O

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
جامعة الملك سعود - كلية الهندسة
قسم الهندسة المدنية

تحديد مسئوليات المالك والمقاول لظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية في المملكة العربية السعودية

إعداد المهندس
عبد العزيز بن خالد الرشيد

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في
الهندسة المدنية - جامعة الملك سعود

الريـــاض
صفر ١٤٢٣هـ
مايو ٢٠٠٢م

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
جامعة الملك سعود - كلية الهندسة
قسم الهندسة المدنية

تحديد مسئوليات المالك والمقاول لظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية في المملكة العربية السعودية

Defining the responsibilities of owner and contractor for differing site conditions in governmental projects

إعداد المهندس
عبد العزيز بن خالد الرشيد

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في
الهندسة المدنية - جامعة الملك سعود

الريـــاض
صفر ١٤٢٣هـ
مايو ٢٠٠٢م

إهــداء

إلــى مـن أسـأل الله رضـاها إلــى والـدتي الغاليــة شـفاها الله وجعل ما أصابها تكفيراً لـها، إلى والدي صاحب الفضل بعد الله فيما وصلت إليه من علم، وإلى زوجتي أم سلطان التــي وقفت بجانبي طوال تلك الفترة حفظهم الله جميعاً وجزاهم الله خير الجزاء

بسم الله الرحمن الرحيم

موافقة إجازة الرسالة

عنوان الرسالة

تحديد مسئوليات المالك والمقاول لظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب

عبد العزيز بن خالد الرشيد

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ ١٤٢٣/٢/٢٨هـ (١١/ ٥ /٢٠٠٢م)

وتم إجازتها

المشرف الرئيس	المشرف المساعد
د/ هشام بن عبد الخالق السيد	د/ خالد بن عبد القادر طاهر

أعضاء اللجنة

د/ هشام عبد الخالق السيد

التوقيع/

أ.د/ علي بن سعيد الغامدي **د/ عبد الله بن محمد الصقير**

التوقيع/ **التوقيع/**

شكر وتقدير

الحمد الله الذي سكن كل شئ لهيبته، وتصاغر كل شئ لعظمته وكبريائيه، واشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه وامتنانه في إنجاز هذا البحث ثم أتقدم بالشكر الجزيل إلى سعادة الدكتور هشام بن عبد الخالق السيد على ما بذله من جهد في نصحي وتوجيهي لإظهار هذا البحث على أحسن وجه. والشكر موصول لسعادة الدكتور خالد بن عبدا لقادر طاهر الذي لم يبخل بتزويدي من خبرته خلال فترة الدراسة. كما أتقدم بالشكر والعرفان لأعضاء لجنة الحكم سعادة الدكتور المشارك علي بن سعيد الغامدي وسعادة الدكتور عبد الله بن محمد الصقير على ما بذلاه من جهد وسعة صدر في الإطلاع على الرسالة وتقويمها كما اشكر كل من ساهم بتزويدي بأي معلومة ساهمت في إنجاز هذا البحث واخص بالذكر معالي الشيخ منصور المالك رئيس ديوان المظالم وسعادة الدكتور عبد الله الظالع وسماحة الشيخ إبراهيم السويلم وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

الباحث

خلاصة البحث

الهدف الأساسي من هذا البحث هو تحديد مسئوليات المالك والمقاول لظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية في المملكة العربية السعودية، وذلك عن طريق التعرف أولاً على أنواع المطالبات السائدة في المشاريع الحكومية، والتي ترفع لديوان المظالم كجهة رسمية للفصل فيها ومن ثم التركيز على المطالبات الخاصة بظروف الموقع المتغيرة، وذلك عن طريق البحث في أنواعها والأسباب المؤدية لها ولتحقيق هذا الهدف فقد تم الاطلاع على المطالبات الموجودة في ديوان المظالم، والتعرف على أنواعها، وتصنيفها ومن ثم التركيز على ملفات المطالبات الخاصة بظروف الموقع المتغيرة، وإعطاء عرض تفصيلي لأهم أنواع هذه المطالبات من واقع تلك الملفات، ومقابلة المختصين في الديوان لإبداء وجهات نظرهم حول الأسباب المؤدية إلى نشوء هذا النوع من المطالبـــات. ولقد تم التوصل إلى أن من أهم الأسباب التي تؤدي إلى نشوء مطالبات بشأن ظروف الموقع المتغيرة هي العقد المستخدم بشروطه العامة والخاصة وما تحتويه تلك الشروط من غموض وعدم اكتمال وقلة التفاصيل هذا من الجانب الأول، أما من الجانب الآخر فهو قيام الجهات الحكومية بإعداد التصاميم الخاصة بالمشروع دون الاستناد إلى تقارير تحري الموقع، ولدعم هذه الاستنتاجات فقد تم القيام بحالتين دراسيتـــين: الأولى تتعلق بدراسة كيفية تعامل المقاول من خلال عطائه في حالة تغيير بنود ظروف الموقع المتغيرة الموجودة بعقد الأشغال العامة الموحد ببنود مقتبسة من عقـــد الفيديك. أما الحالة الدراسية الثانية فقد تركزت على دراسة مشروع حكومي تحت التنفيذ وذلك بتحليل المشكلات الموجودة في ذلك المشروع والبحث في الأسباب المؤدية لها، وعلى ضوء ذلك تم إعداد وتصميم نظام خبرة خاص بظروف الموقع المتغيرة في حالتي وجود مياه جوفية، واختلاف ظروف التربة.

كما تم التوصل إلى مجموعة من التوصيات التي من شأنها - في حالة تطبيقها- أن تقلل من حدوث هذا النوع من المطالبات.

وأولى هذه التوصيات: هي استخدام نظام الخبرة من قبل الجهات الحكومية عند مواجهتها لظروف موقع متغيرة ليساعدها في تحديد مسؤولية كل طرف من أطراف العقد فيما يخص التكلفة والوقت، أما ثانية هذه التوصيات فهي التركيز على تحديث وتطوير بنود شروط عقد الأشغال العامة عن طريق اقتراح آلية تساعد في الوصول إلى هذا الهدف.

فهرس المحتويـات

الموضـــوع	رقم الصفحة
خلاصة البحث	أ
فهرس المحتويات	ب
فهرس الإشكال	خ
فهرس الجداول	ذ
الفصل الأول	
المقدمـــــة	
١-١ مقدمـــة	١
١-٢ مشكلة البحث	٢
١-٣ أهداف البحث	٢
١-٤ حدود البحث	٣
١-٥ أهمية البحث	٤
١-٦ منهجية البحث	٤
١-٦-١ الاطلاع على المصادر المختلفة	٤
١-٦-٢ عينة الدراسة الميدانية والإجراءات المتخذة	٦
١-٦-٣ طريقة تحليل المعلومات الميدانية	٧
١-٦-٤ استخدام الحاسب الآلي لعرض النتائج	٨
١-٧ اختبار وتقويم ما تم التوصل إليه من توصيات	٨
١-٨ تنظيم البحث	٩
الفصل الثاني	
المراجعة الأدبية	
المقدمـــــة	١١
٢-١ ظروف الموقع المتغيرة	١١
٢-١-١ تصنيف ظروف الموقع المتغيرة	١١
٢-١-٢ أهمية ظروف الموقع المتغيرة	١٢

الموضـــوع	رقم الصفحة
٢-١-٣ بعض الأساليب المستخدمة في تقليل آثار ظروف الموقع المتغيرة	١٣
٢-١-٤ ظروف الموقع المتغيرة في المملكة العربية السعودية	١٥
٢-٢ تحري الموقع	١٦
٢-٢-١ أهمية تحري الموقع	١٦
٢-٢-٢ أهداف أعمال تحري الموقع	١٧
٢-٢-٣ أنواع تحري الموقع	١٧
٢-٢-٤ مجال أعمال تحري الموقع	١٧
٢-٣ ديوان المظالم	١٨
٢-٣-١ نشأت ديوان المظالم	١٩
٢-٣-٢ اختصاص ديوان المظالم	١٩
٢-٣-٣ المطالبة القضائية	٢١
٢-٣-٤ الشكل اللازم لصحة المطالبات القضائية	٢١
٢-٣-٥ مصادر الحكم في ديوان المظالم	٢٣
٢-٣-٦ الدوائر القضائية في ديوان المظالم	٢٣
الفصل الثالث	
أنواع المطالبات في المشاريع الحكومية	
٣-١ أنواع المطالبات التي تواجه المشاريع الإنشائية	٢٦
٣-١-١ النوع الأول : مطالبات التأخير	٢٧
٣-١-٢ النوع الثاني : مطالبات التغيير	٢٧
٣-١-٣ النوع الثالث : مطالبات ظروف الموقع المتغيرة	٢٨
٣-١-٤ النوع الرابع : مطالبات الأعمال الإضافية	٢٨
٣-١-٥ النوع الخامس : المطالبات التعاقدية	٣٠
٣-١-٦ النوع السادس : مطالبات التسريع	٣١
٣-٢ ظروف الموقع المتغيرة في عقد الأشغال العامة الموحد	٣٢
٣-٣ ظروف الموقع المتغيرة في بعض العقود الدولية	٣٣
٣-٣-١ العقد الهندسي الجديد (NEC)	٣٤
٣-٣-٢ عقيد الفيدك (FIDIC)	٣٥
٣-٣-٤ عقد المعهد الأمريكي للمعماريين (AIA)	٣٧

الموضـــوع	رقم الصفحة
الفصل الرابع	
٤ - ١ مطالبات ظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية	٣٩
٤ - ١ - ١ النوع الأول : عدم صلاحية التربة للتأسيس	٤١
٤ - ١ - ٢ النوع الثاني : ظهور مياه تحت سطح الأرض	٤٢
٤ - ١ - ٣ النوع الثالث : وجود صخور صلبة	٤٣
٤ - ١ - ٤ النوع الرابع : ظهور خدمات تحت الأرض	٤٤
٤ - ١ - ٥ أنواع أخرى من العوائق	٤٥
٤ - ٢ الأحكام الصادرة لقضايا ظروف الموقع المتغيرة	٤٦
٤ - ٣ مدة التقاضي لمطالبات ظروف الموقع المتغيرة	٤٩
٤ - ٤ الأسباب المؤدية إلى ظهور مطالبات ظروف الموقع المتغيرة	٥١
الفصل الخامس	
مقارنة عقد الأشغال العامة مع بعض العقود الدولية فيما يخص بنود ظروف الموقع المتغيرة	
٥ - ١ مقدمـــــة	٥٣
٥ - ٢ ظروف الموقع المتغيرة في الشروط العامة	٥٣
٥ - ٣ ظروف الموقع المتغيرة في الشروط الخاصة	٥٧
٥ - ٤ مقارنة عقد الأشغال مع بعض العقود الدولية (FIDIC, NEC , AIA)	٥٩
٥ - ٤ - ١ كيفية تعامل العقد (NEC) مع ظروف الموقع المتغيرة	٦٠
٥ - ٤ - ٢ كيفية تعامل عقد (FIDIC) مع ظروف الموقع المتغيرة	٦١
٥ - ٤ - ٣ كيفية تعامل عقد (AIA) مع ظروف الموقع المتغيرة	٦٣
٥ - ٥ الاستنتاج	٦٤
٥ - ٦ دراسة كيفية تعامل المقاول تجاه عقد الأشغال العامة لبند ظروف الموقع المتغيرة	٦٥
٥ - ٦ - ١ عينة الدراسة	٦٦
٥ - ٦ - ٢ معلومات عن المشاريع المستخدمة في الحالة الدراسية	٦٦
٥ - ٦ - ٣ عطاءات المتنافسين	٧١
٥ - ٦ - ٤ نتائج الحالة الدراسية	٧٦

الموضـــــــــــوع	رقم الصفحة
الفصل السادس	
الآثار المترتبة على عدم الاهتمام بظروف الموقع المتغيرة	
٦-١ مقدمـــــة	٧٨
٦-٢ معلومات عامة عن المشروع	٧٨
٦-٢-١ وصف مجال المشروع	٧٨
٦-٢-٢ عملية تطوير المشروع	٨٠
٦-٣ المشكلات التي ظهرت بسبب ظروف الموقع المتغيرة	٨٥
٦-٣-١ تشقق المباني	٨٥
٦-٣-٢ تأخر انتهاء المشروع	٨٦
٦-٤ الاستنتاج	٨٧
الفصل السابع	
نظام الخبرة لظروف الموقع المتغيرة (ESDSC)	
٧-١ أنظمة الخبرة	٩٠
٧-٢ مميزات بيئة التطوير L5object	٩١
٧-٣ تطوير نظام الخبرة	٩٢
٧-٤ دورة تطوير نظام الخبرة	٩٢
٧-٥ الأسئلة الخاصة بظهور مياه جوفية في موقع المشروع	٩٤
٧-٦ الأسئلة الخاصة باختلاف ظروف التربة (عدم صلاحية التربة للتأسيس) في موقع المشروع	٩٦
٧-٧ القرارات الخاصة بظهور مياه جوفية واختلاف ظروف التربة	٩٧
٧-٨ اكتمال المخططات الانسيابية لظروف الموقع المتغيرة	١٠١
٧-٩ اختبار النظام المقترح (ESDSC) على مشكلة حقيقية لمشروع حكومي تحت التنفيذ	١٠٥
الفصل الثامن	
الاستنتاجات والتوصيات	
٨-١ الاستنتاجات	١١٤
٨-٢ التوصيـــات	١١٨

	الموضـــــــــــوع	رقم الصفحة
٨-٢-١	التوصيات الخاصة	١١٩
٨-٢-٢	التوصيات العامة	١٢١
	لملاحـق	
ملحق أ	ملخص قضايا ظروف الموقع المتغيرة	أ ١
ملحق ب	مقابلات المختصين	ب ١
ملحق ج	كيفية تصمييم برنامج نظام الخبرة (ESDSC)	ج ١
ملحق د	مختصرات من نظام (ESDSC)	د ١
ملحق هـــ	نماذج تقويم الجهات الحكومية على (ESDSC) والآلية المقترحة لتحديث عقد الأشغال الموحد	هـــ ١

فهرس الأشكال

الشكـــــــــل	رقم الصفحة
شكل رقم (٣-١) نسبة تكرار أنواع المطالبات الإنشائية في ديوان المظالم (الدائرة الأولى والرابعة) (٤٣٢ قضية)	٢٦
شكل (٤-١) نسبة حدوث كل نوع من أنواع ظروف الموقع المتغيرة حسب تصنيف ديوان المظالم (٧٧ قضية)	٤٠
شكل (٤-٢) نوع الحكم الصادر من ديوان المظالم بالرياض لقضايا ظروف الموقع المتغيرة (٧٧ قضية)	٤٩
شكل (٤-٣) نسبة عدد القضايا إلى مدة التقاضي بالسنوات	٥١
شكل (٥-١) قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الأول	٧١
شكل (٥-٢) قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الثاني	٧٢
شكل (٥-٣) قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الثالث	٧٣
شكل (٥-٤) قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الرابع	٧٤
شكل (٥-٥) قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الخامس	٧٥
شكل (٦-١) ظهور تشققات في المباني بسبب الإهمال لظروف الموقع المتغيرة	٨٨
شكل (٦-٢) التكاليف التي تعرض لها المقاول لمعالجة الإهمال لظروف الموقع المتغيرة	٨٩
شكل (٧-١) المخطط الانسيابي لظهور مياه جوفية	١٠٣
شكل (٧-٢) المخطط الانسيابي لاختلاف ظروف التربة	١٠٤
شكل (٧-٣) شاشة بداية البرنامج	١٠٧
شكل (٧-٤) شاشة السؤال الأول	١٠٨
شكل (٧-٥) شاشة السؤال الثاني	١٠٨
شكل (٧-٦) شاشة السؤال الثالث	١٠٨
شكل (٧-٧) شاشة السؤال الرابع	١٠٩
شكل (٧-٨) شاشة السؤال الخامس	١١٠
شكل (٧-٩) شاشة السؤال السادس	١١٠

تابع فهرس الأشكال

الشكـــــــــــل	رقم الصفحة
شكل (٧-١٠) شاشة السؤال السابع	١١١
شكل (٧-١١) شاشة السؤال الثامن	١١١
شكل (٧-١٢) شاشة السؤال التاسع	١١٢
شكل (٧-١٣) شاشة السؤال العاشر	١١٢
شكل (٧-١٤) شاشة القرار	١١٣

فهرس الجداول

الجـــــــــــــــــدول	رقم الصفحة
جدول (٢ - ١) عدد الدوائر القضائية في ديوان المظالم وفروعه	٢٤
جدول (٣ - ١) عدد ونسبة القضايا لجميع أنواع المطالبات في المشاريع الإنشائية	٢٦
جدول (٤ - ١) عدد ونسبة كل نوع من أنواع ظروف الموقع المتغيرة	٣٩
جدول (٤ - ٢) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول لعدم صلاحية التربة للتأسيس (اختلاف ظروف التربة)	٤١
جدول (٤ - ٣) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول للمياه الجوفية	٤٢
جدول (٤ - ٤) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول للصخور	٤٤
جدول (٤ - ٥) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول للخدمات	٤٥
جدول (٤ - ٦) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول لمياه المجاري	٤٥
جدول (٤ - ٧) ملخص القضايا التي تعرض فيها المقاول للقبور	٤٦
جدول (٤ - ٨) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول للردميات	٤٦
جدول (٤ - ٩) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول لمواد كيميائية وأملاح	٤٦
جدول (٤ - ١٠) ملخص للقضايا التي تعرض فيها المقاول للكهوف	٤٦
جدول (٥ - ١) المعلومات المتعلقة بالمشروع الأول	٧١
جدول (٥ - ٢) المعلومات المتعلقة بالمشروع الثاني	٧٢
جدول (٥ - ٣) المعلومات المتعلقة بالمشروع الثالث	٧٣
جدول (٥ - ٤) المعلومات المتعلقة بالمشروع الرابع	٧٤
جدول (٥ - ٥) المعلومات المتعلقة بالمشروع الخامس	٧٥
جدول (٧ - ١) القرارات الخاصة بظهور مياه جوفية بموقع المشروع	٩٨
جدول (٧ - ٢) القرارات الخاصة باختلاف ظروف التربة بموقع المشروع	١٠٠

١-١ مقدمة

يستحوذ قطاع البناء والتشييد في المملكة العربية السعودية على جزء كبير من خطط التنمية الخمسية ، حيث بدأ الاهتمام والتركيز في هذا المجال مع أول خطة خمسية للتنمية عام (١٣٩٠هـ - ١٣٩٥هـ) ، وتلتها الخطتان الثانية والثالثة حيث تم بناء الجزء الأكبر من البنية التحتية للبلاد خلال تلك الخطط أنفقت خلالها الدولة المليارات من الريالات لتحقيق ذلك الهدف ، وهذا ما دفع هذا القطاع إلى أن يحتل المرتبة الثانية من حيث الحجم بعد القطاع البترولي ، أن يساهم مساهمة فعالة في الناتج المحلي الإجمالي خلال خطط التنمية المتعاقبة ، حيث ساهم هذا القطاع بما نسبته ١٦% من إجمالي الناتج المحلي ، ويعتبر القطاع الحكومي هو المالك الرئيس لأغلب المشاريع الإنشائية التي تم إنشاؤها ، ولا يزال يحتل مرتبة متصدرة في هذا القطاع . ويبلغ الإنفاق الحكومي على مشاريع البناء والتشييد نسبة كبيرة من الميزانية المعتمدة في كل سنة ، وفي الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠هـ – ١٤٢٥هـ) يتوقع أن يصرف ٣٥ مليار ريال لقطاع المقاولات .

واستناداً على هذا الحجم لمشاريع القطاع الحكومي فإنه ليس بالمستغرب أن تواجه هذه المشاريع العديد من المشكلات الفنية والإدارية التي قد تعيق سير تلك المشاريع وتؤثر سلباً على أدائها. مما يجعلها هدفاً للبحث والتقصي ومحاولة التعرف على البعض منها والبحث في أسبابها ونتائجها السلبية على المشاريع الحكومية بصفة عامة. ومن اجل تحقيق ذلك قد تم الإطلاع على مجموعة كبيرة من البحوث العلمية والمحاضرات ذات العلاقة والتي تطرقت إلى الكثير من هذه المشكلات وتناولتها بطرق مختلفة، إضافة إلى ذلك تم تناول ومناقشة الأنواع المختلفة بهذه المشكلات مع عدد من الممارسين وأصحاب الخبرة في قطاع البناء والتشييد الحكومي، وذلك من اجل الخروج بتصور عام عن أهم أنواع هذه المشكلات. لقد كان من أهم ما تم التوصل إليه هو أن مشاريع القطاع الحكومي تواجه العديد من المشكلات التي يتكرر حدوثها باستمرار والتي من أهمها المشكلات المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة بأنواعها وأسبابها المختلة وما ينتج عنها من سلبيات تكون ذات صلة مباشرة على المشروع وأطراف العقد، حيث لا تكاد تخلو

مشاريع أي جهة حكومية من هذا النوع من المشكلات هذا بالتالي دفعنا إلى محاولة البحث الدقيق في هذا النوع من المشكلات كمحاولة للتعرف على أسبابها ونتائجها وطرق علاجها.

١-٢ مشكلة البحث

استناداً إلى خبرة الباحث في العمل في مجال مشاريع القطاع الحكومي، رأى أن هناك كثيراً من المنازعات تنشأ بين الجهات الحكومية كطرف أول والمقاول كطرف آخر، نتيجة مواجة المقاول لظروف موقع تحتية غير مرئية في موقع المشروع لم يتم التطرق لها في وثائق العقد ، أو أنها تختلف عما ذكر في تلك الوثائق ، وغالباً ما يكون اختلاف في وجهات النظر بين طرفي العقد حيال المسئوليات المترتبة على هذا الاختلاف في ظروف الموقع المتغيرة ، و لا يتوصل الطرفان إلى حل نهائي في مثل هذه الحالات .

تتحول بالتالي هذه المنازعات إلى مطالبات ترفع إلى جهة الاختصاص (ديوان المظالم) للبت فيها ، والذي بدوره يستغرق وقتاً طويلاً تكون له آثار سلبية على المشروع بصفة عامة مما يؤدي إلى توقف العمل به حتى الانتهاء من الفصل في هذه المطالبات ، أو على أقل تقدير تأخير إنهاء المشروع فترة طويلة عن المدة المقررة بالعقد. إضافة إلى ذلك قد يترتب على هذا التأخير خسائر مادية تطول الطرفين. انطلاقاً من هذه الخلفية رأي الباحث أن مشكلة المنازعات والمطالبات في مشاريع القطاع الحكومي في المملكة العربية السعودية تحتاج إلى شيء من الدراسة والتحليل ، للتعرف على أبعاد هذه المشكلة والأسباب المؤدية لها ، ومن ثم محاولة إيجاد حلول قد تساعد في تقليل حدوثها، وتحسين أداء المشاريع الحكومية بصفة عامة .

١-٣ أهداف البحث

يمكن تلخيص أهداف البحث فيما يلي :

١) التعرف على أهم أنواع المطالبات الممكنة في المشاريع الإنشائية الحكومية في المملكة العربية السعودية ، والتي يتم رفعها لديوان المظالم للبت فيها وذلك لتحديد أهمية ظروف الموقع المتغيرة .

٢) إعطاء تحليل تفصيلي لأهم أنواع ظروف الموقع المتغيرة المسببة للمطالبات في المشـــاريع الإنشائية الحكومية ، وذلك لتحديد أهم الأنواع لإدراجها في النظام المقترح .

٣) مقارنة كيفية تعامل عقد الأشغال العامة الموحد في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بظروف الموقع المتغيرة مع عقد الفيدك (FIDIC) وعقـــد (NEC) وعقـــــد (AIA) ، وذلك لتحديد مواطن الضعف في عقد الأشغال العامة فيما يخص ظروف الموقع المتغيرة (إن وجدت) ، ومن ثم تأكيد ودعم النتائج المتعلقة بأوجه القصور في عقـــد الأشـــغال العامة فيما يتعلق بظروف الموقع المتغيرة في حالة وجودها .

٤) التعرف على كيفية تعامل المقاول في حالة تزويده ببنود ظروف موقع متغيرة تختلف عما هو معمول به في عقد الأشغال العامة الموحد.

٥) العمل على تطوير برنامج حاسب آلي باستخدام نظام الخبرة (Expert System) يساعد في تحديد مسئوليات أطراف العقد فيما يخص التكلفة والوقت لبعض ظـــروف الموقـــع المتغيرة.

١-٤ حدود البحث

١) الدراسة محدودة بالمشاريع الإنشائية الحكومية ، والتي تخضع لنظام المشتريات الحكومية وعقد الأشغال العامة .

٢) يتضمن هذا البحث قضايا المطالبات التي تم رفعها لديوان المظالم للبت فيها في الفتـــرة من ١٤٠٠هـــ إلى ١٤٢٠هـــ فقط.

٣) يشمل هذا البحث الإطلاع على قضايا المطالبات في المشاريع الحكومية والتي تحال إلى ديوان المظالم (المقر الرئيسي) للنظر والبت فيها ولا يشمل قضايا المطالبات التي ترفـــع للفروع.

١-٥ أهمية البحث

تتركز أهمية هذا البحث فيما يلي :-

١) لفت انتباه الجهات الحكومية التي تقوم بتنفيذ مشاريع إنشائية إلى بعض المشكلات والمعوقات التي قد تعترض هذه المشاريع ، والتي بدورها قد تؤدي إلى حدوث منازعات بين طرفي العقد ، وتؤثر سلبياً على أداء سير المشروع .

٢) إعطاء الجهات الحكومية آلية علمية (Expert System) من شأنها مساعدة تلك الجهات في التعامل بإيجابية مع ظروف الموقع المتغيرة في حالة حدوثها ، وتجنب الدخول في منازعات مع الطرف الآخر .

٣) إثراء معلومات الباحثين والمهندسين عن بعض المشكلات والمعوقات التي قد تعترض المشاريع الحكومية ، وكيفية التعامل معها من النواحي الفنية والنظامية .

٤) إظهار العديد من المشكلات والمعوقات التي يمكن أن تكون مادة علمية لكثير من البحوث في المستقبل .

١-٦ منهجية البحث

إن اختيار الطريقة المناسبة للحصول على المعلومات وتحليلها لغرض البحث العلمي عامل مهم وذو تأثير مباشر على نتائج البحث.

وللحصول على المعلومات اللازمة للقيام بهذا البحث للوصول إلى النتائج المتوقعة، قام الباحث باستخدام عدة مصادر ، ويمكن تلخيص المنهجية التي اتبعت في هذا البحث فيما يلي:

١-٦-١ الإطلاع على المصادر المختلفة وهي كما يلي :-

١) الاطلاع على المراجع العلمية ذات الصلة بموضوع البحث.

قام الباحث بالاطلاع على عدد من المراجع العلمية المختلفة ذات الصلة بموضوع البحث بصفة عامة، وشمل هذا الاطلاع على الكتب العلمية، المجلات العلمية، البحوث الأكاديمية المنشورة، البحوث المقدمة في المؤتمرات. وكان الهدف من هذه

الخطوة هو زيادة معلومات الباحث عن الأمور المتعلقة بموضوع البحث. وشملت هذه الخطوة أيضاً الاطلاع على عدد من البحوث العلمية والمراجع الأدبية ذات الصلة المباشرة بصناعة التشييد والإنشاءات في المملكة، حيث كان الهدف من ذلك هو إعطاء الباحث فكرة شاملة عن المشاريع الإنشائية في المملكة والمشكلات التي تواجهها بصفة عامة.

٢) الاطلاع على الأنظمة الحكومية التي تحكم مشاريع القطاع الحكومي في المملكة .

تم في هذه الخطوة الاطلاع على جميع الأنظمة الحكومية التي تنظم وتحكم مشاريع القطاع الحكومي، وشمل هذا الاطلاع على كلاً من: ١) نظام المشتريات الحكومية. ٢) عقد الأشغال العامة الموحد. ٣) الأسس والمبادئ التي يقوم عليها نظام ديوان المظالم في المملكة، إضافة إلى غالبية المراسيم الملكية وقرارات مجلس الوزراء واللوائح التي تكمل وتفسر هذه الأنظمة.

٣) الاطلاع على قضايا ديوان المظالم ذات الصلة بالبحث.

للحصول على المعلومات الميدانية اللازمة لهذا البحث، قام الباحث بالاتصال بديوان المظالم في مدينة الرياض للاطلاع على عدد من ملفات المطالبات المرفوعة للديوان للبت فيها، والتي يكون الطرف الثاني فيها بصفة دائمة إحدى الجهات الحكومية.

٤) الحالات الدراسية.

من أجل الوصول إلى فهم أعمق لطبيعة ونوعية المشكلات التي تواجه المشاريع الحكومية ، خاصة فيما يتعلق بطبيعة ظروف الموقع ، قام الباحث بأخذ حالتين دراسيتين وتحليلهما ، واستخدام نتائجهما في إيضاح ودعم بعض النتائج التي تم التوصل إليها في هذا البحث .

١-٦-٢ عينة الدراسة الميدانية والإجراءات المتخذة

يهدف هذا البحث إلى دراسة قضايا المطالبات الخاصة بالمشاريع الإنشائية الحكومية ، التي ترفع إلى ديوان المظالم للبت فيها ، ومن أجل الوصول إلى هذه المطالبات ومعرفة تفاصيلها ثم الإطلاع على ملفات هذه المطالبات في الديوان .

حيث تم توجيه الباحث من قبل المختصين به إلى الدائرتين الأولى والرابعة (مجموع خمس دوائر رئيسة) لكونهما تستأثران بالنصيب الأكبر من قضايا مطالبات المشاريع الحكومية الإنشائية، والتي يقوم الديوان بتشكيل لجنة ثلاثية للنظر فيها حيث تطول فيها فترة التقاضي إلى عدة اشهر أو عدة سنوات في بعض الحالات. يعود السبب في اختيار هذا النوع من القضايا إلى وجود ملفات لها في الدائرتين الأولى والرابعة وبالتالي يسهل الرجوع إلى هذه الملفات والإطلاع عليها لوجودها في مكان واحد علماً بأنه لم يتم اختيار الأنواع الأخرى من القضايا والتي تصنف حسب رأي الديوان إلى مطالبات بسيطة، ولا يتطلب النظر فيها تشكيل لجنة ثلاثية، بل يتم تحويلها إلى الدوائر الفرعية (البالغ عددها ١٦ دائرة فرعية) والتي تتكون من عضو واحد ولا تستغرق فترة التقاضي – غالباً- في هذا النوع من المطالبات مدة طويلة. ويعود السبب في عدم اختيار هذا النوع من المطالبات (البسيطة) إلى صعوبة تتبعها والحصول إلى جميع المعلومات المتعلقة بها حيث أن اغلب ملفاتها تكون مبعثرة بين الدوائر الفرعية مع عدم وجود نظام ملفات فعال ذي كفاية في الديوان.

وكانت الخطوة الثانية هي الإطلاع والبحث في ملفات تلك الدائرتين الأولى والرابعة وتفريغ جميع المعلومات (ذات العلاقة بالبحث) الموجودة في تلك الملفات، حيث تم الاطلاع على (٤٣٢) قضية وهي تمثل مجموع القضايا الموجودة في تلك الدائرتين المتعلقة بالمشاريع الإنشائية، وتم فرز (٧٧) قضية متعلقة بظروف الموقع المتغيرة من جميع القضايا التي درست.

١-٦-٣ طريقة تحليل المعلومات الميدانية

تم تحليل المعلومات الميدانية باستخدام الأسلوب التحليلي (Qualitative Approach) الذي يعتمد على ربط النتائج مع بعضها ربطاً تحليلياً معتمداً على البحث عن الأسباب المؤدية لظهور مثل هذه النتائج ومدى تأثير بعضها على بعض. لقد كان اختيار هذا الأسلوب مبنياً على الاعتقاد بأنه سوف يؤدي إلى إعطاء صورة أشمل وفهم أعمق لنوعية المشكلات، وعدم الاعتماد على مصدر واحد (ملفات قضايا المطالبات فقط)، بل القيام بإشراك مصدر آخر للحصول على المعلومات من شأنه أن يضفي زيادة توضيح في جانب معين (مقابلة المسؤولين في الديوان لتوضيح كثير من التساؤلات)، ويتفق الباحثون [١]، [٢] في مجال إدارة التشييد على أن هناك طريقتين مختلفتين يمكن استخدامها في تحليل المعلومات الميدانية كما يلي.

١) الطريقة العلمية (الأسلوب الكمي) Scientific Approach (Quantitive Approach) :

تعتبر هذه الطريقة حالياً شائعة الاستخدام للبحث في هذا المجال ، وتعتمد على الحصول على حقائق علمية ودراسة العلاقات بين هذه الحقائق استناداً إلى النظريات العلمية ذات الصلة والبحوث الميدانية السابقة ، وهي تعتمد اعتماداً كلياً على تحليل المتغيرات الإحصائية لهذه المعلومات وربط بعضها البعض بوجود فرضيات (Hypotheses) ، يكون الهدف هو اختبارها وفي هذه الطريقة هناك سؤالان محددان يجب الإجابة عليهما هما: ما هي المتغيرات التي يجب أن تقاس ؟ وكيف يجب أن تتم عملية هذه القياس؟

٢) الأسلوب التحليلي التفسيري [٣](Interpretative Approach)or (Qualitative Approach):

هذه الطريقة ازدادت أهميتها والاعتراف بها في الفترة الأخيرة كطريقة علمية تستخدم لتحليل المعلومات في مجال إدارة التشييد ، وتعتمد هذه الطريقة على تفهم عميق لإدراك وجهات نظر المشاركين في موقع البحث حول النقاط المتعلقة به ، ويكون الهدف من وراء استخدام هذه الطريقة ، هو تفعيل عدد الأسئلة التي قد يواجهها الباحث عند تحليل معلوماته ، مثل (لماذا وكيف) والتي غالباً تنتج في الربط الإحصائي الذي يحصل بين المتغيرات عند استخدام طريقة التحليل الكمي ، والميزة الرئيسة في استخدام هذا النظام هو الوصول إلى فهم عميق وتفاصيل

من المعلومات التي يمكن الحصول عليها من الأشخاص التي تتم مقابلتهم وذلـــك بإعطـــائهم شمولية أكثر للنتائج من شأنها أن تؤدي إلى إثراء الناتج العام للبحث .

١-٦-٤ استخدام الحاسب الآلي

سيتم استخدام الحاسب الآلي لعرض النتائج ولتسهيل الحصول على المعلومات المطلوبة من خلال ما يتم في هذا البحث.

١-٧ اختبار وتقويم ما تم التوصل إليه من توصيات

لتحديد مدى إمكانية تطبيق التوصيات الخاصة بالبحث ، فقد تم إجراء اختبار وتقويم لأهم التوصيات وهي كما يلي :

١) النظام الآلي المقترح (ESDSC) :

تم إجراء اختبار للنظام المقترح ، وذلك من خلال تطبيقه على مشكلة حقيقية لمشروع تحت التنفيذ في إحدى المشاريع الإنشائية الحكومية ، اختلف فيه مدير المشروع المعين من قبل الوزارة مع مقاول المشروع ، وتم تشكيل لجنة من قبل الوزارة لدراسة المشكلة واتخاذ القرار المنصف والعادل والذي يحفظ فيه حقوق الطرفين ، كما تم تقويم النظام من قبل مسئولين في خمس جهات حكومية مختلفة ، وتعتبر هذه الجهات من أكثر الجهات المنفذة للمشاريع على مستوى المملكة ، بالإضافة إلى أن كثيراً من المطالبات لدى الديوان تتركز في هذه الجهات أكثر من غيرها وهي (وزارة المعارف ، الرئاسة العامة لتعليم البنات ، وزارة الداخلية ، وزارة الدفاع والطيران ، وزارة الشئون البلدية والقروية).

٢) آلية تطوير عقد الأشغال العامة الموحد :

لمعرفة مدى إمكانية تطبيق آلية تطوير عقد الأشغال العامة ، سيقوم الباحث بإجراء خمس مقابلات لتقويم الآلية المقترحة لتطوير عقد الأشغال العامة عن طريق نفس الجهات المذكورة سابقاً .

١-٩ تنظيم البحث

يحتوي البحث على الفصول التالية :-

الفصل الأول: المقدمة

يشمل الفصل الأول على مقدمة البحث و مشكلة البحث و أهداف البحث و أهمية البحث ومنهجية البحث و حدود البحث و تنظيم البحث .

الفصل الثاني: المراجعة الأدبية

يشمل الفصل الثاني على ظروف الموقع المتغيرة، وتحري الموقع، ونبذه عن ديوان المظالم .

الفصل الثالث: أنواع المطالبات في المشاريع الحكومية

ويشمل على أهم أنواع المطالبات في المشاريع الحكومية وإعطاء نبذة مختصرة عن عقد الأشغال العامة وبعض العقود الدولية .

الفصل الرابع: مطالبات ظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية

ويشمل على تحديد مطالبات ظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الحكومية ، ودراسة الأحكام الصادرة لقضايا ظروف الموقع المتغيرة ، وتحديد مدة التقاضي والأسباب المؤدية إلى ظهور هذا النوع من المطالبات .

الفصل الخامس: مقارنة عقد الأشغال العامة مع بعض العقود الدولية فيما يخص ظروف الموقع المتغيرة

يشمل على مقارنة عقد الأشغال العامة مع بعض العقود الدولية فيما يخص ظروف الموقع المتغيرة ودراسة سلوك المقاول تجاه عقد الأشغال العامة لبند ظروف الموقع المتغيرة .

الفصل السادس: بعض الآثار المترتبة على عدم الاهتمام بظروف الموقع المتغيرة

مناقشة بعض الآثار التي تعرض لها مشروع حكومي لظروف الموقع المتغيرة.

الفصل السابع: (ESDSC)

تطوير نظام خبرة آلي لتحديد مسئوليات المالك والمقاول في المشاريع الحكومية عند مصادفة ظروف الموقع المتغيرة .

الفصل الثامن

الاستنتاجات والتوصيات.

مقدمة

ينقسم هذا الفصل إلى ثلاثة أجزاء رئيسة هي كالتالي:

١. ظروف الموقع المتغيرة (Differing Site Conditions).

٢. تحري الموقع (Site Investigation).

٣. نبذة عن ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية.

٢-١ ظروف الموقع المتغيرة

تعرف ظروف الموقع المتغيرة على أساس أنها الصعوبات التي لم تكن واضحة للمالك والمقاول، ولم تكن ضمن المعلومات المتوفرة لدى الطرفين [٤]. وهناك تعريف آخر لسلاح المهندسين الأمريكي، حيث يعرف ظروف الموقع المتغيرة على أنها الصعوبات التي ترجع إلى ما تحت سطح الأرض هذه الصعوبات إما أنها لم تذكر في العقد مطلقاً، أو أنها تختلف عن ما تم ذكره في العقد. ولتوضيح ذلك فعندما يتم ذكر أن التربة في الموقع رملية ويكتشف المقاول أنها طينية أو أن يقال إن الموقع به صخور ويصادف المقاول صخور صلبة تحتاج إلى تفجير أو استخدام معدات خاصة لإزالتها هذه الصخور لم يكن متوقع مصادفتها لهذا الشكل (بتصرف)[٥].

٢-١-١ تصنيف ظروف الموقع المتغيرة

هناك اتفاق عام في المراجع العلمية [٥]، [٦]، [٧] على أن يتم تصنيف ظروف الموقع المتغيرة إلى صنفين رئيسين هما كما يلي: -

١) الصنف الأول: العوامل الموجودة في بموقع المشروع بنوعيها الطبيعية التحتية والغير مرئية والتي تختلف اختلافاً جوهرياً عما هو مذكور في العقد. مما يجب الانتباه إليه هو أن هذا التصنيف يشمل العوامل التي تحت سطح الأرض والعوامل التي في الأصل على سطح الأرض ولكنه يتم إخفاؤها أو تغطيتها تحت سطح الأرض، ويندرج تحت هذا الصنف الأمثلة التالية:

(١) ظروف التربة وهذا يشمل التركيب والتماثل للأنواع المختلفة للتربة والذي ينـــدرج تحت ما يسمى تصنيف التربة (Soil Classification).

(٢) ظروف المياه الجوفية يشمل عمق منسوب المياه الجوفية ووجود التربة المشبعة بالمياه.

(٣) وجود خدمات مثل وجود أنابيب صرف صحي، أنابيب مياه ، تمديدات كهربـــاء أو تلفونات وغير ذلك .

٢) الصنف الثاني: وجود اختلاف جوهري بين طبيعة ظروف الموقع الحقيقية وبين مـــا هـــو متعارف عليه، ويكون منشأ هذا الاختلاف هو وجـــود صـــفات غـــير مألوفـــة في موقـــع المشروع. ويندرج تحت هذا الصنف على سبيل المثال: -

(١) مصادفة صخور تتميز بصلابة وصعوبة في الحفر أو الإزالة أو التفجير أكثر ممـــا هـــو متوقع من المعلومات المتوفرة قبل الترسية.

(٢) وجود نوع من التربة يحتوي على نسبة تشبع مياه عالية، تحتاج إلى عمليات دك أكثر مما هو متوقع حسب معلومات العقد.

(٣) وجود مياه في موقع المشروع تختلف مواصفاتها عن ما هو متعارف عليه، كأن تحتـــوي مثلاً على نسبة كبريت عالية وبالتالي الإضرار بمعدات نزح المياه.

٢-١-٢ أهمية ظروف الموقع المتغيرة

تعتبر مخاطر ظروف الموقع المتغيرة من أشهر أسباب التـــأخير والخـــلاف في المشـــاريع الإنشائية، و قد ذكر في تقرير المكتب الـــوطني للتنميـــة الاقتصـــادية (NEDO) (National Economic Development Office) أن ٥٠% من مشاريع المبـــاني التجاريـــة و ٣٧% مـــن المشاريع الصناعية تتعرض للتأخير بسبب ظروف الموقع المتغيرة. ويذكر التقرير أيضاً أن أصل التأخيرات الطويلة (١٠ أسابيع فأكثر) هو بسبب وجود عقبات غير متوقعة في أرض المشروع. ويعتبر الباحث فيسك أن البنود ذات الصلة بأحوال التربة تحت سطح الأرض من أكثر شروط العقد مدعاة لعدم الفهم ومن أكثرها إثارة لمطالبات المقاول الكـــبيرة بالأعمـــال الإضـــافية وأوامـــر التغـــير[٨].

إن إيجاد حل منطقي لنقل المخاطر ووضعها بالمكان الصحيح يتطلب أن نعطي لظروف الموقع المتغيرة الأهمية الكافية[٩]. حيث يلاحظ أن هناك استهانة من قبل أطراف العقد بمشكلات ظروف الموقع المتغيرة، فالمالك لا يقوم بأعمال تحري الموقع (Site Investigation) ولا الاختيار الصحيح لموقع المشروع، أما المقاول فلا تجده يعين ضمن فريق العمل مهندساً مختصاً في التربة، وقل ما يستعين بمكاتب متخصصة لهذا الغرض خلال دراسة مشروع ما [١٠].

ونعلم أن الاهتمام بعمل تحري الموقع (Site Investigation) لموقع المشروع من قبل المالك وتوزيعه على المتنافسين يؤسس قاعدة معلومات، يتم من خلالها قياس ظروف الموقع المتغيرة عند حدوثها، كما يساعد المالك في الحصول على أسعار مناسبة ومنطقية [١٠].

وفي أحوال التربة تحت سطح الأرض وخصائصها (الجيولوجية) والمياه الجوفية، يمكن أن تلقى مسؤوليتها على عاتق المقاول الذي هو أقدر الأطراف على تقويم أثرها على مدة وكلفة المشروع. ويتعين على المصمم وضع التصاميم حسب الأحوال المتوقعة والتقارير الخاصة بالتربة. على أن يقوم المالك الذي يمثل طرفاً مهماً في نقل هذه المسؤولية في إجراء الاختبارات الكشفية اللازمة للتربة قبل ترسية العقد، وبالقدر الذي تتم به هذه الأشياء يتحدد حجم المسئولية التي يتحملها المالك والمقاول تحت بند ظروف الموقع المتغيرة [٨].

كما أن أهم مصادر المخاطر في مرحلة التنفيذ في المشاريع الإنشائية هي ظروف الموقع المتغيرة [٦].

٢-١-٣ بعض الأساليب المستخدمة في تقليل آثار ظروف الموقع المتغيرة

يختلف التعامل مع ظروف الموقع المتغيرة من بلد إلى آخر، وذلك حسب صيغة العقود المستخدمة في تلك البلدان، وحسب قانون التشييد في ذلك البلد، ويراعى في ذلك عملية تحديد المسؤوليات المترتبة عن كل طرف من أطراف العقد.

وحتى يتم نقل وتحميل ظروف الموقع المتغيرة كاملة على المقاول، فإنه لا بد من الأخذ بعين الاعتبار جميع النتائج المحتملة لوضع الاحتياطات اللازمة من قبل المقاول، وذلك باستخدام بعض الأساليب العلمية مثل الوقاية من تلك المخاطر بالتأمين [١١].

ويقوم سلاح المهندسين الأمريكي بتضمين المواصفات الفنية والمخططات بعض من الظروف الطبيعية لموقع المشروع، والتي يكون المقاول ملزماً أن يأخذها في الاعتبار عند تقديم عطائه، أما ما يخص ظروف الموقع المتغيرة والتي لا يمكن معرفتها من قبل الطرفين والتي تغير من تكلفة المشروع أو وقته بالزيادة، فإنه يطلب من المقاول عدم أخذها بالاعتبار سواء من ناحية الوقت أو التكلفة عند تقديم عطائه وعند مصادفة المقاول لأي من هذه الأنواع فإنه يتم تعديل العقد فيما يخص التكلفة والوقت، عن طريق الاتفاق بين الطرفين وحسب نوعية العائق الذي تم مصادفته [٥].

أما مجلس الدولة الفرنسي فقد ابتكر عدة نظريات مثل نظرية عمل الحاكم، والظروف الطارئة، والصعوبات المادية غير المتوقعة، حتى تحقق بقدر الإمكان توازناً بين الأعباء التي يتحملها المقاول وبين المزايا التي يستفيد منها، وترجع كل هذه النظريات في الحقيقة إلى هدف واحد وهو العدالة المجردة، كما تراعي فيها كثيراً من الاعتبارات الخاصة التي تسمو على مجرد الحرص على تحقيق الوفر المادي للدولة [١٢].

إن عدم اكتمال ووضوح البنود المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة المستخدمة في العقود الحكومية، يعتبر عاملاً أساسياً في تباين واختلاف الأحكام الصادرة في مثل هذا النوع من المطالبات. لأن وجود مثل هذا الغموض يقود المحكمين إلى أن يتخذ كل واحد منهم نمطاً معيناً مختلفاً عن المحكم الآخر في تتبع نشأة وتطور الظرف المتغير في الموقع والنتائج المترتبة على ذلك، وحصر جميع المعلومات ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة بحدوث هذا الظرف. نستنتج من هذا أن اكتمال ووضوح بنود ظروف الموقع المتغيرة عامل مهم في اتخاذ القرار المناسب لحل هذا النوع من المطالبات، والأهم من ذلك أن وضوح هذه البنود قد يرشد أطراف العقد إلى حل هذا النوع من الخلافات فيما بينهم دون الرجوع إلى التقاضي، وذلك لأن هذه البنود الواضحة تقدم آلية محددة وواضحة المعالم إلى حل هذه الخلافات. وفي دراسة تمت [١٣] بهدف تقديم آلية معينة لحل الخلافات الناتجة عن ظروف الموقع المتغيرة بناءً على ما تحتويه بنود الموقع المتغيرة الموجودة في العقد وقانون التشييد، قدمت الدراسة آلية مقترحة يتبعها طرفا العقد عند مصادفتهم لظروف الموقع المتغيرة. وتم تطبيق هذه الآلية على عشر مطالبات كان قد صدر فيها حكم نهائي من المحكمة بناءً على المعلومات المقدمة في بنود العقد وقانون التشييد المستخدم في

الولايات المتحدة الأمريكية، وكان الناتج النهائي أن هناك توافق تام بين الحكم الذي تم اتخاذه في المحكمة وبين ما توصل إليه عن طريق تطبيق الآلية المقترحة، وهذا يدل على كفاية المعلومات التفصيلية المقدمة في بنود ظروف الموقع المتغيرة في مثل تلك العقود.

إن الباحثين (ديفيد و ويستون) [١٤] ذكرا في دراسة قاما بها أن لغة العقد المستخدمة والتي غالباً تكون لصالح المالك وذلك بإلقاء كامل المسئوليات المترتبة على ظروف الموقع المتغيرة غير المرئية على عاتق المقاول، هي لغة لا تخدم الطرفين وبعيدة كل البعد عن تحديد المسئوليات الحقيقية التي يجب أن يتحملها كل طرف من أطراف العقد، وذلك لأن المقاول حتى وإن وافق على مثل هذه الشروط سوف يقوم بطلب تعويضات إضافية متعلقة بظروف الموقع الغير مرئية التي واجهته في المشروع، وسوف يحصل على جزء كبير من هذه التعويضات بغض النظر عما هو مذكور بالعقد، لذلك اقترحت الدراسة بأن البديل لذلك هو حسن إدارة ظروف الموقع المتغيرة غير المرئية (Unforeseen Site Conditions)، وذلك بأن يقوم المالك بتزويد المقاول بتقرير عن ظروف الموقع (الجيولوجية) الظاهرة (Site Geologic & Structured Conditions)، ومن ثم يقوم المقاول بتفسير هذا التقرير وأخذ جميع الاحتياطات اللازمة بناءً على المعلومات المقدمة في هذا التقرير. وذكرت الدراسة أيضاً أن التعامل المبكر بل الفوري في حل المطالبات الناجمة عن ظروف الموقع المتغيرة بين طرفي العقد تعتبر طريقة أخرى مساعدة في تقليل التكلفة المتوقعة على طرفي العقد.

٢-١-٤ ظروف الموقع المتغيرة في المملكة العربية السعودية

يساهم قطاع المقاولات بحوالي (٤٨) مليار ريال أي بنسبة ١٦% من إجمالي الناتج المحلي لعام ٢٠٠٠م، ويعتبر أكبر مستخدم للعمالة في المملكة بما يعادل ١٦% من إجمالي العمالة المدنية في المملكة العربية السعودية [١٥].

وفي تحديد أكثر من ٦٢ سبباً للتأخير في المشاريع الحكومية، فقد تم ترتيب أهمها من خلال الاستبيان الذي تم توزيعه على (٢٣) مقاولاً و (١٢) استشارياً و (١٠) جهات حكومية، فأجابوا على أن أهم الأسباب بعد تأخر الدفعات والحصول على التصاريح اللازمة لبدء المشروع هي ظروف الموقع المتغيرة [١٦].

وفي دراسة أخرى تم التوصل إلى أن ما نسبته ٥٠% من الجهات الحكومية في المملكة المشمولة في هذه الدراسة تعاني من مشكلة ظروف الموقع المتغيرة كأحد العقبات التي تواجهها المشاريع أثناء التنفيذ وبالتالي تقود إلى وجود مطالبات بين أطراف العقد إضافة إلى التأخير في انتهاء المشروع [١٧].

وفي إحدى الدراسات التي هدفت إلى تحديد الأسباب الرئيسة للمطالبات في المشاريع الإنشائية في المملكة العربية السعودية، أن ظروف الموقع المتغيرة من أهم هذه الأسباب. كما ذكرت الدراسة أن عدد المطالبات بشكل عام بلغت (٤٤٠) مطالبة سنوية في المشاريع الحكومية وبمعدل (٨) ملايين ريال لكل مطالبة وأن نسبة ٣٢%من هذه المطالبات فقط يتم حلها ودياً وإنهاؤها من قبل المالك والمقاول، أما باقي المطالبات فينشأ عنها نزاع بين أطراف العقد يرفع إلى المحاكم وإلى ديوان المظالم [١٨].

٢-٢ تحري الموقع

٢-٢-١ أهمية تحري الموقع

إن التحري عن الموقع هو التأكد من مناسبة الموقع لإقامة المشروع عليه، ويعتبر من الشروط اللازمة للتصميم الاقتصادي، بل إن أعمال التصميم الهندسي تقوم على أساس أعمال تحري الموقع وخاصة تحري أحوال الأرض وفي كثير من الأحيان تستخدم أعمال تحري الموقع في المقارنة بين عدة مواقع، لاختيار الموقع المناسب لإقامة المشروع عليه.

وكلمة تحري (Investigation) كما عرّفها عقد (ICE) (Institute of Civil Engineers) هي التي تعني بعمليات الموقع وتشمل الدراسة الميدانية والاختبارات المعملية وإعداد تقرير لأعمال التحري.

وتعتبر أعمال تحري الموقع من أهم الإجراءات الواجب اتباعها لتقليل الآثار المترتبة على ظروف الموقع المتغيرة [١٩].

٢-٢-٢ أهداف أعمال تحري الموقع

يعتبر تحري الموقع عملية مهمة وأساسية في عملية البناء في جميع الأعمال المدنية، ومن أهم أهدافه ما يلي: -

١) يقيّم مدى مناسبة الموقع لإقامة المشروع عليه.
٢) يمكّن من عمل تصميم اقتصادي ملائم.
٣) يؤسس قاعدة معلومات مهمة حتى يتم قياس ظروف الموقع المتغيرة عند مصادفتها.
٤) يساعد في معرفة المخاطر والصعوبات وخاصة ما تحت الأرض

بالإضافة إلى أن تحري الموقع ضروري في تقارير سلامة الأعمال وكذلك التحقق من حالة أي خلل قد يحدث في المشروع[٢٠].

وفي المواصفة الأمريكية (AS TM D-420) فإن الهدف الرئيس من أعمال تحري الموقع والأرض، هو معرفة وتحديد نوع التربة، وأحوال المياه الجوفية، وتحديد خصائص أرض الموقع وذلك من خلال الدراسة الميدانية وتحليل العينات.

٢-٢-٣ أنواع تحري الموقع

لأعمال تحري الموقع أنواع عديدة من أهمها [٢١] ما يلي: -

١) تحري الموقع لأعمال جديدة.
٢) تحري الموقع لأخطاء في أعمال قائمة.
٣) تحري الموقع للأمن والسلامة لأعمال قائمة.
٤) تحري الموقع لمعرفة مدى مناسبة المواد الموجودة في الموقع لاستخدامها في المشروع.

٢-٢-٤ مجال أعمال تحري الموقع

إن مجال أعمال تحري الموقع موضوع واسع وكبير وإن ما يهمنا في هذا البحث هو الأعمال التي لها علاقة مباشرة في ظروف الموقع المتغيرة، ويمكن أن نصنف مجال أعمال تحري الموقع إلى ما يلي[٢١]: -

١) أعمال الفحص (الجيولوجي) وتشمل الحفر التجريبية، الحفريات وسجلات الحفريات، (جيولوجيا) الموقع والأعمال التحتية، اختبارات التربة المعملية، اختبارات الموقع، مستوى المياه الجوفية وضخ المياه.

٢) أعمال مسح المرافق وشبكات الصرف وتشمل شبكة الصرف الموجودة أو المارة بالموقع (المجاري المكشوفة ، المجاري المغطاة ، تمديدات المواسير) و امتداد المرافق الموجودة داخل أو بالقرب من الموقع (مياه ، غاز ، كهرباء ، اتصالات) و امتداد خدمات أخرى (معلومات ، وقود ، زيوت).

