لحق به من ضرر من إلغاء المشروع على سبيل المثال مواد اشتراها ولم تستعمل أو عربون دفعه ولم يستطع الاستفادة منه أو تأمينات وكفالات لا فائدة منها وما قد يدفعه إلى المهندسين و مقاولي الباطن من جراء فسخ العقد ثم إنهاء التعبئة من موارده وما يتطلبه ذلك من تكلفة، إلا أنه يجب على المقاول أن يقدم إلى المالك بوضوح الأضرار التي لحقت به وبشكل موثق يمكن على أساسه محاسبته فألى جانب حصوله على قيمة ما نفذه من أعمال وما لحق به من ضرر من جراء إلغاء العقد فإنه يحق له أيضاً المطالبة بما فاتته من كسب لو أنه أكمل المشروع إلى نهايته، ولذا فإن معظم العقود يجب أن تنص على نسبة ربح، وتستعمل هذه النسبة أو هذا الهامش من الربح لحساب ما يستحقه المقاول من ربح في الأعمال التي لم ينجزها وكان إذا أنجزها تحقق له هذا الهامش الربحي، فعلى سبيل المثال إذا ألغى المالك أعمالاً قيمتها ثلاثة ملايين دولار وكان هامش الربح في هذا المشروع للمقاول هو ١٠% فإنه يستحق ثلاثمائة ألف دولار تحت عنوان ما فاتته من كسب، حيث إنه لم يكن له يد في إلغاء المشروع، وتنص معظم عقود التشييد على بند يحدد أحقية المالك في إلغاء العقد، وأن هذه العقود تلزم المقاول فور استلامه لأمر

إلغاء العقد أن يوقف تماما أي أنشطة وأن يتخذ جميع ما يمكن اتخاذه لإيقاف أية مصاريف جديدة بعد هذا التاريخ.

٧-١٥ فسخ العقد نتيجة إخلال المقاول بالتزاماته التعاقدية:

أما إذا كان فسخ العقد ناتجا عن إخلال المقاول بالتزاماته التعاقدية وهذا الإخلال قد يكون كما يحدده القانون المدني أو كما يحدده عقد "الفيدك" ففي هذه الحالة لا يستحق المقاول تعويضا بل على العكس يحق للمالك طلب التعويض إذا كان إنجاز الأعمال المتفق عليها ستكون تكلفته أعلى من التكلفة التي تعاقد عليها مع المقاول فيكون هذا تحت بند ما لحق به من ضرر وكذلك فإن إنجاز الأعمال بعد فسخ العقد مع المقاول نتج عنه تأخير، وفي هذه الحالة يستحق المالك تعويضا عما فاتته من كسب، وكما أن من التزامات المقاول أن يحدد ما لحق به من ضرر وما فاتته من كسب فإنه أيضا يجب على المالك إذا ما كان فسخ العقد نتيجة إخلال المقاول بالتزاماته أن يحدد الضرر الذي لحق به وما هو الكسب الذي فاتته وما هو الدليل عليه.

٧-١٦ إدارة وتلافي المطالبات:

يعتبر القائمون على الموقع من قبل رب العمل هم خط الدفاع الأول في إدارة وتلافي مطالبات المقاول.

وعند حدوث أية مطالبة تتبع الخطوات والإجراءات التالية:

- توجيه المقاول لتقديم المطالبة خطيا.
- إخطار مدير المشروع.
- البدء بالاحتفاظ بالسجلات التفصيلية عن محل المطالبة.
- تسجيل كافة الملاحظات (أي أمور ذات صلة في التقرير اليومي).
- الحصول على المعلومات التالية من المقاول:
- بيان عن الوقائع التي أقام على أساسها المطالبة.
- وصف تفصيلي للمطالبة وتأثيرها على الوقت والتكلفة والتفاصيل اللازمة.
- مراجعة بنود العقد ذات العلاقة بالمطالبة .