٣) أعمال مسح الموقع وتشمل الرفع المساحي للموقع، مناسيب الأرض والتضاريس، الوصف الطبيعي (طرق، أنهار، حفر، أشجار، أبراج، مباني)، النقاط المرجعية، حدود الموقع وحدود المجاورين، منافذ الموقع، الاستخدامات السابقة للموقع.

٤) أعمال مسح التلوث والبيئة وتشمل (غاز الميثين)، نفايات سامة، مواد مشعة، اختبارات كيميائية، (اسبيستوس)، التأثيرات البيئية المحلية للمشروع (تقويم التأثير البيئي).

٥) دراسة حركة المرور وتشمل تعداد حركة المرور، نماذج حركة المرور، محاكاة آلية لحركة المرور الموجودة، تحليل التأخير، مستويات الصوت الناتج من المشروع (الإزعاج) ، فحص سجلات المرور من الجهات المختصة .

٦) أعمال مسح الممتلكات المجاورة وتشمل اتفاقيات الجدران المشتركة، المنافذ.

٧) أعمال مسح الآثار وتشمل بقايا الآثار.

٨) أعمال دراسة الجوانب القانونية وتشمل ملكية الموقع، الاتفاقيات، التسهيلات (حقوق الطريق)، تصاريح المرور، الحدود والارتدادات النظامية.

٩) أعمال التصاريح وتشمل تصريح تخطيط الموقع، تصريح البناء، تصريح الدخول.

٢-٣ ديوان المظالم

نظراً لأن هذا البحث يتعلق بالنظر في قضايا المنازعات في المشاريع الإنشائية (ظروف الموقع المتغيرة) والتي يكون فيها الطرف الأول جهة حكومية والطرف الآخر مقاول تعاقدت

معه تلك الجهة للقيام بتنفيذ إحدى مشاريعها الإنشائية وفق إطار تعاقدي يحكمه كل من نظام المشتريات الحكومية وعقد الأشغال العامة الموحد.

وحيث أن هذه الأنظمة تفرض على كلا الطرفين الرجوع إلى ديوان المظالم للبت في المنازعات التي قد تحدث بينهما والمتعلقة بالمشروع، لذلك رأى الباحث أنه من الضروري إعطاء نبذة مختصرة عن ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية (تاريخ إنشائه، اختصاصه، مصادر الحكم في الديوان، أنواع الدوائر) كجهة وحيدة يتم الرجوع إليها للنظر والبت في المنازعات التي يكون أحد أطرافها جهة حكومية.

٢-٣-١ نشأت ديوان المظالم

إن أساس الحكم في المملكة العربية السعودية يقوم على إرساء العدل ورفع الظلم، وقد اقتضى ذلك الاهتمام بولاية المظالم حيث جعل الملك عبد العزيز رحمه الله بابه مفتوحاً لأصحاب المظالم ودعا الناس أن يأتوه بمظالمهم، وأن يضعوا شكواهم في صندوق الشكاوي المعلق على دار الحكومة.

ومع اتساع نطاق الدولة وتشعب المصالح وتعدد المرافق العامة خطت المملكة خطوة جديدة لتطوير نظام المظالم فصدر في عام ١٣٧٣هـ نظام شعب مجلس الوزراء ومن ثم صدر نظام ديوان المظالم بتاريخ ١٣٧٤/٩/١٧هـ ، وفي ١٣٧٩/١١/١هـ صدر القرار الخاص بالنظام الداخلي للديوان بإيضاح وتفصيل أكثر ، وأخيراً صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٨١٨ وتاريخ ١٣٩٦/٥/١٧هـ ونص على اختصاص الديوان الفصل بصفة نهائية في طلبات التعويض المقدمة من المقاولين المتعاقدين مع جهات حكومية [٢٢]، [٢٣] .

٢-٣-٢ اختصاص ديوان المظالم

إن أهم اختصاص للقضاء الإداري بشكل عام أنه قضاء إلغاء وقضاء تضمين، ويقصد بقضاء الإلغاء بالرقابة القضائية على شرعية القرار الإداري، بحيث أن القضاء الإداري يحكم بإلغاء القرار غير المشروع دون أن يحل محل الإدارة فيصدر قراراً يصحح به الوضع، إذ أن

ذلك (إلغاء القرار) من صميم اختصاص الإدارة وحدها. أما قضاء التضمين فيقصد به الحكم بتعويض من أصابه ضرر من جراء فعل الإدارة سواء كان هذا الفعل إجراءً قانونياً أو عملاً مادياً [٢٤].

وعلى ضوء ذلك نصت المادة التاسعة من نظام الديوان على اختصاص الديوان في المسائل المشار إليها فيما يلي:

١) الدعاوي المتعلقة بالحقوق المقررة في نظم الخدمة المدنية والتقاعد لموظفي ومستخدمي الحكومة والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة أو ورثتهم والمستحقين عنهم (يدخل في ذلك استحقاق الراتب، العلاوة، المكافأة، البدلات ــ المعاش التقاعدي للموظف، المعاش التقاعدي للورثة، ... إلخ).

٢) الدعاوي المقدمة من ذوي الشأن بالطعن في القرارات الإدارية متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص أو مخالفة النظم واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة.

٣) دعاوي التعويض الموجهة من ذوي الشأن إلى الحكومة والأشخاص ذوي الشخصية العامة المستقلة بسبب أعمالها.

٤) الدعاوي المقدمة من ذوي الشأن في المنازعات المتعلقة بالعقود التي تكون الحكومة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً فيها.

٥) الاختصاص التأديبي بالنسبة للموظفين، فقد فصل النظام بين سلطة التحقيق ممثلة في هيئة التحقيق. وسلطة التأديب، ممثلة في ديوان المظالم حتى لا يكون المحقق هو القاضي وذلك لضمان الحياد.

٦) الدعاوي الجزائية ضد المتهمين بارتكاب جرائم التزوير والرشوة.

٧) طلبات تنفيذ الأحكام الأجنبية، التي تصدر من محاكم تابعة لدولة أخرى، ذلك أن سيادة الدولة تمنع تنفيذ حكم صادر من محكمة خارج حدودها الإقليمية، ولكن توجد معاهدات تجيز ذلك [٢٢]، [٢٣]، [٢٤].

٢-٣-٣ المطالبة القضائية

تعرف المطالبة القضائية بأنها اللائحة المتضمنة لمطالبات المدعي ويطلق عليها دعوى لأنها تخضع عند النظر القضائي لأعمال (لتفعيل) البينات، سواء كانت هذه البينات شهوداً أو إيماناً أو بينات كتابية في شكل معين حدده النظام [٢٣].

٢-٣-٤ الشكل اللازم لصحة المطالبات القضائية

يتعين في القضاء الإداري إفراغ المطالبة القضائية في شكل معين حدده النظام، حيث يجب أن تشمل المطالبة ما يلي[٢٣،٢٥]: -

أولاً – الكتابة واللغة

١) الكتابة: لصحة المطالبة القضائية يجب أن تكون مكتوبة باللغة الوطنية، فالمطالبة غير المكتوبة لا ترتب آثارها. والمادة الأولى من قواعد المرافعات أمام الديوان لا يقبل الطلب الشفوي ولا يستلزم استخدام ألفاظ أو صيغ أو نماذج معينة فالمطلوب تحرير الطلب فقط.

٢) اللغة: يدخل في صميم شكلية الكتابة استخدام اللغة الوطنية في تحرير الاستدعاء وفي نظام ديوان المظالم اللغة العربية هي اللغة الرسمية المعتمدة قضاءً.

ثانياً – البيانات اللازم إثباتها

هناك بيانات لا يمكن الاستغناء عنها لتحديد النزاع، فضلاً عن أنها تضمن حسن سير العدالة وتحول دون الشكاوي الكيدية وغير الجدية، هذه البيانات كما يلي: -

١) أسماء أطراف الخصومة، عناوينهم وصفاتهم: لا بد من تدوين اسم المدعي والمدعى عليه وعنوان كل منهما، وإن كان هناك محامي فيكتفي باسم المحامي وعنوانه.

٢) موضوع الدعوى: يتعين أن تتضمن المطالبة عرضاً موجزاً للوقائع والمقصود بذلك موضوع الطلب، ومن ثم يلخص صاحب الشأن النتائج أو الطلبات التي يتوخاها من رفع دعواه. وفيما يلي توضيح لذلك: -

أ) عرض الوقائع: لا بد أن تشمل الدعوى أو الاستدعاء على عرض واضح للوقائع حتى يمكن تحديد النزاع. بحيث يكون موجزاً إيجازاً لا يؤدي إلى الجهالة ولا يؤثر على الموضوع المطلوب.

ب) الأسانيد: يجب أن تتضمن الدعوى تطبيقاً للقانون على الوقائع، أي أنه يجب على صاحب الشأن أن يشير – ولو بشكل موجز – إلى أوجه الإلغاء التي يستند إليها في دعواه.

ج) الطلبات: وهي من أهم بيانات الدعوى، إذ أنها تحدد سلطات القاضي ونطاق النزاع. وفي الطلب المقدم في بداية الدعوى يطلق عليها الطلب الأصلي، والمدعي له الحق والحرية في تقديم ما يشاء من طلبات، وإذا تم قبول الدعوى لدى الديوان فإن المدعي يفقد هذه الحرية لضرورة توفر الارتباط بين الطلب الأصلي والطلبات الأخرى التي تطرأ بعد قبول الدعوى (أثناء الخصومة) أي بعد افتتاحها.

د) تاريخ التظلم أو المطالبة: يتعين أن تتضمن المطالبة تاريخ المطالبة الإدارية لأهميتها في احتساب المدد المرتبطة بقبول المطالبة القضائية (لا يقبل الديوان المطالبات إذا مر خمس سنوات على ظهور المشكلة إلا بعذر يقبله القاضي، كما لا ينظر الديوان إلى الدعوى التي مضى عليها ثلاثة أشهر ولم يراجع المدعي الديوان للاستمرار في التظلم)

هـ)التوقيع: إن من أهم الأمور الضرورية في المطالبات القضائية توقيع صاحب الشأن أو من يمثله على الاستدعاء (الطلب)، كما يجب أن يكون هذا التوقيع باليد.

ثالثاً – الإيداع

يتعين عند كتابة المطالبة تقديمها (الطلب الأصلي) إلى الديوان في المكتب المختص لقبولها، مع كامل المرفقات والمستندات، وتأخذ المطالبة رقم قيد في الديوان.

٢-٣-٥ مصادر الحكم في ديوان المظالم

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: السنة النبوية.

ثالثاً: النظام الأساسي للحكم: وهو مجموعة القواعد النظامية الرئيسة التي تحدد وضع الدولة وتبين شكل الحكومة وتنظم السلطات الأساسية في الدولة، وتحدد اختصاصات كل منها مع بيان مدى العلاقة بينها وموقف الأفراد منها وتعين حقوق الأفراد وواجباتهم.

رابعاً: التشريع العادي: ويقصد به الأنظمة التي تقررها السلطة المختصة بالتشريع في الدولة التي تهدف من وضعها إلى تنظيم الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الدولة.

خامساً: القرارات الإدارية التنظيمية أو اللوائح: يطلق على القرارات التنظيمية اصطلاحاً اسم اللوائح ويقصد بها القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختلفة التي تتبع السلطة التنفيذية، وتضع قواعد عامة موضوعية تسري على جميع الأفراد الذين تنطبق عليهم الشروط التي وردت في القاعدة، فهذه القرارات تنشئ قواعد قانونية مجردة، فهذه كالقوانين من حيث طبيعتها وموضعها.

سادساً: العرف: وهو اطراد سلوك الأفراد في مسألة معينة على نحو معين اطراداً مصحوباً بالاعتقاد في إلزام هذا السلوك وقد يقصد بالعرف أيضاً: مجموعة القواعد النظامية الناشئة عن هذا السلوك المطرد [٢٥]، [٢٦].

٢-٣-٦ الدوائر القضائية في ديوان المظالم

يمارس الديوان وفروعه الاختصاصات القضائية عن طريق مجموعة من الدوائر القضائية المشكلة بأمر من رئيس الديوان، والجدول(٢-١) يوضح عدد كل نوع من الدوائر القضائية في ديوان المظالم وفروعه.

جدول (٢-١) عدد الدوائر القضائية في ديوان المظالم وفروعه (المصدر ديوان المظالم)

م	نوع الدائرة	مكان الدائرة				
		الرياض	جدة	الدمام	أبها	المجموع
١	التدقيق	٥	-	-	-	٥
٢	الإداري	٥	٢	١	١	٩
٣	الجزائي	٤	٣	١	١	٩
٤	التأديبي	١	١	١	١	٤
٥	التجاري	٥	٤	٢	١	١٢
٦	الفرعي	١٦	٨	٨	٨	٤٠
المجموع		٣٦	١٨	١٣	١٢	٧٩

ويمكن تحديد مهام تلك الدوائر القضائية في الديوان وفروعه [٢٣]، [٢٧] وفقاً للآتي: -

١) هيئات التدقيق:

ومهمة هذه الهيئات إيجاد ضمانة قضائية تتحقق بها الطمأنينة إلى سلامة قضاء الديوان، بموافقة هذا القضاء لمقتضيات العدالة المستندة إلى القواعد الشرعية، وإلى النصوص النظامية، وينقطع بأحكامها النزاع، لكون أحكامها نهائية. وتعتبر هيئة رقابية على أحكام الدوائر القضائية والفرعية في الديوان وفروعه.

٢) الدوائر التأديبية:

ويهدف القضاء التأديبي إلى إيقاع عقوبة من العقوبات المحددة مثل نظام تأديب الموظف (على المخالفين من الموظفين)، حتى تضمن الدولة حسن سير العمل في المرافق العامة بانتظام ، وحتى لا يعود الموظف إلى ارتكاب الخطأ التأديبي مرة أخرى ، بالإضافة إلى أن ذلك يكون موعظة لزملائه بما وقع عليه من جزاء ، وتختص هذه الدائرة في الدعاوي التأديبية عن المخالفات المالية والإدارية .

٣) الدوائر الإدارية:

وتهدف الدائرة الإدارية في البت في المنازعات الإدارية سواء كان مثارها عقداً أو قراراً إدارياً أو فعلاً من الأفعال المادية الصادرة من الإدارة، ويعتبر القضاء الإداري صاحب الاختصاص الأصيل في الديوان، وتختص الدائرة الإدارية بالديوان في الدعاوي المقدمة من ذوي

الشأن بالطعن في القرارات الإدارية و دعاوي التعويض الموجهة من ذوي الشأن إلى الحكومة أو الأشخاص المعنوية العامة بسبب أعمالها، وكذلك في المنازعات المتعلقة بالعقود التي تكون الحكومة طرفاً فيها.

٤) الدوائر الجزائية:

ويهدف القضاء الجزائي إلى تعزير الجاني عن جرمه الذي ارتكبه بالعقوبة التي تتناسب وجريمته التي ارتكبها في ضوء بيئته، وحددتها الأنظمة في هذا الجانب من القضاء، والقصد من ذلك إصلاح الجاني وردعه، ومثل هذه الجرائم التزوير، الرشوة، الاختلاس، .. وغيرها.

٥) الدوائر التجارية:

تختص الدوائر التجارية في النظر فيما يحال إليها من قضايا ومنازعات تجارية تقع بين التجار سواء كانوا شركات أو مؤسسات أو أفراداً، وكذلك قضايا إفلاس الشركات أو المشكلات التي تقع داخل الشركات، سواء كانت بين الشركاء أو بين أحدهم وبين مدير الشركة، وقضايا تصفية الشركات والمنازعات التي تقع بين التجار على الوكالات أو العلامات التجارية.

٦) الدوائر الفرعية:

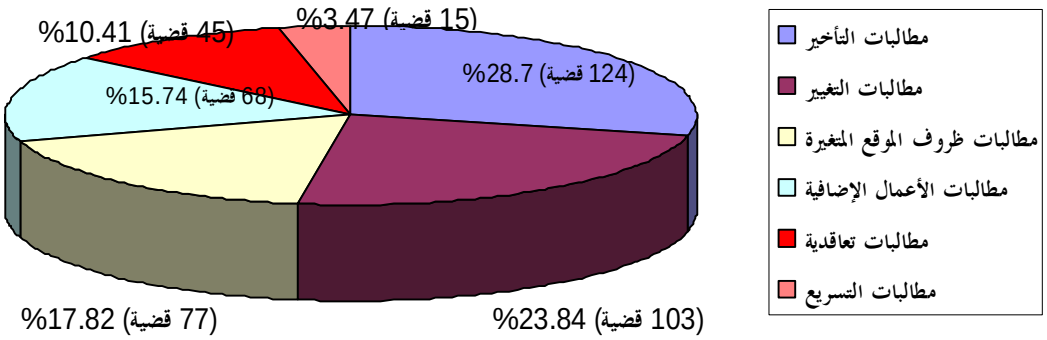
والهدف من إنشاء هذه الدائرة هي رغبة الديوان في مواجهة القضايا الخفيفة والمتنوعة للتخفيف عن الدوائر الثلاثية (الإدارية، التجارية، التأديبية، الجزائية) حيث تتكون من عضو واحد فقط بخلاف الدوائر القضائية السابق ذكرها، حيث تتكون من رئيس وعضوين.

٣-١ أنواع المطالبات التي تواجه المشاريع الإنشائية في المملكة

توصلت هذه الدراسة (عينة الدراسة ٤٣٢ قضية) إلى تحديد عدة أنواع من المطالبات تتعرض لها المشاريع الإنشائية في المملكة الجدول والشكل (٣-٢)، ويتم رفعها إلى ديوان المظالم للبت فيها، ويمكن تلخيص تلك المطالبات كالتالي:

جدول (٣-١) يوضح عدد ونسبة القضايا لجميع أنواع المطالبات في المشاريع الإنشائية

نوع المطالبة	عدد القضايا	النسبة %
مطالبات التأخير	١٢٤	٢٨.٧٠
مطالبات التغيير	١٠٣	٢٣.٨٤
مطالبات ظروف الموقع المتغيرة	٧٧	١٧.٨٢
مطالبات الأعمال الإضافية	٦٨	١٥.٧٤
مطالبات تعاقدية	٤٥	١٠.٤١
مطالبات التسريع	١٥	٣.٤٧
المجموع الكلي	٤٣٢	١٠٠



شكل (3-1) نسبة تكرار حدوث انواع المطالبات الإنشائية في ديوان المظالم

٣-١-١ النوع الأول: مطالبات التأخير

يوضح الشكل (٣-١) نسب أنواع المطالبات الإنشائية في ديوان المظالم بالدائرتين (الأولى والرابعة) والتي تم دراستها في هذا البحث، حيث يتضح أن مطالبات التأخير تحتل المرتبة الأولى من المطالبات بنسبة ٢٨.٧% (١٢٤ قضية)، ويعود السبب في هذا إلى تعدد واختلاف أنواع المطالبات التي تندرج تحت هذا المسمى ويتعامل معها الديوان على أنها مطالبات تأخير ويشمل هذا:

- التأخير في صرف المستحقات (المستخلصات).
- التأخير في تسليم الموقع من قبل المالك .
- التأخير في اعتماد المواد أو المخططات .
- التأخير في تسليم منسوب الصفر .
- التأخير في إصدار التصاريح و فسوحات البناء من قبل المالك .
- التأخير بسبب خارجي (أمطار ، سيول ، عواصف) .
- التأخير في ترسية العقد .
- التأخير في الاستلام الابتدائي من قبل المالك .

٣-١-٢ النوع الثاني: مطالبات التغيير

كما يوضح الشكل (٣-١) أن مطالبات التغيير تحتل المرتبة الثانية بنسبة ٢٣.٨٤% (١٠٣ قضية) ، ويعود السبب إلى أن ديوان المظالم يصنف العديد من القضايا والمطالبات تحت هذا المسمى والتي فيها :-

- تغيير في مجال العمل من قبل المالك (زيادة ، نقصان) .
- تعديلات في مخططات المشروع .
- تعديل بعض البنود .
- تغيير بعض البنود إلى أخرى لعدم وضوح المواصفات أو عدم ملاءمتها للمشروع .

٣-١-٣ النوع الثالث: مطالبات ظروف الموقع المتغيرة

كما يوضح الشكل (٣-١) إن مطالبات ظروف الموقع المتغيرة تأتي في المرتبة الثالثة من حيث تكرار حدوثها وبنسبة ١٧.٨٢% (٧٧ قضية) ، حيث يندرج تحت هذا المسمى عدة أنواع من المطالبات سيتم ذكرها بالتفصيل في الفصل الرابع .

لقد كان متوقعاً أن يحتل هذا النوع من المطالبات المرتبة الأولى في تكرار الحدوث لدى ديوان المظالم ولكنه في المرتبة الثالثة ، ويمكن تفسير هذا بأن الباحث قد توصل إلى معلومة من خلال بحثه ومقابلاته في ديوان المظالم إلى أن هذا النوع من المطالبات (ظروف الموقع المتغيرة) لا يمكن للديوان النظر فيها إلا بعد استحصال على أمر مستقل للنظر فيها والبت في كل قضية على حدة حسب توجيهات الأمر الملكي رقم (٨١٨) وتاريخ ١٣٩٦هـ وهذا من شأنه أن يعطي سبباً قوياً لقلة المطالبات المتعلقة في هذا الشأن ، ويقود بالتالي إلى استنتاج أنه ليست كل قضية متعلقة بمتغيرات ظروف الموقع المتغيرة يمكن قبولها من لدن الديوان للنظر فيها وانطلاقا من هذا التحليل يستطيع الباحث القول أن اختياره لظروف الموقع المتغيرة ليكون عنوان بحثه الرئيس كان اختيار مناسباً لأنها احتلت المرتبة الثالثة في تكرار الحدوث لدى ديوان المظالم على الرغم من المعوق المذكور أعلاه والذي ينطبق فقط على هذا النوع من المطالبات ، وفي الفصل الرابع سوف نتطرق إلى أنواع المطالبات لظروف الموقع المتغيرة .

٣-١-٤ النوع الرابع : مطالبات الأعمال الإضافية

يتضح من الشكل (٣-١) أن نسبة حدوث هذا النوع من المطالبات تمثل ١٥.٧٤% (٦٨ قضية) ، ويندرج تحت هذا المسمى نوعان من الأعمال .

يتضمن النوع الأول أي عمل لا يستند إلى نص صريح ووصف واضح لمجال العمل المطلوب القيام به، حيث يختلف طرفا العقد (المقاول والمالك) في تفسير بعض بنود العقد فيرى المالك أن هذا النوع من الأعمال مشمول ضمنياً في شرط من شروط العقد وأنه ملازم لعمل آخر لا يكتمل إلا بتنفيذ هذا العمل الإضافي، وعلى الجانب الآخر يرى

المقاول أنه ليس ملزماً بالقيام بهذا العمل لعدم وضوح ذكره في أي من وثائق العقد، ويعود السبب الرئيس في وجود مثل هذا الاختلاف في التفسيرات بين الطرفين إلى أن المالك يرى أن المقاول مسؤول مسؤولية مباشرة عن اكتشاف مثل هذه الأعمال حسب ما ينص عليه البند (١٠-٢) في الشروط العامة لعقد الأشغال العامة الموحد والذي نصه "" يعتبر المقاول مسؤولاً عن مراجعة التصميمات الهندسية والفنية بكامل تفاصيلها وعليه إبلاغ صاحب العمل والمهندس عن أي أخطاء أو ملاحظات يكتشفها في المخططات والرسومات أثناء التنفيذ "" .

يتضح من النص أعلاه، أن هذا البند ينقصه الوضوح التام وعدم الاكتمال في وصف كثير من التفصيلات التي تكون مهمة للطرفين، وبالتالي فإن هناك احتمال كبير إلى أن يقود إلى كثير من الاختلافات في تفسير نص هذا البند من الطرفين. ومن المشكلات التي يمكن أن تظهر بين الطرفين نتيجة لاختلاف التفسيرات المتعلقة بهذا البند هي هل المقاول مسؤول فقط عن مراجعة الرسومات التصميمية أو كامل وثائق العقد (جدول الكميات، المواصفات الفنية .... الخ)؟ وهل هناك وقت محدد للمقاول للقيام بهذه المراجعة ؟ ومتى يجب أن يبدأ؟ ومتى يجب أن ينتهي ؟ وهل مدة المراجعة تعتبر من مدة العقد أو تضاف إلى مدة العقد ؟ وفي حالة وجود تكاليف مادية مترتبة على هذه المراجعة كيف يجب التعامل معها ؟ .

النوع الثاني من الأعمال الإضافية : قيام المقاول بتنفيذ مجموعة من الأعمال تكون غير مذكورة في العقد وبناء على توجيهات المالك الشفوية . ومثل هذه الأعمال يقوم المقاول بتنفيذها حسب ما طلب منه بدون اشتراط وجود توجيهات كتابية من المالك، وذلك رغبة منه في المحافظة على العلاقة الجيدة مع المالك وجهاز الإشراف وتجنباً لأي نوع من الخلافات من شأنها التأثير السلبي على سير العمل في المشروع، ومن ثم يتقدم المقاول بطلب تعويضات مقابل هذه الأعمال التي لم تكن موثقة وينشأ الخلاف بين الطرفين على أحقيته بالكامل أو جزئياً لقيمة هذه الأعمال.

٣-١-٥ النوع الخامس : المطالبات التعاقدية

يتضح من الشكل (٣-١) أن هذا النوع من المطالبات يحدث بنسبة ١٠.٤١% (٤٥ قضية) ، ويندرج تحت هذا المسمى جميع المطالبات التي يكون مصدرها وثائق العقد ومن واقع الإطلاع على ملفات القضايا والمطالبات في الديوان يتضح أن السبب في حدوث هذا النوع من المطالبات يعود إلى أحد أمرين : الأمر الأول عدم الوضوح والاكتمال في وثائق العقد بصفة عامة والأمر الثاني يعود إلى مستوى جودة العمل المنفذ من قبل المقاول .

أولاً: عدم الوضوح والاكتمال بوثائق العقد بصفة عامة : يندرج تحت هذا النوع عدم الوضوح والاكتمال في الشروط الخاصة التي يقوم المالك بصياغتها .

عدم اكتمال جداول الكميات التي تتناسب مع طبيعة مجال العمل المطلوب.

عدم اكتمال المواصفات الفنية أو عدم مطابقتها لمتطلبات المشروع.

عدم الوضوح أو الاكتمال في الرسومات التصميمية أو تعارضها مع جداول الكميات أو المواصفات.

عدم إعطاء الوصف التفصيلي الدقيق لمجال العمل المطلوب .

عدم الوضوح وقلة التفاصيل في بعض بنود الشروط العامة للعقد وقد وجدت جميع هذه الملحوظات متطابقة مع نتائج بحوث سابقة [١٧].

وفي حالة عدم توصل الطرفين إلى إيجاد حل ودي لمثل هذه المشكلات أعلاه، فإن المقاول يقوم بتنفيذ العمل حسب توجيهات المالك تحاشياً لعدم حدوث أي عائق من شأنه أن يؤثر سلبياً على سير المشروع، ومن ثم يتقدم المقاول بمطالبته عن هذه الأعمال حسب النتائج المترتبة عليها، والتي يمكن أن تكون مطالبات تعويض تكاليف مادية، أو مطالبات تأخير أو مطالبات عمل إضافي.

ثانيا: مستوى جودة العمل المنفذ من قبل المقاول : يشمل هذا النوع إحدى حالتين الحالة الأولى : هي رداءة مستوى جودة الأعمال المنفذة من قبل المقاول ، والتي يكون غالباً

وراءها نقص الكفاية الفنية لدى الجهاز العامل التابع للمقاول ، ونقص الإشراف الفني الفعال من قبل المقاول أو المالك (في أحيان قليلة) .

الحالة الثانية : عدم التزام المقاول بالتنفيذ وفقاً للمواصفات الفنية المحددة في وثائق العقد ، ومحاولة التنفيذ طبقاً لمواصفات تكون في الغالب أقل من المستوى المطلوب لوثائق العقد ، رغبة منه في إيجاد نوع من التوفير المادي لصالحه .

وفي كلا الحالتين المذكورتين يقوم المالك باتخاذ الإجراءات اللازمة في مثل هذه الحالات والتي غالباً تبدأ بالتوجيهات الشفهية والإنذارات الخطية لتدارك مثل هذه الملاحظات ، وفي حالة عدم استجابة المقاول لذلك يضطر المالك إلى اتخاذ إجراء أقوى والذي غالباً يكون إيقاف العمل أو سحب المشروع كلياً من المقاول ، وحيث أن ردة فعل المقاول المترتبة على مثل هذا الإجراء هي عدم قبوله وبالتالي يلجأ المقاول إلى ديوان المظالم للتظلم من القرار الإداري الذي صدر بحقه ومطالباً بتعويضه عن ما لحق به من أضرار بسبب ذلك الإجراء أو على الأقل محاولة إعفائه من الالتزامات المترتبة على ذلك (رد الضمان ، غرامة التأخير) .

٣-١-٦ النوع السادس : مطالبات التسريع

الشكل (٣-١) يوضح أن مطالبات التسريع تحدث في المشاريع الإنشائية في المملكة بنسبة قليلة حيث أوضحت الدراسة أن نسبة حدوثها ٣.٤٧% (١٥ قضية) ، ومن واقع الاطلاع على ملفات القضايا في الديوان وجد أن هذا النوع من المطالبات يأتي من مصدرين أولهما المقاول والثاني المالك أما فيما يتعلق بالمصدر الأول فإن المقاول إما أن يقوم بتسريع سير أداء العمل في المشروع محاولة منه في إنهاء المشروع قبل وقته المحدد في العقد لكي يتمكن من استخدام معداته وجهازه الفني والإداري في مشاريع أخرى . أو يقوم بتسريع أداء سير العمل في المشروع بعد مرور فترة من بداية العمل يجد فيها المقاول نفسه غير قادر على إنهاء المشروع حسب الجدول الزمني نتيجة لتقصيره في الالتزام بالبرنامج الزمني منذ بداية المشروع . أما فيما يتعلق بالمصدر الثاني والذي يكون وراء

نشأة مطالبات التسريع فهو قيام المالك بطلب التسريع للمشروع وهذا يحتمل إحـــدى حالتين :

الحالة الأولى : قيام المالك بطلب التسريع بصفة رسمية موثقة ، حيث يقوم المقاول بتنفيذ ذلك ويكون الخلاف بين الطرفين عند تقدير القيمة المستحقة للمقاول والناتجة عن هـــذا التسريع .

الحالة الثانية : هي قيام المالك بتوجيه المقاول بتسريع المشروع شفهياً ، وفي هذه الحالـــة يفهم المقاول ضمنياً أن قيمة هذا التسريع ستدفع له عند نهاية المشروع ، وبالتالي يقـــوم المقاول بعمل هذا التسريع ، وعند نهاية المشروع ومطالبته بالقيمة المترتبة على ذلك فإن ذلك يحتمل حدوث أحد خلافين .

الخلاف الأول هو إدعاء المالك بعدم وجود نية للتعويض المادي مقابل التسريع الـــذي طلبه شفهياً، أما الخلاف الثاني فينشأ من إدراك المالك بأن المقاول يســـتحق التعـــويض المادي مقابل ذلك التسريع ولكن يختلف الطرفان في الوصول إلى اتفاق مشترك حـــول قيمة هذا التعويض .

٣-٢ ظروف الموقع المتغيرة في عقد الأشغال العامة الموحد

استخدمت المملكة أسلوب التعاقد بشكل واسع خلال خططها التنموية معتمـــدة في البداية على نظام تأمين مشتريات الحكومـــة [٢٨] (GPR)(Government Procurement Regulations) ، الذي كان يهدف إلى تنظيم إجراءات اختيار المتعاقـــد مـــع الجهـــات الحكومية وإيضاح القواعد الأساسية لتنفيذ المشاريع .

فصدر نظام المناقصات والمزايدات عام (١٣٨٦هـــ)، ثم صدر النظام الحالي لتأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ أعمالها بموجـــب المرســـوم الملكـــي رقـــم م/١٤ وتاريـــخ ١٣٩٧/٤/٧هـــ، وقد رأت وزارة المالية والاقتصاد الوطني إلغـــاء نظـــام المناقصـــات والمزايدات ولائحته التنفيذية والعمل بالنظام الجديد ابتداءً من تاريخ ١٣٩٧/٥/٤هـــ.

وبالإضافة إلى نظام المشتريات الحكومية صدر عقد الأشغال العامة [٢٩] لتنظيم صناعة التشييد في المشاريع الحكومية، فقامت وزارة المالية والاقتصاد الوطني بإعداد عقد الأشغال العامة واعتماده من قبل مجلس الوزراء بالقرار رقم ١٣٦ وتاريخ ١٤٠٨/٦/١٣هـ، لاستخدامه في عقود المشاريع الإنشائية الحكومية، ويشمل على وثيقة العقد الأساسية وبنود الشروط العامة، ويعتمد العقد على جداول الكميات في تحديد قيمته ويتعامل عقد الأشغال العامة مع ظروف الموقع المتغيرة من خلال البند رقم (١٠-١) من الشروط العامة والذي يحدد مسؤولية المقاول فيما يتعلق بعمليات تحري الموقع والذي نصه كالتالي: -

" على المقاول أن يقوم على حسابه الخاص بفحص ومعاينة الموقع والأماكن المحيطة به وأن يتأكد بنفسه وقبل تقديم العطاء من شكل الموقع وطبيعة تربته بالقيام بعمل الجسات والثقوب التي تمكنه من ذلك، وكذلك يقوم بمراجعة كميات العمل وطبيعته والمواد اللازمة لإنجاز الأعمال ووسائل الوصول إلى الموقع والمرافق التي يحتاج إليها وعليه بصورة عامة أن يحصل لنفسه على سائر المعلومات الضرورية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على عطاءه " .

٣-٣ ظروف الموقع المتغيرة في بعض العقود الدولية

يختلف التعامل مع ظروف الموقع المتغيرة من عقد إلى آخر طبقاً للبيئة التي يتم استخدامه فيها، وسوف نتطرق إلى بعض العقود الدولية والتي تعتبر من أكثر العقود شيوعاً واستخداماً، كونها تستخدم في دول متقدمة في مجال صناعة التشييد (أمريكا، بريطانيا).

٣-٣-١ العقد الهندسي الجديد (NEC)

يستخدم في (بريطانيا) العقد الهندسي الجديد [٣٠] (NEC) (New Engineering Contract) والذي بدأ معهد المهندسين المدنيين (ICE) (Institution of Civil Engineers) في إعداد بنوده الأساسية ووضع (الاستراتيجيات) المختلفة للعقد في مجال التصميم والإنشاء لتحسين الأداء وتم إصدار أول طبعة منه في يناير ١٩٩١م كمواد قابلة للنقاش والحوار حتى يتسنى التوصل إلى صيغة نهائية وتم نشر الإصدار الثاني في ١٩٩٤م وفيه تم معالجة جميع أنواع العقود الهندسية ومن أهدافه :-

- الاستخدام لجميع المشاريع الإنشائية بمختلف أنواعها.
- استعمال لغة سهلة واضحة لفقرات العقد يسهل استيعابها والتعامل معها ، إضافة إلى حثه على تحسين إجراءات الإدارة وخلق الروح التعاونية بين أطراف العقد .
- إمكانية استخدامه في (بريطانيا) والدول الأخرى .

صياغة العقد بلغة إنجليزية سهلة وذلك باستخدام التعابير العامة المعروفة مما سهل فهم الفقرات وجعلها أكثر وضوحاً في التعامل والاستخدام وتطبيق الإجراءات المختلفة دون غموض أو التباس ، ويتعامل (NEC) مع ظروف الموقع المتغيرة من خلال تصنيفه لمعلومات الموقع تحت ما يسمى بالجزء الأول من معلومات العقد (Part 1 of the Contract Data) والتي غالباً يقوم المالك بتزويد المتنافسين بها والتي يمكن أن تحتوي على الآتي :-

معلومات الموقع (Site Information) وتحتوي على الوثائق التالية :-

- أعمال تحري طبقة الأساس واختبارات الحفر والنتائج.
- تقرير يتم الحصول عليه من المالك له علاقة بالظروف الطبيعية للموقع والمواقع المجاورة ، قد يكون من ضمن هذا خرائط ومعلومات (هيدرولوجية) ، وبيانات (هيدرولوجية) .

- إعطاء مراجع عن المعلومات العامة المتوفرة عن الموقع والمناطق المحيطة به ، مثل أوراق البحوث العلمية المنشورة عن الموقع ، والتفسيرات لعمليات المسح (الجيولوجي) للموقع ، والهدف من هذا هو مساعدة المتنافس لإعداد عرضه والقيام باتخاذ قرار في تحديد طريقة العمل والبرنامج اللازم لذلك .
- معلومات عن الخدمات الأرضية في الموقع تحت سطح الأرض .
- معلومات عن التمديدات والخدمات الأخرى .
- معلومات عن المباني ، المنشآت ، المحطات الصناعية المجاورة والموجودة في موقع المشروع .

وكذلك من خلال البند (٦٠-١) من بنود عقد (NEC)

"" يستحق المقاول التعويض (المادي ، الزمني) إذا واجه أثناء عمله ظروفاً طبيعية في الموقع باستثناء الظروف الجوية ، والتي يمكن لأي مقاول متمرس أن يتوقع حدوثها ولو بنسبة بسيطة وكذلك لم يأخذها بعين الاعتبار عند تقديم عطائه ""

٣-٣-٢ عقد الفيديك (FIDIC)

تم تأسيس الفيديك [٣١] Federation International Des Ingenious Conceals (FIDIC) لأول مرة عام ١٩١٣م بمساهمة ثلاث جمعيات أوروبية للمهندسين الاستشاريين: هي جمعية المهندسين الاستشارية البلجيكية، والجمعية الفرنسية للمهندسين الاستشاريين، والجمعية السويسرية للمهندسين الاستشاريين.

وبعد الحرب العالمية الثانية أعاد الفيديك تنظيم نفسه لزيادة عدد الجمعيات الهندسية المنتسبة له، وفي الستينيات تطور (الفيديك) بشكل كبير وأصبح يحظى باهتمام دولي واسع يشمل دولاً خارج أوروبا كالولايات المتحدة واليابان إضافة إلى بعض الدول النامية، ومن أهم النشاطات التي يقوم بها إعداد الشروط النمطية لعقود التشييد ، ويعتبر الكتاب الأحمر والذي يتضمن الشروط العامة لتنفيذ أعمال التشييد المدنية من أهم العقود النموذجية التي أصدرها (الفيديك) .

- وقد صدرت الطبعة الأولى من هذه الشروط في عام ١٩٥٧م .
- وصدرت الطبعة الثانيـــة عام ١٩٦٩م بإضافة بعض البنود .
- وتمت مراجعة هذه الشروط من قبل (الفيديك) بالاشتراك مع (البنك الـــدولي) و(اتحاد المقاولين) الأوروبيين في عام ١٩٧٣م ومن هذا التاريخ اســـتخدم عقـــد (الفيديك) في مشاريع (البنك الدولي) .
- في عام ١٩٧٧م صدرت الطبعة الثالثة بعد تعديل بع بنودها .
- وبعد جهود ضخمة وعمل كبير تم إصدار الطبعة الرابعة عام ١٩٨٧م .
- وفي عام ١٩٩٢م أعيدت طباعته مع تصحيحات الناشر وقد صدر أخـــيراً عـــام ١٩٩٦م ملحق لعقد (الفيديك) يتضمن تغييراً لبعض البنود في الطبعة الرابعة .

وأصبح (الفيديك) اليوم منظمة هندسية عالمية وتضم في عضويتها أكثر مـــن ٦٥ جمعية للمهندسين الاستشاريين من دول العالم المختلفة ومنها ثلاث دول عربية هي مصر والمغرب وتونس ، ويحتوي الكتاب الأحمر على مجلدين يحتوي الأول علـــى الشـــروط العامة لتنفيذ الأعمال المدنية ، بينما يتضمن الثاني توصيات لصياغة وإعداد الشـــروط الخاصة ويتعامل عقد (الفيديك) مع ظروف الموقع المتغيرة من خلال مجموعة من البنود مثل البند رقم (١١-١) ففي الشروط العامة (معاينة الموقـــع) ، نجـــد النـــص التالـــي " يفترض أن رب العمل قد وضع تحت تصرف المقاول ، قبل تقديمه العطـــاء، البيانات الخاصة بالظروف (الهيدرولوجية) وظروف ما تحت السطح الـــتي تم التوصـــل إليها من الأبحاث التي أجراها صاحب العمل أو أجريت لحسابه والمتصلة بالأعمـــال ، ومع ذلك يظل المقاول مسؤولاً عن تفسيره الشخصي لهذه البيانـــات ، ويفتـــرض أن المقاول قد عاين وفحص الموقع والأماكن المحيطة به والمعلومات المتاحة المتعلقة بهما وأنه اكتفى بها (في حدود الممكن عملاً في ضوء اعتبارات التكلفة والوقت) قبـــل تقديمـــه للعطاء بالنسبة إلـــى :

- شكل وطبيعة الموقع في ذلك أحوال ما تحت السطح .
- الأحوال (الهيدرولوجية) والمناخية .

- مدى وطبيعة العمل والمواد الضرورية لتنفيذ وإتمام الأعمال وإصلاح أية عيـــوب فيها .
- وسائل الوصول إلى الموقع ولوازم المعيشة التي قد يحتاج إليها .

وكذلك البند (١٢-٢) من الشروط العامة في عقد (الفيديك) أيضاً نجـــد التـــالي " ومع ذلك إذا واجهت المقاول أثناء تنفيذ الأعمال عوائق مادية أو ظروف مادية غـــير الظروف المناخية في الموقع ، وكانت هذه العوائق أو الظروف في رأيه ممـــا لا يتوقعهـــا المقاول المتمرس ، فعليه أن يخطر المهندس بذلك فوراً مع إعطاء صورة إلى صاحب العمل ، وعلى المهندس عند تسلم هذا الإخطار إذا كان من رأيه أن هذه العوائق أو الظـــروف لا يعقل أن يتوقعها مقاول متمرس ، فعليه بعد التشاور مع صاحب العمل والمقـــاول أن يقرر:-

- أي امتداد في الوقت يستحق للمقاول بموجب البند ٤٤ .

مقدار التكاليف التي يكون المقاول قد تكبدها من جراء ما واجهه بسبب هـــذه العوائق أو الظروف والتي يجب أن تضاف إلى قيمة العقد (٢٠) .

٣-٣-٣ عقد المعهد الأمريكي للمعماريين (AIA)

من العقود المستخدمة في مجال صناعة الإنشاءات في الولايات المتحدة الأمريكيـــة هي العقود التي تنتج بواسطة المعهد الأمريكـــي للمعمـــاريين [٣٢] (AIA) (American Institute of Architectural)، والذي يصدر نماذج عدة من الاتفاقيات التعاقدية منها على سبيل المثال اتفاقية التعاقد بين المالك والمعماري للقيام بأعمال التصميـــم للمشـــــروع (AIA Document B141)، اتفاقية التعاقد بين المالك والمقاول (AIA Document A101– Stipulated Sum)، اتفاقية التعاقد بين المالك والمقاول (AIA Document A111 –Cost of the work plus a fee) ومن الأشياء التي يصدرها هذا المعهد هي نموذج للشروط العامـــة المستخدمة في عقد الإنشاءات (General Condition of the contract for constructions, AIA Document A201)، ويتعامل عقد (AIA) (٢١) مع ظروف الموقع المتغيرة من خلال

الفقرة ٢٠٢ (المعلومات والخدمات المطلوبة من المالـــك – Information and Services Required of the Owner) الجزء (٢-٢-٢) حيث نجد النص التالي: -

" يجب على المالك أن يقدم معلومات مسحية تصف الصفات الطبيعية، الحـــدود القانونية، ومصادر الخدمات الخاصة بموقع المشروع، ووصف رسمي للموقع ".

وسوف يتم التطرق في الفصل الرابع إلى عرض تفصيلي لأهم أنـــواع ظـــروف الموقع المتغيرة، وذلك من واقع تحليل أنواع المطالبات التي تم الاطلاع عليها في ديـــوان المظالم، أما في الفصل الخامس فسوف يتم التطرق إلى كيفية تناول عقد الأشغال العامـــة لظروف الموقع المتغيرة والتعامل معها ومن ثم مقارنة آلية هذا التعامل مع بعض العقـــود الدولية والتي تم ذكرها في هذا الفصل.

٤-١ مطالبات ظروف الموقع المتغيرة في المشاريع الإنشائية الحكومية في المملكة العربية السعودية

لقد تبين من الفصل السابق أن ظروف الموقع المتغيرة تعتبر من أهم الأسباب المؤدية إلى المطالبات في المشاريع الإنشائية في القطاع الحكومي بنسبة ١٧.٨٢% (٧٧ قضية) من مجموع المطالبات الإنشائية، و يوضح الشكل (٤-١) العلاقة بين نوع العوائق ونسبة حدوثها في عينة الدراسة (٧٧) قضية الملحق [أ] يوضح هذه القضايا بالتفصيل من واقع تصنيف الديوان لهذه العوائق، كما يوضح الشكل (٤-١) أن أهم هذه العوائق يندرج تحت أربعة أنواع (حسب تصنيف الديوان):

جدول (٤-١) عدد كل نوع من ظروف الموقع المتغيرة *

م	نوع العائـــــــق	عدد القضايـــا	النسبة %
١	عدم صلاحية التربة للتأسيس	٣٠	%٣٨ر٩٦
٢	ظهور مياه تحت سطح الأرض	١٦	%٢٠ر٧٧
٣	وجود خدمات تحت الأرض	٩	%١١ر٦٨
٤	ظهور صخور صلبة	١١	%١٤ر٢٨
٥	ظهور مياه مجاري	٢	%٠٢ر٥٩
٦	ظهور قبور	٢	%٠٢ر٥٩
٧	ظهور مخلفات ردميات	٢	%٠٢ر٥٩
٨	وجود مواد كيماوية وأملاح	٢	%٠٢ر٥٩
٩	وجود كهوف	٣	%٣ر٨٩
المجمـــــــوع		٧٧	%١٠٠

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

ÈÈÏ ŒÇ(٧) %\æ¶ · [ÆÄÃÈÏëge â s ï 3 ∆h¶] √Œ¶] ÕÊŒ fÍÁfÍ ‡/ fÁfiÿ“ nÊÅs ìdâfi(١-٤) ÿ”å

٤-١-١ النوع الأول : عدم صلاحية التربة للتأسيس

يوضح الشكل (٤-١) أن عائق عدم صلاحية التربة للتأسيس (اختلاف ظروف التربة) يحتل المرتبة الأولى بنسبة ٣٩% (٣٠ قضية) ، ويمكن تفسير هذا أن الديوان يصنف تحت هذا المسمى أكثر من نوع من القضايا المتعلقة بالتربة بصفة عامة ، منها عدم مطابقة التقرير المسلم للمقاول (في حالة قيام المالك بتسليم المقاول تقرير عن حالة التربة) وظروف التربة الفعلية في موقع المشروع ، اختلاف القدرة التصميمية الفعلية للتربة في موقع المشروع عن ما هو مستخدم في التصميم (جدول رقم ٤-٢ يعطي تفاصيل أكثر عن هذا العائق فيما يتعلق برقم القضية ، قيمة المشروع ، قيمة المطالبة ، حكم الديوان ، مدة التقاضي) .

جدول (٤-٢) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها عدم صلاحية التربة *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/١/٢٠٥/ق	٦ر٧٤٠ر٠٠٠	٤ر١٦٧ر٧٠٥	١ر٠٩٥ر٩١٣	٤ سنوات
٢	١/١/١٥٥/ق	لم تحدد	رد الضمان	رد الضمان	سنتان
٣	١/١/٤١٨/ق	٦ر٦٥٠ر٠٠٠	٦ر٥٩٥ر٢٠١	٣ر٣٢٥ر٠٠٠	سنتان ونصف
٤	١/١/٣٤٠/ق	٦ر٤٧٦ر٢٢١	٢٧ر٤١٠ر٦٣٣	٩٦٦ر٦١٠	سنتان ونصف
٥	١/١/٣٥٠/ق	٥ر٤٧١ر٤٥٤	١ر٤٨٨ر٤٤٦	٨٠٠ر٠٠٠	٣ سنوات
٦	١/١/٤٣٥/ق	لم تحدد	لم تحدد	بدون تعويض	سنة واحدة
٧	١/١/١٨٨٧/ق	٥١٠ر٩١٥	١ر٢٥٢ر٠٧٢	١٨٦ر٨١١	سنتان ونصف
٨	١/١/٤٢٨/ق	٥ر٧٧٧ر٢٢٨	٢ر٩٢١ر٠٠٠	١ر٤٩٨ر٢٥١	سنتان
٩	١/١/٢٠/ق	٣٥٠ر٧٤٠	٣ر٣٥٠ر٠٠٠	٨٧ر٦٨٥	سنتان ونصف
١٠	١/١/٣١٥/ق	٢ر١٦٦ر١٤٦	٢ر٠٥٧ر٩٤٤	٨٧٧ر٣٦٥	سنة و ٨ أشهر
١١	١/١/٣٠٠/ق	٩٢٧ر٤٨٠	١ر٥٤٦ر٣١٣	٢٣٦ر٤٩٢	سنة و ٤ أشهر
١٢	١/١/١٠٩/ق	٤ر٢١٩ر٧٧٨	٤ر٦٢٢ر٨٤١	٢ر٠٩٨ر٠١٥	سنة واحدة
١٣	١/١/٢٠٥/ق	٣ر٣٦٢ر٣٣١	١٧ر٦٤٧ر٥٠٧	٣٣٦ر٢٣٣	سنة و ٨ أشهر
١٤	١/١/٤٣٥/ق	٢١٦ر٨٣٠	١ر٩٤٠ر١٥٢	٥٤ر٢٠٧	٣ سنوات و ٤ أشهر
١٥	١/١/٣٤٠/ق	٦ر٤٧٦ر٢٢١	٩ر٧٩٧ر٨١٩	١ر٣٤٦ر٠٤٦	٣ سنوات و١٠ أشهر
١٦	١/١/٣٩٢/ق	٣ر٠٠١ر٣٦١	١ر٩٧٧ر٥٦٨	٢٣٥ر٠١٣	سنتان
١٧	١/١/٥١٦/ق	٦٩ر٧٣٢ر٨٥٣	٢ر٤٥٤ر٤٦٢	١ر٨١٠ر٣٥٨	سنة و١٠ أشهر
١٨	١/١/١٩٦/ق	٨٨٩ر٨١٥	٨ر٩٩٧ر٩٦٤	٨٨ر٩٨١	٤ سنوات و٤ أشهر

تابع جدول رقم (٤-٢)

١٩	١/١/١٣٤/ق	٣ر٣٠٠ر٠٠٠	١ر١٢٢ر٢٧٣	بدون تعويض	سنتان و٤ أشهر
٢٠	١/١/٤٤٠/ق	٢٥٧ر٩٠١	٢٨٦ر٨٢٥	١٠٦ر٤٦٤	٣ سنوات و٤ أشهر
٢١	١/١/١٥٦/ق	٥ر٢٤٥ر٩٠٦	٣ر٣٦٢ر٣٥٣	٥٨٢ر٧٤٧	سنتان
٢٢	١/١/٢٤٠/ق	لم تحدد	لم تحدد	بدون تعويض	سنة واحدة
٢٣	١/١/٥٠٠/ق	٨ر٢٦٩ر٢٠٦	٤ر١٣٤ر١٠٣	١ر٧٠٠ر٠٠٠	خمس سنوات
٢٤	١/١/٣٩/ق .(م٢)	٣٩/٣٩٩/٦٥٩	٧ر٨٦٥ر٨٧٤	بدون تعويض	أربع سنـــوات
٢٥	١/١/٢٩٧٤/ق	٩٤ر٠٠٠ر٠٠٠	٥ر٨٦٧ر٠٠٠	بدون تعويض	خمس سنوات
٢٦	١/١/١٠٩١/ق.(م٤)	١٤٣ر٢٠٤ر٠٠٠	١ر٦٠٩ر١٤٨	٦٠٠ر٠٠٠	سبع سنوات
٢٧	١/١/١٠٩١/ق.(م٢)	١٤١/٢٤٣ر٠٠٠	١ر٥٠٣ر٧٤٥	بدون تعويض	سبع سنوات
٢٨	١/١/١٣/ق	١٤ر٩٢٠ر٩٠٢	٧٤٣ر٣٥٢	بدون تعويض	سبع سنـــوات
٢٩	١/١/٤٤٤/ق	٩ر٦١٢ر٨٤٢	٤ر٣٤٠ر٠٠٠	٤٨٦ر٠٠٠	سنة و١٠ أشهر
٣٠	١/١/١٠١٨/ق	١٣ر٥٥٢ر٤٠٦	٧٨٤ر٦٦١	بدون تعويض	سنتـــان

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

٤-١-٢ النوع الثاني : ظهور مياه تحت سطح الأرض (مياه جوفية)

ظهور مياه جوفية تحت سطح الأرض يحتل المرتبة الثانية من حيث تكرار الحدوث بنسبة ٢٠.٧٨ % (١٦ قضية) كعائق من عوائق ظروف الموقع المتغيرة ، وغالباً لا يكتشف المقـــاول هذه المشكلة إلا بعد توقيع العقد واستلام الموقع وبدء العمل في المشروع (جدول رقـــم ٤-٣ يعطي تفاصيل أكثر عن هذا العائق فيما يتعلق برقم القضيـــة ، قيمة المشروع ، قيمة المطالبة ، حكم الديوان ، مدة التقاضي) .

جدول (٤-٣) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها للمياه الجوفية *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/١/٤٣٥/ق	٤٩٨ر٢٦٧	٣٢٣ر٨٧٤	بدون تعويض	٣ سنوات
٢	١/١/٢٧٩/ق	لم تحدد	٧٠%من قيمة العقد	بدون تعويض	٣ سنوات ونصف
٣	١/١/٣١٥/ق	٢ر٧٩٤ر٩١٨	١ر٣٩٧ر٤٥٩	٨٣٤ر٢٥٦	سنة و ٨ أشهر
٤	١/١/٢٩٣/ق.م٢	٤ر٦٦٥ر٤٥٣	١٠ر٠٧٨ر٤٦٩	١ر٠٩٣ر٧٩٥	سنة و ٨ أشهر

تابع جدول رقم (٤-٣)

٥	١/١٣٣٨/ق	١٨٩ر٨٤٥ر٧٦٠	٤٦ر٦٠٢ر٢٧٦	١ر٧٥٧ر٦٦٤	٨ سنوات و١٠ أشهر
٦	١/٢٤١/ق	١٠ر٢٠٠ر٠٠٠	٢٢٥ر٠٠٠	بدون تعويض	٣ سنوات
٧	١/٧٢/ق	٢ر٥٩١ر٤٧١	٨٤١ر٠٠٠	١٥٤ر١٤٤	سنة ونصف
٨	١/٦٤٤/ق	لم يحدد	١٣٧ر٠٠٠	بدون تعويض	سنتان
٩	١/١٨١٨/ق	٥ر٤٧٣ر٨٤٠	٣ر٩٠٣ر٨٢١	٦٠ر٠٠٠	ثلاث سنوات
١٠	١/٨١٤/ق	١ر٤٩٥ر٩٠٠	٣٤٦ر٠٠٠	بدون تعويض	خمس سنوات
١١	١/١٠٨٥/ق	٩١٠ر١٨٩	٧٠٠ر٠٠٠	بدون تعويض	ست سنوات
١٢	١/٤٧٦/ق	٩٢ر٣٧١ر٥٢٠	١٠ر١٦٠ر٨٦٧	بدون تعويض	أربع سنوات
١٣	٢/١١٣٣/ق	٧٠ر٩٩٩ر٩٨٧	١١ر١٠٦ر٥٣٦	ندب خبرة	أربع سنوات
١٤	٢/٤٩٥/ق	١١٢ر٠٠٠ر٠٠٠	٢٠ر٤٦٦ر٣٦٧	٢٠ر٢٩٦ر٤٣٦	سبع سنوات
١٥	١/٦٧/ق	٤٤ر٣٠٢ر٤٢٥	٧ر١٠٢ر٩٦٩	١ر٤٦٥ر٢٧٥	أربع سنوات
١٦	١/١١٤/ق	١٨ر٤٥٣ر٤٩٢	لم تحدد	١١٥ر٩١١	ثلاث سنوات

٤-١-٣ النوع الثالث : وجود صخور صلبة

يوضح الشكل (٤-١) أن عائق ظهور صخور صلبة في موقع المشروع يأتي في المرتبة الثالثة بنسبة ١٤% تقريباً (١١ قضية) من حيث تكرار الحدوث كعائق من ظروف الموقع المتغيرة ، وتكمن مشكلة هذا العائق في أن المقاول لا يعرف عن وجود هذا العائق إلا بعد استلام الموقع والبدء في العمل ويترتب على ذلك أن يقوم المقاول باستخدام أدوات حفر خاصة غير المعتاد عليها أو استخدام المتفجرات في إزالة هذه الصخور ، وظهور هذا العائق يعطي توكيداً على عدم دقة تقارير التربة المقدمة عادة (في حالة تقديمها من المالك للمقاول كما ذكر أعلاه تحت عائق عدم صلاحية التربة للتأسيس) (جدول رقم ٤-٤ يعطي تفاصيل أكثر عن هذا العائق فيما يتعلق برقم القضية ، قيمة المشروع ، قيمة المطالبة ، حكم الديوان ، مدة التقاضي) .

جدول (٤-٤) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها للصخور *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/٧٨٠/ق	٨٢٠ر٧٩٦	٢٥٢ر٢٠٧	بدون تعويض	٤ سنوات
٢	١/٢٤٤/ق	٢ر١٦٠ر٣٧٩	١٠ر٧٩٨ر٠٦٦	٩٢٤ر٩١٢	٣ سنوات
٣	١/١٨٨٧/ق.م٣	١ر١٠٢ر٢٣٠	٥ر٠٨٩ر٣٩٨	٢٢٠ر٤٤٦	٣ سنوات
٤	١/١٥٤/ق	لم تحدد	٤٠٠% من قيمة العقد	بدون تعويض	سنة
٥	١/٢٢٦/ق	١ر٤٨٨ر٠٠٠	٥٩٥ر٢٨١	بدون تعويض	سنة ونصف
٦	١/٤٠٥/ق	لم تحدد	لم تحدد	بدون تعويض	سنة ونصف
٧	١/٤٨٠/ق	٨ر٠٠٠ر٠٠٠	٣ر٧٠٠ر٠٠٠	بدون تعويض	سنتان
٨	١/١٠٢٤/ق	لم تحدد	لم تحدد	بدون تعويض	سبع سنوات
٩	١/١٠٠٨/ق	٣ر٠٠٠ر٠٠٠	٣٠٠ر٠٠٠	بدون تعويض	ثلاث سنوات
١٠	١/٧٥٦/ق	١٣ر٩٤٢ر٩٨٦	٧٣٢ر٩٥٠	٣١٦ر٦٣٤	ثمان سنوات
١١	١/١٢٠٧/ق	٣ر٠٤٠ر٨٨٠	٢ر٦٧٥ر٩٧٤	٦٠ر٠٠٠	أربع سنوات

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

٤-١-٤ النوع الرابع: ظهور خدمات تحت الأرض

يوضح الشكل (٤-١) أن عائق وجود خدمات تحت الأرض يحتل المرتبة الرابعة من حيث تكرار الحدوث بنسبة ١١.٧% (٩ قضايا)، حيث يندرج تحت هذا المسمى (حسب وثائق ديوان المظالم) وجود تمديدات كهربائية، خطوط مياه، تمديدات هاتف ، تمديدات صرف صحي ، تمديدات محروقات (قليلة الحدوث) . ويعود السبب في وجود هذا العائق إلى عدة أسباب من أهمها:

- عدم وجود التنسيق الجيد والفعال مع الجهات ذات العلاقة .
- عدم توفر المخططات التفصيلية المحدثة للمواقع بصفة عامة .
- عدم قيام المالك بأعمال تحري الموقع لتفادي مثل هذا العائق حيث درج كثير من الجهات الحكومية بنقل مثل هذه المخاطر على عاتق المقاول عن طريق شروط العقد (جدول رقم ٤-٥ يعطي تفاصيل أكثر عن هذا العائق فيما يتعلق برقم القضية ، قيمة المشروع ، قيمة المطالبة ، حكم الديوان ، مدة التقاضي) .

جدول (٤-٥) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها للخدمات *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/٧١٦٥/ق	٣ر٣٤٢ر٦٠٨	٢ر٦٧٤ر٠٨٦	بدون تعويض	سنتان
٢	١/٢٧٨/ق	٤٧١ر١٦٠	٤٧١ر١٦٠	١٨٨ر٤٦٥	سنة واحدة
٣	١/٣١٥/ق.(م٣)	٩ر٧١١ر٤١٥	٦ر٤٧٤ر٢٧٦	١ر٩٢٠ر٨٢٨	سنة و ٨ أشهر
٤	١/١٦٠/ق	١٤٤ر٥٠٠ر٠٠٠	٨٩ر٨٥٦ر٩٢٥	لم تنتهي القضية	
٥	١/٤٤٥/ق	١٠ر٧٦٢ر٨٢١	١ر٠٧٦ر٢٨٢	بدون تعويض	سنة و ٧ أشهر
٦	١/٤٢٥/ق	١٠ر٩٩٢ر٢٦٦	٧٨٤ر٠٥٥	بدون تعويض	سنتان
٧	١/١٥٩/ق	٤ر٥١٩ر٣٢٥	٥٢٨ر٥٠٠	٣٤٤ر٣٩٩	سنة ونصف
٨	١/٣٩٨/ق	٦ر١٠٠ر٨٨٥	٤ر٨٨٠ر٧٠٨	١ر٢٠٥ر٢٩٠	سنتان و٣ شهور
٩	١/١٤٣٢/ق	٦٧ر٧٣٠ر٠٦٨	٩ر١٩٧ر٦٧٩	بدون تعويض	ثلاث سنـــوات

تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

٤-١-٥ أنواع أخرى من العوائق

أوضحت الدراسة أن هناك أنواعاً أخرى من العوائق تندرج تحت مسمى ظروف الموقع المتغيرة تحدث بنسب بسيطة وهي ظهور مياه مجاري بنسبة (٣%) جـــدول (٤-٦) ، ظهـــور قبور (٣%) جدول (٤-٧) ، ظهور مخلفات ردميات (٣%) جدول (٤-٨) احتواء التربـــة على مواد (كيميائية) وأملاح (٣%) جدول (٤-٩) ، وجود كهوف (٤%) جـــدول (٤-١٠) .

جدول (٤-٦) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها لمياه المجاري *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/١٢١٣/ق	لم تحدد	٢٠% مـــن العقد	بدون تعويض	سنة
٢	١/٢٥٠/ق	٣ر٩٨٣ر٥٣٠	لم يحدد	٤٠٢ر٧٤٧	ثلاث سنوات

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

جدول (٤-٧) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها للقبور *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	٢٤٢/ق	٣ر٣٤٢ر٠٠٠	١ر١٨٠ر٠٠٠	بدون تعويض	٢ سنة
٢	١/٢٦٢/ق	٢٩١ر٨٠٠	١٤٥ر٩٠٠	بدون تعويض	سنة ونصف

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

جدول (٤-٨) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها للردميات *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/٢٩٠/ق	١٢ر٩١٩ر٢٦٠	٦ر٩٣١ر٠٦٤	١ر٩٢٢ر٧٧٧	٧ سنوات وشهران
٢	١/١٥٩/ق.م٢	١٤ر٨٦٢ر٥٠٠	٣ر٠٤٦ر١٤٦	١ر٣٣٨ر٠٠٠	ثلاث سنوات

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

جدول (٤-٩) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها مواد كيماوية وأملاح *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/٢٦٦/ق	١ر٦٩٣ر١٩٣	٢ر٠٣١ر٨٣١	١ر٣٥٩ر٩٠٦	٣ سنوات ونصف
٢	١/١٠٩١/ق.(م٣)	١٤٣ر٢٠٤ر٠٠٠	١ر٦٠٩ر١٤٨	٦٠٠ر٠٠٠	سبع سنوات

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

جدول (٤-١٠) عدد القضايا التي تعرض المقاول فيها للكهوف *

م	رقم القضية	قيمة المشروع	قيمة المطالبة	حكم الديوان (التعويض)	مدة التقاضي
١	١/٧٠١/ق	٢٦ر٥٨٢ر٦١١	٣ر٧٨٩ر٤٩٣	بدون تعويض	ثلاث سنوات
٢	١/١٠٩١/ق	١٢٨ر٥٠٠ر٠٠٠	٦ر٧٤٧ر٨٨٨	بدون تعويض	سبع سنوات
٣	١/٢٥٣١/ق	لم يحدد	١ر١٤٩ر٩٢٦	بدون تعويض	سبع سنوات

* تفاصيل هذه القضايا في الملحق (أ)

٤-٢ الأحكام الصادرة لقضايا ظروف الموقع المتغيرة

يوضح الشكل (٤-٢) أنواع الأحكام الصادرة من ديوان المظالم في قضايا ظروف الموقع المتغيرة فهي أربعة أنواع كما يلي:

أولاً: الحكم بتعويض أقل من المطالبة المرفوعة من المقاول (٥٣.٢%) : وهذا يوضح أن أكثر من ٥٠% من القضايا التي يبت فيها الديوان يكون الحكم فيها بتعويض أقل من قيمة المطالبة ويتراوح هذا التعويض من ١% من قيمة المطالبة في بعض القضايا إلى ٧٥% من قيمة المطالبة في قضايا أخرى ، ويعود السبب في ذلك (حسب رأي الباحث) أن هناك مبالغة

من طرف المقاول في تقدير قيمة المطالبة ، كما انه هناك سبب آخر مباشر لتعويض المقاول أقل من قيمة المطالبة ويتلخص هذا في النظام المتبع من قبل ديوان المظالم عند النظر في قضايا المطالبات (حسب ما تم الاطلاع عليه من الإجراءات المتبعة في القضايا التي قام الباحث بدراستها إضافة إلى ما تم توضيحه من قبل المسئولين في الديوان للباحث عن آلية عمل هذا النظام) بأن يتم النظر في القضية استناداً إلى مجموعة من المبادئ الرئيسة [٣٣] أهمها كما يلي :

المبدأ الأول: مسئولية عقدية (خطأ الإدارة – خطأ بسبب خارجي) ويقصد بالخارجي أن السبب لا يرجع إلى طرفي العقد.

المبدأ الثاني: الأصل في تفسير العقود هو البحث في النية المشتركة للمتعاقدين، دون الوقوف على المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقاً للعرف الجاري في المعاملات.

المبدأ الثالث: أركان المسؤولية العقدية الخطأ والضرر والعلاقة السببية.

المبدأ الرابع: ديوان المظالم طبيعة ولايته يفصل في المنازعات التي تثور بين جهات الإدارة المختلفة والأفراد بوصفه قاضياً إدارياً على نحو يحقق التوازن بين المصلحة العامة للإدارة والمصلحة الخاصة للأفراد وله أن يجتهد في وضع الحكم المناسب ، وتقوم لجنة التدقيق (سلطتها في تقدير الأدلة) بوزن ما يقدم إليها من عناصر وما يجتمع لديها من أدلة في النزاع إثباتا أو نفياً للحق المتنازع عليه ، وعند عدم اكتمال أي معلومة من معلومات البنود المذكورة أعلاه لعدم توثيقها من قبل المدعي (المقاول) فإن القاضي يقوم بإصدار الحكم بناء على المعلومات المتوفرة فقط (فهي تختلف من قضية إلى أخرى) والتي في أغلب الأحيان لا تؤهل المقاول في حصوله على كامل المطالبة .

ثانياً: الحكم بدون تعويض من المالك للمقاول: ويعود السبب في هذا إلى أحد أمرين (من واقع الاطلاع الفعلي على وثائق هذا النوع من المطالبات والمناقشات المتعلقة بذلك مع المسئولين في الديوان).

الأمر الأول: عدم أحقية المقاول في قيمة المطالبة بالكامل الناتج عن ما يلي:

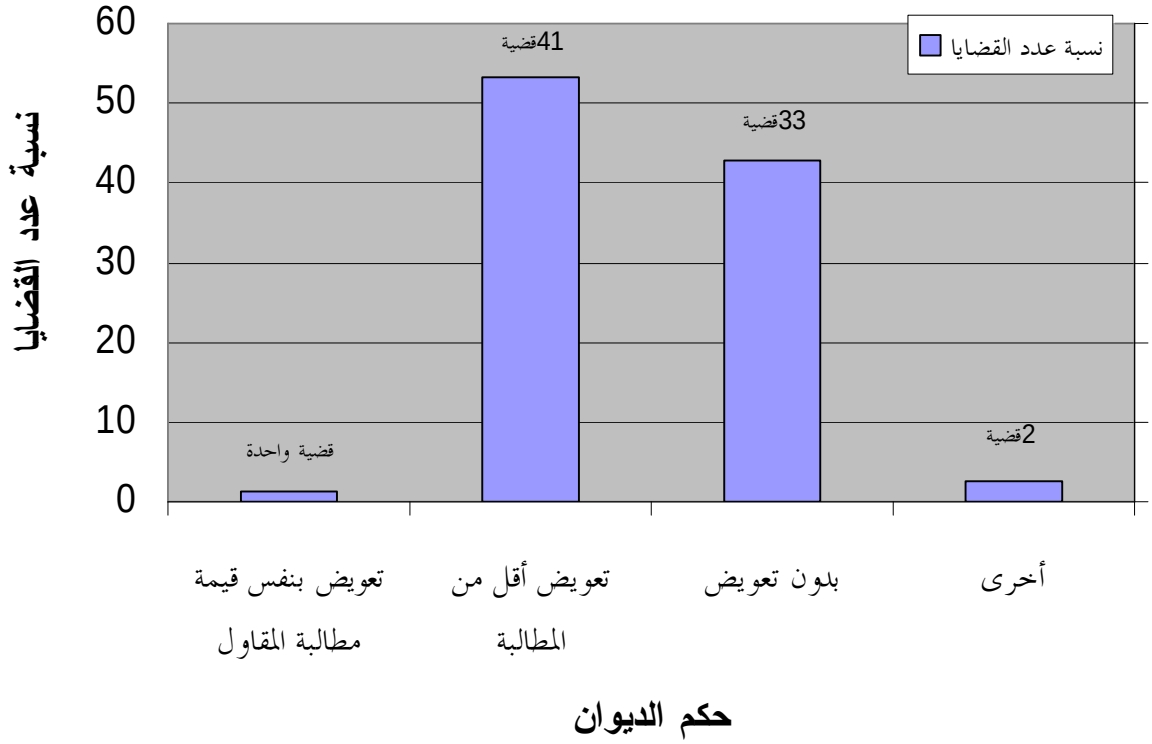
١) فهمه وتفسيره الخاطئ لبعض بنود وشروط العقد والذي يكون السبب وراءه نقص في كفاية الجهاز الفني والإداري لدى المقاول والذي تنقصه القدرة على فهم واستيعاب وتفسير بنود العقد بالطريقة الصحيحة .

٢) عدم الوضوح وكثرة الغموض في شروط وبنود العقد التي يقوم المالك بصياغتها والتي بدورها تقود المقاول إلى تفسير هذه البنود وفهمها بطريقة تتعارض مع الهدف الذي وضعت من أجله .

الأمر الثاني : فيما يتعلق بصدور الحكم بدون تعويض للمقاول هو عدم التوثيق الكامل للعائق الذي واجه المقاول أثناء التنفيذ توثيقاً يتناسب مع المبادئ الرئيسية التي يستند عليها الديوان عند النظر في أي قضية كما ذكر سابقاً لأن طبيعة المعلومات التي يقدمها المقاول في مثل هذه الحالات لا تؤهله للحصول على أي تعويض من وجهة نظر القاضي وإذا لم يحضر المدعي في موعد الجلسة التي تم تحديدها من قبل الديوان فإن القاضي يصدر حكمه بشطب الدعوى ، أما إذا لم يلتزم بشكليات المطالبة فيصدر القاضي حكمه برفض الدعوى ، وفي حالة عدم متابعة الدعوى بعد تقديمها للديوان لمدة (٣ أشهر) يتم إلغاء الدعوى ، وفي جميع الحالات السابقة (شطب الدعوى ، رفض الدعوى ، إلغاء الدعوى) يحق للمدعي طلب تمييز الحكم (يقصد بتمييز الحكم هو تأييد الحكم من هيئة التدقيق) .

ثالثاً : الحكم بتعويض بنفس قيمة المطالبة للمقاول : وهذا حدث في حالة واحدة فقط بنسبة (١.٣%) ، ويرجع السبب في ذلك إلى ما لحظه الباحث خلال استعراضه لوثائق هذه المطالبة من التنظيم الدقيق والتوثيق الجيد لأحداث المشكلة بالكامل والذي اتبعه جهاز الإشراف من قبل المقاول عند تنفيذ المشروع .

رابعاً : أخرى : ويندرج تحت هذا الحكم الحاجة إلى طلب خبير للاستفسار عن أمور فنية أو طلب استكمال وثائق رسمية تطلب من أحد الأطراف .



شكل ٤-٢ نوع الحكم الصادر من ديوان المظالم بالرياض لقضايا ظروف الموقع المتغيرة (٧٧ قضية)

٤-٣ مدة التقاضي لمطالبات ظروف الموقع المتغيرة

الشكل (٤-٣) يوضح مدة التقاضي بالسنوات لظروف الموقع المتغيرة (عينة الدراسة ٧٧ قضية)، حيث يتضح من الشكل أن هذه المدة تستغرق من سنة وحتى ثمان سنوات، وتعتبر السنة الواحدة كمدة تقاض مدة طبيعية (حسب إفادة المسؤولين بالديوان) لتستغرقها القضية عند اكتمال جميع معلوماتها والتزام جميع الأطراف بالحضور حسب طلب الديوان، وينطبق هذا على نسبة محدودة من القضايا حيث تمثل ٨% تقريباً من عينة الدراسة المشمولة في هذا البحث، ويتضح من الشكل (٤-٣) أن تقريباً ٩٢% من القضايا تستغرق مدة تقاضيها اكثر من سنة، وتكون معرضة للتأخير لمدة قد تصل إلى ثمان سنوات، ويرجع السبب في ذلك إلى عدة أمور أهمها (حسب ما لاحظه الباحث في ملفات القضايا التي قام بدراستها وحسب ما أفاد به المسؤولين في الديوان):

١) قلة الدوائر الإدارية في ديوان المظالم المسؤولة عن النظر في مثل هذه القضايا ، والتي لا يتناسب عددها مع عدد القضايا المرفوعة للديوان .

٢) عدم وجود مكاتب مساندة ودعم فني وإداري (مكاتب محاسبة ، تدقيق ، مراجعة) للدوائر الموجودة .

٣) عدم وجود نظام في الديوان يحدد الحد الأدنى من المتطلبات والوثائق التي يجب على المدعي (المقاول)تقديمها مع عريضة الدعوى (طلب المقاضاة) ، حيث أن الغالبية العظمى من المقاولين يحرص على أن يتقدم بطلبه خلال السنوات الخمس الأولى من تاريخ ظهور المشكلة (حسب نظام الديوان ونظام المشتريات الحكومية) ، لكي يضمن قبول قضيته والنظر فيها من قبل الديوان ، وغالباً ما يكون هذا الطلب يفتقر إلى كثير من الوثائق والمستندات التي تثبت الحالة ، وهذا بدوره يدفع المقاول خلال الجلسة الأولى للقضية إلى أن يقوم بطلب إعطائه فترة (تمتد إلى بضعة أشهر أو سنة في بعض الأحيان) لكي يقوم باستكمال هذه الوثائق والمستندات .

٤) عدم حضور المدعى عليه (ممثل الجهة الحكومية) مما يضطر معه القاضي إلى إعطاء موعد آخر للجلسة (متوسط ٢-٥ شهور) ، هذا الوضع قد يتكرر أكثر من مرة في نفس القضية .

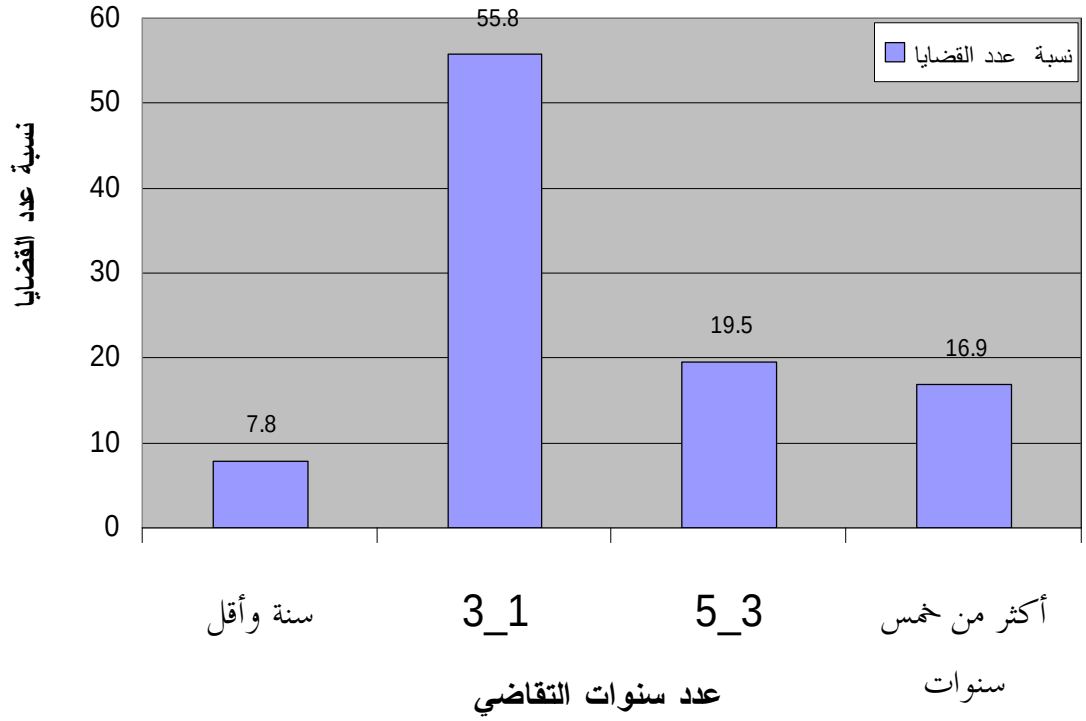
٥) الاحتياج إلى ندب خبرة ويتلخص هذا أن القاضي قد يحتاج إلى استشارة فنية معينة من جهة خارج الديوان (غالباً تكون هندسية ، محاسبية) لإبداء الرأي الفني حول وضع معين في القضية ، وهذا قد يستغرق فترة زمنية تتراوح ما بين بضعة أشهر إلى سنة في بعض الأحيان .

٦) ظهور الحاجة إلى ترجمة بعض الوثائق ترجمة معتمدة عندما يكون العقد أو بعض وثائقه ذات الصلة بالقضية مكتوباً بلغة غير العربية ، حيث أن نظام الديوان يرفض النظر في أي وثائق تكون مكتوبة بغير اللغة العربية .

٧) عدم تواجد بعض الأطراف الأجنبية المشتركة في تنفيذ المشروع داخل المملكة خلال فترة النظر في القضية (مقاولي الباطن ، الموردين ، .. الخ) والتي لها صلة مباشرة بالقضية ، حيث قد تتطلب بعض القضايا الحصول على معلومات ووثائق موجودة لدى تلك الأطراف والذين قد انهوا علاقتهم بالمشروع وغادروا البلاد ، مما يتطلب معه حاجة المدعي إلى وقت كبير لكي يقوم بالاتصال بهذه الأطراف والحصول على المعلومات المطلوبة .

٨) عدم تواجد بعض الأطراف المحلية (مقاولي الباطن، الموردين... الخ) نظراً لتغيير أو إلغاء النشاط بالكامل، مما يضطر معه المدعي إلى القيام بالبحث عن تلك الأطراف والاتصال بهم لمحاولة الحصول على بعض الوثائق التي يحتاجها في القضية، وهذا يدفع المدعي بالتقدم للقاضي في إعطائه مهلة ليست بالقصيرة للتغلب على هذه المشكلة.

٩) عدم تعاون بعض الجهات الحكومية ذات العلاقة بتزويد المدعي ببعض المعلومات والإثباتات ذات الصلة المباشرة بسير القضية.



شكل ٤-٣ نسبة عدد القضايا إلى مدة التقاضي بالسنوات

٤-٤ الأسباب المؤدية إلى ظهور مطالبات ظروف الموقع المتغيرة

من واقع الاطلاع الفعلي على ما مجموعه (٤٣٢) مطالبة متعلقة بمشاريع الإنشاءات الحكومية والتي تم رفعها لديوان المظالم للبت فيها ، ومن واقع الاطلاع على ملفات (٧٧) مطالبة (من أصل ٤٣٢) والتي كانت متعلقة بظروف الموقع المتغيرة نستطيع أن نرجع الأسباب المؤدية إلى حدوث هذا النوع من المطالبات (ظروف الموقع المتغيرة) إلى سبب رئيس هو العقد الموقع بين الطرفين ويشمل ذلك الشروط العامة في عقد الأشغال الموحد والتي يجب على كل

جهة حكومية الالتزام بها كشروط عامة في أي عقد يقوم بتوقيعه ، هذا من الجانب الأول أما الجانب الثاني فهو الشروط الخاصة والتي تقوم كل جهة حكومية بإعدادها بما تراه مناسب لها .

أما الجانب الثالث فهو قيام الجهة الحكومية بإعداد التصاميم الخاصة بالمشروع دون الاستناد إلى تقارير تحري الموقع بصفة عامة أو اختبارات التربة بصفة خاصة، حيث تفترض أغلب الجهات حالة مثالية لموقع المشروع عند إعداد تصاميمها.

ولزيادة التأكد من نوعية الأسباب التي قد تؤدي إلى ظهور هذا النوع من المطالبات تمت زيارة مجموعة من أصحاب الخبرة العاملين في الديوان للحصول على آراءهم فيما يتعلق بهذه الأسباب.

تم ذلك بإجراء ثلاث مقابلات كل واحدة مستقلة عن الأخرى مع ثلاثة مستشارين في الديوان (حسب التصنيف الوظيفي لهؤلاء الأشخاص بالديوان) وهم ضمن الأشخاص الذين كان الباحث على اتصال بهم خلال فترة بحثه خاصة في المراحل الأولية وتم طرح السؤال الآتي على كل واحد فيهم.

(لقد أظهرت الدراسة التي قام بها الباحث – والتي أنتم على علم مسبق بهدفها – إلى التوصل إلى أن هناك عدة أنواع من المطالبات التي تحدث في المشاريع الحكومية وكان من أهمها مطالبات متعلقة بظروف الموقع المتغيرة فما هي حسب رأيكم الأسباب الرئيسة المؤدية إلى ظهور هذا النوع من المطالبات ؟) تفاصيل هذه المقابلات في الملحق (ب)

وقد استنتج من تحليل هذه المقابلات أن هناك اتفاق عام بين آراء من تمت مقابلتهم على أن السبب الرئيس لحدوث هذا النوع من المطالبات (ظروف الموقع المتغيرة) يعود إلى طبيعة العقد المستخدم، وجميع هذه الآراء تتفق مع ما توصل إليه الباحث من أن العقد المستخدم يقف سبباً رئيساً وراء حدوث أغلب هذه المطالبات، وسوف يتم التطرق إلى ذلك بالتفصيل في الفصل الخامس.

٥-١ مقدمة

لقد تبين من الفصل السابق أن العقد المستخدم في مشاريع القطاع الحكـــومي بجزأيـــه (الشروط العامة في العقد الموحد والشروط الخاصة التي تقوم كل جهة بإعدادها) يقف ســـبباً رئيساً وراء حدوث كثير من المطالبات المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة، في هذا الفصل ســـوف يتم التطرق بالتفصيل إلى البنود المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة في العقـــد الموحـــد (الشـــروط العامة) وكيفية تعاملها مع هذه الظروف، ثم التطرق إلى بعض الشروط الخاصة المســـتخدمة في عقود بعض الجهات الحكومية وكيفية تعاملها مع ظروف الموقع المتغيرة، وبعد التعـــرف علـــى أوجه القصور في كل من الشروط العامة والخاصة المستخدمة في المشاريع الحكومية، سوف يتم عقد مقارنة بين الشروط المستخدمة في العقد الموحد والشروط المستخدمة في بعـــض العقـــود الدولية ، وذلك بغرض إعطاء تصور كامل عن مدى ما تعانيه هذه البنود من قصـــور وعـــدم اكتمال .

٥-٢ ظروف الموقع المتغيرة في الشروط العامة

تعتبر الشروط العامة والتي تكون مجمل عقد الأشغال العامة الموحد شروطاً يجب علـــى كل جهة حكومية الالتزام بها كشروط عامة لأي عقد تقوم بتوقيعه مع طرف آخـــر لتنفيـــذ مشروعاتها ، ومن خلال الاطلاع على الشروط العامة الموجودة في هـــذا العقـــد والمتعلقـــة بظروف الموقع بصفة عامة ، توصلنا إلى أن هناك كثير من الغموض وعدم الاكتمال في هـــذه الشروط من شأنه أن يكون سبباً مباشراً في ظهور كثير من الخلافات بين طرفي العقـــد عنـــد تفسيرهما لهذه الشروط ، والذي بدوره يؤدي إلى ظهور هذه المطالبـــات . ولتوضـــيح هـــذا الغموض وعدم الاكتمال نأخذ البند رقم (١٠-١) من الشروط العامة والذي يحدد مسؤولية المقاول فيما يتعلق بعمليات تحري الموقع والذي نصه كالتالي :-

" على المقاول أن يقوم على حسابه الخاص بفحص ومعاينة الموقع والأماكن المحيطة به وأن يتأكد بنفسه وقبل تقديم العطاء من شكل الموقع وطبيعة تربته بالقيام بعمل الجسات والثقوب التي تمكنه من ذلك ، وكذلك يقوم بمراجعة كميات العمل وطبيعته والمواد اللازمة لإنجاز الأعمال ووسائل الوصول إلى الموقع والمرافق التي يحتاج إليها وعليه بصورة عامة أن يحصل لنفسه على سائر المعلومات الضرورية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على عطائه " .

يتضح من البند السابق أن المقاول يجب أن يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن التأكد من ظروف الموقع وطبيعة تربته قبل أن يتقدم بعطائه ، ويجب عليه القيام بأي اختبارات قد تكون ضرورية لاستكمال هذه المعلومات عن الموقع وأول ما يتضح من هذا الشرط أن عدم قيام المقاول بما هو مطلوب منه فيما يخص زيارة الموقع بموجب هذا الشرط لا يحرمه من دخول المنافسة ، وذلك حسب قراري وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم ١٧/٣٤٠٤بتاريخ ١٣٩٧/٩/٨هـ رقم ١٣٥٥١بتاريخ ١٣٩٩/١١/٢٥هـ ، لذلك فإنه يتبادر إلى الذهن تلقائياً أن وجود مثل هذا الشرط غير الملزم الهدف منه هو تنصل الجهة الحكومية من أي مسؤوليات ومخاطر يكون سببها موقع المشروع وظروفه ، وبالرجوع إلى قراءة هذا الشرط يتضح أنه يفتقد إلى وضوح عدة أمور ، من أهمها :-

هل المقصود هو أن يقوم جميع المتنافسين مهما بلغ عددهم بإجراء الاختبارات اللازمة لموقع المشروع قبل تقديم عروضهم مع إدراكهم جميعاً أن العطاء سوف يتم ترسيته على واحد منهم فقط؟ ومن المسؤول عن تحمل التكاليف المادية المترتبة على مثل هذه الاختبارات ، خاصة عندما تكون باهظة التكاليف؟ وهل هناك مدة محددة يجب على المتنافسين الالتزام بها لإكمال هذه الاختبارات؟ وهل تحسب هذه المدة من ضمن فترة المنافسة؟ وكيف يتم التعامل معها عندما تمتد لفترة طويلة؟ وفي حالة عدم قيام المتنافس بهذا النوع من الاختبارات لكونها غير ملزمة له وتم ترسية العطاء عليه وبعد البدء في المشروع ووجد أن طبيعة الموقع التحتية مختلفة تماماً عن ما كان مأخوذ اعتباره في التصميم فكيف تتم معالجة الموقف ؟ والتعامل مع النتائج المترتبة على ذلك ؟ ما هي مسؤولية المقاول في الوصول إلى موقع المشروع عندما يكون هناك أي عائق طبيعي أو بفعل الغير ، خاصة عندما يترتب على هذا الوصول تكاليف

مادية ؟ أو الاحتياج إلى وقت إضافي للتغلب على العائق الموجود؟ وكيف يتم التعامل مع الوقت ، هل يتم إضافته إلى مدة المشروع؟ وعند حاجة المتنافس إلى الحصول على معلومات متعلقة بموقع المشروع يكون مصدرها أكثر من جهة سواء حكومية أو غير حكومية ، وتتطلب وقتاً أطول لاكتمالها فكيف يتم التعامل مع هذه المدة ؟ وهل يتم إضافتها إلى مدة المنافسة؟

وكمثال آخر نأخذ البند (١١من عقد الأشغال العامة الموحد) كفاية العطاء ، والذي ينص على التالي :-

" يفترض في المقاول أن يكون قد استكمل معلوماته قبل تقديم عطاءه وتأكد من الأسعار التي دونها في قائمة الكميات وفئات الأسعار تكفي لتغطية جميع التزاماته المترتبة عليه بموجب العقد وغيرها من الأمور والأشياء الضرورية لاتخاذ وصيانة الأعمال بشكل متقن وسليم ، وفي حالة ما إذا اعترض المقاول – أثناء تنفيذ الأعمال- أية صعوبة مادية أو عقبات غير عادية لم يكن أي مقاول مجرب توقعها عقلاً فإن عليه أن يقوم فوراً وفي ميعاد لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ اكتشاف هذه الصعوبات والعقبات بإخطار المهندس أو ممثل المهندس خطياً بذلك وعلى المهندس في هذه الحالة أن يقدم تقريراً عن الموضوع إلى صاحب العمل متضمناً رأيه في التكاليف الإضافية التي تكبدها المقاول بسبب تلك الصعوبات والعقبات إذا تأكد من وقوعها وذلك للنظر فيه من قبل صاحب العمل وتقرير ما يراه مناسباً بشأنه على أنه إذا لم يتقدم المقاول خلال الأيام العشرة المذكورة بإخطار المهندس لمطالبته بالتعويضات سقط حقه في هذه المطالبة " .

ينقسم هذا البند إلى قسمين رئيسين :-

القسم الأول يختص بالتزام المتنافس قبل تقديم عطائه ، والقسم الثاني يختص بكيفية التعامل بين المقاول والمالك في حالة مواجهة أية صعوبات مادية أثناء التنفيذ .

بالنظر إلى القسم الأول من هذا البند يتضح أن الإدارات الحكومية تلقي بكامل المسؤولية المترتبة على كميات الأعمال المنفذة والأسعار المترتبة عليها على عاتق المقاول ليكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن دقة كميات الأعمال وأسعارها ، والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن عند النظر في هذا القسم هو هل من مسؤولية المقاول حساب كميات الأعمال في العقد خاصة إذا كانت هذه الكميات غير مدرجة في جداول الكميات التي تم إعطاؤها إياه في وثائق

المنافسة ؟ وهذا الكلام ينطبق على كميات أعمال الموقع ، خاصة إذا تذكرنا أن الجهة الحكومية لا تزود المقاول بأي معلومات عن طبيعة الموقع ونوعية تربته ، والأنظمة لا تلزم المقاول بزيارة الموقع وتقديم شهادة بذلك ، حيث أن عدم قيامه بهذه الزيارة لا يحرمه من الدخول في المنافسة ، بناء على هذا فإن هناك أحد احتمالين : الأول : هو ألا يقوم المتنافس بزيارة الموقع وبالتالي لا يأخذ أي اعتبارات وتكاليف مترتبة على طبيعة الموقع عند تقديم عطائه ، أما الاحتمال الثاني : فهو أن يقوم المتنافس بزيارة الموقع وقد يقوم بعمل القياسات وحساب الكميات التي يراها ضرورية لعطائه ، أو قد تكون زيارته للاطلاع والتعرف الظاهري على موقع المشروع ، وفي كلا الاحتمالين المذكورين يتضح أن هناك إمكانية في أن يقوم المتنافسون بتقديم عطاءاتهم على أسس غير متساوية وبالتالي يمكن أن يؤثر على قيمة هذه العطاءات وعدم دقتها .

ومن التساؤلات الواردة أيضاً تحت هذا القسم من هذا البند (القسم الأول من البند ١١) هو كيف يكون الموقف عندما يجد المتنافس أن موقع المشروع يحتاج كميات كبيرة إما من الحفر أو الردم ؟ وكيف يتم التعامل مع هذه الكميات من ناحية تسعيرها والوقت اللازم لحصرها وتنفيذها؟ ومن ما يزيد صعوبة مثل هذه المواقف هو وضع المتنافسين في منافسة غير عادلة ، من شأنها التأثير المباشر على العطاءات المقدمة وذلك عندما يقوم أحد المنافسين بأخذ اعتبارات ظروف الموقع وإدراج كمياتها في عطائه وإشعار الجهة الحكومية بذلك وعدم قيام الجهة الحكومية بإشعار باقي المتنافسين عن وجود مثل هذه الظروف والكميات الإضافية المترتبة عليها ، لأن هناك بعض الجهات الحكومية تتعامل مع الاستفسارات التي يرفعها المتنافسون أثناء فترة المنافسة إما بالإجابة عليها شفهياً للمنافس الذي رفع الاستفسار أو كتابياً وعدم إصدار ملحق إجابة استفسارات كتابي (Addenda) لجميع المتنافسين [١٧] .

وبالنظر إلى القسم الثاني من هذا البند (البند ١١ من الشروط العامة للعقد الموحد) يلحظ أنه يختص بالمقاول المسند إليه تنفيذ المشروع ، وقد تطرق البند إلى أنه في حالة اعتراض المقاول أية صعوبات مادية أو عقبات غير عادية لم يكن في إمكان أي مقاول مجرب توقعها عقلاً عليه إخطار المالك بذلك ، والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا السياق ، هل على المقاول أن يقدم عطاءه مبنياً على مجموعة توقعات ؟ وهل جميع المتنافسين يجب أن يكون لهم

نفس التوقعات ؟ وماذا يقصد بالصعوبات المادية والعقبات غير العادية؟ وما هو الفرق بين الصعوبات والعقبات وكيف يجب أن تفسّر؟ وما هو المقصود بالمقاول المجرب ؟ وما هي المعايير التي يمكن عن طريقها الوصول إلى هذا الوصف؟ وما هي معايير التوقع العقلي ؟ وهل يجب أن يتساوى فيها جميع المقاولين؟ هل من العدل أن يسقط حق المقاول بالتقادم عند عدم إبلاغه عن هذه الصعوبات خلال الأيام العشرة المحددة؟ (يتعارض مع أسس ومبادئ ديوان المظالم القائمة أساساً على الشريعة الإسلامية) وماذا يحدث عندما تكون التكاليف المقدرة من قبل المهندس مختلفة عن القيمة المقدرة من قبل المقاول ؟ وكيف سيتم حل أي خلاف ينشأ بين الطرفين؟ هل من المنطق أن يكون المالك هو صاحب القرار الوحيد في اتخاذ القرار المناسب للتعامل مع مثل هذه الصعوبات والعقبات؟ وما هي الأسس التي يجب أن يبني عليها المالك قراره؟ وهل يجب على المقاول القبول بمثل هذا القرار؟ . لأن المشاريع الإنشائية تتعامل مع ظروف غير مؤكدة (Uncertainty) مثل ما هي ظروف الموقع المتغيرة التي سنصادفها؟ وما هي الكميات الصحيحة التي تحتاجها؟ كما أكد أحد الباحثين [٣٤] على ذلك حيث أنه يطالب بوجود عقود تسمح بهذه التغيرات وتحل المشكلات والعوائق عند مواجهة ظروف الموقع المتغيرة.

٣-٥ ظروف الموقع المتغيرة في الشروط الخاصة

بالاطلاع على عدد من العقود المتعلقة بقضايا المطالبات المرفوعة للديوان وجد الباحث أن كثير من الجهات الحكومية تقوم بكتابة شروط خاصة تكون في مجملها غير عادلة في حق المقاول ويكون الهدف منها إلقاء المسؤوليات - المترتبة على ظروف موقع المشروع - على عاتق المقاول، ويمكن توضيح ذلك بإلقاء الضوء على بعض هذه الشروط.

الشرط رقم ٤ (زيارة الموقع) في إحدى القضايا (٥٠٠/١/ق) ينص على التالي " يجب أن يقوم المقاول بزيارة للموقع على حسابه الخاص لإجراء معاينة وتحاليل مفصلة للموقع وذلك للحصول على جميع المعلومات المطلوبة والتي يحتاجها للتوصل إلى القرارات الهندسية والاقتصادية المطلوبة لتنفيذ المشروع وذلك حسب الترتيبات التي تراها الوزارة ". يتضح من هذا النص أنه يفتقد إلى كثير من التفاصيل التي من أهمها: ماذا يقصد بالتحاليل المفصلة ؟

وهل يقصد بها مجموعة اختبارات تربة فقط؟ وماذا يقصد بالقرارات الهندسية والاقتصادية؟ وكيف يتم التعامل مع النتائج المترتبة على نتائج المعاينة والتحاليل المفصلة للموقع فيما يخص التكلفة والوقت والحاجة إلى إعادة التصميم لبعض عناصر المشروع؟ وكيف يتم التعامل عند قيام المتنافسين بإجراء اختبارات للموقع حيث يكون كل متنافس مختلف عن الآخر في نوعية اختباراته ، حيث لم يتم ذكر توضيح تفصيلي لنوعية التحاليل والاختبارات المطلوبة؟ وهل من العدل أن يتحمل المتنافس التكاليف المترتبة على اختبارات الموقع خاصة إذا كانت باهظة التكاليف مع علمه المسبق بأنه قد لا يكسب العطاء؟ .

بالنظر إلى الشرط رقم (٨-١) في الشروط الخاصة في إحدى قضايا المطالبات (١/١٣٣٨/ق) نجد النص التالي " على المقاول أن يقوم بتعيين مكتب متخصص في فحص واختبار التربة للقيام بتحليل تربة موقع المشروع ، وعلى المقاول أن يقوم بتصميم جميع القواعد والطرق والمواقف لكي تكون متناسبة مع نتائج تحاليل التربة التي يتوصل إليها ، ويجب القيام بهذا العمل أيضاً في حالة وجد المقاول أخطاء في التصميم وتطلب ذلك إعادة تصميم المشروع فعليه أن يقدم التصميم الجديد للمالك من أجل الحصول على موافقته " .

يتضح من النص أعلاه أنه يفتقر إلى كثير من المنطقية والعدل . ومن الأسئلة التي تتبادر إلى الذهن عند قراءة هذا النص ما يلي : هل من مسؤولية المقاول إجراء الاختبارات الخاصة بموقع المشروع ، وعلى حسابه الخاص؟ وهل المقاول ملزم بأن يراجع وثائق العقد التي أعدت من قبل الجهة الحكومية ويتأكد من دقتها؟ وما هي الطريقة التي يجب أن يتبعها الطرفان للتعامل مع أخطاء وثائق المنافسة إذا اكتشف المقاول وجود مثل هذه الأخطاء؟ وأي من الطرفين يجب أن يتحمل تكاليف إعادة التصميم عندما يكون ضرورياً في حالة وجود اختلاف بين التصميم الموجود في العقد والتصميم المبني على معلومات الموقع الحقيقية؟ وهل سيتم تعديل القيمة النهائية للعقد والمدة اللازمة للتنفيذ لتتناسب مع النتائج التي قد يتوصل إليها المقاول نتيجة اختباراته في الموقع؟ إلى غير ذلك من الاستفسارات المشابهة، وقد ذكر (توماس)[١٣] أنه بالإمكان التحكم في تغطية التكاليف الإضافية التي تتسبب بها مخاطر ظروف الموقع المتغيرة بواسطة العقد حيث يمكن تضمينه بند ظروف الموقع المتغيرة، لأنه لا يمكن القول عند مواجهة ظروف الموقع المتغيرة أن المسؤولية تلقى دائماً على كاهل المقاول. فهنالك قرارات صدرت من الجهات القضائية بإعفاء المقاول من تلك المسؤولية على الرغم من أن

وثائق العقد تنص بأن على المقاول التعرف على أحوال الموقع، والتي تؤثر على أعمالـــه. وإن تنصل المالك بعدم إدراج بند ظروف الموقع المتغيرة أو إدراج بند يلقـــي بجميـــع مخـــاطر ظروف الموقع المتغيرة على عاتق المقاول، فيستنتج من جراء ذلك نزاع بين أطراف العقد عند مواجهة ظروف الموقع المتغيرة، فقد لا يتم التوصل إلى تسوية هذا النزاع إلا بعد مرور عـــدة أعوام، وحتى إذا توصلا لتسوية بعد كل هذه الفترة الطويلة فإن ذلك يكون مكلفـــاً لجميـــع الأطراف، وأن محصلته تكون زيادة محسوسة في كلفة المشروع.

٥-٤ مقارنـة عقد الأشغال الموحد مع بعض العقود الدوليـة (FIDIC, NEC, AIA) فيما يتعلق بموقع المشروع

لقد اتضح من الفقرة السابقة أن الشروط العامة والخاصة المستخدمة من قبل الجهـــات الحكومية في عقودها ، هي السبب الرئيس في حدوث كثير من المطالبات والمنازعات المتعلقـــة بظروف الموقع المتغيرة وذلك لما يكتنف هذه الشروط والبنود من عدم وضوح وعدم اكتمال صياغتها . بناء على ذلك وجد الباحث أنه من الضروري القيام بعملية مقارنـــة بـــين هـــذه الشروط المستخدمة في أغلب المشاريع الحكومية في المملكة العربية السعودية وبين الشـــروط المستخدمة في بعض العقود الدولية (FIDIC) وبعض العقود المستخدمة في الـــدول المتقدمـــة ، (AIA في الولايات المتحدة الأمريكية) (NEC في بريطانيا) وذلك من أجل إلقاء مزيـــد مـــن الضوء على مواضع الخلل في الشروط المستخدمة في العقود الحكومية في المملكة و سوف يتم مقارنة هذه البنود مع مثيلاتها في العقود الدولية الأخرى (AIA, NEC, FIDIC) .

٥-٤-١ كيفية تعامل العقد (NEC) مع ظروف الموقع المتغيرة

صنف هذا العقد معلومات الموقع تحت ما يسمى بالجزء الأول مـــن معلومـــات العقـــد (Part1 of the Contract Data) والتي غالباً يقوم المالك بتزويد المتنافسين بها والـــتي يمكـــن أن تحتوي على الآتـــي: -

معلومات الموقع (Site Information) وتحتوي على الوثائق التالية : -

١) أعمال تحري طبقة الأساس واختبارات الحفر والنتائج .

٢) تقرير يتم الحصول عليه من المالك له علاقة بالظروف الطبيعية للموقع والمواقع المجاورة ، قد يكون من ضمن هذا خرائط ومعلومات (هيدرولوجية) ، وبيانات (هيدرولوجية) .

٣) إعطاء مراجع عن المعلومات العامة المتوفرة عن الموقع والمناطق المحيطة به مثل أوراق البحوث العلمية المنشورة عن الموقع، والتفسيرات لعمليات المسح الجيولوجي للموقع. والهدف من هذا هو مساعدة المتنافس لإعداد عرضه والقيام باتخاذ قرار في تحديد طريقة العمل والبرنامج اللازم لذلك.

٤) معلومات عن الخدمات الأرضية في الموقع تحت سطح الأرض.

٥) معلومات عن التمديدات والخدمات الأخرى.

٦) معلومات عن المباني، المنشآت ، المحطات الصناعية المجاورة والموجودة في موقع المشروع .

عند النظر في البند (٦٠-١) من بنود عقد (NEC) نجد أن للمقاول الحق في الحصول على تعويض عند مصادفته لأي ظروف موقع طبيعية لا يمكن لأي مقاول متمرس أن يتوقعها وفرصة حدوثها تكون قليلة ، وذلك من خلال النص التالي الذي ينص على "" يستحق المقاول التعويض (المادي ، الزمني) إذا واجه أثناء عمله ظروفاً طبيعية في الموقع باستثناء الظروف الجوية ، والتي لا يمكن لأي مقاول متمرس أن يتوقع حدوثها ولو بنسبة بسيطة وكذلك لم يأخذها المقاول بعين الاعتبار عند تقديم عطائه "". بالنظر إلى ما يتطلبه العقد (NEC) من معلومات يجب أن يقوم المالك بتزويد المقاول بها عن الموقع وكيفية التعامل عند مواجهة المقاول لأي ظروف طبيعية غير متوقعة نجد أن هناك نوع من التوازن في توزيع المسؤوليات بين طرفي العقد وعدم محاولة أن يقوم المقاول بتحمل جميع هذه المسؤوليات كما هو معمول به في عقود معظم المشاريع الحكومية في المملكة، وهذا التوازن في توزيع المسئوليات من شأنه أن يؤثر إيجابيا على عطاءات المتنافسين وبالتالي على قيمة العقد الموقع بين الطرفين، أي أنه بطريقة غير مباشرة يكون إيجابياً ولصالح المالك بالدرجة الأولى.

٢-٤-٥ كيفية تعامل عقد فيدك مع ظروف الموقع المتغيرة (FIDIC)

بالنظر إلى البند رقم (١١-١) من الشروط العامة (معاينة الموقع)، نجد النص التالي " يفترض أن صاحب العمل قد وضع تحت تصرف المقاول، قبل تقديمه العطاء، البيانات الخاصة بالظروف الهيدروليجية وظروف ما تحت السطح التي تم التوصل إليها من الأبحاث التي أجراها صاحب العمل أو أجريت لحسابه والمتصلة بالأعمال، ومع ذلك يظل المقاول مسؤولاً عن تفسيره الشخصي لهذه البيانات. ويعتبر أن المقاول قد عاين وفحص الموقع والأماكن المحيطة به والمعلومات المتاحة المتعلقة بهما وأنه اكتفى بها (في حدود الممكن عملاً في ضوء اعتبارات التكلفة والوقت) قبل تقديمه للعطاء بالنسبة إلى:

١) شكل وطبيعة الموقع بما في ذلك أحوال ما تحت السطح.
٢) الأحوال (الهيدرولوجية) والمناخية.
٣) مدى وطبيعة العمل والمواد الضرورية لتنفيذ وإتمام الأعمال وإصلاح أية عيوب فيها.
٤) وسائل الوصول إلى الموقع ولوازم المعيشة التي قد يحتاج إليها.

ويعتبر بوجه عام أنه قد حصل - بشرط مراعاة ما تقدم ذكره - على كل المعلومات الضرورية عن المخاطر والعوارض وكل الظروف الأخرى التي قد تؤثر على عطائه أو تمسّه، ويعتبر أن المقاول قد أسس عطائه على البيانات التي أتاحها له صاحب العمل وعلى معاينته وفحصه، وذلك كما سبق ذكره.

يتضح من النص أعلاه أن صاحب العمل مسؤول مسؤولية مباشرة عن تزويد المقاول بجميع البيانات الخاصة بالموقع سواء السطحية أو التي تحت سطح الأرض والتي من المفترض أن يكون قد حصل عليها المالك عن طريق قيامه بمجموعة من الاختبارات والمعاينات، وأن مسؤولية المقاول تنحصر في كيفية تفسيره لما يقدم له من بيانات عن طريق المالك مستنداً عليها

عند تقديم عطائه وبمقارنة هذا الشرط مع الشرط (١٠-١) في الشروط العامة في العقد الموحد يتضح مدى الفرق الشاسع بين ما يتحمله كل طرف من أطراف العقد (المالك، المقاول) من مسؤوليات ومخاطر متعلقة بظروف الموقع ، حيث يلقي (عقد الأشغال العامة) المطبق في المملكة بكامل المسؤولية على عاتق المقاول وبالتالي يجب عليه تحمل جميع المخاطر المترتبة على ذلك

بينما نجد في عقد (الفيديك) (FIDIC) نوع من التوازن في توزيع هذه المسؤولية بين طرفي العقد، وذلك بتزويد المقاول بأعمال تحري الموقع، ويجعله مسؤولاً عن تفسير هذه المعلومات.

وبالنظر إلى البند (١٢-٢) من الشروط العامة في عقد (الفيديك) أيضاً نجد التالي " ومع ذلك إذا واجهت المقاول أثناء تنفيذ الأعمال عوائق مادية أو ظروف مادية غير الظروف المناخية في الموقع ، وكانت هذه العوائق أو الظروف في رأيه مما لا يتوقعها المقاول المتمرس ، فعليه أن يخطر المهندس بذلك فوراً مع إعطاء صورة إلى رب العمل . وعلى المهندس عند تسلم هذا الإخطار إذا كان من رأيه أن هذه العوائق أو الظروف لا يعقل أن يتوقعها مقاول متمرس ، فعليه بعد التشاور مع صاحب العمل والمقاول أن يقرر: -

- أي امتداد في الوقت يستحق للمقاول .
- مقدار التكاليف التي يكون المقاول قد تكبدها من جراء ما واجهه بسبب هذه العوائق أو الظروف والتي يجب أن تضاف إلى قيمة العقد .

وعلى المهندس أن يخطر المقاول بما قرره مع إرسال صورة منه إلى صاحب العمل . ويراعى في القرار ما قد يصدره المهندس للمقاول من تعليمات ذات صلة بموضوع القرار كما يراعى أيضاً ما قد يتخذه المقاول في غياب تعليمات خاصة من المهندس من إجراءات ملائمة ومقبولة يمكن أن يقبلها المهندس " (ويقصد بالمهندس هو الاستشاري أو مندوب المالك) وبالتمعن بالنص السابق نجد أن هناك نوع من الإنصاف في حق المقاول عند مواجهته - أثناء تنفيذ الأعمال - لأي عوائق أو ظروف مادية غير الظروف المناخية في الموقع والتي لا يمكن توقعها من قبل أي مقاول متمرس، ويكمن هذا الإنصاف في عدة أمور:

أولها: عدم إسقاط حق المقاول بصفة عامة لأي مطالبة ناتجة عن مواجهته لظروف تخص الموقع لا يمكن توقعها عند مطالبته بذلك خلال مدة قصيرة (يشترط الفيديك ٢٨ يوماً بينما العقد الموحد يشترط المطالبة خلال ١٠ أيام وإلا يسقط حق المقاول).