- مسببات المطالبة وإسنادها إلى الوقائع وبنود العقد.
- بيان يوضح كيفية تأثيرها على سير العمل.
- تأثير المطالبة على الوقت والتكلفة.
- تسجيل المعلومات الشفوية في التقرير اليومي وإثبات كافة الأمور.
- التدقيق في الإدعاءات وتسجيل كافة الملاحظات.
- تحليل الأثر البين للمطالبة وملاحظة الآتي:
 - أية أضرار للأعمال.
 - تدابير تمت من قبل المقاول لحماية العمل.
 - إن كان العاملون لدى المقاول في الموقع يمكنهم اتخاذ الإجراءات التي قد تقلل من أثر المطالبة وتلافي الأضرار وبذل الجهد اللازم.
 - تحديد ما إذا كان المقاول قادرا على العمل وباقي أنشطة المشروع أم أن الأمر يتطلب توقيف العمل في الأنشطة المتعلقة بالمطالبة.
 - ويجب عند ذلك إعطاء عناية خاصة في التقارير اليومية بخصوص المطالبة خاصة فيما يتعلق بالأمور التالية:
 - طبيعة المشكلة.
 - الظروف الجوية.
 - مدى التقدم الذي تم في كل يوم.
 - أثر أسباب المطالبة على كفاءة الفريق العامل.
 - أثره على المقاولين الآخرين.
 - حجم قوة العمل المتأثرة بالمشكلة ومدى التوقف في العمل الناتج عن المطالبة وأي معدات إضافية تم الاحتياج إليها ويوثق ذلك بالصور.
 - كذلك سيتبين باقي الخطوات الواجب اتخاذها من قبل موظفي الموقع أو المقاول للتخفيف من أثر الوقائع التي تترتب عليها المطالبة.
 - تضمين التقارير الشهرية ما يجري من مناقشات عن المطالبة.

- الإصرار على قيام المقاول بعرض جدول بالآثار المترتبة على تحديث جداول العمل لديه في التقرير الشهري وكيفية تعويض التأخير في البرنامج والخطوات المقترحة للقيام بها للوصول إلى خطة العمل المعتمدة.
٧-١٦-١ قوائم الحماية لأصحاب العمل ضد المطالبات:

من المهم أن يقوم صاحب العمل بمتابعة المشروع ويركز على الوقائع والحوادث التي قد تترتب عليها مطالب وأن يتوفر لديهم السجلات اليومية الدقيقة والثابتة بالوقائع في إنجاز وإكمال تلك الأعمال.

متابعة الوقائع تعني الاحتفاظ بتلك السجلات اليومية التي توثق بالكامل وبصورة دقيقة مدى التقدم في الموقع وتوثيق أية مشكلة قد تحدث أو يتوقع حدوثها.

إن الاحتفاظ بتلك المستندات الوقائية ربما تمنع حدوث مطالبات من قبل المقاولين أو مقاولي الباطن لديهم وقد يكون ذلك القدر القليل من الحماية قادراً على منع حدوث المطالبة وما يترتب عليها من نزاع وكلفة عالية حيث إن الأمور الآن مواتية وبالإضافة إلى ذلك فإن هذه السجلات توفر الدعم لصاحب العمل حالة أية مطالبة من المقاول نتيجة التأخير لأي أعمال ناقصة أو معيبة أو غير ذلك أو أعمال لم يتم القيام بها وفقاً للعقد.

القائمة التالية تم وضعها للمساعدة في تحديد السجلات التي يجب الاحتفاظ بها وتحديد العمل الواجب القيام به لحفظ حقوق مصلحة صاحب العمل، وقد وضعت هذه الاقتراحات للتنفيذ لعدم حدوث مطالبة أو نزاع أو اللجوء إلى القضاء إلا من خلال التوثيق الدقيق الذي يمكن من خلاله الحفاظ على مصالح رب العمل وكذلك الحد من المطالبات المختلفة.

المحافظة على وجود نظام سجلات سليمة توثق ما تم إنجازه من العمل والمشاكل التي قد تحدث ومثل هذا النظام يجب أن يشمل الآتي:

- طلبات الدفعات وتكلفة الأعمال المنجزة، وكذلك أية فواتير تقدم لدعم مثل هذه الطلبات.

- تقارير الجودة والإنجاز والسلامة.

- تقرير الأعمال اليومية التي يعدها المقاول ويعتمدها ممثل رب العمل في الموقع.

- سجلات العمل اليومية - المتعلقة بإنجاز بعض الأعمال عن طريق الغير عند حدوث ذلك.

- توثيق المحادثات والتعليمات والاجتماعات ونتائج الفحص والاختبار وكذا نواحي الإشراف. مع هذا يجب استشارة موظفي الإدارة قبل كتابة التعليمات والمناقشات الشفوية إلى تقرير مكتوب.

- حفظ المراسلات - سواء مطبوعة بصورة عادية أو مكتوبة بخط اليد.

- حفظ الصور - التي أخذت بصورة دورية من أجل تسجيل مدى التقدم في عملية الإنشاء وقت التوثيق المصور بالنسبة لأية مشكلة تبرز في الموقع قد تؤخر العمل أو يكون لها أثر واضح في التكلفة أو تعطل أو تتداخل في عملية التقدم في العمل أو قد تؤدي إلى تغيير أو مطالبة عن عمل إضافي أو قد تكون منتجاً ناقصاً أو تتناقض مع ما هو منصوص عليه في وثائق العقد. كافة الصور يجب أن توضع لها تواريخ ووصف أية مشكلة أو التقدم في العمل والمنطقة كل ذلك مكتوب على خلف الصورة بحبر وتوقع وتؤرخ من قبل الشخص الذي كتب التفاصيل.