ثانيها هذه الأمور: يكمن في أن عقد (الفيديك) يتخذ القرار المتعلق بهذه العوائق والظروف بأن يكون مبنى على مشاورة الأطراف المشتركة في العقد (المالك، المقاول، المهندس المشرف) بينما العقد الموحد يعطي كامل الصلاحية في اتخاذ هذا القرار للمالك فقط.

ثالثها هذه الأمور: يكمن في أن عقد (الفيديك) يوضح الآلية التي يجب أن يبني عليها اتخاذ القرارات المتعلقة بظروف الموقع والتي تكون منصفة في حق المقاول إما بإعطائه تمديداً كافياً في الوقت للتنفيذ أو تعويضه بالتكاليف التي تكبدها نتيجة هذه العوائق (من الممكن منح المقاول تمديداً في الوقت وتعويضات مادية) بينما نجد في العقد الموحد إن اتخاذ القرار يكون من طرف واحد وهو المالك وبدون معايير واضحة وآلية محددة يمكن أن يبني عليها مثل هذا القرار، بل تم استخدام كلمة ((ما يراه المالك مناسباً)) .

٥-٤-٣ كيفية تعامل عقد (AIA) مع ظروف الموقع المتغيرة

بالنظر إلى الفقرة ٢٠٢ (المعلومات والخدمات المطلوبة من المالك – Information and Services Required by the Owner) الجزء (٢-٢-٢) نجد النص التالي: -

" يجب على المالك أن يقدم معلومات مسحية تصف الصفات الطبيعية، الحدود القانونية ومصادر الخدمات الخاصة بموقع المشروع، ووصف رسمي للموقع ".

بالنظر إلى النص أعلاه نجد أن المالك مسؤولاً مسؤولية كاملة عن تزويد المتنافسين بمعلومات عن موقع المشروع وطبيعته أو مصادر الخدمات الموجودة فيه والتي لها تأثير مباشر على العطاءات المقدمة من المتنافسين. علماً بأنه مطلوب من المتنافس بعد ذلك القيام بزيارة الموقع والتأكد من صحة المعلومات المقدمة له ومقارنتها على الواقع، ثم بعد ذلك الاستفسار

عن وجود أي اختلاف قد يوجد بين المعلومات المقدمة له والموجودة على الطبيعة. (البند رقم ٣ من الشروط التكميلية بعقد AIA).

بمقارنة المعلومات المقدمة من المالك إلى المتنافسين بموجب شروط هذا العقد (AIA-201) وبين المعمول به بموجب عقد الأشغال الموحد المطبق على جميع المشاريع الحكومية في المملكة العربية السعودية نجد هناك فرقاً شاسعاً بين الاثنين ، حيث أن العقد الموحد لا يلزم الجهة الحكومية بتزويد المتنافسين بأي معلومات عن موقع المشروع ولا يلزم المتنافسين بزيارة الموقع . وهذا بدوره يزيد من المخاطر التي يكون المتنافس عرضة لها بسبب قلة أو عدم وجود أية معلومات

عن موقع المشروع وبالتالي يدفع هذا المتنافس إلى أن يقيم هذه المخاطر تقييم غير مدروس من شأنه التأثير على عطائه بالزيادة أو النقصان غير المنطقية، وهذا بدوره قد يدفع المالك إلى أن يدفع ثمن هذا التقدير العشوائي بطريقة غير مباشرة عن طريق رفع قيمة العطاءات المقدمة وبالتالي ارتفاع قيمة العقد الموقع.

٥-٥ الاستنتاج

تبين من واقع المقارنات السابقة، الاختلاف الكبير بين كيفية تعامل (عقد الأشغال العام الموحد) مع ظروف موقع المشروع، وتعامل العقود الأخرى(NEC, FIDIC, AIA) أن للشروط العامة المستخدمة في المشاريع الإنشائية الحكومية في المملكة دور كبير ومباشر في نشوء كثير من المطالبات والمنازعات في تلك المشاريع بسبب عدم وضوح واكتمال هذه الشروط والتي بدورها تؤدي إلى قيام الجهة الحكومية بصياغة شروط خاصة غير منصفة لتجنب نفسها المسؤوليات والمخاطر الناشئة من ظروف الموقع المتغيرة وهذا بدوره يدفع المقاول إلى أن يأخذ في حسبانه الآثار والاحتمالات الممكنة التي قد تنجم عن هذه الشروط وهذا يؤدي إلى زيادة قيمة العطاء . والحقيقة أن المقاول يقوم بتضمين سعره ظروف الموقع المتغيرة وذلك بزيادة غير مدروسة إلى قيمة العرض ، حتى يستطيع مواجهة هذه المخاطر إذا تحققت ، ولكنها قد لا

تتحقق أو لا يتحقق إلا بعضها ، أو يتحقق أخفها ، أما المقاول الذي تنقصه الخبرة فإنه لن يضمن سعره ظروف الموقع المتغيرة ، وبهذا يقدم عرضاً منخفضاً ، وعندما يبدأ المقاول بالعمل سيكتشف هذه المخاطر وستزيد من التكاليف وبعد ذلك تبدأ المطالبات وينشأ النزاع الذي بدوره ينعكس سلباً على سير المشروع ، وفي دراسة لأحد الباحثين [٦] ذكر أن إيجاد حل مبكر للمطالبات وخاصة ظروف الموقع المتغيرة هي أفضل خيار اقتصادي للمالك .

٥-٦ دراسة تعامل المقاول تجاه عقد الأشغال العامة لبند ظروف الموقع المتغيرة

تعتبر البنود ذات الصلة بأحوال التربة تحت سطح الأرض من أكثر شروط العقد مدعاة لعدم الفهم ومن أكثرها إثارة لمطالبات المقاول الكبيرة بالأعمال الإضافية وأوامر التغيير [٨].

ونظراً لعدم جدوى إلقاء تبعات مخاطر ظروف الموقع المتغيرة في عقد الأشغال العامة على عاتق المقاول ، ومن خلال الملاحظة من واقع الممارسة العملية في تأخر المشاريع التي يصادف المقاول فيها ظروف الموقع المتغيرة ، بسبب عدم تضمين بنود عادلة ومنصفة لظروف الموقع المتغيرة في (عقد الأشغال العامة الموحد) ، ولإعطاء صورة واضحة عن كيفية تعامل المقاولين مع المخاطر والمسؤوليات المترتبة على عدم توفر معلومات تفصيلية عن مواقع المشاريع التي يقومون بها فقد تم إجراء دراسة ميدانية لخمسة مشاريع حكومية جاهزة لطرحها في منافسات عامة في أوقات مختلفة ، حيث يطلب من كل متنافس أن يقدم عطاء رئيساً وعطاء بديلاً ، بحيث يكون العطاء الرئيسي وفقاً لظروف الموقع المتغيرة لعقد الأشغال العامة ، أما العرض البديل فيكون وفقاً لظروف الموقع المتغيرة فقط (للبندين ١١-١ ، ١٢-٢) لعقد (الفيديك) (تم الرجوع إلى عقد الفيديك لكونه مفهوماً من أغلب المقاولين الذين تم الاتصال بهم خاصة في مشاريعهم مع القطاع الخاص) .

٥-٦-١ عينة الدراسة

تم اختيار خمسة مشاريع مختلفة في مناطق متفرقة في المملكة، تقدم مجموعة مقاولين لكل مشروع، بحيث تقدم للمشروع الأول ثلاثة، وللمشروع الثاني سبعة، وللمشروع الثالث تسعة، وللمشروع الرابع ثلاثة، وللمشروع الخامس ثمانية

٥-٦-٢ معلومات عن المشاريع المستخدمة في الحالة الدراسية

١) معلومات عامة عن المشروع الأول

رقم المشروع: ١

مسمى المشروع: إنشاء مبنى صرف إعاشة .

موقع المشروع : حفر الباطن

وصف المشروع :

المشروع عبارة عن ما يأتي :-

(١) مبنى من الخرسانة المسلحة دور أرضي فقط بمساحة ٣٢٦ م^{٢} .

(٢) مبنى المسلخ من الخرسانة المسلحة بمساحة ١٠٠ م^{٢} .

(٣) أعمال إسفلت بمساحة ١٣٠٦ م^{٢} .

(٤) أعمال حظيرة ماشية بمساحة ١٠٠ م^{٢} .

(٥) أعمال تمديد مواسير بطول ١٧٢ م طولي داخل غلاف من الخرسانة بالإضافة إلى خمس غرف تفتيش .

(٦) تركيب محول خفض خارجي بقدرة ١٠٠٠ ك.ف.أ مع توريد وتمديد (كيبـــل) ٣٦٠م طولي .

(٧) تمديد وتوريد (كيبل) هاتف ٥٠ زوج بطول ٢٠٠م .

(٨) تركيب وتوريد نظام إطفاء وإنذار حريق ونظام تأريض للمبنى .

(٩) توريد وتركيب وحدات تكييف منفصلة .

(١٠) توريد وتركيب أثاث للمكاتب .

(١١) ربط المشروع بمصادر الخدمات بالموقع (ماء ، كهرباء ، مجاري ، هاتف) .

(١٢) إنارة المواقف والساحة الخلفية .

التكلفة التقديرية للمشروع : ٢.٠٠٠.٠٠٠ ريال .

تاريخ تقديم العطاءات : ١٤٢١/٨/٩هـ

عدد المتقدمين للمشروع : ٣ مقاولين

٢) معلومات عامة عن المشروع الثاني :

رقم المشروع : ٢

مسمى المشروع : إنشاء مبنى صالة طعام ومطبخ .

موقع المشروع : جدة

وصف المشروع :

يتكون المشروع مما يأتي :-

(١) صالة طعام بمساحة ٧٤٥ م٢ من الخرسانة المسلحة .

(٢) مطبخ بمساحة ٤٠٠ م٢ من الخرسانة المسلحة .

(٣) حمامات ومغاسل مجمعة ١٠٠ م٢ من الخرسانة المسلحة .

(٤) مستودع تخزين مبرد ٧٠ م٢ .

(٥) توريد وتركيب وحدات تكييف مركزية مدمجة .

(٦) توريد وتركيب (كيبل) كهرباء لـ ٢ جهد متوسط بطول ٢٨٠ م٢ شامل الحفر والردم وكل ما يلزم .

(٧) توريد وتركيب محطة فرعية بقدرة ١٢٥٠ ك.ف.أ .

(٨) توريد وتركيب محطة تحويل مدمجة لخفض الجهد من النوع الخارجي ١.٢٥ م.ف.أ

(٩) توريد وتركيب أثاث صالة الطعام من كراسي وطاولات .

(١٠) توريد وتركيب جميع المعدات الخاصة بالمطبخ .

(١١) توريد وتركيب نظام إنذار وإطفاء الحرائق ، الهاتف ، ونظام التأريض .

التكلفة التقديرية للمشروع : ٥.٥٠٠.٠٠٠ ريال .

تاريخ تقديم العطاءات : ١٤٢٢/١/١٦هـ

عدد المتقدمين للمشروع : ٧ مقاولين

٣) معلومات عامة عن المشروع الثالث :

رقم المشروع : ٣

مسمى المشروع : إنشاء مبنى اتصالات .

موقع المشروع : الطائف

وصف المشروع :

يتكون المشروع مما يأتي :-

(١) مبنى خرساني بمساحة إجمالية ٢٥٣ م٢ .

(٢) توريد وتركيب محطة تحويل مدمجة لخفض الجهد من النوع الخارجي بقدرة ٢٠٠ك.ف.أ.

(٣) توريد وتركيب نظام إنذار حريق ونظام التأريض ومانعات الصواعق .

(٤) توريد وتركيب (كيبل) ولوحة إنذار الحريق من لوحة الإنذار في مبنى الاتصـــالات إلى مبنى المناوبة بطول ٤٧٥ م .

(٥) توريد وحدات إطفاء الحريق المحمولة (هالون) .

(٦) توريد وتركيب وحدات تكييف منفصلة .

(٧) توريد وتركيب الأثاث .

(٨) ربط المشروع بمصادر الخدمات بالموقع (ماء ، كهرباء ، مجاري ، هاتف) .

التكلفة التقديرية للمشروع : ٩٥٠.٠٠٠ ريال .

تاريخ تقديم العطاءات : ١٤٢٢/٤/١٨هـــ

عدد المتقدمين للمشروع : ٩ مقاولين

٤) معلومات عامة عن المشروع الرابع :

رقم المشروع : ٤

مسمى المشروع : إنشاء مبنى إداري وبوابة .

موقع المشروع : تبوك

وصف المشروع :

يتكون المشروع مما يأتي :-

(١) قبو بمساحة ٥١٤ م٢ .

(٢) دور أرضي بمساحة ١٣٤٨ م٢ .

(٣) دور أول بمساحة ١٣٤٨ م٢ .

(٤) يتم توريد وتركيب نظام تكييف مركزي .

(٥) يتم توريد وتركيب نظام الهاتف والتلفزيون وإنذار الحريق والتأريض .

(٦) توريد وتركيب محطة تحويل مدمجة لخفض الجهد من النوع الخارجي قدرة ١٠٠٠ ك.ف.أ مع تمديد كيبل للمبنى بطول ١٠٠ م .

(٧) إنشاء مبنى خرساني للبوابة الرئيسية بمساحة ٤٢٥ م٢مع مواقف للسيارات مسفلتة بمساحة ٢١٢٠م٢ .

(٨) توريد وتركيب نظام إطفاء حريق للمبنى الرئيسي .

(٩) إنشاء مبنى البوابة بمساحة ٤٢٥ م٢ من الخرسانة المسلحة .

(١٠) مواقف مسفلتة بمساحة قدرها ٢١٢٠ م٢ .

(١١) توريد وتركيب أثاث للمبنى الإداري .

(١٢) ربط المشروع بمصادر الخدمات بالموقع .

التكلفة التقديرية للمشروع : ٩.٨٠٠.٠٠٠ ريال .

تاريخ تقديم العطاءات : ١٤٢٢/١/٢٩هـ

عدد المتقدمين للمشروع : ٣ مقاولين

٥) معلومات عامة عن المشروع الخامس :

رقم المشروع : ٥

مسمى المشروع : إنشاء ورشة صيانة ومغسلة العربات ومحطة الوقود .

موقع المشروع : الطائف

وصف المشروع :

يتكون المشروع مما يأتي :-

(١) إنشاء مبنى ورشة الصيانة من الخرسانة المسلحة و(البلك) ما عدا سقف الورشة من ألواح الحديد المتعرج والمعزول حرارياً بمساحة إجمالية ٦٥٠ م٢ .

(٢) إنشاء مغسلة عربات بنفس مواصفات الورشة بمساحة إجمالية ١٤٠ م٢ .

(٣) إنشاء محطة وقود لـــ٤ مضخات شاملة تركيب خزانات أرضية .

(٤) ساحات إسفلتيه ١٢٠٠ م^{٢} .

(٥) تأثيث مبنى الورشة .

(٦) ربط المشروع بمصادر الخدمات بالموقع (مياه , صرف صحي , كهرباء , هاتـــف) .

التكلفة التقديرية للمشروع : ٤.٣٠٠.٠٠٠ ريال .

تاريخ تقديم العطاءات : ١٤٢٢/٤/١٨هـــ

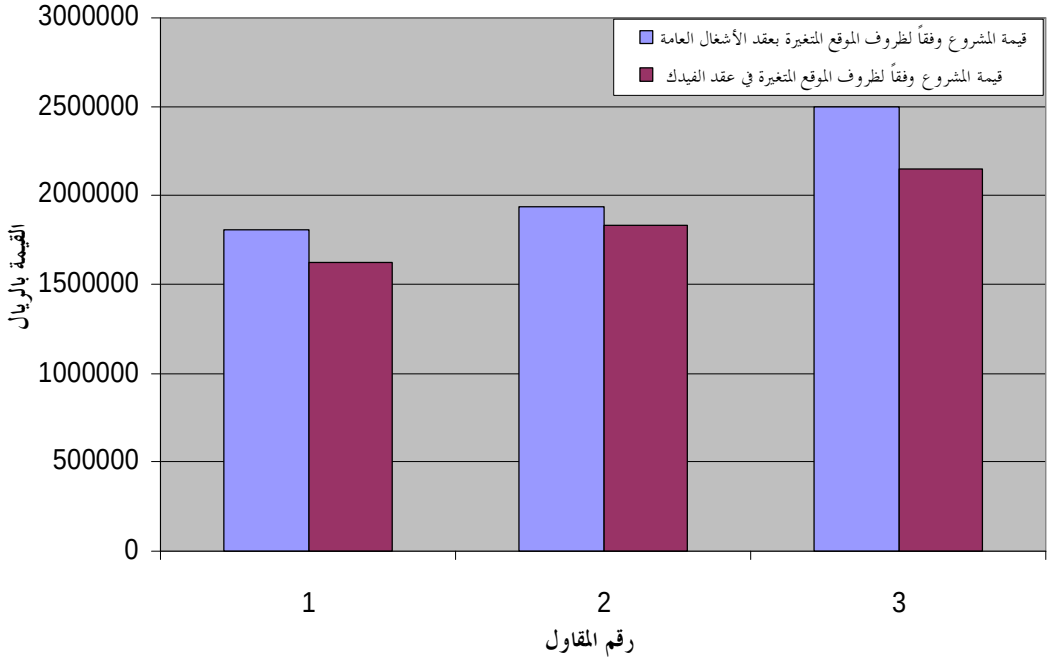
عدد المتقدمين للمشروع : ٨ مقاولين

٥-٦-٣ عطاءات المتنافسين

تقدم للمشروع الأول ثلاثة مقاولين بتصنيف مختلف والجدول والشـــكل رقـــم (٥-١) يوضح المعلومات المتعلقة بهذا المشروع (قيمة العطاء الرئيسي، العطاء البديل). وكانت نســـبة الفرق بين العطاءين للعطاء الفائز ١٠.٣٠% .

جدول (٥-١) المعلومات المتعلقة بالمشروع الأول

المقاول	التصنيف	قيمة العطاء	قيمة العطاء البديل	فرق العطاءين	نسبة الفرق%
١	٥	١.٨٠٧.١٠٥	١.٦٢٠.١٠٥	١٨٧.٠٠٠	١٠.٣٠
٢	٢	١.٩٤٠.٦٥٥	١.٨٣٠.٦٥٥	١١٠.٠٠٠	٥.٦٧
٣	٥	٢.٥٠٠.٠٠٠	٢.١٥٠.٠٠٠	٣٥٠.٠٠٠	١٤.٠٠

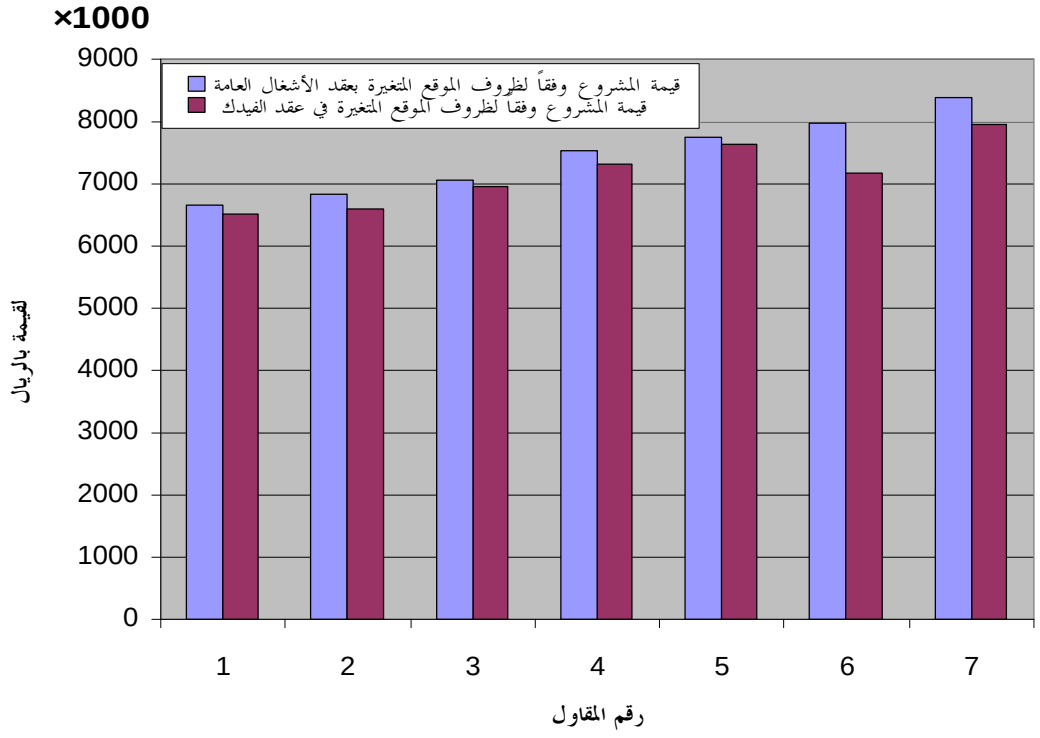


شكل 5-1 قيمـة العطـاءات الرئيسـية والبديلـة للمشـروع الأول

وتقدم للمشروع الثاني سبعة مقاولين بتصنيف مختلف والجدول والشكل رقـــم (٥-٢) يوضح المعلومات المتعلقة بهذا المشروع وكانت نسبة الفرق بين العطاءين للعطاء الفائز ٢%.

جدول (٥-٢) المعلومات المتعلقة بالمشروع الثاني

المقاول	التصنيف	قيمة العطاء	قيمة العطاء البديل	فرق العطاءين	نسبة الفرق%
١	٣	٦.٦٤٩.٢٢٠	٦.٥١٦.٢٣٥	١٣٢.٩٨٥	٢.٠٠
٢	٣	٦.٨٢٩.٥٥٥	٦.٥٩٠.٥٢١	٢٣٩.٠٣٤	٣.٥٠
٣	٢	٧.٠٥٤.٦٤٥	٦.٩٥٤.٦٤٥	١٠٠.٠٠٠	١.٤٢
٤	٤	٧.٥٢٥.٨٧١	٧.٣٢٥.٨٧١	٢٠٠.٠٠٠	٢.٦٦
٥	-	٧.٧٤٧.٢٩٠	٧.٦٣١.٠٨١	١١٦.٢٠٩	١.٥٠
٦	٢	٧.٩٦٩.٢٢٤	٧.١٧٢.٣٠٢	٧٩٦.٩٢٢	١٠.٠٠
٧	٣	٨.٣٧٢.٧١٨	٧.٩٥٤.٠٨٣	٤١٨.٦٣٥	٥.٠٠

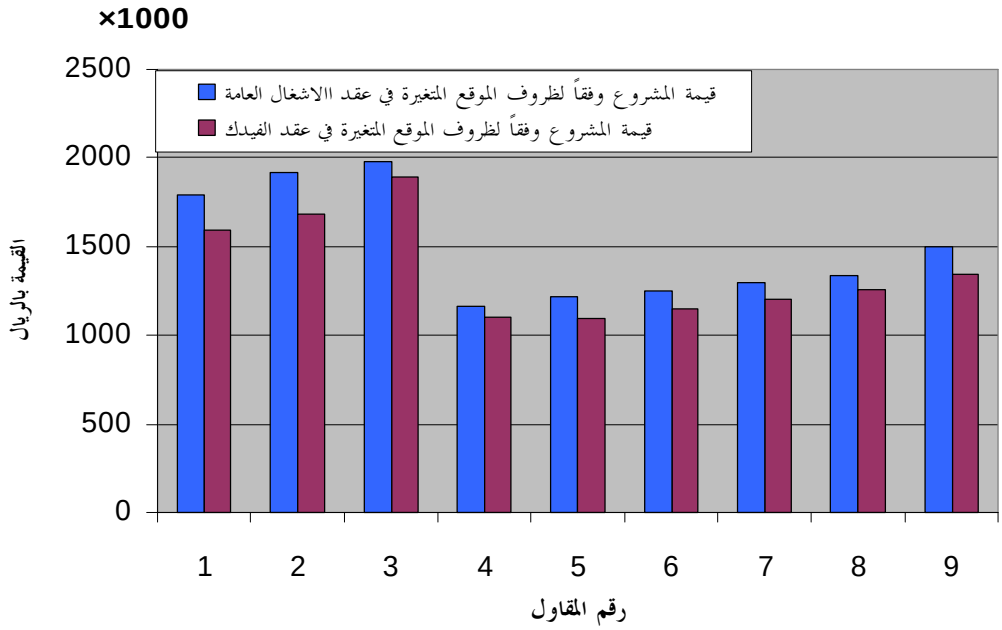


شكل ٥-٢ قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الثاني

والمشروع الثالث تقدم له تسعة مقاولين بتصنيف مختلف والجدول والشكل رقم (٥-٣) يوضح المعلومات المتعلقة بهذا المشروع وكانت نسبة الفرق بين العطاءين للعطاء الفائز ١١.١٦%.

جدول (٥-٣) المعلومات المتعلقة بالمشروع الثالث

المقاول	التصنيف	قيمة العطاء	قيمة العطاء البديل	فرق العطاءين	نسبة الفرق%
١	٥	١.٧٩٢.٠٢١	١.٥٩٢.٠٢١	٢٠٠.٠٠٠	١١.١٦
٢	-	١.٩١٨.٤٧٤	١.٦٨٨.٤٧٤	٢٣٠.٠٠٠	١١.٩٩
٣	٣	١.٩٨٠.١٣٩	١.٨٩١.٠٣٣	٨٩.١٠٦	٤.٥٠
٤	٥	١.١٦٤.٩٤٣	١.١٠٠.٩٤٣	٦٤.٠٠٠	٥.٤٩
٥	٣	١.٢١٥.٩٧٤	١.٠٩٤.٣٧٧	١٢١.٥٩٧	١٠.٠٠
٦	٤	١.٢٤٧.٢٢٠	١.١٤٧.٢٢٠	١٠٠.٠٠٠	٨.٠٢
٧	-	١.٢٩٩.٥٤١	١.٢٠٢.٠٧٦	٩٧.٤٦٥	٧.٥٠
٨	٢	١.٣٣٤.٩٠٨	١.٢٥٩.٩٠٨	٧٥.٠٠٠	٥.٦٢
٩	٥	١.٤٩٦.٦٨٤	١.٣٤٦.٦٨٤	١٥٠.٠٠٠	١٠.٠٢

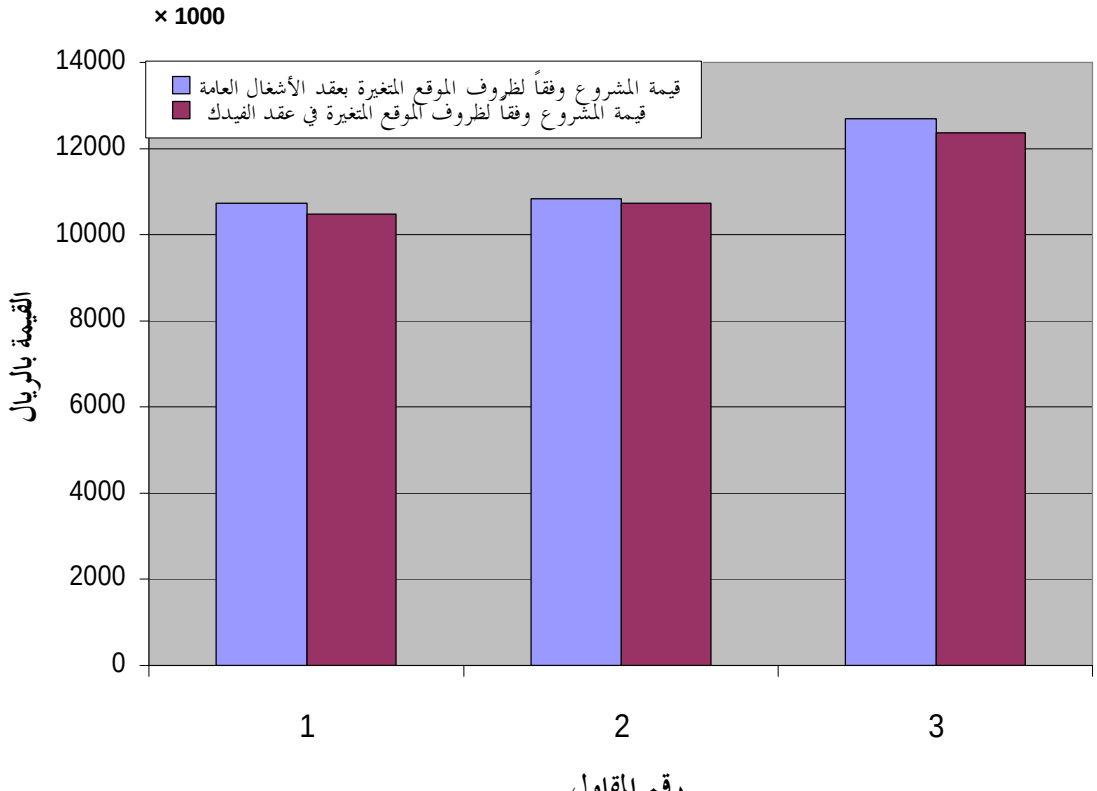


شكل 5-3 قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الثالث

والمشروع الرابع تقدم له ثلاثة مقاولين بتصنيف مختلف والجدول والشكل رقم (٥-٤) يوضح المعلومات المتعلقة بهذا المشروع وكانت نسبة الفرق بين العطاءين للعطـــاء الفائـــز ٢.١٥%.

جدول (٥-٤) المعلومات المتعلقة بالمشروع الرابع

المقاول	التصنيف	قيمة العطاء	قيمة العطاء البديل	فرق العطاءين	نسبة الفرق%
١	٣	١٠.٧١٦.٢٣٠	١٠.٤٨٦.٢٣٠	٢٣٠.٠٠	٢.١٥
٢	٢	١٠.٨٤١.٣٩٣	١٠.٧٢٠.٣٩٣	١٢١.٠٠	١.١٢
٣	٢	١٢.٦٧٢.٩١٦	١٢.٣٥٧.٩١٦	٣١٥.٠٠	٢.٤٨

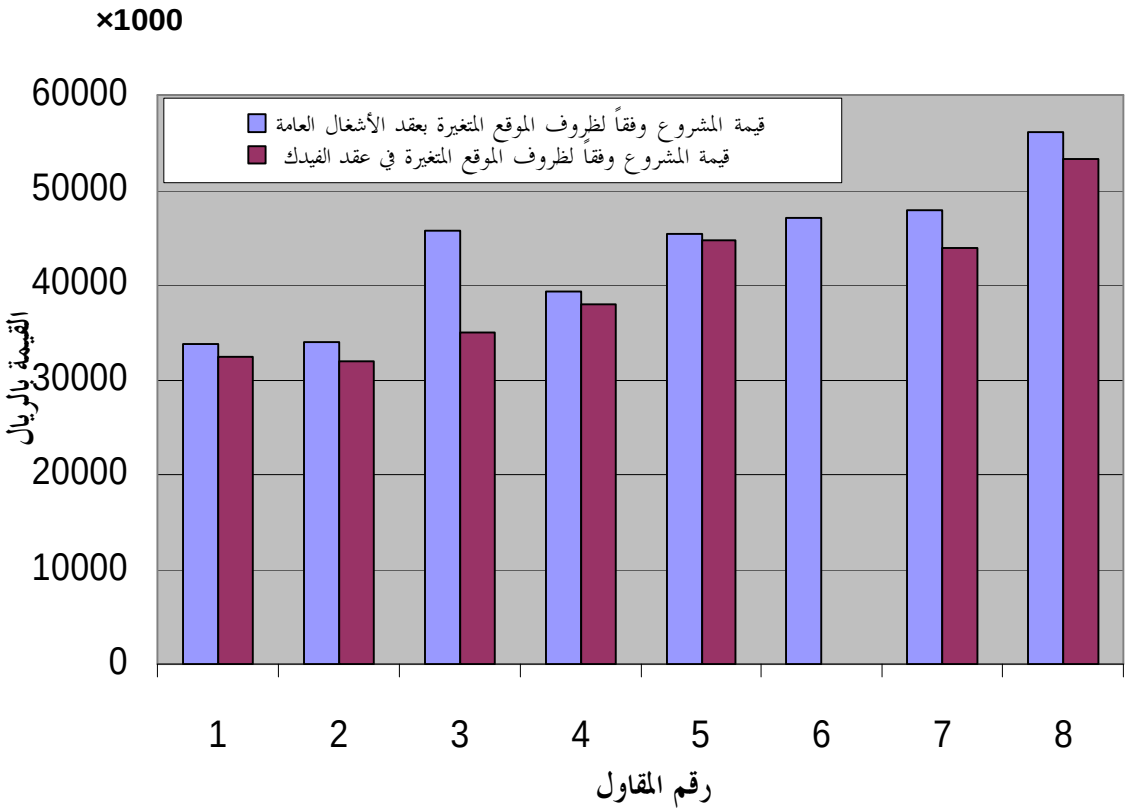


شكل 4-5 قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الرابع

والمشروع الخامس تقدم له سبعة مقاولين فقط بالعطاء البـــديل بتصـــنيف مختلـــف والجدول والشكل رقم (٥-٥) يوضح المعلومات المتعلقة بهذا المشروع وكانت نسبة الفرق بين العطاءين للعطاء الفائز ٤.٦٣% .

جدول (٥-٥) المعلومات المتعلقة بالمشروع الخامس

المقاول	التصنيف	قيمة العطاء	قيمة العطاء البديل	فرق العطاءين	نسبة الفرق%
١	٢	٣.٣٨٥.٦١٨	٣.٢٣٥.٦١٨	١٥٠.٠٠٠	٤.٦٣
٢	٥	٣.٣٩٩.٨٤٠	٣.١٩٩.٨٤٠	٢٠٠.٠٠٠	٥.٨٨
٣	_	٤.٥٧٧.٣٠٣	٣.٥٠٢.٣٠٣	٧٥.٠٠٠	٢.١٠
٤	٢	٣.٩٣٢.٣٢٠	٣.٨٠٠.٠٠٠	١٣٢.٣٢٠	٣.٣٦
٥	_	٤.٥٤٠.٧٧٨	٤.٤٦٣.١٣١	٧٧.٦٤٧	١.٧١
٦	٤	٤.٧٠٢.٨٠٤	لم يقدم عرض رديف		
٧	٣	٤.٧٨٦.٢٠٨	٤.٣٨٦.٢٠٨	٤٠٠.٠٠٠	٨.٣٦
٨	٥	٥.٦٠٦.٠١٣	٥.٣٢٥.٧١٢	٢٨٠.٣٠٠	٥.٠٠



شكل 5-5 قيمة العطاءات الرئيسية والبديلة للمشروع الخامس

٥-٦-٤ نتائج الحالة الدراسية

يدرك الباحث أنه كان من المفروض تزويد جميع المتنافسون بمعلومات عن موقع المشروع (أعمال تحري الموقع) حسب ما هو معمول به في العقود الدولية (NEC, FIDIC, AIA) ، ونظراً لعدم توفر هذه المعلومات لدى الباحث عند قيامه ببحثه بهذه الدراسة فقد اختار أن يرجع المتنافسين إلى البندين أرقام (١١-١ ، ١٢-٢) في عقد (الفيديك) عند مواجهتهم لأي ظرف من ظروف الموقع المتغيرة والذي من شأنه تقليل المخاطر التي قد يتوقعها المتنافس فيما لو تم ترسية العطاء عليه .

وقد أظهرت النتائج (رغم محدودية المعلومات المقدمة للمتنافسين) على أن مقاولي القطاع الحكومي في المملكة يقومون بتسعير المخاطر الناشئة عن نقص المعلومات المقدمة لهم عن مواقع المشاريع بنسب متفاوتة حسب ما يعتقده المنافس أنه قد يغطي هذه المخاطر، ولقد تبين من هذه التجربة أن المتنافسين يعطون نسب لهذه المخاطر في عطاءاتهم تتراوح بين ١.٥ % في بعض المشاريع إلى ١٤% في مشاريع أخرى. نتائج هذه الحالة الدراسية تؤكد أن الجهات الحكومية تدفع وبطريقة غير مباشرة تكاليف نقص المعلومات التي تقدمها للمتنافسين خاصة فيما يتعلق بمواقع المشاريع، وذلك عن طريق زيادة عطاءات المتنافسين لتغطية المخاطر المترتبة على نقص مثل هذه المعلومات، وارتفاع العطاءات المقدمة ليس هو الناتج الوحيد عن نقص هذه المعلومات، بل أن هذا النقص يقود وفي أحيان كثيرة إلى ظهور كثير من المطالبات والمنازعات التي يكون أساسها اختلاف ظروف الموقع عما هو متوقع والتي بدورها قد تأخذ فترات زمنية طويلة، وبالتالي تؤثر سلبياً على سير المشروع والاستفادة منه.

لقد تبين من نتائج الحالة الدراسية أن بنود ظروف الموقع المتغيرة المدرجة في العقد تلعب دوراً كبيراً في كيفية تعامل المقاول مع هذا العقد فيما يتعلق بقيمة العطاء وبالتالي التأثير الإيجابي على ميزانية المشروع وبناء على ذلك نستنتج أنه كلما كانت بنود ظروف الموقع المتغيرة المدرجة في العقد واضحة وتقدم آلية محددة لكيفية التعامل مع المتغيرات أثناء تنفيذ المشروع، فإن هذا يدفع المقاول إلى أن يقوم بدراسة المشروع دراسة متمعنة وأن يقدم عطاء يتناسب مع التكلفة الحقيقية للمشروع، وذلك لأن درجة المخاطر التي يتوقعها المقاول أثناء تنفيذ المشروع

تكون قليلة، وهذا ينعكس إيجابياً على العطاء المقدم واكتمال المشروع وأدائه لوظيفته المتوقعة منه، على الجانب الآخر وعندما تكون بنود ظروف الموقع المتغيرة المدرجة في العقد غير واضحة و لا تقدم تفصيلات كافية للتعامل مع المتغيرات أثناء التنفيذ، ويكون هذا مصاحباً بعدم اهتمام أطراف العقد بهذه البنود، فإن ذلك يقود إلى ظهور عدة مشكلات ذات علاقة بطرفي العقد وذات تأثير سلبي على المشروع بصفة عامة، وبالتالي ظهور كثير من المنازعات والمطالبات بين أطراف العقد ولتوضيح هذه الآثار السلبية فقد تم الإطلاع على وثائق مشروع قائم في إحدى الجهات الحكومية تعرضا لظروف الموقع المتغيرة.(تفاصيل الآثار السلبية في الفصل السادس).

٦-١ مقدمة

لإعطاء وصف حقيقي لما تعانيه معظم المشاريع الحكومية في المملكة من مشكلات يكون سببها الرئيسي عدم كفاية ووضوح بنود وشروط ظروف الموقع المتغيرة المستخدمة من قبل الجهات الحكومية، وعدم وجود أو اكتمال المعلومات المقدمة عن مواقع المشاريع بصفة عامة، ومعلومات تحري الموقع بصفة خاصة، وكذلك عدم الاهتمام بظروف الموقع المتغيرة من قبل طرفي العقد فقد تم الإطلاع على وثائق لمشروع قائم لإحدى الجهات الحكومية والتي يمكن تلخيصها كالتالي:

٦-٢ معلومات عامة عن المشروع

٦-٢-١ وصف مجال المشروع

يشمل المشروع إنشاء مكاتب ومبانٍ سكنية على مساحة (٢٢٦٠٠ متر مربع) ومجال عمل المشروع بالعقد هو إنشاء وتشطيب جميع المباني وتحتوي على جميع الأعمال المدنية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية، وقد صمم المشروع لإسكان ما يقارب (٥٠٠) شخص.

- قيمة العقد : ٤٨.٦٦٢.١٢٢ ريال .
- مدة تنفيذ العقد : ٥٤٨ يوم (١٨ شهر) .
- المدة الإضافية للعقد : ٢٠٤ + ٢٨٠ يوم = (٤٨٤ يوم) .
- المدة الفعلية للتنفيذ : ٥٤٨ + ٤٨٤ + ٢٤٠ يوم تأخير = ١٢٧٢ يوم .
- الأطراف ذات العلاقة بالعقد :

  صاحب العمل / الجهة الحكومية .

  المقاول / شركة تصنيف الدرجة الثانية مباني

  المصمم / مكتب هندسي

  الإشراف / مكتب هندسي آخر

- طريقة التعاقد : تقليدية : (تصميم ، بناء) ، التصميم من قبل الجهة الحكومية والتنفيذ من قبل المقاول .
- طريقة الدفع : يتم الدفع بناء على الأسعار الإفرادية لكل بند (بناء على قياس) مع العلم بأن القيمة النهائية محدودة بقيمة ميزانية المشروع التي تم اعتمادها بواسطة وزارة المالية والاقتصاد الوطني .
- تاريخ ترسية العقد : ١٤١١/١/٦هـ .
- تاريخ البداية : ١٤١١/٥/٢١هـ .
- تاريخ انتهاء العقد بعد التمديد : ١٤١٤/٤/١٩هـ .
- تاريخ الاستلام الابتدائي : ١٤١٥/٧/١٥هـ .
- مكونات المشروع: يتكون المشروع من التالي :ـ

(١) مبنى الإدارة: (٦٠٨ متر مربع) ويحتوي على (١٢) مكتباً و ٣ مكاتب سكرتارية وغرفة مؤتمرات وغرفة محاضرات وصالة استقبال الزوار ومنصة استقبال رئيسة، ويتم تجهيز المبنى بجميع الملحقات الضرورية.

(٢) مبنى السكن نوع (أ) : (٥٦٣ متر مربع) .

(٣) مبنى السكن نوع (ب) : عدد ٢ مبنى بمساحة كلية ٢٠٧٥ متر مربع .

(٤) مبنى البوابة : (عدد ٤) ويحتوي كل مبنى على غرفة صغيرة بحمام بمساحة كلية (٢٢.٧٥ متر مربع).

(٥) المطبخ وصالة الطعام: (٢٥٠٠ متر مربع) ويحتوي على مطبخ منفصل بكل المعدات وصالة طعام لـ(٤٥٠) شخصاً إضافة لصالة طعام صغيرة لـ(٣٤) شخصاً.

(٦) المغسلة: (٣٥٢ متر مربع) بكامل المعدات من مغاسل ومجففات ومعدات كي.

(٧) ميدان الاستعراض: (٤١٠٠٠ متر مربع مسفلت) يحتوي على منصة الزوار لعدد (٥٠٠) شخص ومنصة كبار الزوار ومواقف للسيارات.

(٨) مستودعان إضافيان كل مستودع ١٠٠ متر مربع.

(٩) منطقة المستودعات العامة : وتحتوي على مستودعين بمساحة ٣٨٠ متر مربع ومستودعين إضافيين بمساحة ٥٢ متر مربع للواحد .

(١٠) محطة الوقود: وتحتوي على مضختي ديزل، ومضختي بترين، (٢) خزان أرضي ديزل (سعة كل خزان ٥٤٠٠٠ لتر)، و (٢) خزان أرضـــي للبترينـــ (سعة ٥٤٠٠٠ لتر).

(١١) مواقف مظللة: (٩٦ معدة) مغطى بألواح حديدية مموجة.

(١٢) ورشة صيانة السيارات: (٦٧٠ متر مربع).

(١٣) مسجد (٤٥٠ مصلي): يشمل المبنى كامل التجهيزات وتكييف مركزي ويحتوي على حمامات منفصلة ومكان للوضوء.

(١٤) محطة توليد الطاقة: وتحتوي على غرفة مضخات (مضخة إطفاء ومضخة المـــاء)، غرفة مولدات (عدد ٣ مولدات سعة المولد ١٥٠٠ كيلووات، عدد (٢) خزانات وقود (سعة الخزان ٤٨٠٠٠ لتر).

(١٥) محطة معالجة مياه الصرف الصحي: ويستخدم الناتج من محطة المعالجة لأغراض الـــري.

٦-٢-٢ عملية تطوير المشروع

(١) طلب واعتماد المشروع: تم رفع طلب المشروع بواسطة الجهة المستفيدة إلى الإدارة العليا، وقامت الإدارة الهندسية التابعة لصاحب العمل بجمع المعلومات الابتدائية (المساحة الكلية، مصادر الخدمات المختلفة وتوصيف متطلبات المشروع وتصور التصميم الهندسي والتكلفة التقديرية ـــ الميزانية ـــ وقد اعتمدت الإدارة العامة المشروع وتم الرفع بطلب المشروع إلى وزارة المالية والاقتصاد الوطني لاعتماد الميزانية).

(٢) مرحلة التصميم: وتنقسم هذه المرحلة إلى فترتين تفصيلهما كالتالي:ـــ

الفترة الأولى: تم تكليف الإدارة الهندسية التابعة لصاحب العمل بإعداد تصاميم المشروع (تصميم ذاتي) وقد قامت الإدارة الهندسية بتبني مخططات التصميم والمواصفات لمشروع قديم مشابه تم إنشاؤه في منطقة أخرى مع بعض التعديلات (تغيير عدد المكاتب ، غرف النوم .....) لتلبية متطلبات الجهة المستفيدة وعلى كل فإن الإدارة الهندسية لم تقم

بإعادة تصميم تفاصيل المشروع لتتناسب مع مكان المشروع وظروفه حيث استخدم التصميم الابتدائي في الجولة الأولى لتصميم المشروع الذي ألغي لاحقاً .

الفترة الثانية: خلال هذه الفترة قام صاحب العمل بدعوة مكتب استشاري لإعداد تصاميم المشروع ومستندات المنافسة.

وتم اختيار المكتب الاستشاري بناء على دعوة مباشرة لتقديم عرض أسعار إجمالي.

واستخدم المكتب الاستشاري المخططات التي سبق إعدادها بواسطة صاحب العمل كأساس للتصميم الهندسي وتطويره وإضافة بعض التعديلات والتغييرات لتتناسب المشروع وعمل تقرير تربة مبسط لمعرفة قوة تحمل سطح التربة.

لم تتدخل الإدارة الهندسية التابعة لصاحب العمل في إعداد التصميم الهندسي إلا في نطاق محدود لتوضيح بعض متطلبات المشروع.

قام المكتب الاستشاري بإعداد كامل مخططات التصميم الهندسي ومستندات المنافسة للجولة الثانية.

(٣) مرحلة المنافسة

خلال الفترة الأولى للمنافسة تم تسليم استفسارات كثيرة بواسطة المتنافسين لإيضاح مستندات العطاء. نظراً لوجود اختلافات بين جداول الكميات ومخططات التصميم الهندسي وشرح بعض الشروط الخاصة.

وبمقارنة العروض المقدمة مع قيمة الميزانية المعتمدة بواسطة صاحب العمل لتمويل المشروع اتضح أن مبلغ الميزانية أقل من تكلفة أي عرض من أقل ثلاثة عروض بنسبة ٣٠% وتمت مفاوضة المتنافسين الثلاثة أصحاب أقل العروض لتخفيض عروضهم ولم تصل المفاوضات إلى نتيجة، وعليه قررت الإدارة إلغاء المنافسة ومراجعة التصميم الهندسي بغرض إجراء جولة ثانية لفتح باب المنافسة.

(٤) ترسية عقد المشروع

كانت إجراءات ترسية العقد على النحو التالي :ـــ

- فتح المظاريف: بناء على الأنظمة واللوائح الحكومية تقوم لجنة معتمدة من الإدارة العامة بالمهمة وهي مكونة من (٤) أشخاص من مختلف الإدارات بما في ذلك الإدارة المالية، وتعتبر هذه المهمة الوحيدة لهم في المشروع وهي جدولة عروض الأسعار والتأكد من قيام المتنافسين بتسليم كل المستندات المطلوبة عند تقديم العرض طبقاً للنظم الحكومية (مثل تصنيف المقاول / السجل التجاري / شهادة الزكاة أو ضريبة الدخل....) . وإعلان جميع عروض الأسعار المقدمة في حضور كل المتنافسين.
- تحليل العروض: يبدأ تحليل العروض والتقييم الفني لها بعد فتح المظاريف بواسطة لجنة أخرى يتم اعتمادها من الإدارة الهندسية التابعة لصاحب العمل وتتكون أعضاء اللجنة من مهندس مدني ومهندس معماري ومهندس ميكانيكي ويتم تحليل وتقييم جميع العروض ابتداء بأقل الأسعار عرضاً ويشمل التحليل مراجعة كل عرض والتأكد من تغطية كل البنود بجداول الكميات طبقاً للمواصفات المطلوبة وإجراء العمليات الحسابية لتكلفة كل البنود. وقد أوصت اللجنة بترسية العقد لأقل الأسعار عرضاً وتم رفع التوصية للجنة فحص العـــروض.
- لجنة فحص العروض: طبقاً للنظم الحكومية اعتمدت الإدارة العامة لجنة ثالثة (لجنة فحص العروض) تتكون من (٤) أعضاء للقيام بمهمة إدارية ليس لها علاقة بالجوانب الفنية ومسؤولية اللجنة مراجعة الخطوات ومطابقتها مع النظم الحكومية وقد اتبعت اللجنة توصية اللجنة الفنية لترسية العقد على المتنافس صاحب العرض الأقل سعراً ويتم إنجاز عمل اللجنة خلال اجتماع ليوم واحد وحلها بعد ذلـــك.
- ترسية عقد المشروع: وتتطلب ترسية العقد توقيع الإدارة العامة والمنافس الأقل سعر بالإضافة إلى تسليم ضمان بنكي ٥% من قيمة العقد.

(٥) الاجتماع التمهيدي للمشروع: يعقد الاجتماع التمهيدي للمشروع بعد تسليم الموقع إلى المقاول (غير مطلوب طبقاً للنظم الحكومية) والأطراف التي حضرت الاجتماع هي الإدارة الهندسية (صاحب العمل) والاستشاري والمقاول، وقد قام المقاول بتقديم قائمة

عمالة المشروع للإدارة الهندسية والاستشاري، وكما قامت الإدارة الهندسية بتحديد طرق الاتصالات بين الأطراف وتصاريح العمل المطلوبة والتي يتوجب على المقاول رفعها قبل البدء في أعمال الإنشاء وكل الترتيبات مع الجهات الحكومية الأخرى ولم يتم في الاجتماع مناقشة الجدول الزمني للمشروع أو تقارير أعمال تحري الموقع (Site Investigation).

(٦) مرحلة الإشراف: وتنقسم في مرحلة الإنشاء إلى فترتين تفاصيلهما كالتالي: -

المرحلة الأولى : بالنسبة للمشروع قامت الإدارة الهندسية بتكليف فريق إشرافي على المكتب الاستشاري الخارجي بناء على الدعوة المباشرة لعرض إجمالي يتم تسديد المدفوعات شهرياً ، ومهام الفريق الإشرافي هي الإشراف على الأعمال الإنشائية ومتابعة التعديلات وتقارير الإنجاز واعتماد الطلبات إضافة إلى شهادات الإنجاز للمستحقات .

ويتكون الفريق الإشرافي من مهندس المشروع مدني، مهندس مدني (مهندس مقيم)، مهندس ميكانيكي (مؤقت / حسب الحاجة)، مهندس كهربائي (حسب الحاجة)، مراقب إنشائي بالموقع.

المرحلة الثانية: بعد مرور ١٨ شهر لفترة الإنشاء تم إنجاز ٧٠% من المشروع وتم تحويل مسؤولية الإشراف إلى الفريق الإشرافي حيث انتهى العقد مع الاستشاري وتأخر إنهاء المشروع ولم تتضح المدة المطلوبة لإنهاء أعمال المشروع وأصبح صعباً تحديد تاريخ انتهاء المشروع حيث لم يستطع المقاول اتباع الجدول الزمني للمشروع بالإضافة إلى عامل آخر وهو عدم استطاعة صاحب العمل من توفير تمويل إضافي لتمديد عقد الاستشاري.

واشتمل الفريق الإشرافي الداخلي على مهندس مدني (جزئياً مهندس مشروع)، مهندس معماري (مؤقتاً حسب الحاجة)، مهندس ميكانيكي (مؤقتاً حسب الحاجة)، مهندس كهربائي (مؤقتاً حسب الحاجة).

(٧) تنفيذ الأعمال الإنشائية: ويمكن تلخيص الأحداث الرئيسية كالتالي:ـــ

- بداية متأخرة للأعمال الإنشائية: تأخر بدء الأعمال الإنشائية لمدة ٤ شهور بعد تسليم موقع المشروع نتيجة لتأخر توفير العمالة ونقص المعدات المطلوبة حيث بدأ المقاول في تعيين موظفي المشروع والقوة العاملة وإصدار أوامر شراء المعدات وإيجارها بعد توقيع العقد.
- التعديلات: تم إجراء تعديلات كثيرة خلال مرحلة الإنشاء تم طلبها بواسطة المالك كتابياً أهمها إنشاء محطة معالجة صرف صحي، إلغاء ميدان الاستعراض.

قام المقاول بإعادة التصاميم لهذه التعديلات وقد تم اعتمادها من صاحب العمل وتم الاتفاق بين الأطراف لتنفيذ التعديلات بدون أي تكلفة إضافية لقيمة العقد .

وقد استخدم صاحب العمل المبلغ المتوفر من إلغاء ميدان الاستعراض وتعديل شبكة الصرف الصحي لتمويل تكاليف التعديلات وتم دفع قيمة التعديلات للمقاول بناء على الكميات الفعلية وبنفس أسعار البنود المماثلة بجداول الكميـــات. وفي حالة عدم وجود بند مماثل يتم الاتفاق على تكلفة إجمالية مثل محطة معالجة الصرف الصحـــي.

- تأخر دفع مستحقات المقاول: تأخر دفع مستحقات المقاول كانت من أهم المشاكل التي واجهت المقاول خلال مرحلة الإنشاء وتقدر المدة الزمنية بحوالي ١٥ شهر تأخير من تاريخ طلب المقاول للدفعة الأخيرة من مستحقاته (حوالي ٧.٠٠٠.٠٠٠ ريال) إلى تاريخ استلامه الدفعة.

استـــلـــم المقـــاول (٣) دفعـــات من مستحقاتـــه تـــقدر بحـــوالي (٨.٩٣٢.٣٢٤ ريال) بعد (٥) شهور تأخير .

(٨) نتيجة لهذا التأخير اضطر المقاول إلى استلاف مبالغ من البنوك المحلية جاوزت حدود تخطيطه حيث كان عليه دفع مبالغ إضافية لعمولات البنوك ولم يتحصل على تلك المبالغ الإضافية (الأرباح) من صاحب العمل لأن الأنظمة الحكومية لا تسمح بذلك، وقام المالك بدلا عن ذلك بمنح المقاول تمديد (٢٨٠) يوم إضافية.

٦-٣ المشكلات التي ظهرت بسبب ظروف الموقع المتغيرة

٦-٣-١ تشقق المباني

من المشكلات الصعبة التي تم مواجهتها في المشروع ظهور تشققات في تاريخ ١٤١٤/٥/١٥ هـ بعرض يقارب (٢) سم بعدة مبانٍ وطبقاً للبند (١٠-١) من الشروط العامة فان على المقاول أن يقوم على حسابه بتفتيش ومعاينة الموقع والمناطق المحيطة والتعرف على ظروف الموقع ونوعية التربة، وينص البند ١٢ من الشروط العامة أن على المقاول تكليف مكتب متخصص في ميدان فحص وتحليل التربة بموقع المشروع، وعلى المقاول إعداد التصاميم اللازمة للقواعد الخرسانية والطرق ومواقف السيارات متوافقة مع نتائج تحليل التربة في حالة أن التصميم المطلوب يختلف عن التصميم الأصلي للمشروع ويتم الرفع بها للإدارة الهندسية للاعتماد.