- حفظ محاضر الاجتماع الخاصة بالعمل واجتماعات السلامة وجدول الاجتماعات بين المقاول وصاحب العمل. تقرير الحقائق فقط لا تقم بعرض الآراء أو تعليقات ويلتزم بذكر الوقائع فقط وتوزع تلك المحاضر على المعنيين للتعديل عليها وذكر أي أخطاء أو نواقص في تلك المحاضر.

- يجب الاحتفاظ بكافة تقارير التكلفة مهما كانت طبيعتها.

- نسخ من المخططات التنفيذية المعتمدة أو المرفوضة وتواريخ التقدم إلى الاعتماد وكافة التعديلات.

- نسخ من الرسومات كما تم تصميمها والتي تصبح في وقت لاحق جزءاً من ملف المشروع.

- المراسلات الداخلية بين الأقسام.

- إشعارات المكالمات الهاتفية وأي كتب تأكيد بخصوص هذه المكالمات.

- دفتر اليومية يحتفظ به من قبل أي موظف في الموقع - مع مراعاة أنهم يكتبون فقط في دفاترهم اليومية الخاصة. وهذه الدفاتر اليومية، عند استكمال العمل المناط، يجب أن تحول إلى ملفات الحفظ - و يجب ألا تحوي سوى الحقائق وليس الآراء أو التعليقات.

- أي تحليل يتم خلال التنفيذ فيما يتعلق بالإنتاجية العمالية والتزام المقاول بالبرنامج أو التغيير منه ومدى تعاون المقاول وبرامج السلامة وتطبيقها وغيرها من المواضيع المشابهة.

- البرنامج الزمني الأولي كما تم وضعه من قبل المقاول مرفقا بعطائه وأي جداول تفصيلية أخرى قدمت من قبل المقاول بما فيها برنامج الإنجاز أو البرامج الأسبوعية /اليومية.

- أي برامج من أعمال المستشارين ومقاولي الباطن أو غيرها من المقاولين الرئيسيين تتعلق بتوالي الأنشطة أو مددها وفقاً للبرنامج.

- أي جداول داخلية تم تحضيرها من أجل الانتفاع أو المهمة التي تقدم بها مقاولو الباطن أو المزودون.

١٦-٧-٢ الإلزام والدراية التامة بالتزامات الأطراف وفقاً للعقد:

عدم الإقرار والموافقة على أي أوامر تغييرية أو عمل إضافي أو أي عمل حتى يتم التحقق من الأمر والرجوع للعقد والتأكد من أن العمل المطلوب لم تتضمنه بنود العقد صراحة أو ضمناً كذلك المواصفات والملاحق التي تصدر قبل الترسية أي أن هذا العمل ليس مشمولاً بالعقد الأصلي قبل الإقرار فإنه يعد تعدياً على العقد.

الالتزام بالأشعارات والاورام والتوجهات وفقاً للعقد ومن ثم تمريرها إلى كافة الأطراف والعاملين في الموقع من أجل الالتزام بها.

يجب المبادرة في الرد على المراسلات الواردة من المقاول والمهندسين أو غيرهم من المؤسسات المشاركة في المشروع وهذه الشكاوى أو الادعاءات المستلمة يجب إحاطة الإدارة بها فوراً والتي بدورها تقرر الرد وفقاً للعقد أو تطلب مساعدة المستشار القانوني إن كان لذلك مقتضى.

استعمال نماذج قياسية لكفاية الأنشطة كضمان يتم إعدادها وفقاً للعقد لضمان استقامة العمل وسلامة وسائل الاتصال وفاعلية المتابعة.

التأكد من أن كافة وثائق العقد مرتبة بالصورة الصحيحة بحيث يتمكن أطراف المشروع (المالك والاستشاري والمقاول) من معرفة الدور الذي يقوم به كل طرف كما تم إيضاحه في مصفوف المسؤوليات.

التأكد بأن كافة الضمانات وبوالص التأمين قد تم تقديمها وسارية المفعول.

٧-١٦-٣ عدم التنازل عن المطالبات وفقاً للعقد:

يجب إبقاء مجالات رفع المطالبات مفتوحة عبر تقديم الإشعارات والتحفظات الكتابية ورفع المذكرات عن أية مطالبات ممكنة ضمن الوقت المحدد في العقد خاصة الأمور التالية:

- أي عمل إضافي يقوم به المقاول غير موضح في المخططات والمواصفات أو أي أوامر تغييرية معتمدة خاصة إذا كانت بتكاليف إضافية يتحملها المقاول.

- أي اختلاف في العمل عما هو منصوص عليه في وثائق العقد.