وقام المقاول بتكليف شركة متخصصة للقيام باختبارات التربة ونص تقريرها على أنها تربة انتفاخية ويمكن أن تتأثر بأي تغيير في كمية الرطوبة أو مستوى المياه الجوفية وتسربات المجاري.

وقد تم استلام التقرير قبل بدء تنفيذ الأعمال الإنشائية وتضمن التوصيات التاليـــة: -

(١) استخدام أساسات مستمرة.

(٢) التحكم في مستوى المياه الجوفية وذلك بعدم التشجير في المناطق القريبة.

(٣) حماية مواسير شبكات المياه والصرف الصحي من التشقق الذي ينتج عن وضع المواسير المتفاوت (تغليف المواسير) .

وقد أهمل المقاول هذه التوصيات واستخدم أساسات منفصلة لبعض المباني ولم يوفر أي حماية لمواسير المياه والصرف الصحي أو تغليفها .

وسلم المقاول الرسومات للاعتماد وتم اعتمادها من قبل الاستشاري دون اعتبار لعدم مطابقتها لتوصيات تقرير فحص التربة وهذا أيضاً إهمال من قبل الإشراف لظروف الموقع المتغيرة .

وقبل الانتهاء من أعمال الإنشاء بدأ ظهور التشققات في بعض المباني التي شيدت بقواعد منفصلة نتيجة هبوط متفاوت ونظراً لحاجة الجهة المستفيدة لاستخدام مباني المشروع تم الاستلام الابتدائي للمشروع مع حجز ١٠% من قيمة الدفعة الأخيرة من المستحقات بالإضافة للضمان البنكي بنسبة ٥% ، وبعد استخدام مباني المشروع ازدادت مشكلة التشققات وبالتالي خطورة المباني وعليه تم إخلاؤها وتم عقد عدة اجتماعات بين صاحب العمل والمقاول لإيجاد الحل المناسب واقترح المقاول تعبئة وحشو الشقوق وإعادة دهانها سعياً لحل سريع حتى يتسنى له تسليم المشروع واستلام الدفعة الأخيرة والضمان البنكي .

ولم يوافق صاحب العمل على ذلك حيث أن المشكلة إنشائية وتقع تحت مسؤولية المقاول طبقاً للأنظمة الحكومية التي تنص على الضمان الإنشائي للمباني لمدة (١٠) سنوات من تاريخ الاستلام وطلب صاحب العمل من المقاول دعوة شركة متخصصة لدراسة المشكلة وقد تم ذلك ونص تقرير الشركة على أن أرضية الموقع تحتوي على كميات من (كبريتات الكالسيوم) تزداد مع زيادة العمق إضافة إلى تسرب مياه خارجية تحت وحول القواعد مما سبب هبوطاً نتج عنه التشقق ، وقد أوصى التقرير بالتحكم في المياه الجوفية التي تأتي من الري وتسرب المواسير وتكسرها .

وبناء على هذه التوصيات طلب صاحب العمل من المقاول دعوة اثنين من المقاولين المتخصصين لمعالجة المشكلة على حساب المقاول.

٦-٣-٢ تأخر انتهاء المشروع

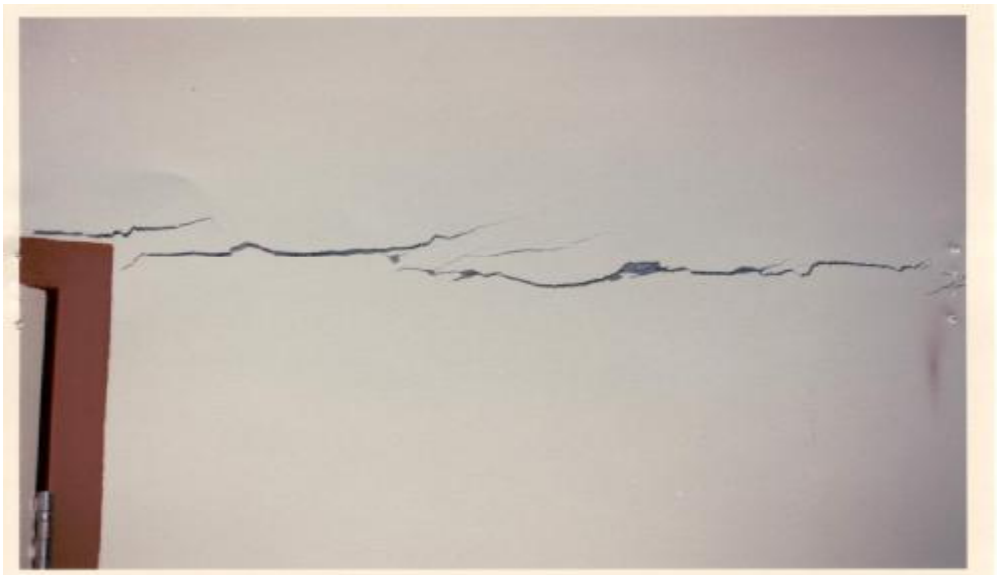
بالرغم من تمديد (٤٨٤) يوم إضافة إلى (٢٠٤ يوم للتعديلات و ٢٨٠ يوم لتأخر دفع المستحقات) فقد تأخر المشروع لمدة (٨) شهور وقام صاحب العمل بتطبيق غرامة التأخير وتبلغ ١٠% من قيمة العقد وانتهت معالجة المشكلة بتاريخ ١٤٢٢/٧/١هـ وتسلم المقاول الدفعة الأخيرة من مستحقاته.

٦-٤ الاستنتاج

نلاحظ في هذه الدراسة أن هناك إهمال واستهانة من قبل أطراف العقد بالأمور المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة فنجد المالك لا يقوم بأعمال تحري الموقع ولا الاختبار الصحيح لموقع المشروع ، أما المقاول فلا نجده يعين ضمن فريق العمل مهندساً متخصصاً في أعمال التربة وكذلك فإنه قل ما يستعين بمكاتب متخصصة لهذا الغرض خلال دراسة المشروع أو عند تنفيذه ، وفي هذه الحالة الدراسية قدم المقاول تقريراً مبدئياً للتربة لإيفاء المتطلبات التعاقدية ولم يهتم أو يطلع على التقرير وحتى الاستشاري غفل عن توصيات مكتب التربة ولم يجبر المقاول على تطبيقها .

وهذا الإهمال تسبب في تشقق المباني (الشكل ٦-١) وعدم الاستفادة منها لمدة سبع سنوات بعد الاستلام الابتدائي للمشروع وكذلك التكاليف التي تكبدها المقاول في معالجة التشققات (الشكل (٦-٢) وغرامة التأخير التي تم تنفيذها على المقاول. وقيام الجهة الحكومية بحجز ١٠% من الدفعة الأخيرة و ٥% الضمان البنكي سنوات طويلة كان بإمكان المقاول الاستفادة من هذه المبالغ لصالحه. كما أن الاجتماعات المستمرة بعد ظهور المشكلة أخذت الجهد والمال والوقت على المالك والمقاول، وهذا يؤكد ما تم التطرق إليه من الآثار السلبية التي قد تواجه المشاريع الحكومية نتيجة لعدم الاهتمام بظروف الموقع المتغيرة بصفة عامة.

ـNHqzuDzf ! ـI Yۀ ا ي ـ ـ Lږiۀzۀ L؟ ز ۀC ج ق D ۀ (-)



شكل (٦-٢) التكاليف التي تعرض لها المقاول لمعالجة آثار الإهمال لظروف الموقع المتغيرة

٧-١ نظام الخبرة

تعددت التعاريف إلى هذا العلم من علوم الكمبيوتر. ولكن كلها تتفق في أن هذا النظام يتجه إلى محاولة تقليد الإنسان واستبدال الخبير بنظام معلوماتي محله.

وبذلك يمكن تعريف نظم الخبرة بما يلي:

هي الأنظمة التي توظف المعرفة الموجودة لدى الإنسان والتي وضعت داخل الكمبيوتر لحل المشاكل التي عادة تحتاج إلى خبرات إنسانية.

وهذا النوع من الأنظمة يعتبر فرع من أهم المجالات التطبيقية من الذكاء الصناعي. كما أن مجتمع النظام الصناعي هو الذي طور هذا النظم في حوالي ١٩٦٠م[٣٩].

٧-٢ المفاهيم الأساسية لنظام الخبرة

هناك ستة مفاهيم أساسية ينبغي للمهتمين بنظام الخبرة الإطلاع عليها وإدراكها هذه المفاهيم هي:

١) الخبرات (Expertise): هي مجموعة من المعارف المكثفة في مجال محدد والمحصل من التجارب، القراءة، التدريب، الخبرات.

٢) الخبراء (Experts): من الصعب التمييز بين الخبير وغير الخبير، حيث السؤال المطروح في هذه المشكلة هو ما هي كمية الخبرات التي يجب أن يمتلكها الشخص لكي يطلق عليه خبير؟

٣) ولكن هناك بعض الخصائص الخاصة بالخبير في مجال معين:

- القدرة على تمييز وتحديد المشكلة.
- حل المشكلة بسرعة وبطريقة جيدة.
- توضيح الحل المقدم.
- التعلم من الخبرة.

٤) نقل الخبرات (Transferring):يقصد بذلك نقل الخبرات من الخبير إلى الكمبيوتر ومن الكمبيوتر إلى المستخدم والمستفيد من ذلك. وهذه العملية النقل من الإنسان إلى الكمبيوتر ومن الكمبيوتر إلى الإنسان تشتمل على نشاطين أساسيين هما:

- تحصيل المعرفة من الخبراء (Knowledge Acquisition)
- تمثيل المعرفة في الكمبيوتر (Knowledge Represention)

٥) التعليل (Reason): من أهم المزايا والخصائص في نظام الخبيرة القدرة على التعليل وتوضيح الحلول التي وصل إليها والأسئلة التي يطلب الإجابة عليها. وإمكانية التعليل في نظام الخبرة يتم إنجازها في ما يسمى ماكينة الاستدلال Inference Engine.

٦) القواعد (Rules) : أغلب نظم الخبرة التجارية والموجودة في السوق تعتمد على نظام القواعد أي أن المعرفة مخزنة على شكل قواعد. كما أن طريقة حل المشكلة مخزونة على شكل قواعد.

٧) القدرات التوضيحية (Explanation): هذه أيضاً ميزة أخرى خاصة بنظم الخبير حيث القدرة والإمكانية الموجودة عند هذه النظم ولا توجد عند النظم المعلوماتية الأخرى، هذه الميزة هي القدرة على توضيح النصائح والتوصيات التي يقدمها النظام كما أنه يقدم توضيح لماذا بعض البدائل لم تؤخذ بالاعتبار ولم يتم التوجه فيها[٣٩].

٣-٧ استخدام نظام الخبرة

لإيجاد آلية علمية قد تساعد الجهات الحكومية في كيفية تعاملها مع مشكلات ظروف الموقع المتغيرة وخاصة اختلاف ظروف التربة (عدم صلاحيتها للتأسيس)، وظهور مياه جوفية، فلقد تم تصميم نظام خبرة للتعامل مع هذه المشاكل وإيجاد حلول لها قبل أن تتطور إلى منازعات ترفع إلى الديوان وتستغرق الكثير من الوقت والجهد، و ذلك باستخدام (Level 5 Object) ويستخدم هذا النظام لتقديم التجارب والخبرات الإنسانية لأصحاب العلاقة في صيغة (Software)، هذه الخبرات الإنسانية يمكن أن تكون في صيغة محددة وعامة. لقد تم تصميم برنامج خبرة لظروف الموقع المتغيرة Expert System for Differing Site Conditions

(ESDSC) المقدم في هذا البحث بمساعدة (Level 5 Object) وبرنامج (ESDSC) يتعامل مع المشكلات التي تقود إلى نشوء المطالبات بين أطراف العقد نتيجة اختلاف ظروف الموقع.

٤-٧ مصادر المعلومات المستخدمة في برنامج (ESDSC)

من أجل الوصول إلى تصميم نظام خبرة قادر على التعامل مع أغلب المشكلات التي تكون نتيجة لظروف الموقع المتغيرة (اختلاف ظروف التربة وظهور مياه جوفية) لذا تم استخدام مصدرين للحصول على المعلومات التي يمكن أن تكون ضرورية لتصميم هذا النظام: -

المصدر الأول : مقابلة اثنين من رؤساء الدوائر الرئيسة في الديوان التي تتعامل مع هذا النوع من المطالبات ، وذلك لغرض التوصل لنوعية الأسئلة التي يستخدمها الديوان في تحديد المنهجية التي يتبعها عند تعامله مع هذا النوع من المطالبات . ثم مقابلة كل رئيس دائرة على حدة وطرح أسئلة مبدئية على كل شخص ، متعلقة بحق المقاول في المطالبة بالتعويض فيما لو واجه مشكلة ظروف الموقع المتغيرة (اختلاف ظروف التربة وظهور مياه جوفية) والتي بناء عليها قام كل شخص من الذين تمت مقابلتهم بطرح عدة أسئلة ذات صلة بموضوع المطالبة وتمت مناقشة تفصيلاتها بين الباحث والشخص الذي تُجرى معه المقابلة ، وبالتالي ظهرت أسئلة إضافية وفرعية ذات صلة بالموضوع .

ووجد الباحث أن هناك تطابق شبه تام في نوعية وآلية الأسئلة المطروحة من قبل من تمت مقابلتهم وبالتالي استخدم الباحث هذه الأسئلة في تصميم جزء كبير من نظام الخبرة. يوضح شكل (٧-١) الأسئلة التي تم التوصل إليها مع المسؤولين في ديوان المظالم فيما يخص ظهور المياه الجوفية. الشكل (٧-٢) يوضح الأسئلة المتعلقة باختلاف ظروف التربة.

المصدر الثاني: مقابلة خمسة مهندسين ذوي خبرة كبيرة في مجال الإشراف على المشاريع الحكومية في إدارات مختلفة لغرض الوصول إلى كيفية تعامل هؤلاء المهندسين كممثلين لإداراتهم وصانعي قرار في حالة مواجهتهم لمشكلات ظروف الموقع المتغيرة ، بدون تأثير بنود العقد الموحد على قراراتهم . وقد استخدمت إجابات هؤلاء المهندسين في استكمال تصميم

النظام والشكل (٧-١) والشكل (٧-٢) يوضح القرارات النهائية التي تم التوصل إليها مع المهندسين ذوي الخبرة لجميع الاحتمالات الممكن مصادفتها في ظروف الموقع المتغيرة فيما يتعلق بظهور مياه جوفية و اختلاف ظروف التربة (عدم صلاحية التربة للتأسيس).

٧-٥ الأسلة الخاصة بظهور مياه جوفية في موقع المشروع

تم توزيع الأسئلة على (٨) مجموعات مختلفة وهذه المجموعات كما يلي:-

المجموعة الأولى: للتأكد من أن لدى المقاول المعرفة بوجود الماء بشكل عام وكانت الأسئلة كالتالي:

- هل الموقع قريب من مصادر مياه طبيعية؟ مثل بحر ، مستنقعات ، برك ، مجاري مائية ، غير ذلك .
- هل هناك أية دلائل على وجود مياه جوفية مثل ظهور بعض أنواع الأعشاب والنباتات أو تغير في سطح التربة بسبب الانخفاض والارتفاع للمياه الجوفية ؟ وغير ذلك من الدلائل .
- هل أعلم المالك المقاول عن وجود مياه جوفية ؟

وهذه الأسئلة للتأكد من عدم الجهل بوجود الماء إذا كانت الإجابة بنعم.

المجموعة الثانية: لمعرفة ما إذا كان المالك قد أفاد عن وجود المياه الجوفية أو دلائل على وجودها في وثائق العقد، والأسئلة كالتالي:

- هل أشير في العقد على وجود مياه جوفية ؟
- هل ذكر صراحة عن وجود دلائل على وجود مياه جوفية ؟

وتعتبر هذه الأسئلة توكيد على علم المقاول بوجود مياه جوفية بالموقع دون تحديد وتوضيح لهذه المياه.

المجموعة الثالثة: للتأكد من أنه لم يكن هناك ما لم يتم توقعه، بل أن ما صادفه المقاول من مياه جوفية كانت متوقعة ولا تخفى على أي مقاول متمرس، والسؤال كما يلي:

- هل يتوقع وجود مياه في الموقع ؟

وفي أحيان كثيرة لا يحتاج إلى ذكر وجود مياه في العقد لأنه متوقع في مثل هذه المواقع مصادفة مياه جوفية بشكل عام، وقد لا يستطيع المقاول تحديد آثارها بالشكل الدقيق.

المجموعة الرابعة: للتأكد من أنه تم تحديد منسوب المياه الجوفية للمقاول ويعني ذلك أن المقاول يعلم بوجود المياه وكذلك منسوبها، والسؤال كما يلي:

- هل تم تحديد منسوب المياه وذكر في العقد ؟

المجموعة الخامسة: لمعرفة ما تمت مصادفته أثناء التنفيذ لمقارنته بالمعلومات التي تم تزويدها للمقاول قبل التنفيذ ومعرفة ما يلحق بالمقاول من مسؤوليات، والسؤال كما يلي :

- هل منسوب ما صادفه المقاول من مياه جوفية أعلى من ما ذكر بالعقد أم أدنى ؟

المجموعة السادسة : لمعرفة التكاليف التي تكبدها المقاول لتفادي هذا العائق ، وتتدرج الأسئلة حسب الحالة التي يصادفها المقاول فقد ينظر إلى معرفة أثر هذه التكاليف على التوازن المالي للعقد ، وقد ينظر إلى ما إذا كان هناك تكاليف غير متوقعة تكبدها المقاول حتى لو لم يسبب خللاً في التوازن المالي للعقد ، وفي حالات أخرى ينظر إلى أي تكاليف مهما صغرت ويطالب بها المقاول . وتم تحديد الأسئلة كما يلي :

- هل أخلّت المياه الجوفية بالتوازن المالي للعقد ؟
- هل هناك تكاليف غير متوقعة ؟
- هل هناك أي تكاليف إضافية يطالب بها المقاول ؟

المجموعة السابعة: حتى يتم تحديد الوقت اللازم لتفادي العائق وهل سيؤثر هذا الوقت على الجدول الزمني أم لا ؟ ولا بد من التأكد أن هذا العائق يؤثر على المسار الحرج للمشروع، يتم تمديد الوقت بناء على ذلك، ويتم عن طريق السؤال التالي:

- هل العائق أثر على الجدول الزمني للمشروع ؟

المجموعة الثامنة : قد يتوقف المقاول عن التنفيذ ولمعرفة سبب هذا التوقف فقد يكون السبب استحالة التنفيذ وهذا هو العذر الوحيد إذا تم التأكد منه ، وخلاف ذلك يتم تطبيق النظام بحق المقاول ، وهنا سؤالان هما :

- هل المقاول مستمر في العمل ؟
- هل هناك استحالة في إكمال تنفيذ المشروع ؟

٦-٧ الأسئلة الخاصة باختلاف ظروف التربة (عدم صلاحية التربة للتأسيس) في موقع المشروع

هناك احتمالان قد نصادفهما في مثل هذه المطالبات وهما :

الاحتمال الأول : أن يكون هناك تقرير تربة يسلم للمقاول وقد يصادف المقاول عند التنفيذ أن يكون التقرير مختلف عن الواقع .

الاحتمال الثاني : أن يكون هناك تصميم من قبل الجهة على فرضية معينة لاحتمال التربة (Bearing Capacity) أو لا يكون هناك تصميم ويكون الوضع الذي يصادفه المقاول مخالفاً لما افترضه في عطائه .

ومن أجل ذلك تم توزيع الأسئلة لمثل هذه الظروف (ظروف اختلاف التربة) إلى ست مجموعات ، لكي يتم التوصل إلى قرار مناسب وتتنوع الأسئلة وتتدرج حسب الإجابات ، وهي كما يلي :

المجموعة الأولى: لمعرفة ما إذا كان هناك مرجع لمقارنة ما صادفه المقاول من ظروف اختلاف التربة ليتم على ضوئها تقدير قيمة التعويض الذي يستحقه المقاول (حسب الحالة) (قد لا يكون هناك تقرير ، بل فرضية تم التصميم عليها) والسؤال كما يلي :

- هل تم تسليم المقاول تقرير عن تربة الموقع ؟

المجموعة الثانية: هناك احتمال أن لا يتم تسليم تقرير ولكن بالإمكان معرفة عدم صلاحية التربة للتأسيس (أحياناً قليلة) من خلال زيارة الموقع، وقد تم وضع السؤال حتى يتم التأكد من أنه لا يمكن حتى من خلال الزيارة معرفة هذا الاختلاف، والسؤال كما يلي:

- هل هناك استحالة معرفة صلاحية التربة للتأسيس من خلال زيارة الموقع ؟

المجموعة الثالثة: أحياناً يكون هناك اختلاف في التربة ولكن لا يتطلب ذلك إعادة التصميم، وقد يكون هناك إعادة تصميم (أحياناً كثيرة) والعقد الموحد يطلب من المقاول أن يعيد التصميم على حسابه ومن وقت المشروع (حسب الحالة)، والسؤال كما يلي:

- هل يطلب هذا الاختلاف إعادة التصميم ؟

المجموعة الرابعة: قد لا يكون هناك إعادة تصميم لمشروع ولكن هـــذا الاخـــتلاف يتطلـــب تكاليف إضافية أخرى أو أن يتطلب تكاليف إضافية بالإضافة إلى إعادة التصـــميم ولتحديـــد الموقف تم طرح الأسئلة التالية:

- **هل هذا الاختلاف يتطلب تكاليف إضافية ؟**
- **هل هناك تكاليف أخرى غير إعادة التصميم ؟**

المجموعة الخامسة: لمعرفة الوقت الذي استغرقه المقاول لتفادي هذا العائق، وذلك من خلال تأثير العائق على المسار الحرج للمشروع وذلك بالسؤال هل أثر العائق على الجدول الزمني للمشروع ؟

المجموعة السادسة: لمعرفة هل المقاول مستمر في التنفيذ أم توقف لأنه حسب كثير من الأنظمة والعقود، أن المقاول لا يحق له التوقف إلا بسبب واحد فقط، هو الاستحالة ؟ ومن أجل ذلك يتم طرح سؤالين لتحديد سبب التوقف، وهما:

- **هل المقاول ما زال مستمراً في التنفيذ ؟**
- **هل توقف المقاول بسبب الاستحالة ؟**

٧-٧ القرارات الخاصة بظهور مياه جوفية واختلاف ظروف التربة

يوضح الشكل (٧-١) و (٧-٢) القرارات التي تم اتخاذها من قبل المهندسين المختصين بعد مقابلتهم وقد وضعت القرارات الخاصة بظهور مياه جوفية في موقع المشروع في الجدول (٧-١)، أما ما يخص اختلاف ظروف التربة فقد تم وضعها في الجدول (٧-٢).

م	القرار	رقم القرار (AR)
١	يتحمل المقاول التكاليف لا يساعد بالوقت	١ ، ٨ ، ٢٦ ، ٣٦ ، ٣٨ ، ٥٥ ، ٦٧ ، ٨٠ ، ٨٤ ، ١٠٤ ، ١١٣ ، ١٢٣ ، ١٣٤
٢	يعطي المقاول المهلة النظامية لمتابعة العمل في حالة الاستمرار بالتوقف يطبق النظام في مثل هذه الحالة	٣ ، ٧ ، ١٢ ، ١٥ ، ١٨ ، ٢٠ ، ٢٣ ، ٢٥ ، ٢٧ ، ٢٩ ، ٣٢ ، ٣٥ ، ٣٧ ، ٤٢ ، ٤٥ ، ٤٨ ، ٥١ ، ٥٤ ، ٥٧ ، ٦٠ ، ٦٣ ، ٦٦ ، ٦٩ ، ٧٢ ، ٧٥ ، ٧٩ ، ٨٣ ، ٨٨ ، ٩١ ، ٩٥ ، ٩٨ ، ١٠١ ، ١٠٣ ، ١٠٥ ، ١٠٨ ، ١١١ ، ١١٦ ، ١١٩ ، ١٢٢ ، ١٢٥ ، ١٢٨ ، ١٣١ ، ١٣٣ ، ١٣٥ .
٣	يدفع للمقاول جميع التكاليف مع الربح المتوقع بالإضافة إلى الخسائر	٢ ، ٦ ، ١١ ، ١٤ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٨ ، ٣١ ، ٣٤ ، ٤١ ، ٤٤ ، ٤٧ ، ٥٠ ، ٥٣ ، ٥٦ ، ٥٩ ، ٦٢ ، ٦٥ ، ٦٨ ، ٧١ ، ٧٤ ، ٧٨ ، ٨٢ ، ٨٧ ، ٩٠ ، ٩٤ ، ٩٧ ، ١٠٠ ، ١٠٧ ، ١١٠ ، ١١٥ ، ١١٨ ، ١٢١ ، ١٢٤ ، ١٢٧ ، ١٣٠
٤	المقاول يتحمل التكاليف يساعد بالوقت	١٩ ، ٢٤ ، ٤٩ ، ٦٤ ، ٧٧ ، ١٠٢ ، ١١٢ ، ١٢٠ ، ١٣٢
٥	يساعد بفرق التكلفة بما هو منطقي لا يساعد بالوقت	٣٣ ، ٦١ ، ٩٣ ، ٩٩، ١٢٩
٦	يساعد بفرق التكلفة بما هو منطقي يساعد بالوقت	٣٠ ، ٥٨ ، ٩٢ ، ٩٦ ، ١٢٦
٧	يحاسب المقاول حسب شروط العقد لمثل هذه الحالة	٤ ، ٩ ، ٣٩ ، ٨٥
٨	يعوض المقاول فرق تكاليف المنسوبين بالإضافة إلى الربح لا يساعد بالوقت	١٠
٩	يعوض المقاول فرق تكاليف المنسوبين بالإضافة إلى الربح يساعد بالوقت	٥
١٠	يعطي المقاول التكاليف فقط يساعد بالوقت	١٣ ، ٢١
١١	يعطي المقاول التكاليف فقط لا يساعد بالوقت	١٦

م	القرار	رقم القرار (AR)
١٢	يعطي المقاول فرق تكاليف المنسوبين فقط لا يساعد بالوقت	٤٣ ، ٨٩
١٣	يعطي المقاول فرق تكاليف المنسوبين فقط يساعد بالوقت	٤٠ ، ٨٦
١٤	يساعد بالخسارة الفادحة فقط يساعد بالوقت	٤٦ ، ١٠٦ ، ١١٤
١٥	يساعد بالخسارة الفادحة فقط لا يساعد بالوقت	٥٢ ، ١٠٩ ، ١١٧
١٦	يعطي المقاول التكاليف مع الربح لا يساعد بالوقت	٨١
١٧	يعطي المقاول التكاليف مع الربح يساعد بالوقت	٧٦
١٨	يعوض المقاول عن ما فاته من كسب وما لحقه من خسارة يعطي وقت إضافي	٧٠
١٩	يعوض المقاول عن ما فاته من كسب وما لحقه من خسارة	٧٣

م		(BR)
١	يتحمل المقاول التكاليف لا يساعد بالوقت	١ ، ٤٩ ، ٤٥ ، ٢٣ ، ٦ ، ٣
٢	يعطي المقاول المهلة النظامية وفي حالة الاستمرار بالتوقف يطبق النظام في مثل هذه الحالة	٤ ، ٩ ، ١٢ ، ١٥ ، ١٨ ، ٢١ ، ٢٥ ، ٢٨ ، ٣١ ، ٣٤ ، ٣٧ ، ٤٠ ، ٤٣ ، ٥٠ ، ٥٢ ، ٥٤ ، ٥٦ ، ٥٨ ، ٦٠ ، ٦٨ ، ٧٠ ، ٧٢ ، ٧٤ ، ٧٧ ، ٨٠
٣	يعطى المقاول جميع التكاليف مع الربح المتوقع بالإضافة إلى الخسائر	٥ ، ١٠ ، ١٣ ، ١٦ ، ١٩ ، ٢٢ ، ٢٦ ، ٢٩ ، ٣٢ ، ٣٥ ، ٣٨ ، ٤١ ، ٤٤ ، ٥٣ ، ٥٥ ، ٥٧ ، ٥٩ ، ٦٩ ، ٧١ ، ٧٣ ، ٧٥ ، ٦٨ ، ٨١
٤	المقاول يتحمل تكاليف إعادة التصميم ويتحمل أيضاً جميع التكاليف الأخرى لا يساعد بالوقت	٣٣ ، ٦٧

تابع جدول (٧-٢)

م	القرار	رقم القرار (BR)
٥	المقاول يتحمل تكاليف إعادة التصميم ويعوض عن التكاليف الأخرى بالإضافة إلى الربح لا يساعد بالوقت	٣٦
٦	يعوض المقاول عن التكاليف بالإضافة إلى الربح يعوض المقاول عن تكاليف إعادة التصميم بالإضـــافة إلى الوقت الذي يستغرق في إعادة التصميم لا يساعد بالوقت	١١ ، ١٤
٧	المقاول يتحمل تكاليف إعادة التصميم يعوض عن التكاليف بالإضافة إلى الربح يساعد بالوقت	٤٢ ، ٧٩
٨	يعطى المقاول التكاليف بالإضافة إلى الربح لا يساعد بالوقت	٧ ، ٢٧
٩	يعطى المقاول التكاليف بالإضافة إلى الربح يساعد بالوقت	٣٠
١٠	يساعد المقاول بوقت إضافي (وقت منطقي ومعقول)	٢ ، ٤٦ ، ٢٤
١١	يعطى المقاول التكاليف المنطقية يساعد بالوقت	٨
١٢	يعطى المقاول وقت وتكلفة إعادة التصميم يساعد بالوقت منطقياً	٢٠
١٣	يعطي المقاول وقت وتكلفة إعادة التصميم فقط	١٧ ، ٤٧
١٤	يتحمل المقاول تكاليف إعادة التصميم يعوض المقاول عن الوقت منطقياً	٣٩
١٥	يعطى المقاول تكاليف إعادة التصميم ويعطى وقت إضافي	٤٨
١٦	يتحمل المقاول تكاليف إعادة التصميم لا يساعد بالوقت	٦٦
١٧	يتحمل المقاول تكاليف إعادة التصميم يعطى وقت إضافي	٦٧

م	القرار	رقم القرار (BR)
١٨	يعطى المقاول التكاليف الإضافية التي ظهرت بسبب التغيير لا يساعد بالوقت	٦٢
١٩	يعطى المقاول التكاليف الإضافية التي ظهرت بسبب التغيير يساعد بالوقت	٦٣
٢٠	يتحمل المقاول التكاليف الإضافية (لم يصاحب ذلك إعادة تصميم أو أثرت على تكاليف المشروع) لا يساعد بالوقت	٥١
٢١	يتحمل المقاول التكاليف الإضافية يساعد بالوقت	٦١
٢٢	يعطى المقاول التكاليف الأخرى وتكاليف إعادة التصميم *يعطى وقت إضافي لإعادة التصميم*	٦٤

٧-٨ اكتمال المخططات الانسيابية لظروف الموقع المتغيرة

بعد أن تم تحديد الأسئلة ووضعها في الشكل (٧-١) ظهور مياه جوفية والشكل (٧-٢) لاختلاف ظروف التربة (عدم صلاحية التربة للتأسيس) ووضع القرارات لكل مسار في المخطط الانسيابي من قبل المهندسين ذوي الخبرة، تكّون لدينا نظام خبرة لظروف الموقع المتغيرة ومنعاً للتكرار سنأخذ مثالاً واحداً لقرار واحد في أحد المسارات لظهور مياه جوفية (المسار الذي تم اختياره باللون الأحمر الشكل ٧-١)، ونفترض أن مقاولاً صادف مياهاً جوفية في الموقع فإن الأسئلة تبدأ :

بالسؤال الأول : هل العقد من العقود الحكومية ؟

الإجابة نعم ، فينتقل المستخدم للسؤال التالي .

السؤال الثاني : هل العقد من العقود الإنشائية ؟

الإجابة نعم ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال الثالث : هل المشكلة التي صادفها المقاول من ظروف الموقع المتغيرة ؟

الإجابة نعم ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال الرابع : اختر نوع المشكلة من القائمة .

الإجابة حسب الفرضية مياه جوفية، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه.

السؤال الخامس: هل الموقع قريب من أي مصدر طبيعي للمياه؟

الإجابة لا، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه.

السؤال السادس : هل هناك دلائل تشير إلى وجود مياه تحت الأرض ؟

الإجابة لا ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال السابع : هل المياه الجوفية ذكرت في العقد ؟

الإجابة لا ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال الثامن : هل تؤثر هذه الظروف على التوازن المالي للعقد ؟

الإجابة لا ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال التاسع : هل أثر هذا الظرف على الجدول الزمني للمشروع ؟

الإجابة لا ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال العاشر : هل هناك أي تكاليف إضافية على العقد يطالب بها المقاول؟

الإجابة نعم ، فينتقل المستخدم إلى السؤال الذي يليه .

السؤال الحادي عشر : هل المقاول مستمر في العمل ؟

الإجابة نعم، بعد ذلك يصل إلى القرار النهائي كالتالي:

- **يعطي المقاول التكاليف مع الربح المتوقع.**
- **لا يعطي المقاول أي وقت إضافي.**

وبنفس الطريقة لجميع المسارات (١٣٥ مسار) للمياه الجوفية وكـــذلك المسارات (٨١ مسار) الخاص باختلاف ظروف التربة.

٧-٩ اختبار النظام المقترح (ESDSC) على مشكلة حقيقية لمشروع حكومي تحت التنفيذ

تم اختبار مشروع حكومي تحت التنفيذ تعرض لظروف الموقع المتغيرة، ونشأ خلاف بين المقاول ومهندس المشروع المعين من قبل الجهة الحكومية وتم عرض المشكلة على مـــدير عـــام المشاريع الذي أمر بتشكيل لجنة للنظر في طلب المقاول وإصدار القرار المنصف والعادل والذي يحفظ فيه حقوق الطرفين.

٧-٩-١معلومات عامة عن المشروع

مسمى المشروع : مجمع سكني

موقع المشروع : منطقة جازان

وصف المشروع :

يتكون المشروع مما يأتي :

(١) عشرون فيلا سكنية مساحة كل فيلا ٢٤٤ متر مربع .

(٢) مسجد مساحته ٣٨٩ متر مربع

(٣) مبنى ضيافة مساحته ٥٠٠ متر مربع .

(٤) بوابة رئيسية بمساحة ١٠٠ متر مربع تقريباً .

(٥) خزان مياه علوي بارتفاع ٢٠ متر وسعة ٥٠ متر مكعب .

(٦) متطلبات الموقع العام (تصريف الأمطار ، مجاري ، خطوط كهرباء ، هاتف ، ســـفلتة وإنارة الطرق والساحات الخارجية) .

تكلفة المشرع : ١٥ مليون ريال

بداية العمل في المشروع : ١٤٢٢/١/٢٧هـــ .

تاريخ ظهور المشكلة : ١٤٢٢/٢/٢١هـــ

تاريخ الانتهاء من المشكلة : ١٤٢٢/٤/٢٥هـــ

قيمة المطالبة : ٦٠٠٠٠٠ ريال طبقاً لأسعار العقد

٧-٩-٢ سبب النزاع (المشكلة)

عندما بدأ المقاول في المشروع اكتشف من خلال تقرير التربة الذي قام بـــه ، أن أرض المشروع غير صالحة للتأسيس (اختلاف ظروف التربة) ويحتاج أن يقوم بعمل حفريات بعمـــق خمسة أمتار ، وإعادة تصميم القواعد من منفصلة إلى مستمرة ، وكذلك إحلال تربـــة الموقـــع بتربة جيدة مختارة ، وهذا يخالف المواصفات والمخططات التصميمية المقدمة من المالك .

٧-٩-٣ رأى مهندس المشروع (جهة الإشراف)

رفض جهاز الإشراف تعويض المقاول (وقت، تكلفة) واعتبر أن هذه الأعمـــال مـــن مسؤولية المقاول طبقاً للعقد المادة (١٠-١)، (١١-١).

٧-٩-٤ رأي المقاول

طالب المقاول بالتعويض الكامل (وقت وتكلفة) وكذلك قيمة إعـــادة التصـــميم لأن التربة التي صادفها في الموقع ليست تربة الموقع الحالية والمعروفة (دفان قديم) ، كما أن هنـــاك تكاليف إعادة التصميم وتغيير القواعد من منفصلة إلى مستمرة وإحلال تربة الموقع بدفان جيد والدك على مراحل (كل ٣٠سم) ، كما أن عمق الحفر في السابق وهو متران قد تغير إلى خمسة أمتار حسب التقارير وتوجيهات جهاز الإشراف .

٧-٩-٥ رأي اللجنة

صدر أمر بتشكل لجنة للاطلاع على جوانب المشكلة وإيجاد حـــل عـــادل ومنصـــف للطرفين ، وبعد عدة اجتماعات مع المقاول صدر القرار التالي :

- يتم تعويض المقاول مادياً طبقاً لأسعار العقد.
- يتم تمديد المشروع الفترة التي يراها جهاز الإشراف كافية لإكمال مثل هذه الأعمـــال.

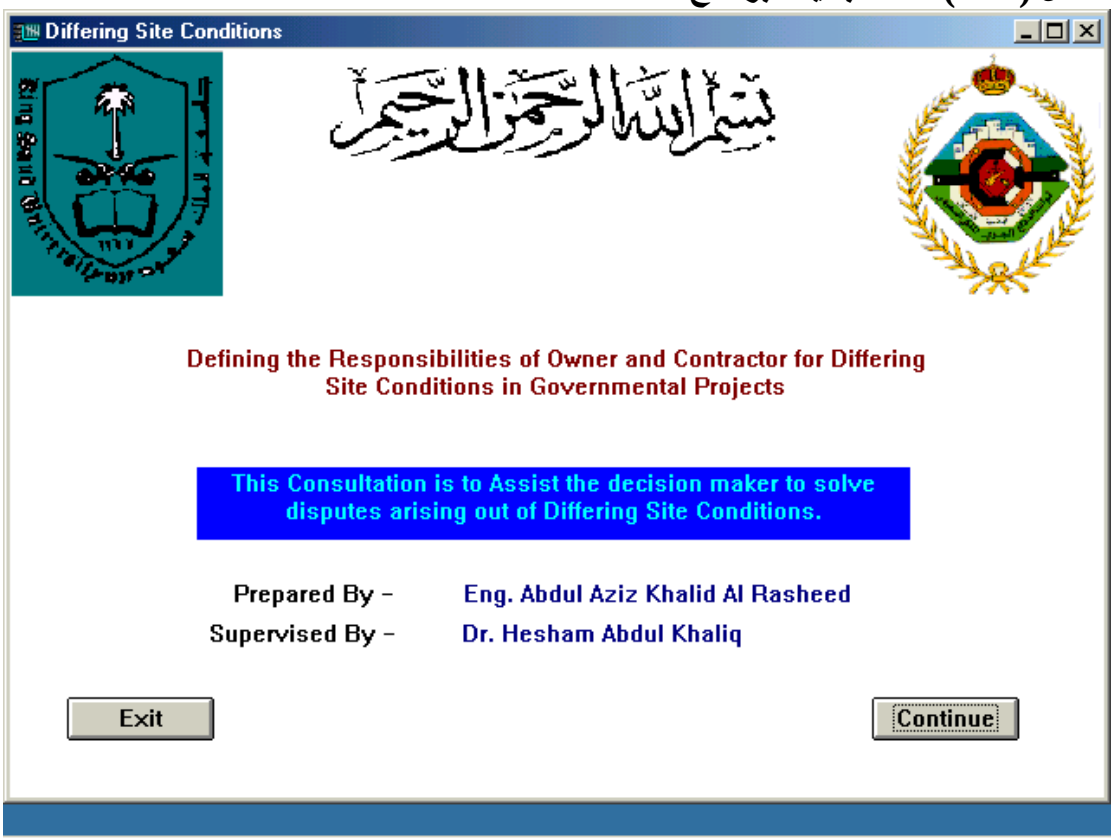
- يقوم المقاول بإعادة التصميم على حسابه.

٧-٩-٦ تطبيق برنامج (ESDSC) على المشكلة

وافقة الجهة الحكومية في تطبيق برنامج (ESDSC) على المشكلة، وسيجيب علـــى الأسئلة مدير المشروع.

عند تشغيل البرنامج ستظهر للمستخدم شاشة رئيسة وبها مجموعة أزرار للـــدخول في البرنامج نضغط على زر (Continue) كما في الشكل (٧-٣) وسيتتبع المستخدم مجموعة من الأسئلة كما يلي:

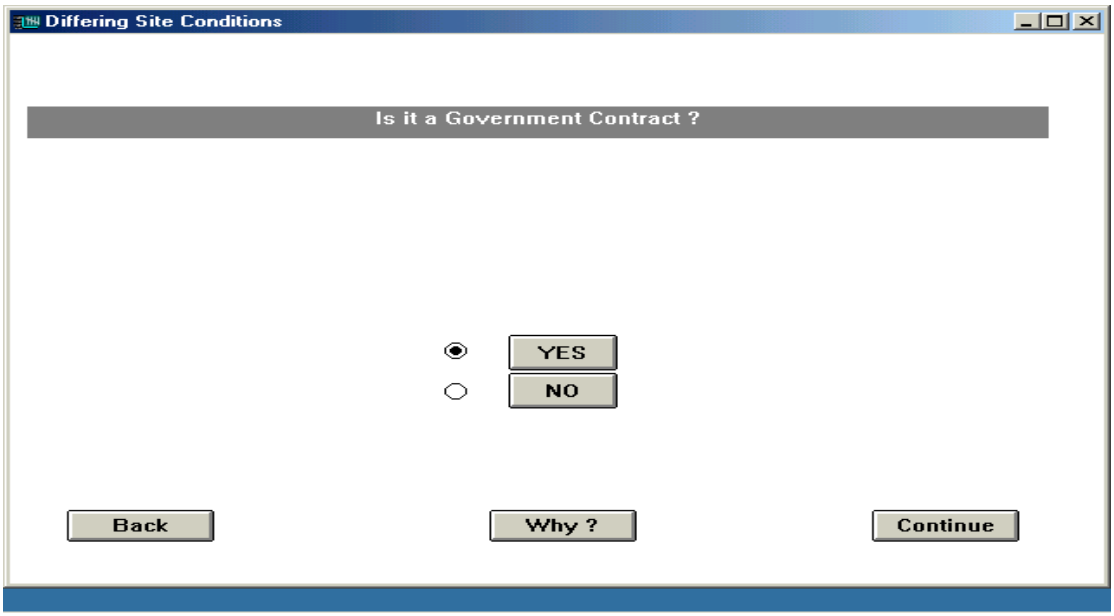
شكل (٧-٣) شاشة بداية البرنامج



١) السؤال الأول: هل العقد من العقود الحكومية ؟

الإجابة: نعم، كما في الشكل (٧-٤)

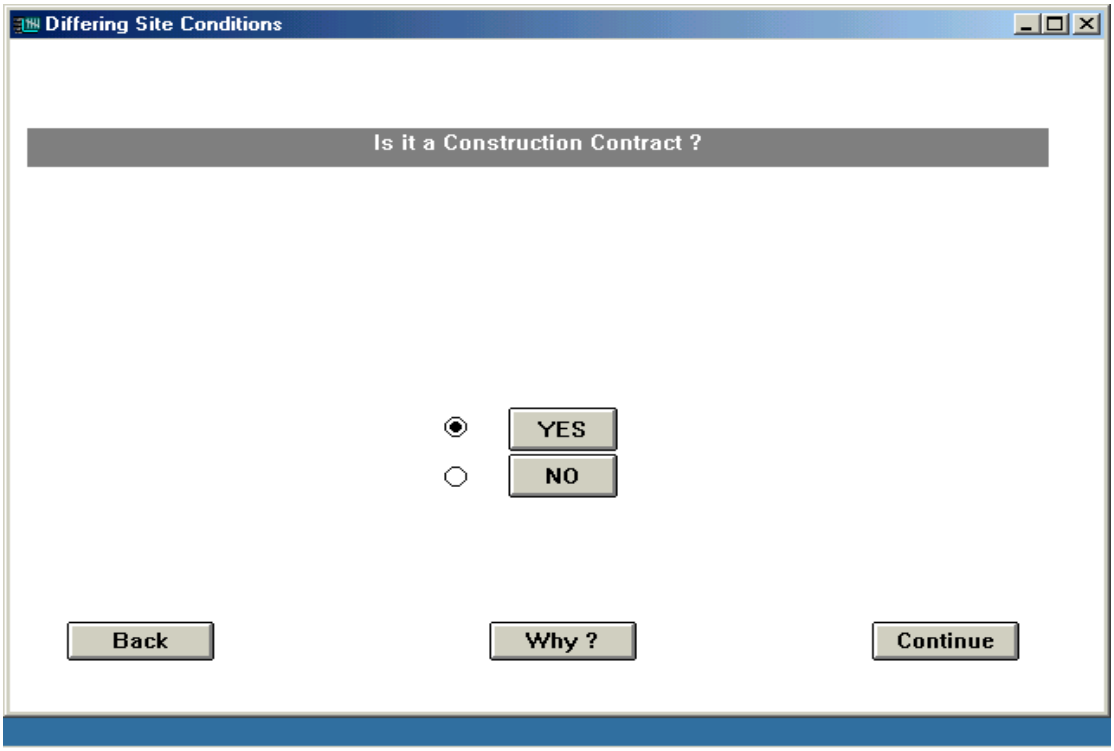
الشكل (٧-٤) شاشة السؤال الأول.



٢) السؤال الثاني: هل العقد لمشروع إنشائي ؟

الإجابة: نعم، كما في الشكل (٧-٥)

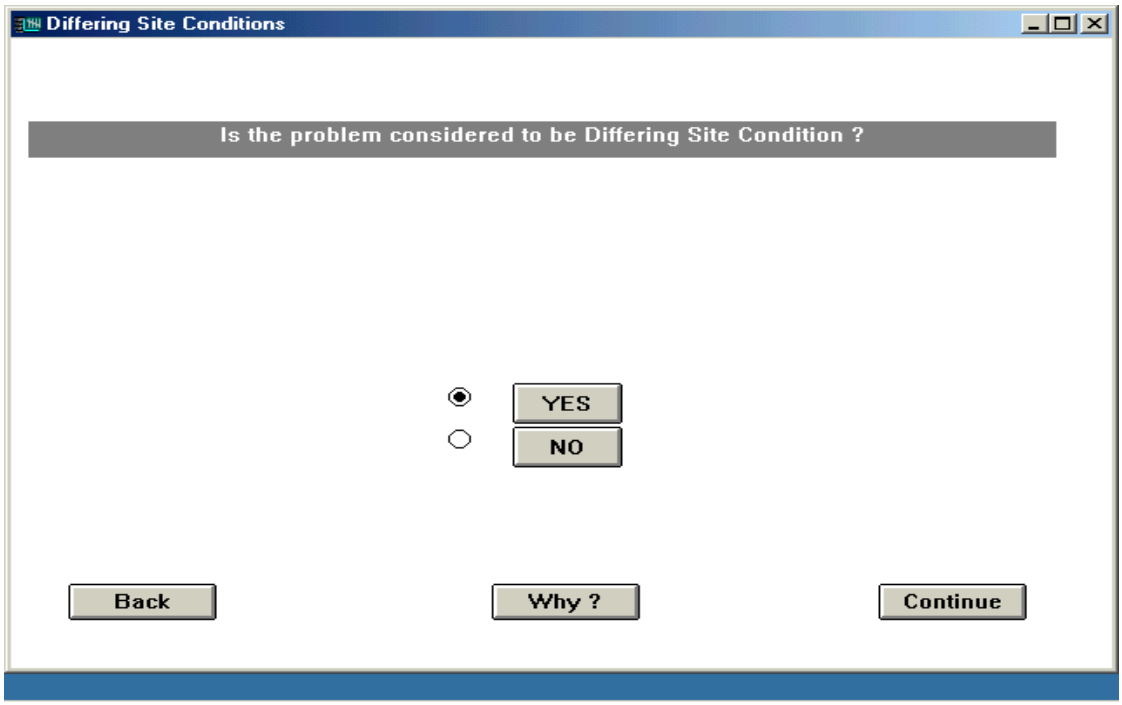
الشكل (٧-٥) شاشة السؤال الثاني



٣) السؤال الثالث: هل تعتبر المشكلة من ظروف الموقع المتغيرة ؟

الإجابة: نعم، كما في الشكل (٧-٦)

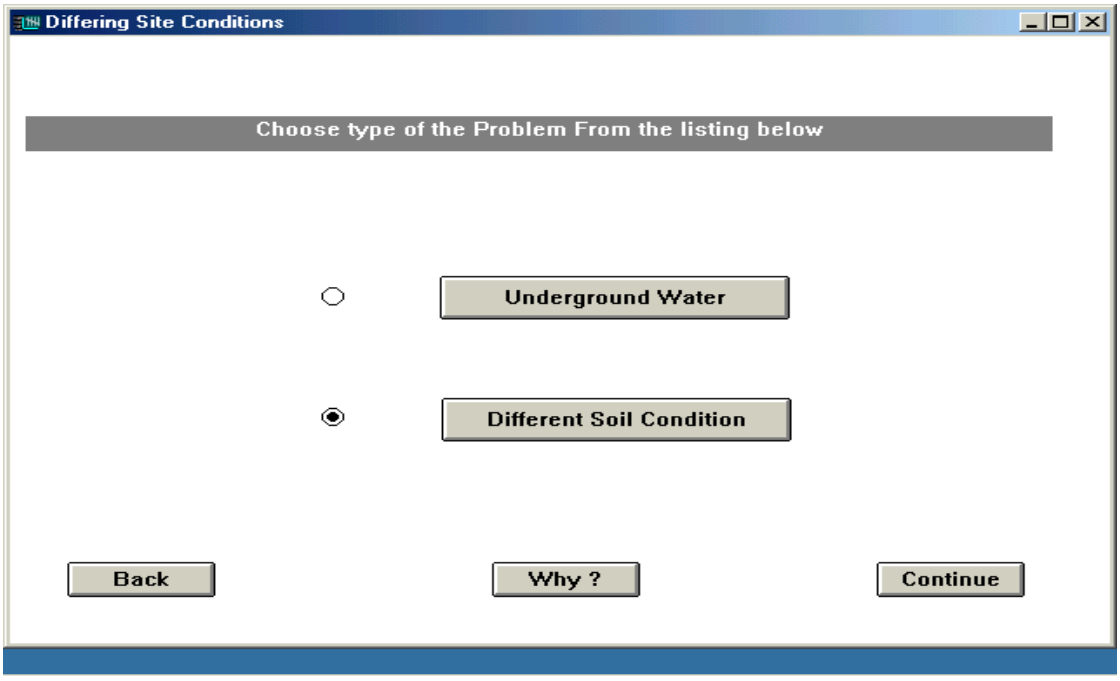
الشكل (٧-٦) شاشة السؤال الثالث.



٤) السؤال الرابع : اختر نوع المشكلة من القائمة أدناه.

الإجابة : اختلاف ظروف التربة، كما في الشكل (٧-٧)

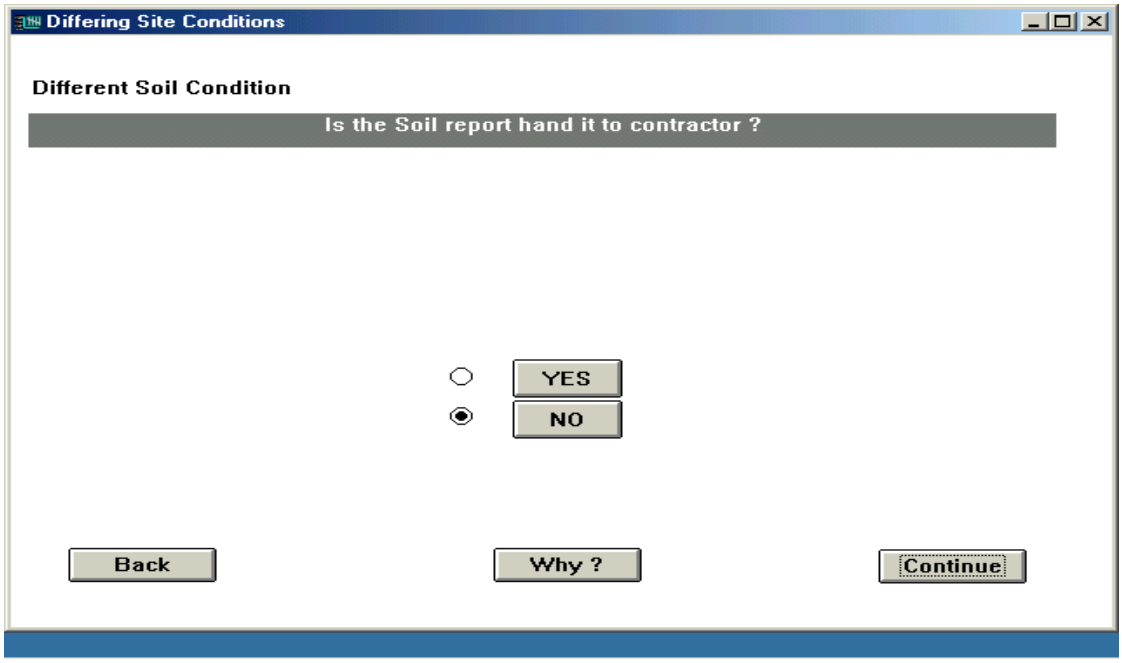
الشكل (٧-٧) شاشة السؤال الرابع.



٥) السؤال الخامس: هل سلم للمقاول تقرير للتربة ؟

الإجابة: لا، كما في الشكل (٧-٨)

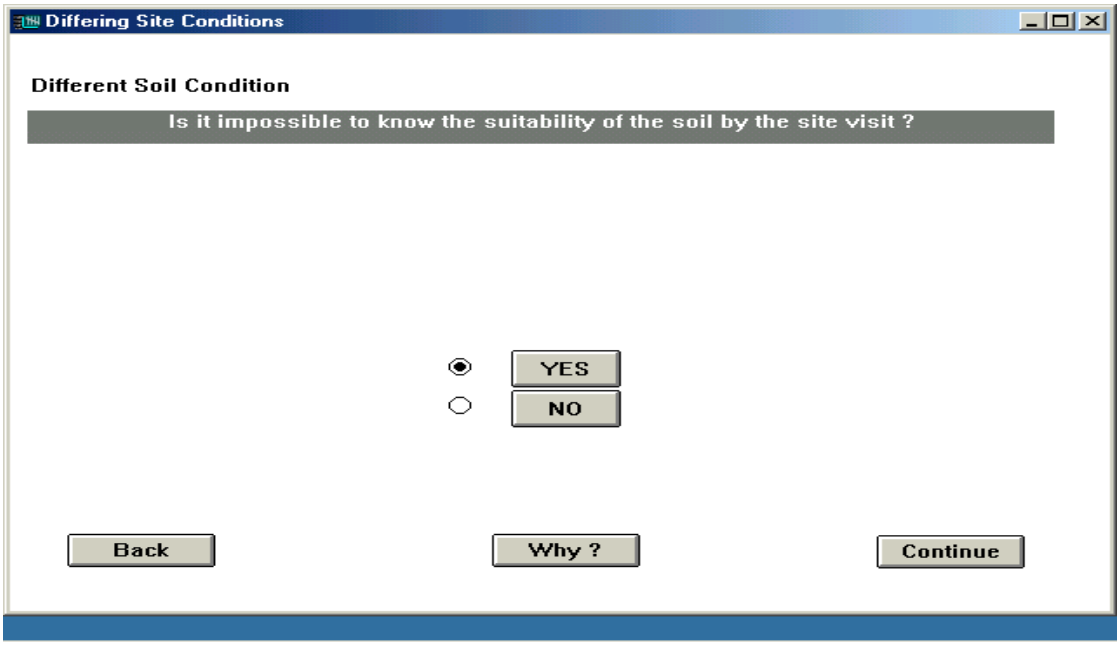
الشكل (٧-٨) شاشة السؤال الخامس.



٦) السؤال السادس: هل هنالك صعوبة في معرفة حالة التربة من خلال الزيارة ؟

الإجابة : نعم، كما في الشكل (٧-٩)

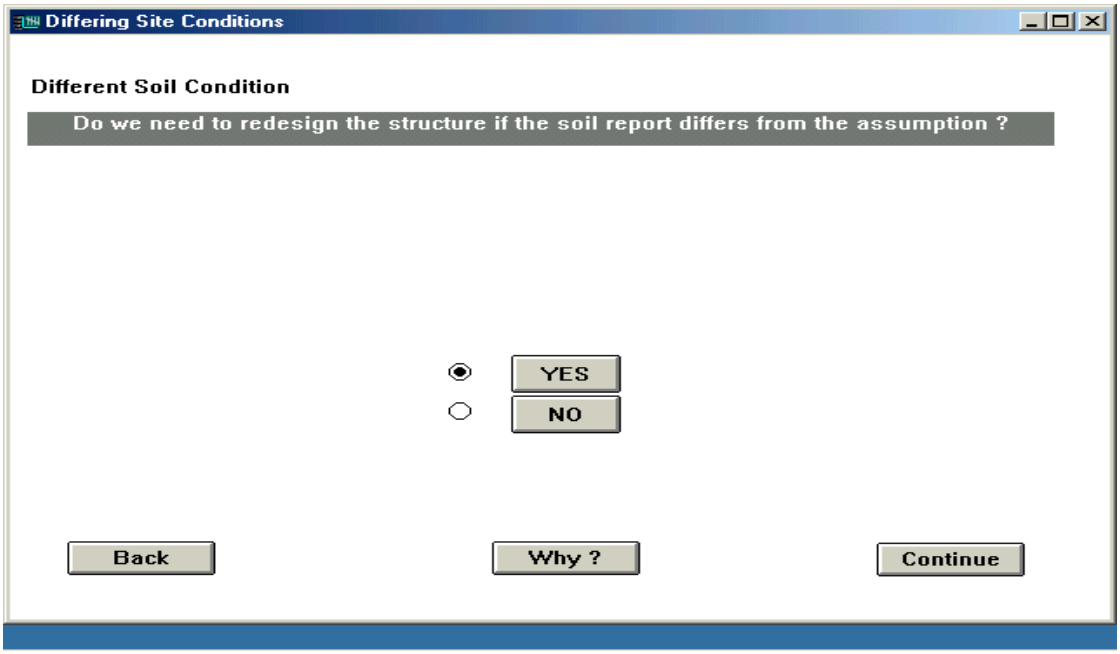
الشكل (٧-٩) شاشة السؤال السادس.



٧) السؤال السابع: هل يحتاج المشروع إلى إعادة تصميم بسبب اختلاف حالة التربة ؟

الإجابة : نعم، كما في الشكل (٧-١٠)

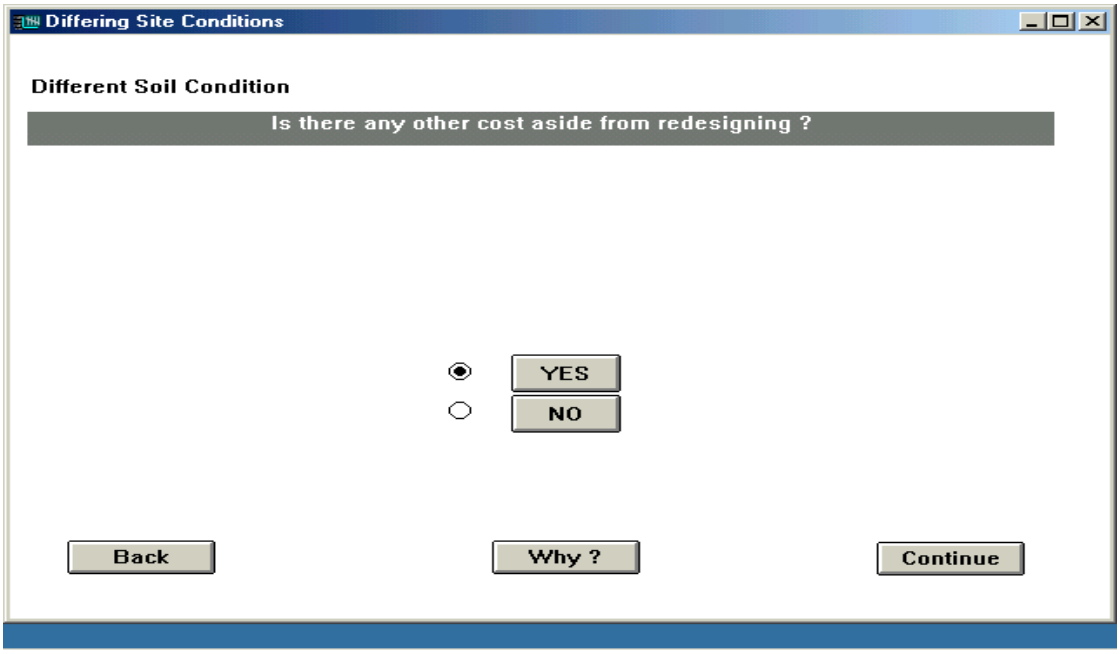
الشكل (٧-١٠) شاشة السؤال السابع.



٨) **السؤال الثامن : هل هناك تكاليف أخرى بجانب تكاليف إعادة التصميم ؟**

الإجابة: نعم، كما في الشكل (٧-١١)

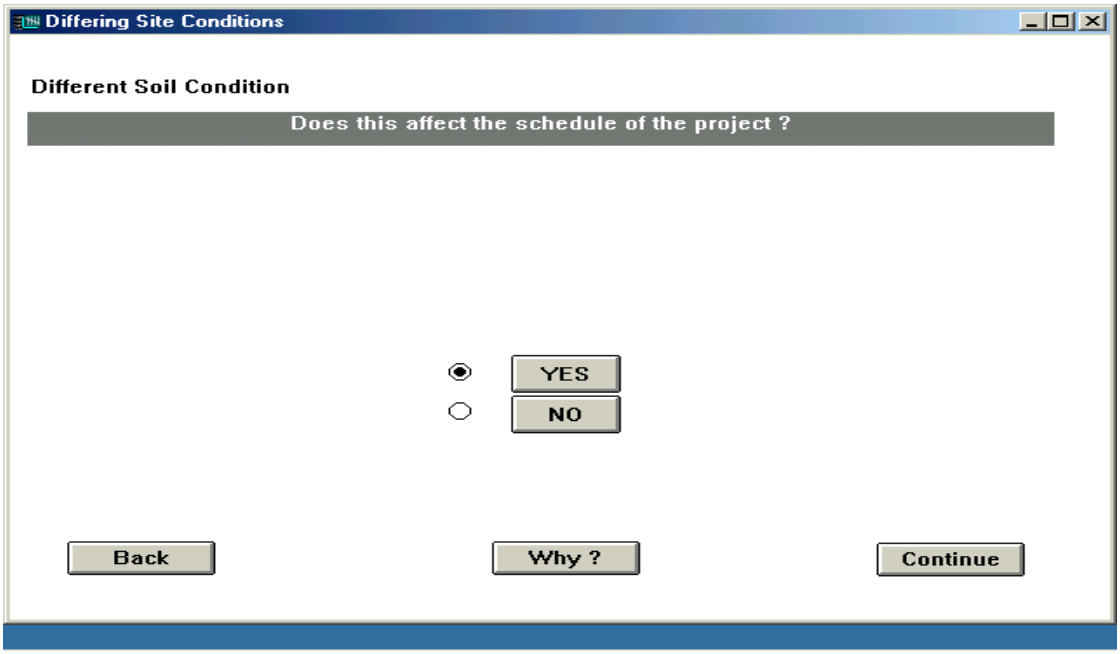
الشكل (٧-١١) شاشة السؤال الثامن.



٩) **السؤال التاسع: هل المشكلة تؤثر على الجدول الزمني للمشروع ؟**

الإجابة : نعم، كما في الشكل (٧-١٢)

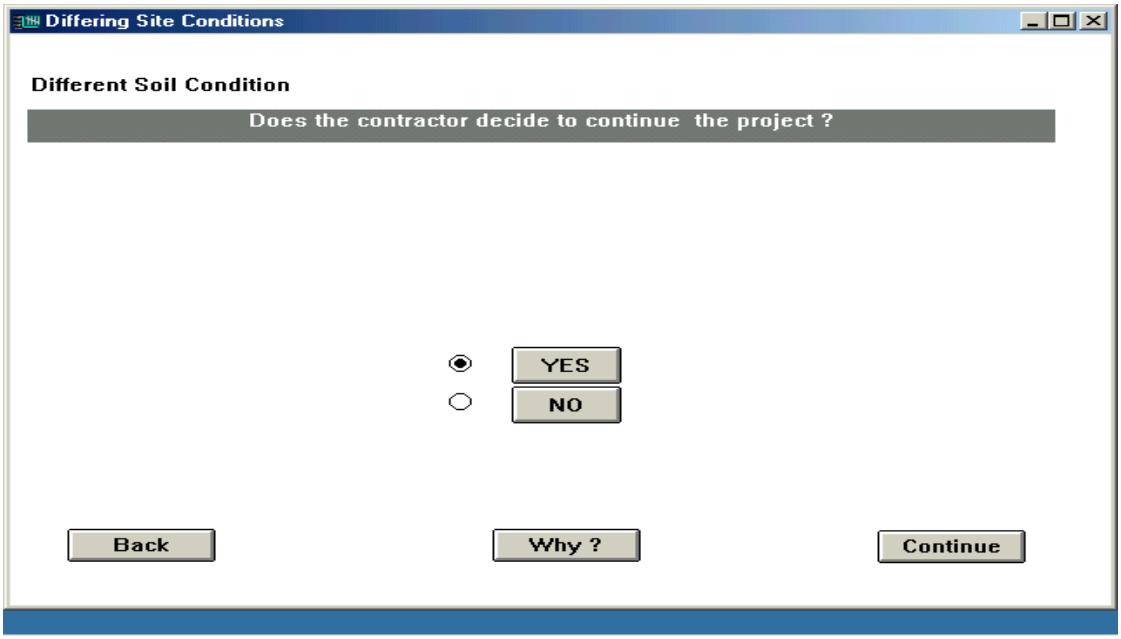
الشكل (٧-١٢) شاشة السؤال التاسع.



١٠) السؤال العاشر: هل المقاول مستمر في تنفيذ المشروع ؟

الإجابة : نعم، كما في الشكل (٧-١٣)

الشكل (٧-١٣) شاشة السؤال العاشر.



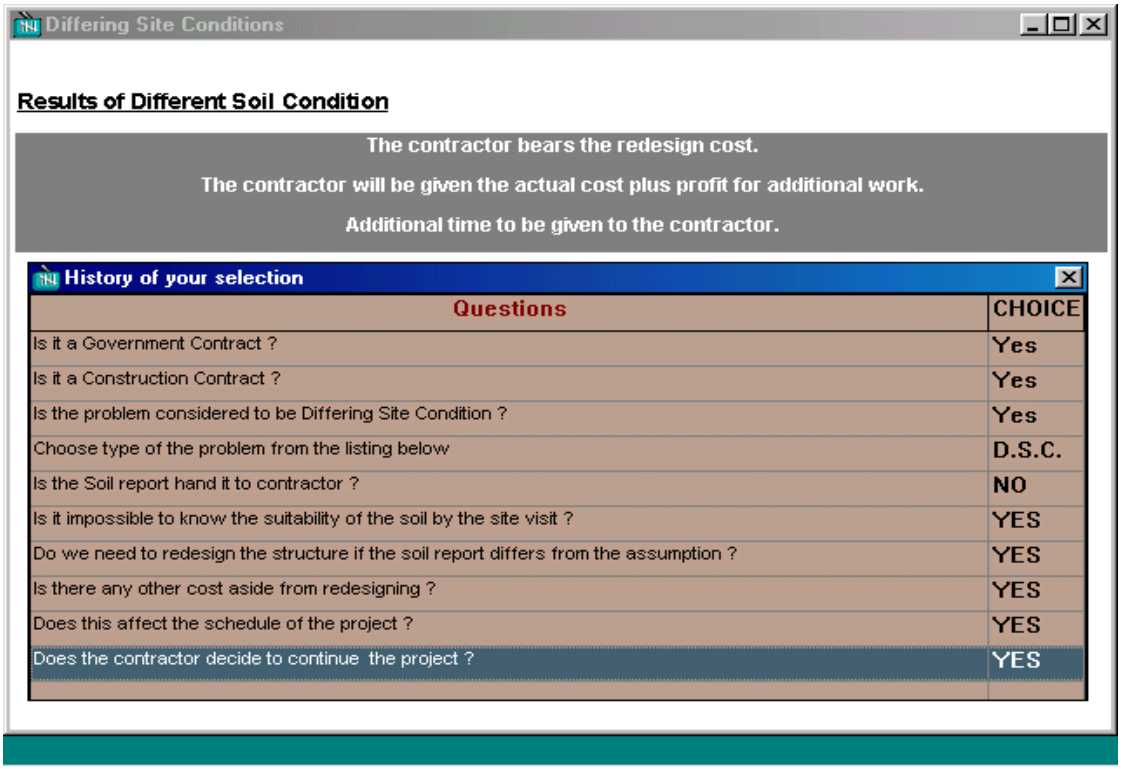
١١) القرار: بعد الانتهاء من الإجابة على جميع الأسئلة السابقة كان قرار برنامج نظام الخبرة كما يلي:

- المقاول يتحمل تكاليف إعادة التصميم.
- يعطى المقاول التكاليف مع الربح للأعمال الإضافية.

- يعطى المقاول وقت أضافي لإكمال هذه الأعمال.

يوضح الشكل (٧-١٤) القرار الذي ساعدنا به برنامج (ESDSC).

الشكل (٧-١٤) شاشة القرار



٧-٩-٧ الاستنتاج

يلحظ أن هناك تطابق بين القرار الصادر من اللجنة الحكومية التي اتخذت القرار النهائي للنزاع الذي حدث في المشروع وبين القرار الذي ساعدنا به برنامج (ESDSC) (لمعرفة كيفية تصميم برنامج نظام الخبرة ESDSC يمكن الرجوع للملحق ج).

٨-١ الاستنتاجات

لقد استنتج هذا البحث أن هناك كثير من المشكلات التي تتعرض لها مشاريع القطاع الحكومي في المملكة بسبب ظروف الموقع المتغيرة ويمكن تلخيص ما تم استنتاجه إلى التالـــي:

١) تنقسم المطالبات الإنشائية المتعلقة بالمشاريع الحكومية إلى ستة أنواع مرتبة طبقاً لتكـــرار الحدوث إلى ما يلي :-

أ) مطالبات التأخير

ويحتل هذا النوع المرتبة الأولى من حيث تكرار الحدوث ويشمل التأخير في صرف المستحقات (المستخلصات) ، التأخير في تسليم الموقع من قبل المالك ، التأخير في اعتماد المواد أو المخططات ، التأخير في تسليم منسوب الصفر ، التأخير في إصدار التصاريح و فسوحات البناء من قبل المالك ، التأخير بسبب خارجي (أمطار ، سيول ، عواصـــف) ، التأخير في ترسية العقد ، التأخير في الاستلام الابتدائي من قبل المالك .

ب) مطالبات التغيير

ويحتل هذا النوع المرتبة الثانية من حيث تكرار الحدوث ويشمل التغيير في مجـــال العمل من قبل المالك والتعديلات في مخططات المشروع .

ج) مطالبات ظروف الموقع المتغيرة

ويحتل هذا النوع المرتبة الثالثة من حيث تكرار الحدوث ويشمل عدم صـــلاحية التربة للتأسيس (اختلاف ظروف التربة) ، ظهور مياه تحت سطح الأرض (مياه جوفية) ، وجود صخور صلبة ، ظهور خدمات تحت الأرض .

د) مطالبات الأعمال الإضافية

ويحتل هذا النوع المرتبة الرابعة من حيث تكرار الحدوث ويشمل أي عمل لا يستند إلى نص صريح ووصف واضح لمجال العمل المطلوب القيام به ، مثل قيام المقاول بتنفيذ مجموعة من الأعمال تكون غير مذكورة في العقد وبناء على توجيهات المالك الشفوية .

هـ) المطالبات التعاقدية

يحتل هذا النوع المرتبة الخامسة من حيث تكرار الحدوث ويشمل جميع المطالبات التي يكون مصدرها عدم الوضوح والاكتمال بوثائق العقد بصفة عامة ومستوى جودة العمل المنفذ من قبل المقاول .

و) مطالبات التسريع

ويحتل هذا النوع المرتبة السادسة من حيث تكرار الحدوث ويشمل قيام المالك بطلب التسريع بصفة رسمية موثقة حيث يقوم المقاول بتنفيذ ذلك ويكون الخلاف بين الطرفين عند تقدير القيمة المستحقة للمقاول والناتجة عن هذا التسريع وقيام المالك بتوجيه المقاول بتسريع المشروع شفهياً أو ضمنياً .

٢) يعتبر نظام المشتريات الحكومية (شاملاً اللائحة التنفيذية) وعقد الأشغال العامة الموحد هما الإطار النظامي الذي تعمل في حدوده المشاريع الحكومية وتفتقر هذه الأنظمة إلى التحديث بما يتناسب مع متطلبات العمل والمتغيرات المصاحبة ، حيث كان آخر إصدار لنظام المشتريات الحكومية سنة ١٤٠٥هـ أما عقد الأشغال العامة فمنذ إصداره لأول مرة عام ١٤٠٨هـ لم يتم تحديثه .

٣) دلت الدراسة على أن البنود والشروط الموجودة في العقد الموحد بصفة عامة والبنود المتعلقة بظروف الموقع بصفة خاصة تفتقر إلى الوضوح والاكتمال علاوة على عدم احتوائها على تفاصيل كاملة . وتعتبر سبباً من الأسباب المؤدية إلى نشوء المطالبات .

٤) يمكن تصنيف الأحكام الصادرة لقضايا ظروف الموقع المتغيرة من ديوان المظالم في ثلاث فئات رئيسة:

أ) الحكم بتعويض أقل من المطالبة المرفوعة من المقاول بنسبة ٥٣ % من القضايا.

ب) الحكم بدون تعويض من المالك للمقاول بنسبة ٤٣% من القضايا.

ج) الحكم بتعويض بنفس قيمة مطالبة المقاول بنسبة ١.٣ % من القضايا.

٥) تصل مدة التقاضي في غالبية المطالبات المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة إلى فترة تتراوح من سنة إلى ثمان سنوات ويرجع ذلك إلى عدة أسباب من أهمها: -

أ) قلة الدوائر الإدارية في ديوان المظالم المسؤولة عن النظر في مثل هذه القضايا والتي لا يتناسب عددها مع عدد القضايا المرفوعة للديوان.

ب) عدم وجود مكاتب مساندة ودعم فني وإداري (مكاتب محاسبة ، تدقيق ، مراجعة) للدوائر الموجودة .

ج) عدم وجود نظام في الديوان يحدد الحد الأدنى من المتطلبات والوثائق التي يجب على المدعي (المقاول) تقديمها مع عريضة الدعوى .

د) عدم حضور المدعى عليه (ممثل الجهة الحكومية) مما يضطر معه القاضي إلى إعطاء موعد آخر للجلسة (متوسط ٢-٥ شهور) هذا الوضع قد يتكرر أكثر من مرة في نفس القضية .

هـ)الاحتياج إلى ندب خبرة . يتلخص هذا أن القاضي قد يحتاج إلى استشارة فنية معينة من جهة خارج الديوان (غالباً تكون هندسية ، محاسبية) لإبداء الرأي الفني حول وضع معين في القضية ، وهذا قد يستغرق فترة زمنية تتراوح ما بين بضعة أشهر إلى سنة في بعض الأحيان .

و) ظهور الحاجة إلى ترجمة بعض الوثائق ترجمة معتمدة عندما يكون العقد أو بعض وثائقه ذات الصلة بالقضية مكتوبة بلغة غير العربية ، حيث أن نظام الديوان يرفض النظر في أي وثائق تكون مكتوبة بغير اللغة العربية .

ز) عدم تواجد بعض الأطراف الأجنبية المشتركة في تنفيذ المشروع داخل المملكة خلال فترة النظر في القضية (مقاولي الباطن ، الموردين ، .. الخ) والتي لها صلة مباشرة بالقضية ، حيث قد تتطلب بعض القضايا الحصول على معلومات ووثائق موجودة لدى تلك الأطراف والذين قد انهوا علاقتهم بالمشروع وغادروا البلاد ، مما يتطلب معه حاجة المدعي إلى وقت طويل لكي يقوم بالاتصال بهذه الأطراف والحصول على المعلومات المطلوبة .

ح) عدم تواجد بعض الأطراف المحلية (مقاولي الباطن ، الموردين ، ... الخ) نظراً لتغيير أو إلغاء النشاط بالكامل ، مما يضطر معه المدعي إلى القيام بالبحث عن تلك الأطراف

والاتصال بهم لمحاولة الحصول على بعض الوثائق التي يحتاجها في القضية ، وهذا يدفع المدعي بالتقدم للقاضي لإعطائه مهلة طويلة للتغلب على هذه المشكلة .

ط) عدم تعاون بعض الجهات الحكومية ذات العلاقة بتزويد المدعي بـــبعض المعلومـــات والإثباتات ذات الصلة المباشرة بسير القضية .

٦) يعتبر العقد المستخدم (بشروطه الخاصة والعامة) السبب الرئيس وراء حدوث كثير من المطالبات المتعلقة بظروف الموقع المتغيرة ويشمل ذلك عدة أمور من أهمهـــا :

أ) الغموض وعدم الاكتمال وقلة التفاصيل في الشروط العامة .

ب) افتقار الشروط العامة إلى التوازن في توزيع المسؤوليات المترتبة على ظروف الموقـــع المتغيرة بين طرفي العقد وذلك بإلقاء كامل المسؤولية على المقاول في أعمـــال تحـــري الموقع وإجراء الاختبارات لموقع المشروع .

ج) احتواء كثير من العقود الحكومية على شروط خاصة يتم إعدادها من قبـــل الجهـــة نفسها وتتميز بأنها غير عادلة ومنصفة ويكون الهدف منها إلقاء المسؤوليات المترتبـــة على ظروف الموقع المتغيرة على عاتق المقاول .

د) عدم إلزام الجهات الحكومية بأعمال تحري الموقع وإجراء الاختبارات اللازمة أو تزويد المقاول بتقرير عن الظروف الطبيعية للموقع .

٧) قيام أغلب الجهات الحكومية بإعداد تصاميم مشاريعها دون الاستناد على تقارير تحـــري الموقع أو اختبارات التربة مما يعتبر سبباً آخر لحدوث الكثير مـــن المطالبـــات المتعلقـــة بظروف الموقع المتغيرة .

٨) افتقار الغالبية العظمى من المتنافسين في المشاريع الحكومية إلى استخدام منهجية علمية في دراسة المخاطر المترتبة على ظروف الموقع المتغيرة ، وتحديد التكاليف المترتبة على ذلك .

٩) من واقع الاطلاع على ملفات المطالبات الموجودة في ديوان المظالم والخاصـــة بظـــروف الموقع المتغيرة ، يمكن القول أن الغالبية العظمى من الجهات الحكومية تواجه هذا النـــوع من المطالبات .

١٠) من واقع الاطلاع على ملفات المطالبات الموجودة في ديوان المظالم تمت ملاحظة أن المقاول الموثق لأحداث بداية المشكلة والمتبع للإجراءات النظامية فيما يخص متطلبات شكل المطالبة يكون لديه فرصة كبيرة في الحصول على المبلغ المطلوب للتعويض.

١١) من أهم العوائق التي قد يواجهها أي باحث في مجال القطاع الحكومي هو وجود درجة كبيرة من الصعوبة في الحصول على المعلومات الدقيقة من الجهات الحكومية، خاصةً عندما يتعلق الأمر بالحصول على معلومات مكتوبة من واقع ملفات ووثائق تخص الجهة الحكومية. يرجع السبب في ذلك لعدم كفاية أنظمة حفظ الملفات المستخدمة بصفة عامة في القطاع الحكومي.

١٢) يمكن القول أن هناك إمكانية كبيرة جداً لتقليل عدد المطالبات الناشئة عن ظروف الموقع المتغيرة (اختلاف ظروف التربة وظهور مياه جوفية) في عقود المشاريع الحكومية بصفة عامة عندما يلجأ طرفي العقد إلى تبني واستخدام نظام الخبرة المقترح في هذا البحث. يساعد النظام المقترح في الوصول إلى تحديد مسئوليات طرفي العقد تجاه كل حالة تظهر على حده، وهذا بدورة ينعكس إيجاباً على المشروع موضوع العقد.

٨-٢ التوصيات

لقد توصل هذا البحث في الفصول السابقة إلى تحديد عدد من المطالبات والمنازعات التي تتعرض لها مشاريع القطاع الحكومي في المملكة، وتوصل أيضاً إلى تحديد الأسباب التي لها تأثير مباشر في نشوء هذه المطالبات والمنازعات، وفي هذه الفقرة يهدف الباحث إلى تقديم عدد من التوصيات والحلول المقترحة التي من شأنها المساعدة في تقليل نشوء المطالبات في هذه المشاريع. لقد أخذ الباحث في اعتباره أن هذه التوصيات يجب أن تكون قابلة للتطبيق في إطار الأنظمة المعمول بها في المملكة والتأكد من أنه لا يوجد تعارض بين هذه التوصيات وهذه الأنظمة إضافة إلى أن تبني هذه التوصيات لا يترتب عليه أي أعباء مالية قد تكون عائقاً في تطبيقها، وهذا بدوره يشجع صانعي القرار في الجهات الحكومية على تبني هذه التوصيات.
يمكن تقسيما إلى توصيات خاصة وتوصيات عامة نوجزها فيما يلي:

٨-٢-١ التوصيات الخاصة

أولاً: تطوير وتحديث بنود وشروط عقد الأشغال العامة.

من أجل القيام بهذه المهمة فإنه يتطلب أولاً تحديد (استراتيجية) وآلية محددة للقيام بها، ويجب أن تكون واضحة المعالم والإجراءات.

ويدرك الباحث أن هذه المهمة في الدول المتقدمة يقوم بها غالباً مراكز بحوث وجمعيات مهنية تعمل في هذا المجال، ونظراً لعدم وجود مثل هذه المراكز والجمعيات في المملكة فإن الباحث يقترح أن تسند المهمة الأساسية في هذا العمل إلى وزارة الأشغال العامة والاسكان لكونها الجهة الحكومية التي غالباُ متكون مسئولة عن اقتراح أنظمة البناء وكل ما يتعلق بها من لوائح وتنظيمات فرعية في المملكة وبناء على ذلك يقترح الباحث أن تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان بتشكيل لجنة وطنية تسمى (لجنة العقود الحكومية) تتولى هذه المهمة، ويتكون أعضائها من أربع مجموعات هي: -

١) **المجموعة الأولى تضم فريق عمل شرعي قانوني يتكون أعضاؤه من ممثلي وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة العدل وديوان المظالم وتكون مهمة هذا الفريق الإشراف الشرعي والنظامي على عملية التحديث والتطوير، بحيث تكون في إطار الأنظمة واللوائح الحكومية المعمول بها في المملكة وفي إطار الشريعة الإسلامية.**

٢) **المجموعة الثانية تضم فريق عمل فني يتم تشكيله من مهندسي بعض الإدارات الحكومية التي لها خبرة طويلة في تنفيذ المشاريع الحكومية مثل:**

- **وزارة الشئون البلدية والقروية.**
- **وزارة المواصلات.**
- **مصلحة المياه والصرف الصحي.**
- **وزارة البرق والبريد والهاتف.**
- **وزارة الصحة.**
- **وزارة المعارف .**
- **الهيئة الملكية للجبيل وينبع.**
- **الرئاسة العامة لتعليم البنات.**

- وزارة التعليم العالي .
- وزارة الدفاع والطيران (الأشغال العسكرية).
- وزارة الداخلية (الإدارة الهندسية).

تكون مهمة هذا الفريق هي في المشاركة بآرائهم وتجاربهم التي تعكس الواقع الميداني لطبيعة عملهم والمشكلات التي واجهوها في تنفيذ مشاريع سابقة وكيفية تعاملهم معها .

٣) المجموعة الثالثة تضم فريق عمل مكون من ممثلين ليعض المقاولين أصحاب السمعة والخبرة الجيدة في المملكة وتكون مهمة هذا الفريق هي المشاركة بآرائهم وطرح تجاربهم التي مروا بها أثناء تنفيذهم لمشاريع القطاع الحكومي وإبداء أية ملاحظات من شأنها أن تساعد في هذه المهمة . ويقترح الباحث أن يتم تشكيل أعضاء هذه المجموعة عن طريق لجنة المقاولين في الغرفة التجارية الصناعية بالرياض .

٤) المجموعة الرابعة تضم فريق عمل استشاري مكون من بعض أعضاء هيئة التدريس بالجامعات أصحاب التخصصات الهندسية والتخصصات القانونية (خبراء عقود) وتكون مهمة هذا الفريق هي تقديم الاستشارات الفنية والقانونية لعمل هذه اللجنة عن طريق تقديم الاقتراحات التي تتناسب مع هدف هذه اللجنة وما هو معمول به في العقود المستخدمة في الدول الأخرى (AIA, NEC) وتقييم عملية التحديث والتطوير بصفة عامة .

ولتفعيل هذه اللجنة فإن الباحث يقترح أن تقوم وزارة الأشغال العامة والاسكان في البداية باستصدار مرسوم ملكي بتشكيل هذه اللجنة لإعطاء الصبغة النظامية لها ولتفعيل دورها في تنفيذ قراراتها على أن تكون آلية تنفيذ عمل هذه اللجنة عن طريق عقد اجتماعات دورية لتقديم المقترحات اللازمة لتطوير وتحديث بنود العقد الموحد ومتابعة وتقييم هذه العملية بصفة مستمرة.

ثانياً : تبني نظام خبرة (ESDSC) عند مواجهة ظروف الموقع المتغيرة

٨-٢-٢ التوصيات العامة

- العمل على إيجاد جمعيات ومعاهد مهنية متخصصة، يكون هدفها تطـــوير أداء صـــناعة التشييد في المملكة بصفة عامة عن طريق البحث في تطوير الأنظمة والممارسات والمعايير المتعلقة بمهنة صناعة التشييد في المملكة.
- العمل على إيجاد برامج تدريب وتأهيل شاملة لمنسوبي الجهات الحكومية لتطـــوير أداء منسوبي هذه الجهات، ويمكن تحقيق هذا بإحدى طريقتين، إما أن يكون على مســـتوى الجهة نفسها أو على المستوى العام للأجهزة الحكومية على أن تتولاها جهـــة مركزيـــة مثل الغرفة التجارية الصناعية .
- العمل على إيجاد آلية واضحة من شأنها تأهيل المهندسين حديثي التخرج لتولي الإشراف على المشاريع الحكومية عن طريق التدرج في التأهيل التدريبي والمهام الملقاة عليهم كما هو معمول به في الدول المتقدمة ويمكن أن تتولى ذلك اللجنة الهندسية بعد تفعيل دورها بما يتناسب مع هذه المهمة.
- العمل على توحيد وتطوير الإجراءات المتبعة في الإدارات الهندسية عند تنفيذ المشاريع وإيجاد طرق موحدة مكتوبة يتم اتباعها من قبل جميع هذه الجهات.

فهرس المراجع

المراجع

1 Fellows R. **''Research Methods for Construction''** Black well science, London, 1997

2 Gay L. and Diehl P **''Research Method for Business and management''** Mc Millon, New York, 1992

3 Oppenheim A **''Question naive Design interviewing and Attitude Measurement''** London printer publisher, London, 1992

4 Halligan, David W. **''Managing Unforeseen Conditions under Government Construction Contract''** Journal of construction Engineering and management Vol 113, No2, 1987

5 US Army Corp of Engineers **''Construction Contract Administration''** Con#366, 1994

6 Mulholand and J. Christian **''Risk assessment in construction Schedules''** Journal of Construction Engineering and management, Jan/Feb, 1999

7 Richard H. Clough **''Construction Contracting''** John Wily & sons, 6th ed, New York, 1994

8 إدوارد فيسك ، **"إدارة مشاريع التشييد"** ، ترجمة محمد با بكـــر ، الإدارة العامـــة للبحوث ، معهد الإدارة العامة ، ١٤١٠هـــ

9 Peyton E. and Hutchens **''Risk reduction through indemnification contract clauses''** Journal of management in engineering, V01.8 July 1992

10 James G. Zack JR. **''Claims prevention offense versus defense''** American Association of cost Engineers , AACE, 1996

11 Construction Industry Research and Information Association **''Contract Document & the Division of Risk''** 7th Annual Conference, sept, 1994

12 سليمان الطماوي ، **"العقود الإدارية"** ، دار الفكر العربي ، القاهرة ١٩٨٨م

13 H Randolph Thomas **''Resolving Contract Dispute Based on Differing Site Condition Clause''** Journal of Construction Engineering and management Vol 118 December, 1992

14 David W. Halligan Weston T. Hester **''Managing Unforeseen Conditions''** Journal of Construction Engineering and management, Vol 113, No2, June 1987

15 اللجنة الوطنية للمقاولين ، مجلس الغرف الصناعية السعودية ، **"قطـــاع المقـــاولات التحديات والطموح"** ، اللقاء السنوي العام ، ذي القعدة ١٤٢١هـــ

16 Al-Ghafly Mohammad **''Delay in the Construction of public Utility projects in Saudi Arabia''** master thesis, KFU, June 1995

17 Khalid Al Saqer **''An Investigation into the Development Processes and Project Management Practices of Government Construction Projects in Saudi Arabia''** PH.D Thesis, university of Birmingham, April, 2001

18 Al-Qahtani Ahmed **'' Construction Claims for public and private project in Saudi Arabia''** PH.D Dissertation, the George Washington University, 1991

19 F.H. Hughes **''Contractual Matters''** Geological Society, Engineering Geology Special Publication, No2, 1986

20 British Standard Code **''Site Investigation''** (BSC), London, 1980

21 Code of Practice for Project Management for Construction and Development

22 عيد مسعود الجهني ، **"القضاء الإداري وتطبيقاته في المملكة"** ، مطبعـــة المجـــد ، الرياض ، الطبعة الأولى ، ١٤٠٤هـــ

23 منصور المالك ، **"الفصل في المظالم في المملكة العربية السعودية"** ، مطابع الفرزدق ، الرياض ، الطبعة الأولى ، ١٤٢٠هـ

24 فهد الدغيثر ، **"رقابة القضاء على قرارات الإدارة"** ، دراسة مقارنة ، مركز البحوث ، جامعة الملك سعود ، الرياض ، ١٤١٤هـ

25 فهد الدغيثر ، **"المطالبة القضائية أمام ديوان المظالم"** ، دراسة مقارنة ، مركز البحوث ، جامعة الملك سعود ، ١٤١٤هـ

26 سليمان الطماوي ، **"قضاء الإلغاء"** ، دار الفكر العربي ، الطبعة الأولى ، القاهرة ١٩٧٦م

27 عبد العزيز محمد الزبن ، **"ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية ومراحل تطوره"** ، مطابع الفرزدق ، الرياض ، ١٤٢٠هـ

28 وزارة المالية والاقتصاد الوطني **"نظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعاتها"** الرياض ، الطبعة الثالثة، المرسوم الملكي رقم م/١٤ وتاريخ ١٤٩٧/٤/٧هـ

29 وزارة المالية والاقتصاد الوطني **"عقد الأشغال العامة الموحد"** الرياض ، الأمر السامي رقم ١٣٦ وتاريخ ١٤٠٨/٦/١٣هـ

30 New Engineering Contract (NEC) **''Construction Contract Guidance Noted''** Second ed, Nov 1995

31 FIDIC, **''Condition of Contract for Works of Civil Engineering Construction''** Part1, General Conditions 4th ed,1992

32 AIA, American Institute of Architects **''General Conditions of the Contractor Construction''** A201, 1987

33 ديوان المظالم ، **"مجموعة المبادئ الشرعية والنظامية التي قررتها لجنة تدقيق القضايا"** ، ديوان المظالم ، ١٤٠٥هـ

34 Phillip Copper **''Risk management and Procurement in Construction''** King College, London, 1995

35 Level 5 Object for Microsoft Windows **''Getting Started Guide''** Release 3.6, Information Builder, New York, 1995

36 Level 5 Object for Microsoft Windows **''Reference Guide''** Release 3.6 Information Builder New York, 1995

37 عبد العزيز بوبشيت وخالد القنيان ، **"تقييم وتطوير إجراءات عقـــود الأشـــغال العامة في المملكة العربية السعودية"** ، الإدارة العامة ، رجب ١٤١٤هـــ

38 عماد مصطفى ، **"دليل مصطلحات الحاسب"** ، شعاع للنشر والعلـــوم ، الطبعـــة الأولى،١٩٩٤م

39 سعيد المصري **" نظام خبرة لتشخيص شروخ المباني الخرسانية وتقـــدير تكلفـــة اصلاحها"** رسالة ماجستير ، جامعة الملك سعود ، الرياض، رجب ١٤٢٠ هـــ

الملاحـــــق

ملحق (أ) ملخص قضايا ظروف الموقع المتغيرة .

ملحق (ب) مقابلات المختصين .

ملحق (ج) تصميم برنامج نظام الخبرة (ESDSC)

ملحق (د) مختصرات من نظام (ESDSC) .

ملحق (هـ) نماذج تقويم الجهات الحكومية على نظام (ESDSC) والآلية المقترحة لتحديث عقد الأشغال العامة الموحد.

ملحق (أ)

ملخص قضايا ظروف الموقع المتغيرة

رقم القضية/ ١/٢٠٥/ق ١	مدة التقاضي/ ٤ سنوات

قيمة المشروع/٦.٧٤٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/٤.١٦٧.٧٠٥	حكم الديوان/ ١.٠٩٥.٩١٣

ملخص القضية/

تقدمت إحدى المؤسسات مدعية بأنه عند البدء في مشروع إنشاء مبنى المصلحة كان إجهاد التربة ضعيف ولا يتناسب مع الإجهاد المفترض بالمخططات ولا يمكن الإنشاء عليه ، ثم نتج عنه توقف مدة المشروع ١٤ شهر وأن مدة المشروع الكلية ١٨ شهر حيث تم تسليم الموقع للمقاول في ١٣٩٣/٨/١١هـ وطلبت المؤسسة تعويضاً عن فروق الأسعار تقدر بـ ٢٥% + مصاريف معدات مدة التوقف ثم طلبت زيادة فروق أسعار إلى ١٠٠% + مصاريف معدات ليصل إجمالي المطالبات إلى ١٧.٦٤٧.٧٠٥ ريال وحيث أنه ثبت ضعف التربة فعلاً بعد الدراسات اللازمة ومن ثم إعادة تصميم الأساسات وإعادة المخططات وتم الحكم لصالح المقاول أجور عمال ومهندسين وخدمة الضمان البنكي ١٥٢.٣١٣ ريال + ٢٠% من قيمة العقد للأعمال المعمارية والكهربائية والميكانيكية والموقع العام دون الأعمال الإنشائية تصرف بنسبة ما تم تنفيذه والباقي بعد تنفيذ المشروع .

مع العلم أنه تم زيادة قيمة المشروع بعد الأخذ في الاعتبار الأعمال الإضافية إلى ١٣.٤٨٠.٠٠٠ ريال.

موقف القضية/

تم الفصل فيها قبل إنشاء المشروع كما تم توضيحه في ملخص القضية .

ملاحظات/

تم حساب قيمة المشروع على أساس أن قيمة الضمان ١٠% = ١٣.٤٨٠.٠٠٠ ريال

٢٠% من قيمة الأعمال المعمارية والكهربائية والميكانيكية = ٩٤٣.٦٠٠ ريال

قيمة التعويض للمقاول = ١.٠٩٥.٩١٣ ريال

رقم القضية/ ١/١٥٥/ق ٢	مدة التقاضي/ سنتان

قيمة المشروع/ لم تقرر	قيمة المطالبة/ رد الضمان ١٠%	حكم الديوان/ رد الضمان

ملخص القضية/

استلمت إحدى المؤسسات الوطنية موقع مشروع مبنى أمارة ضرماء وبعد دفع جميع الضمانات تبين للمقاول ضعف التربة مما استدعى عمل الدراسات وإعادة تصميم وإعداد مخططات استغرقت مدة تسعة أشهر ، خلال هذه المدة طلبت المؤسسة إعفائها من تنفيذ المشروع نظراً لارتفاع الأسعار وتأخر الدراسات ومن ثم رد الضمان البنكي والخسائر التي لحقت بها نظير أجور عمال ومعدات .

وتم الحكم للمؤسسة برد الضمان البنكي وإعفائها من التنفيذ .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

لم تذكر قيمة العقد أو قيمة الضمان البنكي .

رقم القضية/ ١/٤١٨/ق ٣	مدة التقاضي/ سنتان و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ٦.٦٥٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٦.٥٩٥.٢٠١	حكم الديوان/ ٣.٣٢٥.٠٠٠

ملخص القضية/

قام المقاول بادعاء ضد الديوان لأنه عند تنفيذ مبنى حكومي بالدمام تم تسليم الموقع للمقاول وحدث نزاع على ملكية الأرض ثم تغير موقع المشروع وسلم الموقع الجديد ، وعند التنفيذ تبين وجود بنود جديدة طبقاً للمخططات المعدلة بسبب اختلاف التربة .

واستغرق الأمر تشكيل لجنة لدراسة البنود وأسعاره لمدة شهر ونصف وطلب المقاول زيادة في الأسعار نتيجة هذا التأخير وتشكلت لجنة من الديوان والأشغال قررت تعويض المقاول ٤٠% زيادة الأسعار إلا أن المقاول طلب ٦٠% أسعار + ٦٠% الأعمال الإضافية + ٤٦٠.٠٠٠ ريال رواتب + ٤٠.٠٠٠ ريال صيانة معدات + ٨٠.٠٠٠ ريال تكلفة مواد + أرباح ١.٣٤٤.٧٤٤ ريال .

وتم الحكم للمقاول بنسبة ٤٨% من الأعمال الإضافية والعقد + ٢% عن جميع الخسائر الأخرى .

موقف القضية/

منتهية (٥٠% لصالح المقاول من العقد)

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٣٤٠/ق ٤	مدة التقاضي/ ٣ سنوات و ١٠ أشهر

قيمة المشروع/ ٦.٨٢٦.٢٢١	قيمة المطالبة/ ٩.٧٩٧.٨١٩	حكم الديوان/ ١.٣٤٦.٠٤٦

ملخص القضية/

دعوى من إحدى المؤسسات ضد الوزارة أنه عند تنفيذ أحد مشاريع المباني (فصول دراسية وصالات ومخازن) في مدة ١٨ شهر وعد هدم المنشآت القائمة والمستودعات القديمة تم تحليل التربة الذي أوضح أن جهد التربة ضعيف مما يستدعي إعادة تصميم الأساسات وتعديل الكميات طبقاً لأسعار العقد وكذلك البنود الجديدة وقد مر مدة ١٠ أشهر وقد رفع المقاول دعواه إلى الديوان طلباً للتعويض عن الأسعار رغم أن الوزارة قررت مد مدة العقد بمدة التأخير بعد استبعاد مدة اختبار التربة وخلصت الدائرة إلى تعويض المقاول ٢٣٣% نسبة مدة التأخير + الأعمال الإضافية = ٩.٧٩٧.٨١٩ ريال .

وبعد تحويلها للجنة التدقيق قررت ٢% عن التأخير + ٣٠% أسعار بما فيها الأعمال الإضافية (نسبة التأخير ١٨/١٠ + مدة التأخير / مدة العقد) ويساوي ١.٣٤٦.٠٤٦ ريال كتعويض للمقاول .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

سبب المشكلة ضعف التربة بما يتبع تعديل الأساسات وجداول الكميات والأعمال الإضافية .

رقم القضية/ ١/٣٥٠/ق ٥	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ٥.٤٧١.٤٥٤	قيمة المطالبة/ ١.٤٨٨.٤٤٦	حكم الديوان/ ٨٠٠.٠٠٠

ملخص القضية/

قامت إحدى المؤسسات بادعاء ضد أحد قطاعات الدولة بأنه تم ترسية مشروع إنشاء مبنى وعند تسليم الموقع للمقاول تراءت للجنة أن إجهاد التربة الفعلي أقل بكثير من الإجهاد المشار إليه بوثائق المشروع مما استدعى عمل دراسة للأساسات المطلوبة فكانت اساسات ميكانيكية سابقة الصب ومن هنا طالبت المؤسسة بتعويض عن ظروف اختلاف الموقع مما هو موضح في وثائق المشروع .

وكان قرار لجنة التدقيق بتعويض المؤسسة ٣٠٠.٠٠٠ ريال مقابل خسائر + ٥٠٠.٠٠٠ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٤٣٥/ق ٦	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ٤٩٨.٢٦٧	قيمة المطالبة/ ٣٢٣.٨٧٤	حكم الديوان/ رفض الدعوى

ملخص القضية/

قامت إحدى المؤسسات بادعاء ضد وزارة الحج بطلب تعويض طبقاً للمطالبة أعلاه وتم ترسية مشروع إنشاء المسجد وتم تسليم الموقع للمقاول .

وأثناء الحفر تقدم المقاول بأن الأرض مشبعة بالمياه وأن عمق الحفر غير مناسب وقام بتحليل التربة بعد إزالة المسجد القديم وظهرت نتيجة التحليل وتم تعميد المقاول بزيادة عمق الحفر إلى ٣ متر والموافقة على كميات الحفر الزائدة بسعر العقد ، وأجمل المقاول مطالبته بـ ٣٠% أسعار مواد ، ٥٠% أجور عمالة نتيجة التأخير في تعميده بالترسية وحتى ظهور نتيجة التحليل وتعميده بالكميات فتم رفض الدعوى حيث أن المدة التي مرت بعد تسليم الموقع والتعميد لا تؤثر على التنفيذ ولم تتسبب في هذا الضرر .

موقف القضية/

رفض الدعوى واعتبرت منتهية

ملاحظات/

تم استنتاج مدة نهاية القضية

رقم القضية/ ١/١٨٧٧/ق ٧	مدة التقاضي/ سنتان و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ٥١٠.٩١٥	قيمة المطالبة/ قيمة العقد ١.٢٥٢.٠٧٢ ثم زادها إلى ٢.٧٦٠.٢٠٨	حكم الديوان/ ١٨٦.٨١١

ملخص القضية/

قامت المؤسسة بدعوى ضد وزارة الحج بأنه عند قيامها بتنفيذ مشروع مسجد غبراء وعند البدء بالتنفيذ وجد المقاول أخطاء بالمخططات ثم بعد تحليل التربة وجد اختلاف وضعف التربة مما يستلزم إعادة التصميم مع العلم بأن المقاول قد استلم الموقع وتم تعميد المقاول بالمخططات والتعديلات بعد ١١ شهر من تسليم الموقع ثم طلب زيادة أسعار كي يبدأ التفاوض وحصر مطالبته في ١.٢٥٢.٠٧٢ ريال زادها أثناء المرافعات إلى ٢.٧٦٠.٢٠٨ ثم سحب منه المشروع ، ثم أحيلت إلى التدقيق فحكم بفسخ العقد ومحاسبة المقاول على أساس سعر العقد وهو ١.٢٥٢.٠٧٢ ريال تصرف بنسبة ما تم إنجازه + ١٨٦.٨١١ تعويض عن الخسائر + الإفراج عن الضمان .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٤٢٨/ق ٨	مدة التقاضي/ سنتان

قيمة المشروع/ ٢.٩٦٢.٥٧٣ ٢.٨١٤.٦٥٥	قيمة المطالبة/ ٢.٩٢١.٠٠٠	حكم الديوان/ ١.٤٩٨.٢٥١

ملخص القضية/

قام المقاول بدعوى ضد الوزارة أنه عند البدء بتنفيذ مشروعي أمارة حوطة بني تميم والأفلاج تبين أن تربة هذه المواقع غير مناسبة ولا تصلح للتنفيذ مما استدعى إعادة تصميم وإعداد مخططات بلغت مدة ٤ شهور لكل مشروع وطلب بتعويض عن الخسائر وزيادة الأسعار الموضح أعلاه وحولت إلى لجنة التدقيق التي قدرت التعويض بمبلغ ١.٤٩٨.٢٥١ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٠/ق ٩	مدة التقاضي/ سنتان و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ٣٥٠.٧٤٠	قيمة المطالبة/ فسخ العقد + ١.٤٠٠.٠٠٠ أو التنفيذ واعتبار قيمة العقد ٣.٣٥٠.٠٠٠ ريال	حكم الديوان/ ٨٧.٦٨٥

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مركز قروي المجمعة وجد أن التربة بها عيوب وضعيفة وتوقف المقاول مدة ٦ شهور وطلب من الوزارة إعفائه من التنفيذ المشروع أو تعديل الأسعار وحدد طلبه إما فسخ العقد + تعويض ١.٤٠٠.٠٠٠ ريال أو تنفيذ المشروع مع فرق أسعار ٣.٣٥٠.٠٠٠ ريال ، ثم أحيلت إلى لجنة التدقيق التي رأت وجود تقصير من الجهة المالكة وخلصت اللجنة إلى وجوب تعويض المقاول إلا أن مدة التأخير هي نصف مدة العقد ويعوض بما مقداره ٣٠% من نصف قيمة العقد بمعنى ١٠٠/٣ × ½ × ٣٥٠.٧٤٠ + ١٠% مصاريف وتعطل خدمة وخدمة ضمان يكون المجموع الكلي ٨٧.٦٨٥ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

المقاول استمر بالعمل ويطالب بالفرق (٣.٣٥٠.٠٠٠) وحكم الديوان له ٨٧.٦٨٥ ريال فقط

رقم القضية/ ١/٣١٥/ق ١٠	مدة التقاضي/ سنة و ٨ أشهر

قيمة المشروع/ ٢.١٦٦.١٤٦	قيمة المطالبة/ ٢.٠٥٧.٩٤٤	حكم الديوان/ ٨٧٧.٣٦٥

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع إنشاء مدرسة (٢٣ فصل) بالبديعة ، وعند تنفيذ المشروع تم تعديل المخططات الخاصة بالمشروع لتتلاءم مع حالة التربة ومتطلبات المشروع ، مما أدى إلى توقف المقاول مدة ٦ أشهر ورأت الدائرة تعويض المقاول بما يطالب به وهو ٦٥% زيادة أسعار أي ما يساوي ٢.٠٥٧.٩٩٤ ريال ثم أحيلت للجنة التدقيق فرأت تعويض المقاول بنسبة مدة التأخير ١٨/٦ × (قيمة مشروع مشابه – قيمة المشروع الحالي) = ١٨/٦(٥.٧٩٨٢٤٠-٣.١٦٦.١٤٦) = ٨٧٧.٣٦٥ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٣٠٠/ق ١١	مدة التقاضي/ سنة و ٤ أشهر

قيمة المشروع/ ٩٢٧.٤٨٠	قيمة المطالبة/ ١.٥٤٦.٣١٣	حكم الديوان/ ٢٣٦.٤٩٢

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند القيام بتنفيذ إحدى الكليات تأخر صدور الفسح لمدة شهرين بعد الترسية وكان يوجد بعض المباني القديمة قام المقاول بإزالتها ثم قام بعمل تحليل للتربة و وجد أن التربة لا تتحمل الاجهادات الناتجة من المبنى مما يستدعي تعديل التصميم ، وبلغت مدى التأخير ٧ أشهر ، ثم حكمت الدائرة بأحقية المقاول فقط ١.٠٩٤.٧٦٧ ما يساوي ١٠٠% أسعار + رواتب العاملين ، ثم أحيلت للجنة التدقيق فوافقت على اعتبار مدة التأخير ١٣٣ يوم (نصف مدة المشروع + ١٠% تعطيل عمالة ومعدات + ٣٠% × ½ × قيمة المشروع = ٢٣٦.٤٩٢ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

نسبة ٣٠% هي النسبة التي رأتها لجنة التدقيق في زيادة الأسعار .

رقم القضية/ ١/١٠٩/ق ١٢	مدة التقاضي/ سنة واحدة

قيمة المشروع/ ٤.٢١٩.٧٧٨	قيمة المطالبة/ ٤.٦٢٢.٨٤١	حكم الديوان/ ٢.٠٩٨.٠١٥

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة لإنشاء مشروع مبنى وعند استلام الموقع وجد كميات مخلفات حديثة بالموقع وتم الإشارة إلى أن موعد تسليم الموقع هو تاريخ الحصول على الفسح من البلدية ثم ردت البلدية بأن هذا الموقع مخصص لحديقة عامة فطلب المقاول متحفظاً على زيادة الأسعار والتعويض وتم تسليم موقع جديد ، فلاحظ المقاول اختلاف في طبيعة التربة مما يحتاج إلى تعديلات وتم عمل جدول للكميات الإضافية إلا أنه لم يعمد المقاول بها مدة خمسة أشهر . وتوقف عن العمل للمطالبة بزيادة الأسعار وتم سحب المشروع حيث بلغت نسبة الإنجاز ١٧% ورفع المقاول تظلمه يطلب مبلغ ٤.٦٢٢.٨٤١ ريال عن جميع الخسائر وأقرت الدائرة تعويض المقاول ٢.٠٩٨.٠١٥ ريال ثم أحيلت للجنة التدقيق التي أقرت فسخ العقد + قيمة الأعمال المنجزة ١٩٥.٠١٣+ فرق أسعار ١.٥٢٣.٩٩٢ + ٦٢٤.٤٠٣ مقابل الأضرار الأخرى .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٠٥/ق ١٣	مدة التقاضي/ سنة و ٨ أشهر

قيمة المشروع/ ٣.٣٦٢.٣٣١	قيمة المطالبة/ ١٧.٦٤٧.٥٠٧	حكم الديوان/ ٣٣٦.٢٣٣

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد وزارة المالية أنه عند إنشاء مبنى حكومي وبعد تسليمه الموقع اكتشف أن الأرض التي سيقام عليها المشروع لا تصلح طبقاً للمواصفات والتصميم وتم اختبار تربة الموقع وإعادة تصميم الأساسات ومن ثم توقف العمل مدة سنة كاملة ثم طلبت المؤسسة تعويضها عن زيادة الأسعار خلال مدة التوقف بقيمة ١٧.٦٤٧.٥٠٧ ريال . ورأت الدائرة تعويض المقاول فقط بـ ١٥٢.٣١٣ ريال نتيجة التوقف + إقرار فروق الأسعار بعد دراسة مشروع مشابه بعد مدة التوقف .