- أي توقف في العمل أو إعاقة تنفيذ العمل كلياً أو جزئياً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

عندما يقوم المقاول الرئيسي أو مقاول الباطن بتقديم المعدات المطلوبة متأخراً عن الموعد وفي حالة سيئة أو خطيرة أو غير ملائمة للاستعمال المطلوب عندما يتبع المقاولون أي برامج تختلف عن المعتمدة أو تسلسل الأعمال وفقاً للبرنامج.

- أي عمل إضافي سببه الإشراف السيئ من قبل المقاول يكون عليه مسؤولية تصحيحه وتقديم عماله ومواده المطلوبة.

- التأخر الناتج عن العمل أو أي جزء من العمل.

- معلومات بأن العمالة والموارد أو مقاولي الباطن لم يتم تسديد مستحقاتهم.

- انتهاكات متطلبات السلامة وأحكامها.

- الفشل في توفير العدد الكافي من العمالة الماهرة.

- أي تغييرات غير معتمدة يقوم بها مقاولو الباطن.
 - تكرر تقديم عينات مخططات التنفيذ تختلف عما هو موجود في المتطلبات التعاقدية.
 - الإشراف السيئ أو حتى عدم وجوده.
 - تلف في المواد المخزنة في الموقع خاصة تلك التي قام صاحب العمل بتسديد قيمتها.
 - الفشل من قبل الاستشاري في توفير التصميم اللازم في الوقت المطلوب وكذلك تأخر الخدمات الإدارية التعاقدية وفقا للعقد.
 - إثباتات بوجود نواقص جوهرية أو أخطاء أو حذف إلى جانب انتهاكات للقوانين واللوائح المنصوص عليها في وثائق العقد.
 - فشل الموردين التابعين لصاحب العمل في تزويده بالمواد المطلوبة (المعدات والسجاد والتجهيزات...إلخ).
- ٧-١٦-٤ متابعة تقدم الأعمال:

تحليل مدى التقدم في الإنجاز تفصيليا قبل عقد أية اجتماعات موقعية أو جدولة للعمل ويتم استخدام هذه الاجتماعات لمناقشة التأخيرات والعمل الإضافي اللازم للالتزام بالبرنامج..الخ وتسجيل وتوثيق نتائج هذه الاجتماعات كبيان للمشاكل والحلول المتفق عليها.

تسجيل كافة الخلافات والمنازعات والحلول التي تم التوصل إليها ويجب الاحتفاظ بملاحظاتك منسقة وجاهزة حيث يمكن استخدامها في مفاوضات لاحقة إذا ظهرت هناك أية مطالبات.

إن حدثت أية خلافات وتطورت إلى ما هو أبعد من المناقشات الموقعية فيجب إرسال كافة المعلومات إلى مدير المشروع الذي بدوره يقدم المعلومات إلى مستشار الإدارة المختص حيث يمكن لهم أن يظلوا على إحاطة بالمشروع، وتحديد إن كان هناك أي أنشطة معينة أخرى يجب القيام بها.

الحصول على التأكيد الخطي بإستلام عن كافة التوجيهات والاجتماعات الشفوية وإذا لم تكن تنطبق مع ما هو مكتوب يجب كتابة رسالة تأكيد للمحتوى المقصود.

الحفاظ على سجل لكافة المخططات والوثائق المقدمة وأوامر التغيير والاقتراحات والمراسلات المعنية وغيرها من البيانات بغية سهولة الرجوع إلى جانب تحديد التغييرات وتأثير الجانب الزمني والمسئول عنها.

التأكد من الرقابة على إعداد العمالة في موقع العمل في أوقات عشوائية والتحقق من هوية الداخلين والخارجين عند بوابة المقاول وما يدعم فاتورة المقاول للتأكيد من أن العمالة المطالب بها موجودة في العمل وفقا للبرنامج وثبتت أي تقصير من جهة المقاول.

الاحتفاظ بسجلات عن أماكن الإنجاز الجاري من مختلف الأنشطة والأعمال والحرف وما العمل الذي يقومون به.

٧-١٦-٥ المراجعة المستمرة ومراقبة البرنامج الزمني:

الإصرار على الجدول المقدم من المقاول يبين القوة العاملة والموارد عبر مراحل تنفيذ العقد المحتملة.

التأكد من تطبيق الأسلوب الصحيح في برنامج وجدول المشروع.

أية معلومات مطلوبة تخص أنشطة صاحب العمل الإطلاع والتعليق على مراقبة البرنامج.

هل الدفعات عما تحقيقه من تقدم في العمل موضحة في المستندات؟

يجب أن نشارك مقاولي الباطن في عملية الجدولة.

نحدد مسؤولية القيام بتحديث الجدول والأساس؟

متابعة هل تم إنجاز العمل حسب ما هو منصوص عليه في البرنامج؟

الالتزام بالبرنامج في موقع العمل.

الالتزام بالتواريخ الرئيسية وهل تم الوفاء بها.