ثم أحيلت للجنة التدقيق التي أقرت تعويض المقاول بفرق الأسعار المقدم من المقاول (١٠٠%) + ١٠% عن جميع الخسائر الأخرى وتساوي ٣٣٦.٢٣٣ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٤٣٥/ق ١٤	مدة التقاضي/ سنة واحدة

قيمة المشروع/ لم تذكر	قيمة المطالبة/ رد غرامة التأخير	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد مبنى حكومي أنه عند تنفيذ أحد المشاريع المتضمنة شبكة مياه ، تلاحظ ضعف التربة مما استدعى تعديل وتصميم مخططات المشروع (الخزانات) وتحفظ المقاول في حينه على تلك الفتـــرة إلى أن تم إنجاز المشروع وتم حسم غرامة التأخير عليه ١٠% وقد قررت الدائرة برد غرامة التأخير . وتم تحويل القضية إلى لجنة التدقيـــق التي خلصـــت إلى :-

١. عدم أحقية المقاول برد غرامة التأخير حيث بعد مضي أربعة أشهر من خطاب المقاول بطلب تسليم المشروع وجد عليه نواقص أساسية .
٢. أن إعفاء المقاول من الغرامة يرجع إلى الجهة الحكومية بالاتفاق مع وزارة المالية .

موقف القضية/

منتهية مع إعطاء الوزارة الحق في قبول أو رفض رد غرامة التأخير

ملاحظات/

رقم القضية/ ٣٤٠/ق	١٥	مدة التقاضي/ سنتان و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ٦.٤٧٦.٢٢١	قيمة المطالبة/ ٢٧.٤١٠.٦٣٣	حكم الديوان/ ٩٦٦.٦١٠

ملخص القضية/

عند قيام المقاول بإنشاء مشروع فصول دراسية بإحدى الكليات التابعة للوزارة وبعد استلام موقع المشـــروع وبعد هدم المباني القديمة وإخلاء الأرض وعمل جسات التربة ، تأكد من ضرورة تعديل الأساسات على أساس الجهد الجديد للتربة .

تم تعميد المؤسسة بأعمال إضافية نتيجة تعديل الأساسات بقيمة ٩٦٦.٦١٠ ريال ولكن المقاول رفض تقدير الوزارة وطلب نتيجة ارتفاع الأسعار ٣٥٠% + رواتب وأجور ٤٢٨.٤٠٠ ريال + اســـتهلاك معـــدات صيانة ٦٠.٠٠٠ريال + أرباح ١.٢٠٠.٠٠٠ ريال .

وتم رفض الدعوى حيث تم الإشارة إلى إجراء اختبارات التربة في وثائق المشروع وتعويضه فقط بالأعمال الإضافية .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٣٩٢/ق ١٦	مدة التقاضي/ سنتان

قيمة المشروع/ ٣.٠٠١.٣٦١	قيمة المطالبة/ ١.٩٧٧.٥٦٨	حكم الديوان/ ٢٣٥.٠١٣

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع أمارة رماح تم توقيف المقاول لمدة ٣ شهور بسبب ضعف التربة مما أدى لاختبار التربة وإعداد المخططات لذلك وجداول الكميات التي تم تعميد المقاول بها بعد مضي ٩ شهور ونصف الشهر ، وهذه الأعمال أساسية يتوقف عليها إنشاء المبنى وطالب المقاول بجملة تعويضات مشار إليها أعلاه عن أجور عمال ونفقات وعمالة ومواد خلال مدتي التوقف + عمولات بنكية + زيادة أسعار + تعويض عن تجميد مستحقات المقاول .

وبعد تحويل الدعوى إلى لجنة التدقيق قررت تعويض المقاول فقط بمبلغ ٢٣٥.٠١٣ ريال عن جميع المطالبات .

موقف القضية/

منتهية بالحكم على المدعي عليه بمبلغ ٢٣٥.٠١٣ ريال للمقاول .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٥١٦/ق ١٧	مدة التقاضي/ سنة و ١٠ أشهر

قيمة المشروع/ ٦٩.٧٣٢.٨٥٣	قيمة المطالبة/ ٢.٤٥٤.٤٦٢	حكم الديوان/ ١.٨١٠.٣٥٨

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع إزالة مبنى الوزارة القديم وإنشاء مبنى الوزارة الجديد تم إيقاف المقاول بواسطة الشرطة لمدة ٥٠ يوم حيث تم تغيير الموقع إلى موقع جديد ، ثم قام المقاول بعمل مجسات وتحليل التربة وتم تسليم التعديلات الجديدة بعد مضي ٤٤ يوم من استلام الموقع الجديد ثم تم توقيف المقاول مرة أخرى لمدة ١٠ أيام كلياً وجزئياً لمدة ١٠ أيام أخرى حتى صدور الفسح ثم تعديل الواجهات وإقرار التكلفة الإضافية مع ٦ أشهر أخرى . فتحفظ المقاول ، ثم تم توقيف المقاول مدة ٤٨ يوم عن السقف الأول للمبنى الرئيسي لعمل تعديلات إنشائية ثم بعد مرور ١٤ شهر تم تعديل جناح الوزير وبعد المداولات قررت الدائرة بالحكم لصالح المقاول بمبلغ ١.٨١٠.٣٥٨ ريال فقط تشمل تعويضه عن تغيير موقع المشروع + أضرار نتيجة التوقف والتأخير وتعديل المخططات لتحمل التربة الجديدة + توقيف حتى صدور الفسح + توريد مياه .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٩٦/ق ١٨	مدة التقاضي/ ٤ سنوات و ٤ أشهر

قيمة المشروع/ ٨٨٩.٨١٥	قيمة المطالبة/ ٨.٩٩٧.٩٦٤	حكم الديوان/ ٨٨.٩٨١

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد إحدى الجامعات أنه عند تنفيذ معهد عنيزة العلمي تم عمل بعض التعديلات تسببت في تأخير المقاول ومنها ضعف التربة عما هو بالتصميم الأساسي مما نتج في زيادة الكميات وإعادة التصميم وإعداد مخططات الأساسات بالإضافة لتعديلات أخرى أثناء التنفيذ مثل تسوية أرضية المشروع وتعديلات بالهيكل الخرساني وإنشاء فصول إضافية وتغيير بعض المواصفات .

وبعد بحث القضية من قبل لجنة التدقيق قررت تعويض المقاول فقط عن ٨٨.٩٨١ ريال عن جميع التعويضات وتقدر بـ ١٠% من المشروع نتيجة تعديل الأساسات وإعداد مخططات جديدة أما باقي المطالبات فهي ضمن التعليمات الفنية للجهة المالكة ومن يمثلها أثناء التنفيذ .

موقف القضية/

منتهية وحكم لصالح المدعي بـ ٨٨.٩٨١ ريال

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٣٤/ق	١٩	مدة التقاضي/ سنتان و ٤ أشهر

قيمة المشروع/ ٣.٣٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ١.١٢٢.٢٧٣	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة تتمثل في أنه عند تنفيذ مشروع مبنى مدرسة ٢٧ فصل قامت الرئاسة بتعديل مدة المشروع إلى ١٦ شهر بدلاً من ١٨ وعند استلام الموقع كان مشغولاً بمعدات وتشوينات إحدى الشركات وبعض الحظائر وصناديق الخشب مما تسبب في تعطل المقاول ١٤ يوم وعند الحفر توقف المقاول مدة ٣٣ يوم بسبب شكوك حول ضعف التربة مما استدعى تعديل بعض المخططات وتم تعميد المقاول بقيمة الأعمال الإضافية + (١٥٠ يوم) تمديد ، وطالب المقاول إعفاءه من غرامة التأخير + قيمة حديد تم استبعاده بعد التوقف + رواتب وعمالة + رواتب جهاز الإشراف .

وبعد النظر بالقضية واستعراض طلب المقاول وهو رفع غرامة التأخير + قيمة التعديلات بسبب ضعف التربة + دفع قيمة الحديد الذي تم استبعاده + الرواتب لمدة ٧٥ يوم اعتبرت توقف . تم رفض الدعوى

موقف القضية/

رفض الدعوى

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٤٤٠/ق ٢٠	مدة التقاضي/ ٣ سنوات و٤ أشهر

قيمة المشروع/ ٢٥٧.٩٠١	قيمة المطالبة/ ٢٨٦.٨٢٥ مع رد الضمان	حكم الديوان/ ١٠٦.٤٦٤ مع الإفراج عن الضمان

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مسجد وجود مسجد قائم ينبغي هدمه وبعد بدء الهدم تم توقيف المقاول من قبل أمير المنطقة الذي طلب نقل المسجد وبعد عمل جسات التربة تبين وجود أملاح وضعف جهد التربة عما هو موضح بوثائق المشروع مما تسبب في توقيف المقاول ٥ شهور ثم تم سحب المشروع من المقاول ثم قدم المقاول مطالبته بعد السحب تتلخص في قيمة أعمال منفذة + تكاليف عملية نقل المسجد + خسارة أثناء توقف تعديل المخططات = ٢٨٦.٨٢٥ ريال مع الإفراج عن الضمان . وبعد النظر في القضية قررت الدائرة :-

تعويض المقاول عن زيادة الأسعار ٦٠% عما تم تنفيذه + ٢٠% عن الخسائر الأخرى + نفقات نقل المسجد بـ ١٠٦.٤٧٤ ريال مع رد الضمان .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٥٦/ق ٢١	مدة التقاضي/ سنتان

قيمة المشروع/ ٥.٢٤٥.٩٠٦	قيمة المطالبة/ ٥.٢٤٥.٩٠٦	حكم الديوان/ ٥٨٢.٧٤٧

ملخص القضية/

تم تسليم موقع مشروع إنشاء مكتبة عامة إلى مقاول على الرغم من أنه تم فتح عطاءات قبل ١٨ شهر من الترسية ، وعند البدء بالتنفيذ تبين وجود أخطاء بالمخططات والتصميم لاختلاف التربة فتوقف العمل مدة حوالي ٤ شهور لإعادة التصميم (١٣٠ يوم) ، وتم عقد لجنة من طرف المالك أوصت بتعديل قيمة العقد إلى ٧.٦٠١.٠٤٨ ريال . ثم أحيل الموضوع إلى الديوان وأبرم اتفاقاً بين الطرفين على اعتبار قيمة العقد نصف ما قدره المقاول غير أن المقاول لم يوقع الاتفاقية واستمر في الدعوى ثم قررت الدائرة تعويض المقاول بـ ٨.٦٠٨.٢٥٩ ريال ثم أقرت بأحقية المقاول في التعويض لعدم الترسية خلال مدة ٣ أشهر من فتح المظاريف وبعد التدقيق تم إقرار تعويض المقاول بـ ٥٨٢.٧٤٧ ريال وأن قيمة العقد ٧.٦٠١.٠٤٨ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٤٠/ق ٢٢	مدة التقاضي/ سنة واحدة

قيمة المشروع/ غير محددة	قيمة المطالبة/ تعويض عن زيادة أسعار	حكم الديوان/ رد الدعوى

ملخص القضية/

طلبت إحدى المؤسسات الوطنية تعويضاً نتيجة وقف العمل لحين الانتهاء من تحليل التربة في الموقع مدة شهرين ، والتكاليف الناجمة من ضعف التربة ، طلبت لجنة التدقيق استكمال المعلومات للبت في القضية وهي :

١. مدة التوقف الفعلي نتيجة تحليل التربة مدعماً بالوثائق أو إثبات العكس .
٢. تحديد مدة تجربة تحميل المبنى .
٣. حصر مدد التأخير المتقطعة .

انتهت القضية برد الدعوى لعدم استكمال المقاول أوراقه .

موقف القضية/

طلب استكمال بيانات ورد الدعوى

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٥٠٠/ق	٢٣	مدة التقاضي/ ٥ سنوات

قيمة المشروع/ ٨.٢٦٩.٢٠٦	قيمة المطالبة/ ٤.١٣٤.١٠٣	حكم الديوان/ رد الدعوى والاكتفاء بتعويض الأمارة ١.٧٠٠.٠٠

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة حيث تسلم المقاول الموقع ، وبعد تحليل التربة ظهرت نتيجة التحليل بوجوب تعديل المخططات وتوقفت المؤسسة ١١ شهراً ، وطالب المقاول بـ ٥٠% أعمال إضافية بينما وافقت الأمارة وعمدت المقاول ٢٠% من قيمة العقد ، ويطالب المقاول بفارق التعويض ، ثم طالب بتعويض ١٠٠% من قيمة العقد ورفع ذلك لديوان المظالم وتم رد الدعوى وعدم أحقيته في ذلك .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

اكتفاء الديوان بما عوض من قبل أمارة الرياض .

رقم القضية/ ١/٣٩/ق (م٢)	٢٤	مدة التقاضي/ ٤ سنوات
قيمة المشروع/ ٣٩.٣٩٩.٦٥٩	قيمة المطالبة/ ٧.٨٦٥.٨٧٤	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تم الاتفاق على بناء معهد خاص للصم والبكم ، وعند البدء بالمشروع أظهرت نتائج التحليل ضعف التربة وصاحب ذلك تعديل في تصميم المبنى وقد تأخرت الوزارة في اعتماد المخططات الجديدة ، وتعميد المقاول بالبدء ، وكانت مدة التأخير ١٤ شهراً والأضرار الناتجة من التأخير ، وقد حكمت الدائرة بالديوان رفض الدعوى .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٩٧٤/ق ٢٥	مدة التقاضي/ ٥ سنوات

قيمة المشروع/ ٩٤.٠٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٥.٨٦٧.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تعاقدت المدعية مع الوزارة على إنشاء خزان مياه علوي خلال ٣٦ شهراً وجدت هناك تغييرات في حجم الأعمال سببت تأخير في تنفيذ بعض الأعمال وإنهاء المشروع ، وقررت بأن جانب من التأخير يرجع إلى ما اكتشفته من تناقض في خواص التربة وتصميم المشروع الذي أعدته الوزارة ، هذا الاختلاف أجبرها على إعادة التصميم وزيادة الأعمال في الأساسات ٢٠% من تكلفتها وفي القضية أسباب أخرى ، ويطالب المقاول بمدة إضافية والتعويض عن التأخير الناتج من اختلاف التقرير ومدته ١٠٠ يوم وإعفاؤها من غرامة التأخير .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

اعتبر الديوان أن المقاول والجهة الحكومية شركاء في التأخير ومن أجل ذلك يرفض الديوان تعويض المقاول عن التأخير ويرد غرامة التأخير للمقاول .

رقم القضية/ ١/١٠٩١/ق (م٤) ٢٦	مدة التقاضي/ ٧ سنوات

قيمة المشروع/١٤٣.٢٠٤.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ١.٦٠٩.١٤٨	حكم الديوان/ ٦٠٠.٠٠٠

ملخص القضية/

تسلمت المدعية الموقع من الوزارة لإنشاء مستشفى وعند إجراء فحص التربة للتأكد من سلامتها وصلاحيتها للإنشاء اتضح أن الموقع لا يصلح إطلاقاً للبناء (استحالة التنفيذ بالموقع) بسبب حدوث فيضان للمياه الجوفية ، وقامت الشركة بإبلاغ الوزارة بعدم صلاحية الموقع ، وقد تكبدت الشركة نفقات بسبب ظهور المياه وتغير الموقع وتطالب الشركة بالتعويض أعلاه ، وقد حكمت الدائرة بالديوان بإلزام الوزارة بالمبلغ الموضح أعلاه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

يعتبر المشروع جزء من مجموعة مستشفيات في عقد واحد وهذه القضية لموقع واحد فقط ، ويعتبر قيمة المشروع أعلاه للجزء الخاص بالقضية .

رقم القضية/ ١٠٩١/١/ق (م٢) ٢٧	مدة التقاضي/ ٧ سنوات

قيمة المشروع/١٤١.٢٤٣.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ١.٥٠٣.٧٤٥	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

عند استلام الموقع قامت الشركة بفحص التربة واتضح لها أن مستوى الأرض يتكون من طبقة من الرمل المتطاير الذي لا يصلح للتأسيس عليه ، وقامت الشركة بتحسين الموقع ليكون صالحاً للإنشاء وأن قوة تحمل التربة لا تقل عن ١.٥ كجم/سم^{٣} ويكون الحفر بالمعدات المعروفة (بلدوزرات ، حفارات) فقط ، واستند الديوان على الفقرة ١ المجلد رقم٢ المعدل ببيانات التعديل والزيادة الإضافية في الأساسات لكل مستشفى ولما كانت الشركة قد اطلعت على كافة جوانب الأعمال المعدلة ومن ضمنها تحسين الأساسات تعين القضاء برفض طلبها .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

القضية تخص موقع واحد من عدة مواقع ولا تشمل كامل المشروع ، علماً بأن المشروع في عقد واحد .

رقم القضية/ ١/١٣/ق ٢٨	مدة التقاضي/ ٧ سنوات

قيمة المشروع/ ١٤.٩٢٠.٩٠٢	قيمة المطالبة/ ٧٤٣.٣٥٢	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

وقع بين الطرفين عقد إنشاء مدرستين متوسطة على أن يكون التنفيذ خلال ١٦ شهر ، وقبل البدء بالعمل تم إجراء فحص التربة من مكتب متخصص وظهرت نتائج التحليل أن التربة غير صالحة لإقامة المبنى حسب المخططات المقدمة من الوزارة ، واضطر المقاول إلى زيادة الحفر وعمل طبقة أساس جديدة وزيادة في القواعد والأرقاب واستغرق التحليل وإعادة التصميم ما يقارب الشهرين وأكثر من ١٠ أشهر لاعتماد صاحب الصلاحية هذا التعديل من وقت وتعويض ، وطالب المدعي التعويض عن الخسائر والنفقات التي تكبدها خلال مدة التوقف ، ونظراً لعدم انتهاء المقاول من المشروع في المدة المحددة تم سحب المشروع وتكليف مقاول آخر ، وقد تقدم المقاول باستدعاء ضد الوزارة يطالب بالتعويض أعلاه وقد طلبت الدائرة بالديوان الأدلة المؤيدة ، وقام المقاول بسحب الشكوى حتى اكتمال الأدلة .

موقف القضية/

سحب المدعي شكواه حتى اكتمال الأدلّة .

ملاحظات/

قررت الدائرة حفظ الدعوى ولأن المدعي سحب الدعوى والقاعدة الشرعية " إذا تَرك تُرك " ولا سيما أن المدعي عليه لم يعارض على ذلك .

رقم القضية/ ١/٤٤٤/ق	٢٩	مدة التقاضي/ سنة و ١٠ أشهر

قيمة المشروع/ ٩.٦١٢.٨٤٢	قيمة المطالبة/ ٤.٣٤٠.٠٠٠	حكم الديوان/ ٤٨٦.٠٠٠

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مبنى مدرسة بالقصيم قامت البلدية بعمل سفلتة بالشارع المحيط بالمشروع مما استدعى من المقاول رفع منسوب المدرسة بالإضافة إلى ضعف التربة وما يتبع من تعميدها بكميات الردم التي تصل إلى ١٣ ألف متر مكعب . وتم تعميد المقاول بالكمية وبسعر ٤٥ ريال للمتر ، فطلب المقاول التعويض ثم رفع المقاول دعوى بطلب التعويض بعد الانتهاء من المشروع تتمثل في ٥٠.٠٠٠ توقف معدات + يكون سعر الحفر ٣٣٠ ريال طبقاً للفترة واعتباره سعراً للردم .

وقد رأت الدائرة بتعويض المقاول بمبلغ ٣.٥٦٤.٠٠٠ ريال . وبعد تحويل الدعوى إلى التدقيق قررت تعويض المقاول بـ ٤٨٦.٠٠٠ ريال على اعتبار أن كمية الردم ١٠٨٠٠ متر مكعب وسعر الردم ٤٥ ريال وليس سعر الحفر .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٠١٨/ق ٣٠		مدة التقاضي/ سنتين
قيمة المشروع/ ١٣.٥٥٢.٤٠٦	قيمة المطالبة/ ٧٨٤.٦٦١	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تم توقيع العقد لإنشاء فصول دراسية ، وعند تسليم الموقع وعمل اختبارات التربة اتضح عدم صلاحية التربة للتأسيس (ثلاثة أشهر) ويطالب المدعي رفع غرامة التأخير والمطالبة بالتعويض عن التوقف كما هو موضح أعلاه ، وقد حكمت الدائرة برد غرامة التأخير فقط ورفض ما عدا ذلك .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

غرامة التأخير ١.٣٣٦.٤٦٨ ريال تم إرجاعها للمقاول .

رقم القضية/ ١/٤٣٥/ق ٣١	مدة التقاضي/ ٣ سنوات و ٤ أشهر

قيمة المشروع/ ٢١٦.٨٣٠	قيمة المطالبة/ ١.٩٤.١٥٢	حكم الديوان/ ٥٤.٢٠٧

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مسجد وبعد إزالة المباني القائمة طلب المهندس المشرف تحليل التربة ثم تبين أن التربة ضعيفة مما يستدعي تعديل الأساسات ثم تم تعميد المقاول بقيمة الأعمال الإضافية وهي ٤٣.١٠٠ ريال غير أن المقاول رفع دعواه يطلب (تعطيل معدات مبلغ ١٤٣.٤٢٠ خسائر عمالة ومواد + (٨٦٤.٠٠٠) + ٤٠% زيادة في الأسعار حيث بلغت مدة التأخير ١٠ أشهر .

وأقرت لجنة التدقيق ٢٥% زيادة أسعار من قيمة العقد = ٥٤.٢٠٧ ريال فقط .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

تم حساب مطالبات المقاول حسب ما ورد في الدعوى .

رقم القضية/ ١/٢٧٩/ق ٣٢	مدة التقاضي/ ٣ سنوات و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ غير محددة	قيمة المطالبة/ ٧٠% من قيمة العقد	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

قام المقاول بإدعاء ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مبنى ملحق به عدة دورات مياه في كل من الزلفي والقيصومة وحفر الباطن ، قد تأخر في تسليم الموقع مدة ٧ أشهر بعد الترسية ، حيث وجد مياه أثناء التنفيذ .

وتم الفصل بعدم أحقية المقاول بالتعويض حيث تم الإشارة إلى ذلك في وثائق المشروع ، ومعلوم أن هذه المنطقة معرضة للسيول والمياه الجوفية .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

نرى أنه كان ممكن أن يعوض المقاول نتيجة التأخير في تسليم الموقع وليس بسبب الأمطار والسيول كفرق سعر

رقم القضية/ ١/٣١٥/ق (م٢) ٣٣	مدة التقاضي/سنة و ٨ أشهر

قيمة المشروع/٢.٧٩٤.٩١٨	قيمة المطالبة/ ١.٣٩٧.٤٥٩	حكم الديوان/ ٨٣٤.٢٥٦

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مدرسة على أرض الحنطي بالملز حيث تم تعديل مخططات المشروع من الإدارة مما أدى إلى إزالة بعض المنشآت ثم إعادة تنفيذها مع وجود مياه أدى إلى انجراف تربة الموقع وبالتالي تأخير العمل وطلب بزيادة قيمة العقد ٥٠% نظير التوقف لمدة ٥ أشهر ، وأقرت الدائرة طلب المقاول بدراسة الأسعار المشابهة وبعد التدقيق رأت اللجنة تعويض المقاول بنسبة مدة التوقف ٥/١٨ × قيمة العقد = ٨٣٤.٢٥٦ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

م٢ = نفس العقد في موقع رقم (٢) .

رقم القضية/ ١/٢٩٣/ق	٣٤	مدة التقاضي/ سنة و ٨ أشهر
قيمة المشروع/ ٤.٦٦٥.٤٥٣	قيمة المطالبة/ ١٠.٠٧٨.٤٦٩	حكم الديوان/ ١.٠٩٣.٧٩٥

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد وزارة المعارف أنه عند تنفيذ مدرسة قريبة من البحر وجد أن التربة ضعيفة بسبب وجود مياه ويستلزم إعادة تصميم الأساسات مما تسبب ذلك في تأخير العمل لمدة ٨ أشهر ورفعت الدائرة قرارها بتعويض المقاول ١.٨١٤.٣٩٧ ريال ، ثم حولت إلى لجنة التدقيق التي أقرت ١٠% من المشروع بما فيها الأعمال الإضافية كتعويض عن التعطيل + تعويض عن زيادة الأسعار بما يساوي نسبة التأخير ١٨/٨ × ٢٥% أسعار × قيمة العقد كاملاً = ١.٠٩٣.٧٩٥ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٣٣٨/ق	٣٥	مدة التقاضي/ ٨ سنوات و ١٠ أشهر

قيمة المشروع/ ١٨٩.٨٤٥.٧٦٠	قيمة المطالبة/ ٤٦.٦٠٢.٢٧٦	حكم الديوان/ ١.٧٥٧.٧٦٤

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد جهة حكومية أنه عند تنفيذ مشروع المركز الرياضي بالأحساء وجد المقاول ظهور مياه جوفية كثيرة وارتفاع منسوب المياه الجوفية وضعف التربة وأن العمق المناسب للتأسيس هو ٩م مما استدعى إعادة التصميم (٤ شهور) وما تبع ذلك من إعادة عمل جداول كميات وطالب المقاول بتعويض عن هذه الأعمال قيمته ٤٦.٦٠٢.٢٧٦ ريال أو الانتقال إلى موقع آخر مع تكلفة إضافية قيمتها ١٥ مليون ريال .

وبعد الفصل قررت الدائرة بالحكم لصالح المقاول بمبلغ ١.٧٥٧.٧٦٤ ريال على أساس تعويض عن أجور ٧٠ عامل

٧٠ × ٢٠٠٠ × ٤ شهور + ١.١٩٧.٧٦٤ قيمة توقف ٨٢ قطعة من المعدات عن العمل ولا يستحق تعويض عن زيادة الأسعار في تلك الفترة كانت الأسعار مستقرة .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٤١/ق ٣٦		مدة التقاضي/ ٣ سنوات
قيمة المشروع/ ١٠.٢٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٢٢٥.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تقدمت إحدى المؤسسات الوطنية على المديرية العامة للدفاع المدني بطلب رد الضمان البنكي (١٠%) من العقد ، حيث أنه بعد توقيع العقد تم تغيير مكان موقع المشروع إلى موقع آخر بسبب وجود مياه ورفضت المؤسسة تنفيذ المشروع لبعد الموقع الجديد ، وطالبت برد الضمان + ٢٥% من قيمته و قد تم الفصل في القضية بأحقية المؤسسة برد الضمان لها دون أحقيتها في مطالبات أخرى .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

تم حساب قيمة المشروع استنتاجاً أن الضمان ١٠% = ١.٠٢٠.٠٠٠ ريال

رقم القضية/ ١/٧٢/ق ٣٧	مدة التقاضي/ سنة و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ٢.٥٩١.٤٧١	قيمة المطالبة/ ٨٤١.٠٠٠	حكم الديوان/ ١٥٤.١٤٤

ملخص القضية/

تم تسليم الموقع على مراحل لبناء المبنى الإداري وكراج وورشة السيارات ، وكان موقع الكراج والسيارات موضع الخلاف حيث صادف المقاول مياه وكان الموقع يحتاج إلى ردم وتسوية وعمل لمدة ستة أشهر ، وطالب المقاول التعويض عن هذه المدة ، ونظراً لتأخر المقاول ولأسباب غير مبررة تم خصم ١٠% من قيمة العقد ، ويطالب المقاول بالتعويض الموضح أعلاه وإعادة ١٠% الخصم الناتج عن التأخير .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٦٤٤/ق	٣٨	مدة التقاضي/ سنتان
قيمة المشروع/ لم تحدد	قيمة المطالبة/ ١٣٧.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد المدعى عليها أنه عند تنفيذ مشروع بناء مدرسة في جيزان صادف المقاول مياه وانحدار صخري مما يستوجب إعادة التصميم ويستوجب أعمال إضافية لمعالجة الميول ، ويطالب المقاول بالتعويض المحدد أعلاه حيث لم يتم تحديد الموقع بالضبط عند زيارة الموقع .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٨١٨	٣٩	مدة التقاضي/ ٣ سنوات
قيمة المشروع/ ٥.٤٧٣.٨٤٠	قيمة المطالبة/ ٣.٩٠٣.٨٢١	حكم الديوان/ ٦٠.٠٠٠

ملخص القضية/

المشروع عبارة عن مجموعة مدارس وكانت إحدى المواقع التي استلمها المقاول لبناء مدرسة الصدّيق ، وعند حفر الأساسات فوجئت المدعية بوجود مياه وبئر في الموقع ، وتم إبلاغ المقاول بتغيير الموقع إلى آخر على بعد مسافة ٣٠م ، وقد طالب المدعي بالتعويض عن الأضرار التي تكبدها خلال فترة التوقف ٧ أشهر وقد حكمت الدائرة بالديوان برد الضمان ومبلغ ٦٠.٠٠٠ ريال .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٨١٤/ق ٤٠	مدة التقاضي/ ٥ سنوات

قيمة المشروع/ ١.٤٩٥.٩٠٠	قيمة المطالبة/ ٣٤٦.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أن المدعي تقدم بعرض لبناء مدرسة وتم ترسية المشروع وحدد مدة ١٠ شهور للتنفيذ ، وعند البدء بالتنفيذ وجد أن أرض الموقع بها ماء وأملاح ولا يمكن تنفيذ المخططات ويحتاج إلى إعادة تصميم ، وتوقف العمل ٧ أشهر وقد تحمل المقاول خسائر بسبب هذا التوقف ويطالب بالتعويض الموضح أعلاه ورد غرامة التأخير وقد حكمت الدائرة بالديوان رفض الدعوى .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٠٨٥/ق ٤١	مدة التقاضي/ ٦ سنوات

قيمة المشروع/ ٩١٠.١٨٩	قيمة المطالبة/ ٧٠٠.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تعاقدت المدعية مع الوزارة بإنشاء مسجد بمدة ١٤ شهراً وعند مباشرة العمل وتحليل التربة ظهرت المياه مما استلزم حفر آبار لتزح مياه كل بئر (٢م×٢م×٥م) وكانت المياه على عمق ٣ أمتار كالبحر ، واستمر العمل ٨٠ يوماً وتقرير التربة تأخر ٦ أشهر وأصبح العمل بالموقع من مستحيل وتم سحب المشروع من المقاول للتباطؤ بالعمل ، وقد طالب المقاول بالتعويض أعلاه من المياه وكذلك رد الغرامة التي وقعت عليه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

تم سحب المشروع من المقاول وتكليف آخر ، وطالب المقاول عدة طلبات ، وما يهمنا في البحث هو المطالبة الخاصة بالمياه والتي لم يعوض عنها .

رقم القضية/ ١/٤٧٦/ق	٤٢	مدة التقاضي/ ٤ سنوات
قيمة المشروع/ ٩٢.٣٧١.٥٢٠	قيمة المطالبة/ ١٠.١٦٠.٨٦٧	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أبرم المدعي عقد مع هيئة حكومية لبناء مبنى إداري ولمدة ٩١٠ يوم ، وتأخر المدعي عن تسليم المشروع مدة ( ) وهددت المدعي عليها بسحب المشروع ، ورفع المدعي الدعوى بإلغاء غرامة التأخير وأن التأخير بسبب غمر الموقع بالمياه مدة من الزمن (شهرين) وهي خارجة عن إرادة المدعي ، ويطالب برفع الغرامة ، وقد حكمت الدائرة بأحقية المقاول بالتمديد فترة الشهرين وعدم إسقاط الغرامة لتأخر المقاول باقي الفترة .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

المشروع عند رفع القضية لم يكن منتهي بالكامل ، وسبب تسرب المياه لتشبع الأراضي المجاورة بمياه الأمطار مما أدى إلى رفع منسوب المياه الجوفية .

رقم القضية/ ٢/١١٣٣/ق ٤٣	مدة التقاضي/ ٤ سنوات

قيمة المشروع/ ٧٠.٩٩٩.٩٨٧	قيمة المطالبة/ ١١.١٠٦.٥٣٦	حكم الديوان/ ندب خبرة

ملخص القضية/

تم الاتفاق على بناء وتجهيز مستشفى ، ونظراً لحدوث تعديلات في التصميم بسبب سوء التربة المشبعة بالمياه والأملاح ، وقد توقف المقاول لمدة عام بسبب هذه التعديلات ، كما تغير موقع المسجد بسبب المياه وكذلك التعديلات الكثيرة من قبل المدعى عليه في تجهيز المستشفى ، ويطالب المقاول التعويض عن التوقف وعن التعديلات التي سبب له التأخير .

موقف القضية/

حكمت الدائرة بندب خبرة .

ملاحظات/

لم نستطع تتبع القضية لمعرفة القرار النهائي .

رقم القضية/ ٢/٤٩٥/ق ٤٤	مدة التقاضي/ ٧ سنوات

قيمة المشروع/١١٢.٠٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٢٠.٤٦٦.٣٦٧	حكم الديوان/ ٢٠.٢٩٦.٤٣٦

ملخص القضية/

تم إبرام عقد لإنشاء وتنفيذ مجموعة أعمال من مجمع سكني ، ومركز تدريب وأبراج مراقبة ، وكانت مدة التنفيذ ٩٧٥ يوم ، وقد واجهت المدعية صعوبات كثيرة خارجة عن إرادتها أدت إلى تمديد العقد ٩٥٦ يوم وكانت أهم المشاكل هي عدم سلامة تصميم الأساسات للمبنى وعدم مطابقته لقوة تحمل التربة وظهور مياه جوفية مما استوجب عمل أمر تغيير لإعادة التصميم وكذلك كانت هناك أسباب أخرى مثل تأخر المستخلصات وتأخر تسليم الموقع والتعديلات الإضافية وغيره ، وقد حكمت الدائرة بأحقية المدعي .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٦٧/ق ٤٥	مدة التقاضي/ ٤ سنوات

قيمة المشروع/ ٤٤.٣٠٢.٤٢٥	قيمة المطالبة/ ٧.١٠٢.٩٦٩	حكم الديوان/ ١.٤٦٥.٢٧٥

ملخص القضية/

أبرم المدعي عقد مع الوزارة لبناء مجمع سكني بجدة وعند هدم الموقع القديم ، والبدء بتحليل التربة اتضح أن منسوب المياه مرتفع ويتطلب حسب التقرير عمل خوازيق بدلاً من لبشه خرسانية الموجودة في التصميم الأساسي ، كما ساهم في التأخير استلام الموقع والبدء في الهدم ويطالب المقاول بالتعويض عن الأضرار التي لحقته بسبب التأخير في إعادة التصميم واستلام الموقع وكذلك بفرق الأعمال الإضافية للأساسات ، وحكمت الدائرة بأحقية المدعي بالتعويض أعلاه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١١٤/ق ٤٦	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ١٨.٤٥٣.٤٩٢	قيمة المطالبة/ لم يحدد المقاول	حكم الديوان/ ١١٥.٩١١

ملخص القضية/

تم الاتفاق على بناء سجن عام بمدينة جيزان في مدة ١٨ شهر ، وعند البدء بتنفيذ المشروع ثم اختبار التربة حسب الأصول الفنية والذي أفاد أن الأرض تحتاج إلى معالجة فنية خاصة تحت الأساسات للوصول إلى قوة التحمل المطلوبة ، وذلك بعمل ردم إنشائي وتحميلي وفق تقرير التربة المعد من المكتب المختص ، وباشر المدعي بعمل حفر الآبار ورفع الدفان والمعالجة الفنية للتربة وسحب المياه من الموقع ، نظراً لأن تربة الموقع سبخة وبها مياه جوفية . ويطالب المدعي تمديد العقد وكذلك هناك مطالبات أخرى كإسقاط الغرامة ، وقد حكمت الدائرة للمقاول بالتعويض ، وعلى الرغم أنه لم يحدد وعجز المقاول إثبات الضرر لا يعني حرمانه من التعويض ، فقد رأت الدائرة تعويضه ٣% من قيمة العقد فقط كتعويض عن الأضرار .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٧٨٠/ق ٤٧		مدة التقاضي/ ٤ سنوات
قيمة المشروع/٨٢٠.٧٩٦	قيمة المطالبة/٢٥٢.٢٠٧	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

طلبت إحدى المؤسسات من الوزارة بتعويض قدره ٢٥٢.٢٠٧ ريال مقابل ظهور عوائق بعد استلام الموقع لمشروع مبنى مما كان سبباً في تأخير المقاول مدة ١٣ شهر عن مدة العقد وهي ٨ شهور ، حيث أنه مسافة تواجد الصخور بقدر ٦٠ م من إجمالي الطول ٤٠٠٠م بنسبة ٠.٧٥% .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

ذكر في شروط العقد تحمل المقاول جميع المسئوليات والتكاليف في إنجاز أعمال الخدمات في أي نوع من التربة .

رقم القضية/ ٤٤ ٢/١/ق	٤٨	مدة التقاضي/ ٣ سنوات
قيمة المشروع/ ٢.١٦٠.٣٧٩	قيمة المطالبة/ ١٠.٧٩٨.٠٦٦	حكم الديوان/ ٩٢٤.٩١٢

ملخص القضية/

قامت إحدى المؤسسات بادعاء ضد إدارة حكومية في بلجرشي أنه عند إنشاء المعهد العلمي لوحظ وجود صخور ضخمة في أرض الموقع وأن إزالتها يحتاج إلى تعديل الأساسات مع تعديل الكميات ولم يعمد المقاول إلا بعد ٦ أشهر من استلام التعميد وأن الأعمال الإضافية بلغت ٣٠% وطلب المقاول تعويض وهو تمديد مدة المشروع بنفس المدة (١٣٢ يوماً) .

طلب مدة إضافية نظير الأعمال الإضافية وتم رفض هذا الطلب + طلب فروق أسعار خلال مدة التوقيف وأجمل المقاول طلبه كما هو موضح أعلاه .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٨٨٧/ق (م٣) ٤٩	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ١.١٠٢.٢٣٠	قيمة المطالبة/ ٥.٠٨٩.٣٩٨	حكم الديوان/ ٢٢٠.٤٤٦

ملخص القضية/

قامت إحدى المؤسسات بدعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع هدم وإنشاء مسجد السديس وتم تسليم الموقع للمقاول وأفاد أن أرض المشروع منحدرة جداً وبها صخور وتحتاج إلى تسوية ومن ثم طلب كميات زائدة – ثم تبرع بها فاعل خير ثم طلب زيادة أسعار بنسبة ٤٠% وحيث أنه لم يصدر الفسح الخاص بالمشروع إلا بعد ١٠ أشهر من تسليم الموقع ثم رفع المقاول مطالبه إلى المقام السامي وحولت إلى ديوان المظالم وكان طلبه هو :-

٤٠٠% زيادة أسعار + تعطل المعدات وبعد التدقيق تم فسخ العقد من المقاول ومحاسبة المقاول على ما تم إنجازه على أن قيمة العقد هو ٢.٧٠٠.٤٦٣ ريال + تعويض الخسائر ٢٢٠.٤٤٦ + الإفراج عن الضمان .

موقف القضية/

منتهية وتم تعديل قيمة العقد ليكون ضمنه أعمال الحفر والتسوية ليكون ٢.٧٠٠.٤٦٣ ريال .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٥٤/ق ٥٠	مدة التقاضي/ سنة واحدة

قيمة المشروع/ غير محددة	قيمة المطالبة/ ٤٠٠% من العقد	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

قام المقاول بادعاء ضد إحدى الجهات الحكومية أنه عند قيامه بتنفيذ مشروع مدارس في الحفر والقارة والحفر في الأحساء حيث تم تسليم الموقع للمقاول بعد سنة من عطائه وعند التنفيذ تلاحظ وجود طبقة صخرية وأن أسعاره على أساس تربة عادية وأن بعض المناطق رخوة تستدعي تعديل الأساسات مما سيطيل مدة التنفيذ مع زيادة الأسعار ثلاث إلى خمسة أضعاف .

وتم الفصل بالقضية لأن المشاريع ضمن القرار السامي بالاكتفاء بإلغاء عقد المشروع وإلغاء غرامة التأخير ورد الضمان . وأخذ مخالصة نهائية بذلك .

موقف القضية/

إلغاء المشروع ورد الضمان فقط .

ملاحظات/

المقاول قدم الشكوى خلال فترة إعادة التصميم ولم يعوض عن خسائر تجهيز الموقع .

رقم القضية/ ١/٢٢٦/ق ٥١	مدة التقاضي/ سنة و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ١.٤٨٨.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٥٩٥.٢٨١	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

طلب المقاول من الوزارة إعفاءه من غرامة التأخير ، حيث تم تسليم الموقع للمقاول ، وعندما تم استلام موقع المشروع صادف المقاول صخور كبيرة بموقع المشروع لم تكن متوقعة وسببت تأخير للمقاول وتكبد تكاليف إضافية ، وردت الوزارة أن هذه الصخور ظاهرة ومعروفة بالمنطقة ولدى المقاول علم بها و لا يستحق التعويض ، وحكم الديوان بعدم أحقيته بالتعويض ، وبعد الفصل بالموضوع تقرر أن قرار مجلس الوزراء رقم ٨١٨ لعام ١٣٩٦هـ لا يسري على المنازعة برمتها وتم رفض الدعوى .

موقف القضية/

رفض الدعوى

ملاحظات/

عدم الفصل في الدعوى

رقم القضية/ ١/٤٠٥/ق ٥٢	مدة التقاضي/ سنة و٦ أشهر

قيمة المشروع/ لم تذكر	قيمة المطالبة/ إلغاء قرار سحب العمل + التعويض	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أقام المقاول الدعوى ضد وزارة الحج أنه عند تنفيذ مشروع مكتبة الحرم المكي الشريف تم عمل إضافات وتعديلات استغرقت سنوات مما كبد المؤسسة خسائر بسبب الصخور الصلبة التي واجهته بالإضافة إلى فرق الأسعار مثل :-

١. تأخير ٤ شهور في تعديل الأساسات نتيجة اختلاف منسوب التأسيس وضعف التربة في بعض مواقع المشروع مما زاد الكميات ٥٠% .
٢. تعديل صالة المحاضرات لزيادة سعتها (سنتين من بدء العمل) .
٣. إضافة أعمال كهرباء جديدة بحدود ٢٠% من كميات العقد مما أدى إلى سحب المشروع حيث بلغت نسبة الإنجاز عند نهاية المشروع ٢٠% .

وقد أيدت الدائرة وكذلك لجنة التدقيق قرار السحب دون أحقية المقاول في تعويضات .

موقف القضية/

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٤٨٠/ق ٥٣		مدة التقاضي/ سنتان
قيمة المشروع/ ٨.٠٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٣.٧٠٠.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

طلبت إحدى المؤسسات من الوزارة تعويض عما لحقها من خسائر لأن الموقع تم استبداله بموقع آخر اتضح أنه أرض صخرية صلبة ، وقد طلب المقاول أيضاً إلغاء العقد وقد اشترطت الوزارة للإفراج عن الضمان وإلغاء العقد عدم مطالبة المدعي عليه بأي تعويضات وقد تم ذلك ولكن المقاول تراجع بعد ذلك بما تعهد به من عدم المطالبة وقد حكم الديوان برفض الدعوى .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١٠٢٤/١/ق ٥٤	مدة التقاضي/ ٧ سنوات

قيمة المشروع/ لم تحدد	قيمة المطالبة/ لم تحدد	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تعاقدت المدعية مع وزارة المعارف ببناء مدرسة ابتدائية ، وتبين للمؤسسة بعد استلامها للموقع أن طبيعة الأرض صخرية الأمر الذي كلفها الكثير من الجهد والوقت ، وتطالب المدعية بتعويضها عن الأضرار التي لحقتها بسبب التأخير الناتج عن تسليم الموقع واختلاف طبيعة الأرض وإرجاع الضمانات .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

وافق الديوان على الأعمال الإضافية أن تدفع للمقاول ديوان ما عدا ذلك .

رقم القضية/ ١/١٠٠٨/ق ٥٥	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ٣.٠٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٣٠٠.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

عند تنفيذ مشروع مدرسة ابتدائية ، وبعد استلام الموقع ومباشرة التنفيذ تبين للمقاول أن تربة الموقع تتكون من صخور البازلت والتي تسببت في زيادة التكلفة ، وتأخر إنهاء المشروع عن وقته بالإضافة إلى وجود نزاع مع المواطنين على ملكية الأرض . ويطالب المدعي إعادة الغرامة الموقعة عليه وتعويضه عما أصابه من أشرار بسبب مواجهة الصخور ، وقد حكمت الدائرة بالديوان برفض الدعوى .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٧٥٦/ق ٥٦	مدة التقاضي/ ٨ سنوات

قيمة المشروع/ ١٣.٩٤٢.٩٨٦	قيمة المطالبة/ ٧٣٢.٩٥٠	حكم الديوان/ ٣١٦.٦٣٤

ملخص القضية/

تعاقدت المدعية في إنشاء مبنى إداري ، وعند مباشرة التنفيذ واجه المقاول كتل صخرية كبيرة ، وكان لازماً وضرورياً إزالة هذه الكتل لتنفيذ المشروع ، وتبع ذلك تخفيض منسوب الأرض إلى مستوى الشارع وإزالة الكتل الصخرية الموجودة بالموقع ، وحكمت الدائرة بالديوان أحقية المقاول بالأعمال الإضافية وتعويضه بالمبلغ عاليه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٢٠٧/ق ٥٧	مدة التقاضي/ ٤ سنوات

قيمة المشروع/ ٣.٠٤٠.٨٨٠	قيمة المطالبة/ ٢.٦٧٥.٩٧٤	حكم الديوان/ ٦٠.٠٠٠

ملخص القضية/

تم إبرام عقد لإنشاء مدرسة بالمخواة ، وكانت مدة التنفيذ ١٢ شهراً ، وتم تسليم الموقع ، وعند البدء تم مصادفة صخور صلبة وميول جاوز ١٧م . مما يستوجب إعادة التصميم بما يتناسب مع الوضع الجديد . وتم تقديم اقتراح لحل المشكلة تأخرت الوزارة في البت بالموضوع ، وتطالب المدعية بالمطالبة أعلاه ، وقد حكمت الدائرة فيما يخص هذه المطالبة فقط بمبلغ ٦٠.٠٠٠ ريال .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

هناك طلبات أخرى ذكرت بالقضية .

رقم القضية/ ١/٧١٦٥/ق ٥٨	مدة التقاضي/ سنتان

قيمة المشروع/ ٣.٣٤٢.٦٠٨	قيمة المطالبة/ ٢.٦٧٤.٠٨٦	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تقدمت إحدى المؤسسات الوطنية بإدعاء ضد جهة حكومية بأنه تم ترسية مشروع مدرسة البديعة على المقاول وتم تسليم الموقع في ١٣٩٥/٦/١٧هـ وعند تسليم الموقع تحفظ المقاول على وجود خط صرف بالمشروع وطلب تأجيل الاستلام ثلاثة أسابيع وتم اعتبار تسليم الموقع في ١٣٩٥/٧/٨هـ لإعطاء مهلة للمقاول لفصل وتعديل خط الصرف ، وأثناء التعديل تلاحظ للمقاول وجود أعمدة كهربائية موصل بها كيابل كهرباء فطلب تعديل أماكن الأعمدة وتم تسليم المشروع في ١٣٩٨/١٠/٨هـ وطلب المقاول فروق أسعار بالمشروع نظراً لارتفاع أسعار المواد وأجمل مطالباته بـ ٨٠% من قيمة العقد .

وبعد الفصل تم رفض الدعوى لأن المقاول أعطي مهلة على تحفظه في خط الصرف وأن الأعمدة بفناء المدرسة لا تعيق العمل و بخصوص الأسعار فإن المقاول مطالب بتأمين المواد .

موقف القضية/

رفض الدعوى واعتبرت منتهية

ملاحظات/

قيمة المطالبة كفرق زيادة أسعار تمثل ٨٠% من العقد = ٢.٦٧٤.٠٨٦ ريال

رقم القضية/ ١/٢٧٨/ق ٥٩	مدة التقاضي/ سنة واحدة

قيمة المشروع/ ٤٧١.١٦٠	قيمة المطالبة/ ٤٧١.١٦٠	حكم الديوان/ ١٨٨.٤٦٥

ملخص القضية/

عند قيام المقاول بتنفيذ مشروع توسعة مبنى الإدارة الهندسية بجدة حيث تم ترسية المشروع على المدعي ، وعند بدء العمل تلاحظ وجود عوائق بموقع المشروع مما تسبب في تأخير العمل لمدة أكثر من عام ، قدرت الإدارة الهندسية أحقية المقاول بتعويض ٤٠% في حين طلب المقاول تعويضاً عن الضرر ١٠٠% ، العوائق هي وجود كيابل ضغط عالي High Voltage sub-Station .

وتم الفصل بإقرار أحقية المقاول في تعويض قدره ٤٠% من العقد وقيمته ١٨٨.٤٦٥ ريال كرأي لجنة محايدة لدراسة الأسعار خلال مدة التوقف .

موقف القضية/

منهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٣١٥/ق (م٣) ٦٠	مدة التقاضي/ سنة و ٨ أشهر

قيمة المشروع/ ٩.٧١١.٤١٥	قيمة المطالبة/ ٦.٤٧٤.٢٧٦	حكم الديوان/ ١.٩٢٠.٨٢٨

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة بأنه تم ترسية ثلاث مدارس على أرض المدرسة العشرين بالعجيلة وعند تنفيذ المشروع وجدت بيوت من الطين تعذر إخلاء ساكنيها ووجد عدادات كهرباء تأخرت الشركة في فك الكهرباء عنها ثم تم تعميد المقاول بعمل بدروم ثم تأخير إصدار الفسح للمشروع (تقريباً سنة) ثم هددت البلدية المقاول بإزالة المشاريع ما لم يتم الحصول على الفسح وقدرت الدائرة التعويض بنسبة الإنجاز × (مشروع مماثل – قيمة كل مشروع) . غير أن المقاول طالب بـ ١٣.٠١٦.٧٥٤ ريال ثم حولت للجنة التدقيق فرأت حساب مدة التأخير لكل مشروع = مدة المشروع – نسبة الإنجاز × مدة العقد ثم حسبت التعويض = نسبة التأخير (مدة التأخير / مدة العقد) (قيمة مشروع مشابه – المتوسط الحسابي للمشاريع)+ ٧% فكان إجمالي التعويض ١.٩٢٠.٨٢٨ ريال .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

م٣ = نفس العقد في موقع رقم (٣)

رقم القضية/ ١/١٦٠/ق ٦١	مدة التقاضي/ ــ

قيمة المشروع/ ١٤٤.٥٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٨٩.٨٥٦.٩٢٥	حكم الديوان/ إعادة دراسة القضية

ملخص القضية/

أقامت إحدى الشركات دعوى ، حيث أنه أثناء تنفيذ مشروع توسعة ميناء جدة الإسلامي وجد المقاول خطوط أنابيب عامة لشركة بترومين ومدة المشروع ١٣٥٠ يوم ، وأن التأخير في إزالة الأنابيب استغرق مدة حوالي سنتين ، طالب المقاول خلالها بالتعويض عن هذا التوقف حيث أعاق تنفيذ رصيفين عن موعدهما بالإضافة إلى زيادة الأسعار .

وقد رأت اللجنة أنه لم يحدد كميات أو فئات الأعمال التي تأخر بها وأن مدة التعطيل الفعلية حوالي ٩ شهور ورغم أن الدائرة أيدت طلب المقاول إلا أن لجنة التدقيق قررت إعادة القضية لدراستها .

موقف القضية/

غير منتهية وإرجاعها للدائرة المختصة على ضوء الملاحظات الواردة .

ملاحظات/

لم نستطع تتبع القضية ، ويعتقد أنه تم إحالتها إلى فرع الديوان بالغربية .

رقم القضية/ ١/٤٤٥/ق	٦٢	مدة التقاضي/ سنة و ٧ أشهر
قيمة المشروع/ ١٠.٧٦٢.٨٢١	قيمة المطالبة/ ١.٠٧٦.٢٨٢	حكم الديوان/ رد الدعوى

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مدارس الأحساء تلاحظ وجود شواغل بالموقع تسبب في تأخير تسليم المواقع وكذلك وجود خطوط مجاري عامة بأحد المواقع . وقد رأت الدائرة عدم أحقية المقاول بأي مبالغ تجاوز الغرامة المحسومة واسترداد غرامة التأخير لأحد المدارس وعدم أحقيتها في باقي المطالبات . وتم عرض القضية على لجنة التدقيق حيث تم الإشارة في التوكيل الصادر من المقاول الرئيسي إلى الوكيل الـــذي رفع الدعوى فقط لإعفائها من غرامة التأخير .

وأقرت لجنة التدقيق إلى إعادة القضية إلى الدائرة لإعادة النظر حيث أن المفهوم من التوكيل إقامة دعوى لرد حقوق المدعي .

موقف القضية/

إعادة القضية للدائرة المختصة

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٤٢٥/ق ٦٣	مدة التقاضي/ سنتان

قيمة المشروع/ ١٠.٩٩٢.٢٦٦	قيمة المطالبة/ ٧٨٤.٠٥٥	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

اتفقت الوزارة مع إحدى الشركات على بناء مجموعة من المدارس ، وعند البدء في المشروع صادف المقـــاول خط مياه مجاري في أحد المواقع تسببت في توقف العمل لمدة شهرين حتى تم الانتهاء من تحويل خط المجـــاري خارج موقع المشروع ، كما كانت هناك أسباب أخرى للمطالبة وقد أطلع الديوان على القضية وحكم بعدم أحقية المدعي .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٥٩/ق ٦٤	مدة التقاضي/ سنة و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ٤.٥١٩.٣٢٥	قيمة المطالبة/ ٥٢٨.٥٠٠	حكم الديوان/ ٣٤٤.٣٩٩

ملخص القضية/

رسيت مناقصة بناء مدرسة ٢٣ فصل بالقيمة الموضحة أعلاه ، وبعد توقيع العقد قام المقاول بتجهيز نفسه لمباشرة التنفيذ وعندما باشر العمل ووصل بالحفر إلى العمق المحدد بالمخططات وجد بأنه هذا العمق لا يصلح للتأسيس مما استوجب إعادة التصميم ، وكذلك وجود خدمات في أرض المشروع ، ونوقف المقاول ٨ أشهر ، ويطالب بالتعويض عن الفترة التي توقف فيها ، وقد حكمت الدائرة بالديوان بأحقيته بالتعويض الموضح أعلاه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٣٩٨/ق ٦٥	مدة التقاضي/ سنتان و ٣ أشهر

قيمة المشروع/ ٦.١٠٠.٨٨٥	قيمة المطالبة/ ٤.٨٨٠.٧٠٨	حكم الديوان/ ١.٢٠٥.٢٦٠

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه بعد استلام الموقع والبدء بالتنفيذ وجد المقاول عوائق مادية استلزم الأمر إزالتها ومعالجة الموقف ، حيث صادر المقاول خط مجاري عامة ، وتأخر المدعى عليه في تسليم الموقع . ولهذه الأسباب يطالب المقاول بالتعويض أعلاه ورد غرامة التأخير التي حسمت عليه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٤٣٢/ق	٦٦	مدة التقاضي/ ٣ سنوات
قيمة المشروع/ ٦٧.٧٣٠.٠٨٦	قيمة المطالبة/ ٩.١٩٧.٦٧٩	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

التزمت المدعية بتنفيذ مشروع مبنى مظلات إجراءات الركاب ومحطة الكهرباء المغذية للمشروع في مدة ١٨ شهراً وعند استلام الموقع كانت هناك عوائق صناعية أهمها وجود كيبل محوري يمر وسط الموقع ، وجود كيبل ضغط عالي في موقع محطة الكهرباء ، كما كان هناك تباطؤ في عمل المقاول في الأجزاء الأخرى من المشروع وطالب المدعي بتعويضه عن فترة التوقف بسبب وجود هذه الخدمات ، وقد تغيب المدعي عن حضور الجلسات الأخيرة ، وقد حكمت الدائرة بالديوان بشطب الدعوى .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

لم يقدم المدعي عذراً تقبله الدائرة حيث أن المدعي لم يحضر الجلسة المحددة له ولم يرسل وكيلاً ينوب عنه . مما تعين على الدائرة شطب الدعوى .

رقم القضية/ ١/١٢١٣/ق ٦٧	مدة التقاضي/ سنة واحدة

قيمة المشروع/ لم تحدد	قيمة المطالبة/ ٢٠% من العقد	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تم التعاقد على إنشاء مدرستين ابتدائيتين ، وتم تسليم الموقعين ، وعند بدء التنفيذ صادق المقاول مياه مجاري بالإضافة إلى وجود خدمات (كهرباء) في الموقع مما أخذ وقت طويل لإزالة العوائق وتكاليف إضافية على عاتق المؤسسة كما أن حرب الخليج أثرت على سير العمل بسبب عزوف العمالة عن العمل في تلك المواقع ، وقد حكمت الدائرة بعدم أحقية المدعي نظراً لعدم الانتهاء من المشروع .

موقف القضية/

رد الدعوى .

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٥٠/ق ٦٨	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ٣.٩٨٣.٥٣٠	قيمة المطالبة/ لم تحدد	حكم الديوان/ ٤٠٢.٧٤٧

ملخص القضية/

تم الاتفاق بين المدعي والوزارة على تنفيذ مشروع وهدم مسجد تحت إشراف وزارة الأشغال العامة . وعند أخذ العينات وبداية التنفيذ تأخر المقاول في العمل لعدة أسباب منها وجود مياه مجاري وتحديد القبلة وكذلك التأخر في تسليم الموقع ، واعتذرت وزارة الأشغال في إكمال الإشراف وتولت البلدية عملية الإشراف ، وعلى هذا النحو كانت الفترة التي توقف المقاول فيها (٢٤ شهراً) . فصدر الحكم من الدائرة بتعويض المقاول عن الأضرار فقط ، وتم تقديرها ١٠% من قيمة العقد بالإضافة إلى مبلغ من الإشراف ، أما ما يخص غرامة التأخير فتطبق على المقاول نظراً لأنه أيضاً تأخر عدة شهور بدون مبرر .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

لم قدم المقاول الإثبات الكافي للأضرار التي يدعيها من التأخير في بدء العمل ، إلا أن حدوث الخطأ في التأخير عند البدء بالتنفيذ يقوم قرينة على حدوث الضرر على المقاول .

رقم القضية/ ١/٢٤٢/ق	٦٩	مدة التقاضي/ سنتان
قيمة المشروع/ ٣.٣٤٢.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ١.١٨٠.٠٠٠	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

قام المقاول بادعاء ضد الوزارة من أنه عند القيام بتنفيذ إحدى المشروعات والمتضمنة أعمال تسوير بوجـــود مقابر مندثرة في بطن الأودية ووجود شعاب كثيرة بمسار الأسوار مما نتج عنها تكلفة في أعمال الحفر وتعديل المسار كما أنه أثناء العمل هطلت أمطار مما أفسد كثير من الأعمال التي تمت .

وحيث تبين أن المقاول تأخر عن عمد في استلام الموقع حيث تم استدعاءه عدة مرات وتأخر في الاستلام نحو ٧ شهور مما تسبب في حلول موسم الأمطار وأن تعديل المسار ووجود مقابر يقع تحت مسئولية المقاول حيث من المفترض معاينة الموقع ، ومن ثم تم رفض الدعوى .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/٢٦٢/ق	٧٠	مدة التقاضي/ سنة ونصف
قيمة المشروع/ ٢٩١.٨٠٠	قيمة المطالبة/ ١٤٥.٩٠٠ ورد الضمان	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

أقامت إحدى الشركات دعوى ضد الوزارة أنه عند إنشاء بعض المباني بأحد المدارس وجدت عند حفر الأساسات قبور بالموقع فأوقف المقاول العمل حيث لم يتلقى رداً إلى أن انتهت مدة العقد (١٨ شهر) ثم قامت الوزارة بسحب المشروع من المقاول فطلب المقاول التعويض حيث تم مصادرة الضمان .

وبعد دراسة القضية من قبل لجنة التدقيق أقرت بأن وجود مقابر بالموقع أمر مشكوك به حيث ثبت وجود قبر واحد كان يمكن تحويل السور عنه دون أن يؤثر على باقي المنشأة ويقع في مسار السور . ومن ثم حكمت بعدم أحقية المدعية بما تطالب به .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

- وجود قبور بالموقع غير أنها في مسار السور وليست في موقع المنشأة .
- لم تحدد قيمة المطالبة مادياً .

رقم القضية/ ١/٢٩٠/ق	٧١	مدة التقاضي/ ٧ سنوات وشهرين

قيمة المشروع/ ١٢.٩١٩.٢٦٠	قيمة المطالبة/ تعويض ٦.٩٣١.٠٦٤ ورفع غرامة التأخير	حكم الديوان/ ١.٩٢٢.٧٧٧

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مشروع مجمع الدوائر الحكومية وجد ردميات رخوة وعوائق بأرض أحد المباني مما استدعى تغيير الموقع بعد تأجيل الاستلام مدة ٤ شهور مع إحداث بعض التعديلات الأخرى أثناء التنفيذ .

وبعد عدة جلسات استماع للطرفين أقرت الدائرة بما يلي :-

تعويض المقاول بمبلغ ١٧٩.٠٥٦ ريال مقابل رواتب وأجور عمال وبمبلغ ١.٧٤٣.٧٢١ ريال عن ارتفاع الأسعار + رفع غرامة التأخير .

موقف القضية/

منتهية والحكم لصالح المقاول بمبلغ ١.٩٢٢.٧٧٧ ريال

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٥٩/ق (م٢) ٧٢	مدة التقاضي/ ٣ سنوات

قيمة المشروع/ ١٤.٨٦٢.٥٠٠	قيمة المطالبة/ ٣.٠٤٦.١٤٦	حكم الديوان/ ١.٣٣٨.٠٠٠

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد الوزارة أنه عند تنفيذ مستودعات للمدعى عليها ، وعند تسليم الموقع وجد المقاول ردميات في الموقع احتاج إلى ٤ شهور لإزالتها مما أثر على سير المشروع ، وتحمل المقاول أتعاب إضافية لم يأخذها بالحسبان ، وقد حكم الديوان بأحقية المقاول بالتعويض المذكور أعلاه .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

م٢ = نفس القضية ولكن المشكلة في موقع ثاني

رقم القضية/ ١/٢٦٦/ق	٧٣	مدة التقاضي/ ٣ سنوات و ٦ أشهر

قيمة المشروع/ ١.٦٩٣.١٩٣	قيمة المطالبة/ ٢.٠٣١.٨٣١	حكم الديوان/ ١.٣٥٩.٩٠٦

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد إحدى الجامعات أنه عند إنشاء مشروع مبنى المعهد العلمي بالدلم وبعد تسلم الموقع بشهرين تم توقيف المقاول لحين الانتهاء من تحليل التربة وبعد الانتهاء تبين ضعف جهد التحمل مع وجود أملاح ضارة ونسبة مرتفعة من غاز مضر بالخرسانة وأوصى بعمل جسات أعمق ومن ثم تم تعديل الأساسات وظل العمل متوقف مدة ١٢ شهر وقدرت الدائرة ١٠% أضرار + نسبة مدة التأخير × (قيمة العقد + الأعمال الإضافية) × ٧٥% كزيادة أسعار . وأحيلت إلى لجنة التدقيق التي أيدت حكم الدائرة تماماً وما يساوي ١.٣٥٩.٩٠٦ ريال كتعويض للمقاول .

موقف القضية/

منتهية

ملاحظات/

رقم القضية/ ١/١٠٩١/ق (م٣) ٧٤	مدة التقاضي/ ٧ سنوات

قيمة المشروع/١٤٣.٢٠٤.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ١.٦٠٩.١٤٨	حكم الديوان/ ٦٠٠.٠٠٠

ملخص القضية/

اتفقت الوزارة مع إحدى الشركات ببناء مستشفى ٣٠٠ سرير ، وبعد استلام الموقع وعمل تحري التربة اتضح أن الموقع يقع فوق قبة ملحية كبيرة الأمر الذي يجعله غير صالح للإنشاء ، وبلغ المقاول الوزارة بضرورة تغيير الموقع إلى موقع آخر ، وتم ذلك وعمل اختبارات أخرى أوضحت صلاحية الموقع للإنشاء وافقت الوزارة تعويض المقاول عن التأخير وأعمال الفحص للموقع بـــ ٨٠٠.٠٠٠ ريال ، ولم تصرف للمقاول وقد حكمت الدائرة بتعويض المقاول حسب الموضح أعلاه .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

القضية تخص موقع واحد من عدة مواقع ولا تشمل كامل المشروع .

رقم القضية/ ١/٧٠١/ق ٧٥		مدة التقاضي/ ٣ سنوات
قيمة المشروع/ ٢٦.٥٨٢.٦١١	قيمة المطالبة/ ٣.٧٨٩.٤٩٣	حكم الديوان/ وقف النظر في الدعوى

ملخص القضية/

أقام المقاول دعوى ضد المدعى عليه ، أنه عند تنفيذ أحد المشاريع التابعة لها بمدينة الرياض وعند بدء التنفيذ وإجراء تحليل التربة وجد أنه يستلزم إجراء تعديلات في أساسات المبنى رقم (٣) و (٢٦) بسبب وجود كهوف ويطالب المقاول بتعويض عن الأعمال الإضافية والتأخير الناتج من التوقف فترة تحليل التربة واتخاذ القرار بالاستمرار .

وقد أوقف الديوان النظر بالدعوى .

موقف القضية/

وقف النظر في الدعوى لعدم استكمال المستندات تنفيذا للأمر السامي .

ملاحظات/

صدر أمر سامي كريم بإيقاف النظر بالدعوى .

رقم القضية/ ١/١٠٩١/ق	٧٦	مدة التقاضي/ ٧ سنوات
قيمة المشروع/١٢٨.٥٠٠.٠٠٠	قيمة المطالبة/ ٦.٧٤٧.٨٨٨	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

استلمت الشركة الموقع وقامت بفحص التربة وجدت أن هناك كهوف لا بد من حقنها بواسطة الأسمنت وكذلك صخور في الموقع . وقامت الشركة بتحسين الموقع وتهيئته ليكون صالحاً للإنشاء تحت إشراف مهندس الوزارة ، وقد استغرق تحسين الموقع وقت ومبالغ إضافية ويطالب المقاول تعويض عن الفترة الإضافية وكذلك تكاليف إضافية ، وقد حكمت الدائرة بالديوان رفض الدعوى .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

المشروع موزع على عدة مواقع والقضية تخص إحدى المواقع و لا تشمل كامل المشروع ، علماً بأن المشروع في عقد واحد .

رقم القضية/ ١/٢٥٣١/ق	٧٧	مدة التقاضي/ ٧ سنوات
قيمة المشروع/ لم تحدد	قيمة المطالبة/ ١.١٤٩.٩٢٦	حكم الديوان/ بدون تعويض

ملخص القضية/

تم الاتفاق مع إحدى الجهات الحكومية على إنشاء سكن الطلاب (المرحلة الثانية أ) في فترة سنة ، وأثناء العمل في الأساسات تبين وجود فجوات وكهوف تحت الطبقة السطحية وأسفل منسوب الأساسات مما تعذر معه الاستمرار في التنفيذ ، ولا بد من حقن هذه الفجوات ، واستمر العمل في عملية الحقن ما يقارب ١٠ أشهر وقد تم حقن ما يقارب ٦٣٢ متر مكعب خرسانة وتم تنفيذ الأساسات المعدلة بعمق ٦م بدلاً من ٢.٥م . ونظراً لانتهاء فترة المشروع والتمديد ثم سحب المشروع وتكليف مقاول آخر بإكماله على حساب المدعي ، وقد اعترض المدعي على طريقة تعميد المقاول ، وطالب كذلك بقيمة الحقن والتعويض عن الخسائر التي لحقته من جراء ذلك ، وحكمت الدائرة بعدم أحقية المدعي .

موقف القضية/

منتهية .

ملاحظات/

ملحق (ب)

مقابلات المختصين

المقابلة رقم (١)

الاسم : المستشار / الشيخ إبراهيم السويلم .

الوظيفة : برتبة رئيس محكمة (أ) (رئيس الدائرة الإدارية الأولى)

سنوات الخبرة : ٢٧ سنة تقريباً .

لقد أظهرت الدراسة التي قام بها الباحث – والتي انتم على علم مسبق بهدفها – إلى التوصل إلى أن هناك عدة أنواع من المطالبات الـتي تحـدث في المشـاريع الحكومية وكان من أهمها مطالبات متعلقة بظروف الموقع المتغيرة فما هي حسب رأيكم الأسباب الرئيسية المؤدية إلى ظهور هذا النوع من المطالبات ؟

إن عدم تسليم المقاول تقرير حديث للتربة لموقع المشروع يعتبر من أهـم الأسـباب في وجود الخلافات بين طرفي العقد لأن النية المشتركة بين الطرفين حال توقيع العقـد هـو التنفيذ طبقاً للمخططات وجداول الكميات وما هو واضح للطرفين فعنـدما يصـادف المقاول ماء أو صخور صلبة (ظروف موقع متغيرة) ويترتب على ذلك أن يتكبد المقاول تكاليف ويحتاج إلى وقت لإنهاء هذا العائق – وعندما لا يكون هنـاك مسـئول عـن المشروع من قبل الجهة الحكومية يكون صاحب قرار يبدأ النزاع وقد يتوقف المشروع .

ماذا تقصد يا شيخ أنه لا يوجد مسئول عن المشروع ؟

أقصد أن مدير المشروع أو المشرف على المشروع ليس لـه صـلاحيات واضـحة ولا يستطيع أن يتخذ قرار لأن العقود غير واضحة له ولا للمقاول .

ولكن هناك نص صريح يا شيخ في العقد يقول أن المتنافسين مسئولين عن عمل الاختبارات والمجسات والحفر اللازمة للاختبار قبل تقديم العرض؟

هذا كلام غير معقول وغير منطقي أن يقوم المتنافسين بعمل فحص التربة والاختبـارات للتأكد من ظروف الموقع ، لأنها تأخذ وقت كثير جداً ومال أيضاً ولا أعتقد أن المتنافسين

جميعهم سيكون في الموقع كل واحد يقوم بعمل الاختبارات ، فهذا غير معقول وليس عملي ولا معمول به وإنما النص فقط حتى يصبح المتنافسين على علم بالموقع علماً ينفي الجهالة والدليل على ذلك أن بعض العوائق مثل المياه ينتج عنه أحياناً استحالة التنفيذ ولا نعتقد أن مقاول يعلم أن التنفيذ سيكون مستحيلاً أو مرهقاً له ويقوم بعرض للمشروع ، أو لا يأخذ باعتباره هذه التكاليف .

المقابلة رقم (٢)

الاسم : د/ عبد الله الضالع

الوظيفة : برتبة رئيس محكمة (أ) (رئيس الدائرة التجارية الأولى)

سنوات الخبرة : ٢٥ سنة في القضاء الإداري والجزائي والتجاري .

لقد أظهرت الدراسة التي قمت بها – والتي انتم على علم مسبق بهدفها – إلى التوصل إلى أن هناك عدة أنواع من المطالبات التي تحدث في المشاريع الحكومية وكان من أهمها مطالبات متعلقة بظروف الموقع المتغيرة فما هي حسب رأيكم الأسباب الرئيسية المؤدية إلى ظهور هذا النوع من المطالبات ؟

أعتقد حسب خبرتي في المطالبات الإنشائية أن الأسباب الرئيسية في ظهور هذا النوع من المطالبات هي أن المشروع يتم ترسيته على مقاول قليل الخبرة أو أن يكون غير ذي كفاءة .

هل من الممكن التوضيح أكثر بالمقصود أنه غير ذي كفاءة ؟

المقصود أن المقاول يفتقد إلى جهاز فني وإداري يستطيع أن يتوقع المخاطر ويدرس المشروع على أساس علمي ويستطيع أن يضع احتياطي مدروس وليس عشوائياً كما يظهر لدينا حيث أن المقاول الذي يتقدم بالمطالبة هو المقاول الذي وضع مبالغ قليلة أو لم يضع بالحسبان أي مبالغ ، أما المقاول الذي وضع مبلغاً كبيراً أو درس المخاطر جدياً لا نشاهدهم في الديوان (قل ما نشاهدهم بالديوان) .

وأرى حتى تبتعد الجهات الحكومية عن هذه المشاكل أو تقلل من هذه المشاكل هي القيام بأعمال تحري الأرض وتسليمها للمقاول حتى يكون جميع المنافسين بنوا عطاءاتهم على نفس المعلومات ، أما ما يخص العقد الموحد فهناك الكثير من الملاحظات تسبب كثير من المطالبات .

هل من الممكن أن تذكر يا د/ عبد الله بعض هذه الملاحظات ؟

على سبيل المثال لا الحصر الغموض في كثير من بنوده مثل بند أن المقاول (أو المنـــافس) أن يقوم بأعمال فحص التربة وعمل الثقوب والمجسات والآبار وغـــير ذلـــك قبـــل أن يكسب المنافسة ويفوز فيها .

أعتقد أنه ينقص هذا البند التوضيح ، حيث لم يوضح المدة والتكلفة وماذا لو صـــادف المقاول مشاكل ومعوقات هل سيبلغ المقاولين الآخرين وأمور كثيرة غير واضحة وتحتاج إلى تفسير أكثر .

المقابلة رقم (٣)

الاسم : المستشار / الشيخ علي محمد السلطان

الوظيفة : رئيس محكمة (أ) (عضو أصيل في الدائرة الإدارية الخامسة)

سنوات الخبرة : ٢٠ سنة تقريباً .

لقد أظهرت الدراسة التي قمت بها – والتي انتم على علم مسبق بهـــدفها – إلى التوصل إلى أن هناك عدة أنواع من المطالبات التي تحدث في المشاريع الحكوميـــة وكان من أهمها مطالبات متعلقة بظروف الموقع المتغيرة فما هي حسب رأيكـــم الأسباب الرئيسية المؤدية إلى ظهور هذا النوع من المطالبات ؟

- كثير من المتنافسين يجب أن يكسب المنافسة ومن أجل ذلك يقوم بعدم وضـــع احتياطي مالي لظروف الموقع المتغيرة حتى يكون أقل العروض سعراً .
- قلة خبرة المقاول وعدم وجود جهاز فني قوي وجيد أو أن يكون جهازه الفـــني ضعيفاً .
- الغموض الذي يكتنف العقود الحكومية ، حيث يختلف طرفي العقد في التفسير .
- عدم وجود قاعدة معلومات لدى الجهة المالكة لمواقع المشاريع .

١) تصميم برنامج نظام الخبرة لظروف الموقع المتغيرة (ESDSC)

لأجل إعداد البرنامج فقد تم اختيار (Level 5 Object) لإعداد برنامج خاص بظـــروف الموقع المتغيرة.

إن لكل برنامج لغته الخاصة وله أوامره وتركيباته وتعليماته الخاصة به، ويجب إتباعهـــا عند استخدامها في كتابة البرنامج. ولإدراك ذلك في كتابة البرنامج باستخـــــدام (Level 5 Object) لا بد من فهم واستيعاب مفهوم معنى (Classes) و (Objects).

إن مصطلح (Class) يمكن أن نفهمه على أنه نموذج أو قالب يمكن اســـتخدامه عـــدة مرات . يتضمن هذا القالب (Class) عدة مواصفات أو مميزات عامة ومثـــال ذلـــك قالـــب لصناعة الطوب يمكن أن نطلق عليه (Class) ، أما الطوب الذي ينتجه هذا القالب فنطلق عليه (Objects) أغراض ولفهم مصطلح (Attribute) الصفة المميزة ، يمكن أن نأخذ مثـــالاً آخـــر كمصنع سيارات وتم عمل قالب لهذه السيارات والذي يطلـــق عليـــــه (Class) وتم وضـــع مواصفات متغيرة لهذه القالب مثل اللون ، حجم (السلندر) ، عدد الأبواب ، ولوصف هـــذا القالب (Class) بشكل أفضل . ويمكن أن يرتب بالجدول (ج-١):-

جدول (ج-١) الصفات المميزة للقالب بشكل عام

CLASSNAME	*ATTRIBUTE NAME*
CAR	COLOR
	CYLINDER
	DOOR

بعد أن تنتهي من إعداد القالب (Class) للسيارة والمواصفات المميزة (Attribute Value) يمكن للمصنع أن ينتج عدة سيارات بألوان مختلفة حمراء، زرقاء.... وكذلك بحجم (ســـلندر) مختلف مثل ٤ أو ٦ سلندر وكذلك عدد الأبواب فهناك بابان أو أربعة أبواب وهكذا .

في هذه الحالة يكون (Object) الغرض بعد أن يقوم المصنع بإعطـــاء قيمة الصفـــات المميـــزة (Attribute) لكل غرض (Object) كما في الجدول (ج-٢):-

جدول (ج-٢) الغرض (Object1) بعد إعطاء قيم للصفات المميزة

OBJECT NAME	*ATTRIBUTE*	*ATTRIBUTE VALUE*
MERCEDE S 500	COLOR	RED
	CYLINDER	4
	DOOR	2

ويمكن تصنيع (Object)غرض آخر بعد إعطاء قيم مختلفة للصفات المميزة للقالب (Class) كما في الجدول (ج-٣):-

جدول (ج-٣) الغرض (Object2) بعد إعطاء قيم للصفات المميزة

OBJECT NAME	*ATTRIBUTE*	*ATTRIBUTE VALUE*
MERCED 600	COLOR	BLUE
	CLYNDER	6
	DOOR	4

إن ما ذكر أعلاه هو توضيح للقالب (Class) والغرض (Object) و الصفة المميزة (Attribute).

وفي البرنامج المعد من قبل الباحث لظروف الموقع المتغيرة (ESDSC) لدينا قالب (Class) وأطلقنا عليه (QTS) للأسئلة والأجوبة ويمكن وصفة كما في الجدول (ج-٤).

جدول (ج-٤) الصفات المميزة للقالب (QTS)

CLASS NAME	*ATTRIBUTE*
QTS	CODE
	OPT 1
	OPT 2
	OPT 3
	BACK
	ANS
	ANSB
	FIRST
	LINE 1
	LINE 2
	LINE 3
	LINE 4
	LINE 5
	LINE 6
	OPTION
	YES
	NO
	ANS 1
	ANS 2

إن قالب السيارة (Class) الذي أوضحناه سابقاً كان له صفات مميزة (Attribute).

وفي برنامج ظروف الموقع المتغيرة ستكون (QTS) عبـــارة عـــن (Class) قالب ولعمل أغراض (Objects) من هذا القالب لتخزين قيم فيه (Attribute) الصفات المميزة سنحصل على أول غرض (Object1) وسنأخذ القيم من الشكل (٧-١)ى في الفصل السابع والجدول (ج-٥) يوضح قيم الصفات المميزة (Attribute) للسؤال الأول (QTS1).

الجدول (ج-٥) بعد تعبئة قيم الصفات المميزة للغرض (QTS1)

OBJECT NAME	*ATTRBUTE*	*VALUE*
QTS 1	CODE	A1
	OPT 1	A84
	OPT 2	A2
	BACK	-
	ANS	-
	ANSB	-
	FIRST	Y
	LINE 1	UNDOR GROUND WATER
	LINE 2	Is the site close to any natural source of water?
	LINE 3	-
	LINE 4	-
	LINE 5	-
	LINE 6	-
	OPTION	-
	YES	-
	NO	
	ANS 1	
	ANS 2	

ويمكن إعداد غرض آخر (Object2) وإعطاء قيم لصافته المميزة (Attribute) من الشكل (٧-١) في الفصل السابع كما في الجدول (ج-٦) حيث يوضح قيم الصفات المميزة للســؤال الثاني (QTS2).

جدول (ج-٦) بعد تعبئة قسم للصفات المميزة للغرض (QTS2)

OBJECT NAME	*ATTRBUTE*	*VALUE*
QTS 2	CODE	A2
	OPT 1	A7
	OPT2	A3
	BACK	A1
	ANS	
	ANSB	
	FIRST	
	LINE1	Underground water
	LINE2	Is there any indication of an appearance of underground water?
	LINE3	
	LINE4	
	LINE5	
	LINE6	
	OPTION	
	YES	
	NO	
	ANS1	YES
	ANS2	NO

وبنفس الأسلوب لجميع الأسئلة والأجوبة التي في المخطط الانسيابي للشكل (٧-١) و (٧-٢) في الفصل السابع ، في مثال السيارة كانت الصفات المميزة (Attribute) للصنف (Class) واضحة للمستخدم وتشرح نفسها مثل اللون ويقصد لون السيارة وهكذا ، أما هنا في الصنف (QTS Class) فإن (Attribute) تحتاج إلى توضيح وسيتم تعريف المقصود من كل صفة وهي كما يلي :-

CODE: يتم وضع رقم رمزي لكل سؤال وجواب في المخطط الانسيابي لظروف الموقع المتغيرة.

فمثلاً السؤال الأول يأخذ A1 والثاني A2 ..... وهكذا لجميع الأسئلة والأجوبة .

OPT1 : هو الرمز الرقمي (CODE) يلبي الإجابة (YES) أو (MORE) سواء كانت إجابة أو سؤال.

OPT2 : هو الرمز الرقمي (CODE) يلبي الإجابة (NO) أو (LESS) سواء كانت سؤال أو إجابة .

BACK : هو الرمز الرقمي (CODE) للسؤال الذي يسبق السؤال الحالي .

ANS : إذا كان هناك قرار (نتيجة نهائية) يلي الإجابة (YES) فنضع في خانة ANS الكلمة (YES) .

ANSB : وفي حالة وجود قرار (نتيجة نهائية) يلي الإجابة (NO) فنضع في خانة ANSB الكلمة (YES) .

FIRST : نضع كلمة (YES) في هذه الخانة للسؤال الأول من كل عائق فقط .

LINE1 : عبارة عن سطر وفي هذه الخانة نكتب عنوان الشاشة فيها ، فمثلاً في المياه الجوفية نضع كلمة(Underground Water) وفي عدم صلاحية التربة للتأسيس نضع كلمة (Different Soil Conditions) .

LINE2-LINE6 : عبارة عن مجموعة من السطور لكتابة الأسئلة أو الأجوبة (القرارات) .

OPTION : هذا خاص بالأسئلة فقط ، وذلك عند السؤال يكون هناك اختيار نعم أو لا .

ANS1 : يتم وضع كلمة (YES) أو (MORE) في هذه الخانة ، وتعتبر الخيار الأول لإجابة السؤال .

ANS2 : يتم وضع كلمة (NO) أو (LESS) في هذه الخانة ، وتعتبر الخيار الثاني للإجابة .

وبهذا يكون باستطاعتنا إدخال جميع المعلومات في الحاسب للصنف (QTS class) .

٢-٨ طريقة (When Changed Method)

عندما يتعامل المستخدم مع برنامج (ESDSC) لظروف الموقع المتغيرة ويضغط على سبيل المثال زر استمرار (Continue) فإن التعليمات التي كتبت تحت هذه الطريقة لهذا الزر سوف تعمل وتنشط، ويتم إجراء المطلوب، ونستطيع أن نقول إن هذه الطريقة (When Changed Method) هي طريقة تستخدم لإبلاغ الكمبيوتر بالتعليمات التي نرغبها، وماذا عليه أن يعمل، وهذه موجودة في برنامج (Level 5 Object) [٣٥]، [٣٦].

٣-٩ شاشات العرض

بعد أن يتم الانتهاء من تعبئة جميع (Objects) الأغراض QTS1وحتى QTSn للأسئلة والأجوبة، يتم تصميم شاشات العرض ، حيث أن الشاشة في البرنامج فارغة ويتم وضع أسطر للأسئلة والأجوبة وكذلك وضع أزرار (Push-buttons) حسب الاحتياج ، وفي برنامج ظروف الموقع المتغيرة يتم إعداد مجموعة من الشاشات مثل شاشة بداية البرنامج ، شاشة الأسئلة ، شاشة عدم الاختصاص ، شاشة اختيار العائق ، شاشة القرار النهائي ، شاشة لماذا (Why?) ويتم استخدام مجموعة من الأزرار قد نجدها في بعض الشاشات منها (Continue Buttons) للاستمرار في الإبحار في البرنامج، (EXIT) للخروج من البرنامج، (BACK) للرجوع خطوة للخلف، (OPTION) للرجوع إلى شاشة اختيار نوع العائق، (FINISH) للرجوع إلى شاشة البداية.

وفي برنامج ظروف المواقع المتغيرة هناك شاشتان رئيسيتان، الشاشة الأولى خاصة بالأسئلة والثانية خاصة بالأجوبة أو القرار النهائي وشاشة الأسئلة تم تصميمها لتناسب جميع الأسئلة في قاعدة المعلومات بمساعدة طريقة (When-Changed-Method) والشيء نفسه لشاشة القرار النهائي ، وعند إعداد الشاشة تعطي اسماً فمثلا في أسئلة ظروف الموقع المتغيرة يتم إعطاء اسم (QTS-Q-Display) وللقرارات النهائية يتم إعطائها اسم (QTS-A-Display) انظر الشكل (ج-١) . بعد أن أخذت الشاشة الاسم يتم تحديد أماكن الأسئلة والأجوبة والأزرار التي سيتعامل معها المستخدم، فإذا أردنا وضع صندوق (أسطر) لكتابة السؤال نستخدم الصنف (Value Box) في الشاشة ويتم ربطها (Attach) مع (Line1 Attribute of QTS) .

وهذا سيساعدنا في عملية الإبحار داخل جميع الأسئلة آلياً معتمدين على اختيار المستخدم والشكل (ج-٢) يوضح كيفية إعداد (Value Box) والشكل (ج-٣) يوضح عملية الربط (Attach) مع (Line1) ، وبالطريقة نفسها يتم إعداد أسطر إضافية (Value Box) ربطها مع (Line2 attribute of QTS class) وهكذا حتى آخر سطر (Line6) حسب الاحتياج .

عند الانتهاء من (Value Box) يمكن إعداد زر (Continue) للاستمرارية إلى الأمام وكذلك زر (Back) للعودة إلى الخلف وعند اختيار زر (Continue) مثلاً يتم استخدام

طريقة (When-Changed-Method) حتى ينتقل للسؤال الذي بعده أو للسؤال الذي مثلـــه إذا كان الزر المستخدم (Back)، الشكل (ج-٤) يوضح كيفيـــــة إعـــــداد زر الاســـتمرارية (Continue). وسوف يكون هناك برنامج للزر (Continue) الذي يوجد في أســـئلة ظـــروف الموقع المتغيرة حتى يستطيع التنقل بين الأسئلة باستخدام طريقـــة (When-Changed-Method) كما يلـــي:

QCONTINUE OF QTS_ACTION

```
WHEN CHANGED
 BEGIN
  IF OPTION OF QTS IS YES OR OPTION OF QTS IS NO THEN
   BEGIN
    IF OPTION OF QTS IS YES THEN
     BEGIN
      IF ANS OF QTS = VYES OF QTS_SUPPORT THEN
       BEGIN
        MAKE SURVEY
         WITH CODE :=  CODE OF QTS
         WITH LINE1 :=  LINE2 OF QTS
         WITH CHOICE: =  ANS1 OF QTS
        FIND QTS
         LIMIT 1
         WHERE  CODE OF QTS = CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT
         FIND END
        CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT := OPT1 OF QTS
        CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT := OPT2 OF QTS
        CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT := BACK OF QTS
        output OF main window := QTS_A_DISPLAY
       END
      ELSE
       BEGIN
        MAKE SURVEY
         WITH CODE :=  CODE OF QTS
         WITH LINE1 :=  LINE2 OF QTS
         WITH CHOICE :=  ANS1 OF QTS
        FIND QTS
         LIMIT 1
         WHERE  CODE OF QTS = CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT
         FIND END
        CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT := OPT1 OF QTS
        CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT := OPT2 OF QTS
        CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT := BACK OF QTS
       END
     END
    ELSE
```

```
      BEGIN
       IF ANSB OF QTS = VYES OF QTS_SUPPORT THEN
        BEGIN
         MAKE SURVEY
          WITH CODE :=  CODE OF QTS
          WITH LINE1 :=  LINE2 OF QTS
          WITH CHOICE :=  ANS2 OF QTS
         FIND QTS
          LIMIT 1
          WHERE  CODE OF QTS = CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT
          FIND END
         CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT := OPT1 OF QTS
         CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT := OPT2 OF QTS
         CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT := BACK OF QTS
         output OF main window := QTS_A_DISPLAY
        END
       ELSE
        BEGIN
         MAKE SURVEY
          WITH CODE :=  CODE OF QTS
          WITH LINE1 :=  LINE2 OF QTS
          WITH CHOICE :=  ANS2 OF QTS
         FIND QTS
          LIMIT 1
          WHERE  CODE OF QTS = CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT
          FIND END
         CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT := OPT1 OF QTS
         CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT := OPT2 OF QTS
         CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT := BACK OF QTS
        END
      END
    END
   ELSE
    BEGIN
     text OF message 1 := "Please select the option than proceed."
     ASK message 1
    END
  END
```

وعند الرغبة في استخدام (Back) فإن الحاسب يرجع باستخدام نفس الطريقة (When-Changed-Method) للتنقل بين الأسئلة وهي كما يلي :

QBACK OF QTS_ACTION

```
WHEN CHANGED
 BEGIN
  IF FIRST OF QTS = VYES OF QTS_SUPPORT THEN
   BEGIN
```

```
    output OF main window := DSC_DISPLAY
   END
  ELSE
   BEGIN
    FIND SURVEY
     WHERE  CODE OF SURVEY = CODE OF QTS
     FIND END
    FORGET  CURRENT SURVEY
    FIND SURVEY
     WHERE  CODE OF SURVEY = CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT
     FIND END
    FORGET  CURRENT SURVEY
    FIND QTS
     WHERE  CODE OF QTS = CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT
     FIND END
    CURRENT_OPT1 OF QTS_SUPPORT := OPT1 OF QTS
    CURRENT_OPT2 OF QTS_SUPPORT := OPT2 OF QTS
    CURRENT_BACK OF QTS_SUPPORT := BACK OF QTS
   END
 END
```

٤) مثال على طريقة إدخال المعلومات

لتسهيل فهم نظام الخبرة المعد من قبل الباحث يمكن الاستعانة بالشاشة شكـــل (ج-٥) وسنأخذ المخطط الانسيابي في الشكل (ج-٦) كمثال تطبيقي، توضح الشاشة في الشكل (ج-٥) الصنف (QTS) والصفات المميزة التي تم إدخالها.

في البداية يتم إعطاء الأسئلة ولها خمسة رموز (CODE) (B1, B2, B3, B4, B5) والنتائج تعطـــي الرمـــوز (CODE) (BR1, BR2, BR3, BR4, BR5, BR6) فعند تعبئة الصفات المميزة الخاصة بالسؤال الأول (QTS1) تصبح كما هو موضح بالجدول (ج-٦) أدناه: -

جدول (ج-٧) الصفات المميزة للسؤال الأول

الرقم الرمزي للسؤال	B1	CODE
الرقم الرمزي للسؤال الذي إجابته (Y) نعم	B2	OPT1
الرقم الرمزي للسؤال الذي إجابته (NO) لا	B3	OPT2
لا يوجد سؤال يسبق السؤال B1	Undetermined	BACK
لا يوجد في مسار نعم (Y) نتيجة نهائية	Undetermined	ANS
لا يوجد في مسار لا (NO) نتيجة نهائية	Undetermined	ANS B

تابع جدول (ج-٧)

FIRST	Y	نظراً لأنه أول سؤال فيعطى رمز (Y)
QTS1	Different Soil Condition	عنوان العائق الذي سوف تختاره
QTS2	Does this affect the schedule of the project	السؤال الذي له الرمز الكودي B1
OPTION YES NO	Undetermined	
ANS1	YES	الخيار نعم (YES)
ANS2	NO	الخيار لا (NO)

نستمر بنفس الطريقة لجميع الأسئلة والنتائج النهائية أيضاً وبهذا يتم الانتهاء من ١١ سؤالاً وجواب Objects (QTS1,.....QTS11) كما في الشكل (ج-٧٠) الخاص بالأسئلة و (ج-٨) الخاص بالقرارات النهائية .

٥) طريقة استخدام نظام الخبرة لظروف الموقع المتغيرة

لقد أخذ في الاعتبار عند تصميم البرنامج سهولة الاستخدام بحيث يستطيع المستخدم للبرنامج التنقل بين الشاشات بمرونة وسرعة عالية وذلك بواسطة التعامل مع (الأيقونات) التي تظهر للمستخدم عن ظروف الموقع المتغيرة، ولتشغيل البرنامج يتم اتباع الخطوات التالية:

١. **ادخل القرص المضغوط (CD_ROM) في سواقة الأقراص.**
٢. **ستظهر آلياً شاشة معلومات تعريفية كما في الشكل (ج-٩).**
٣. **اضغط زر (Continue) للدخول للبرنامج أو (Exit) للخروج.**
٤. **عند ضغط زر (Continue) ستظهر شاشة سؤال كما في شكل (ج-١٠)، اختر الإجابة المناسبة ثم اضغط على زر (Continue) أو (Back) للعودة إلى الشاشة السابقة.**

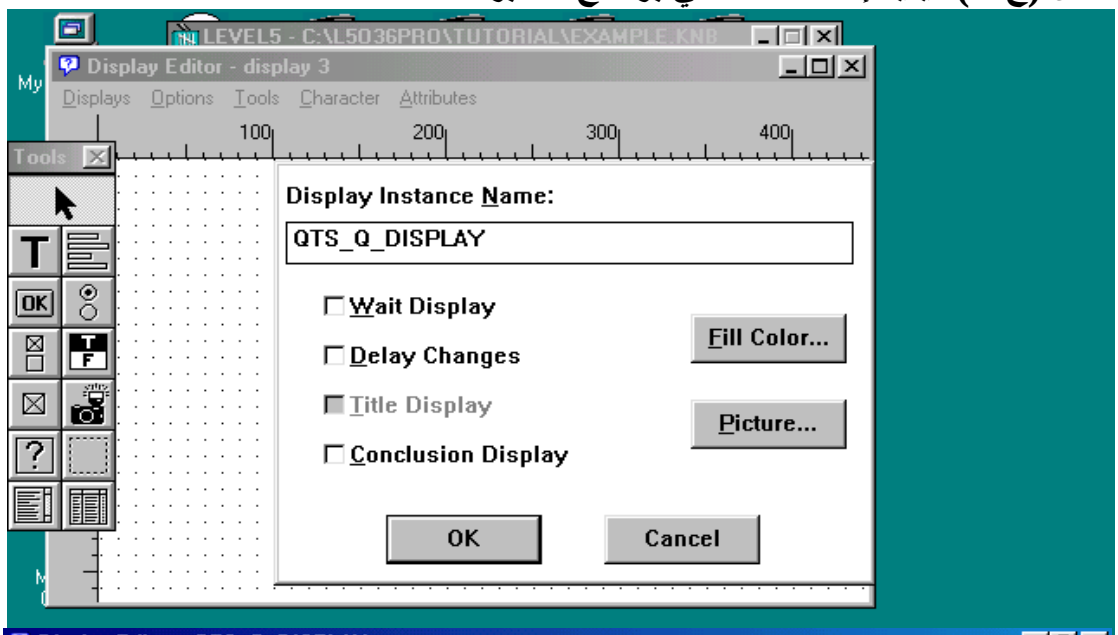
وعند الضغط على زر نعم (Yes) ينتقل المستخدم إلى السؤال التالي وعند اختيار لا (No) ستظهر شاشة توضح عدم الاختصاص (Not Our Mission) شكل (ج-١١).

٥. تابع خطوة (٤) إلى أن تظهر شاشة اختيار نوع العائق (اختلاف التربة، ظهور ميـــاه) شكل (ج-١٢).

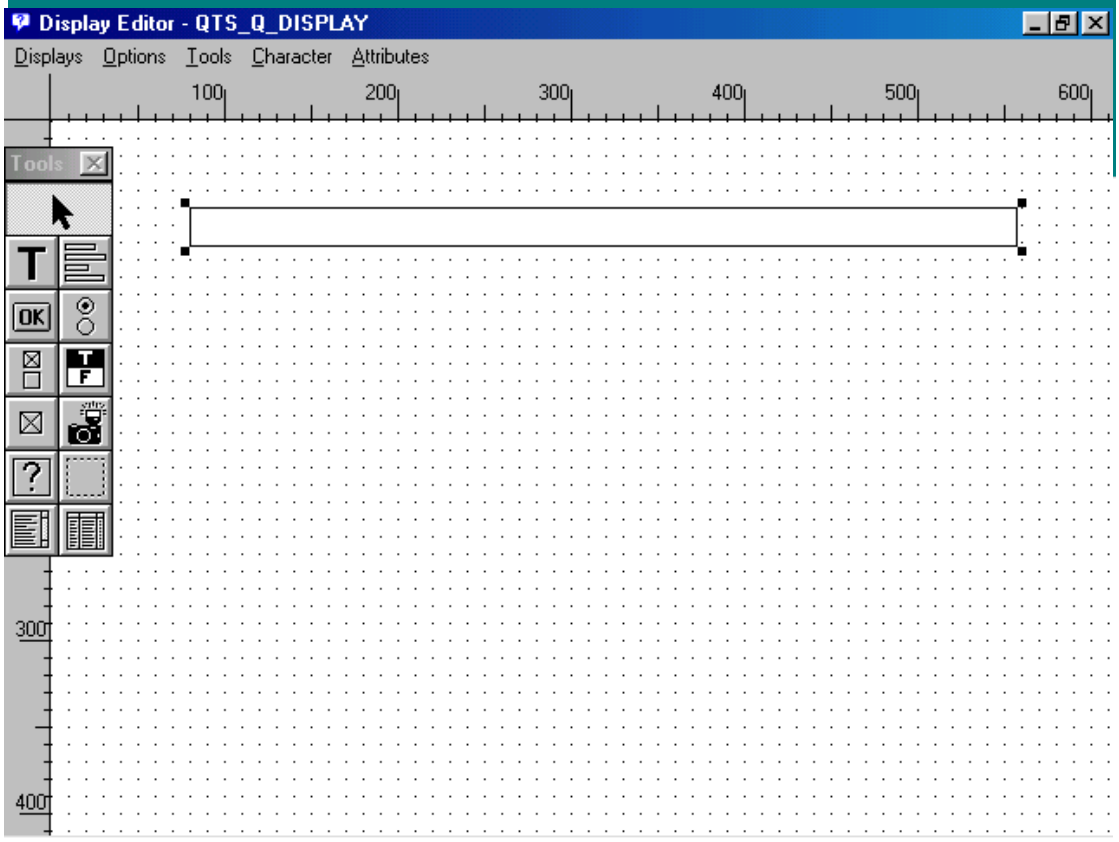
٦. استمر بالإجابة على الأسئلة حتى تظهر شاشة القرار النهائي شكل (ج-١٣) والـــتي تحتوي على الآتي:-

- القرار سيكون أعلى الشاشة.
- (Option) سيعيدك إلى خطوة (٥).
- (Finish) العودة إلى الشاشة الرئيسة خطوة رقم (٢).
- (Back) العودة إلى الشاشة السابقة.
- (Why) إظهار جميع الأسئلة المتعلقة بالعائق شكل (ج-١٤).

شكل (ج-١) كيفية إعداد شاشة في برنامج الخبرة

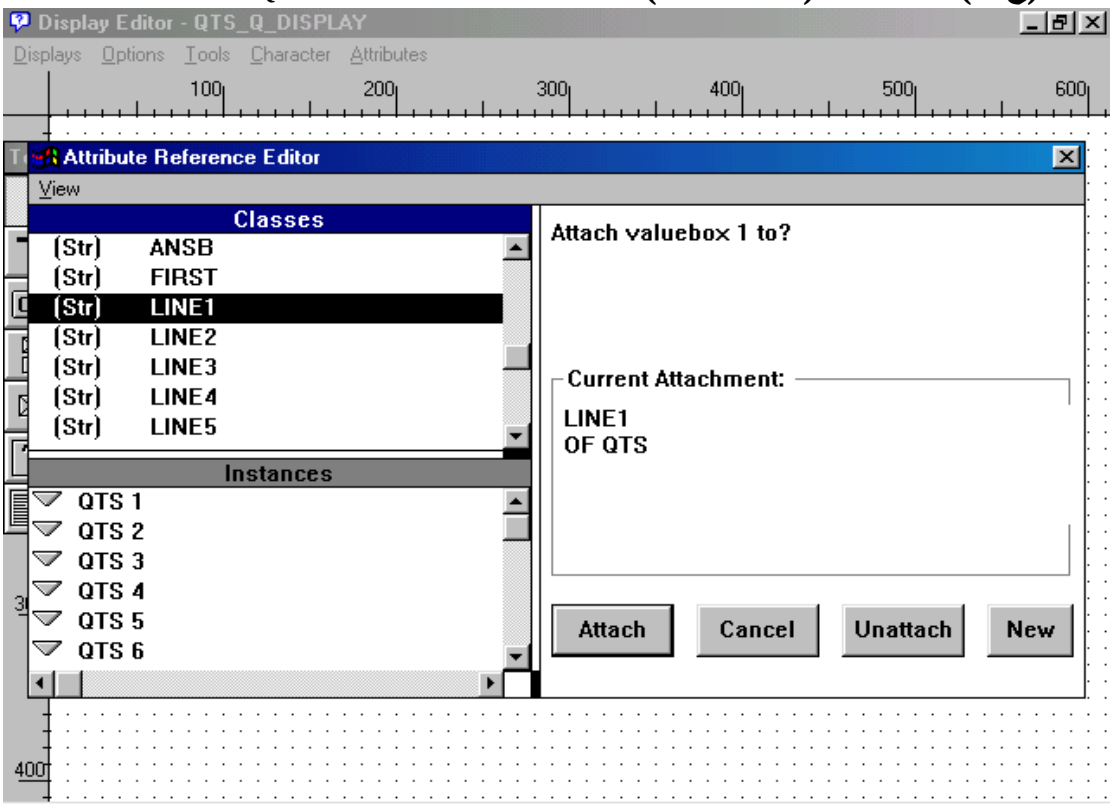


شكل (ج-٢) أعداد خانه

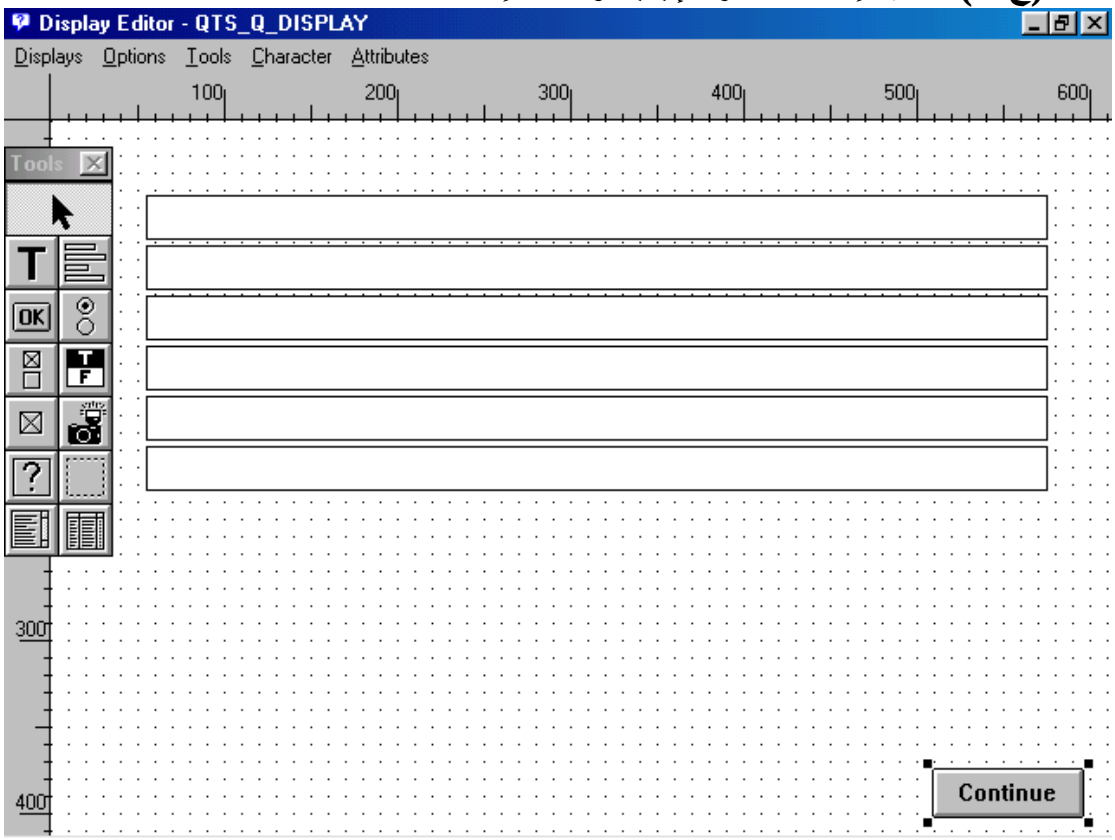


(value box) للصنف (QTS Class)

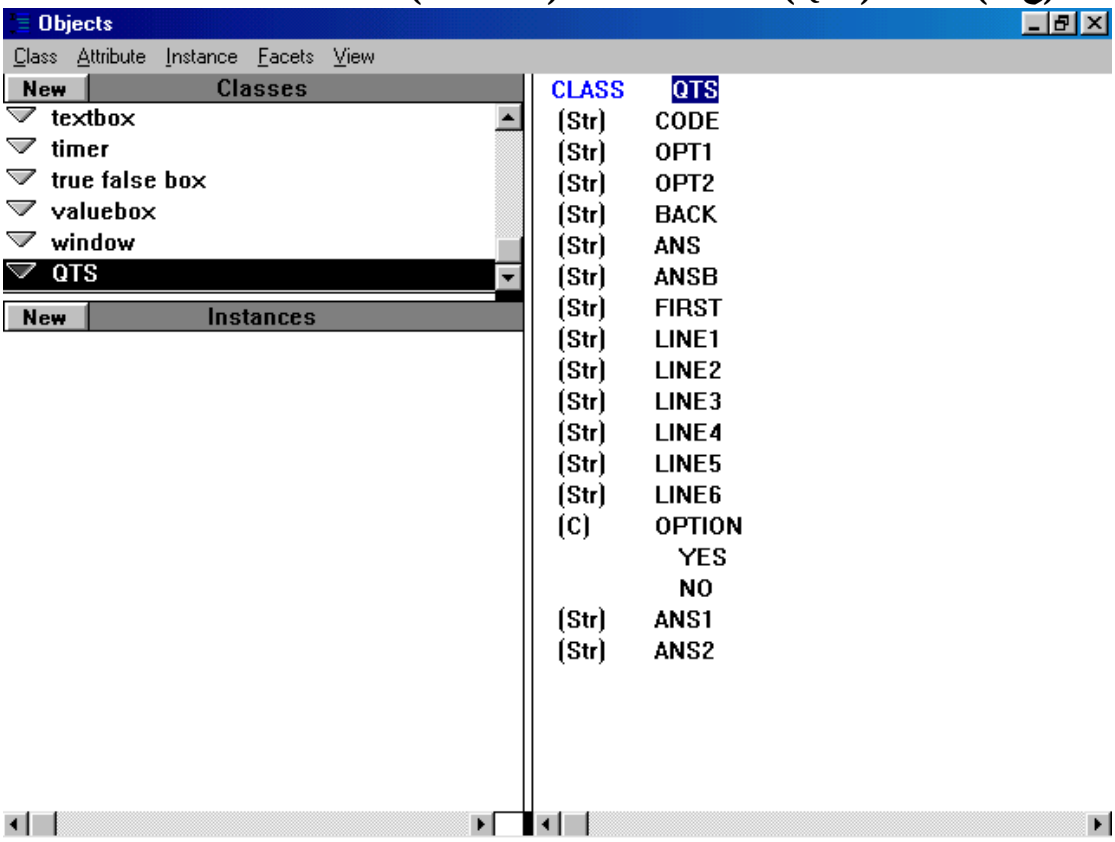
شكل (ج-٣) عملية ربط (value box) بالصفات المميزة LINE1 OF QTS CLASS



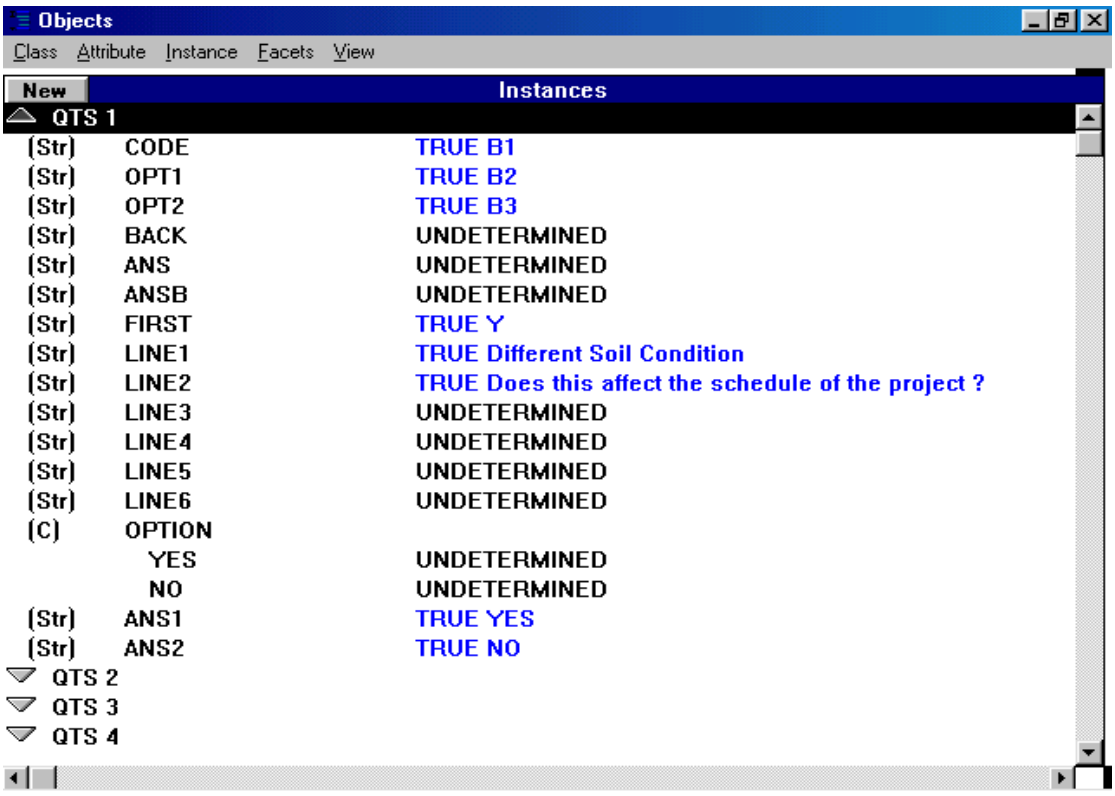
شكل (ج-٤) عملية إعداد أسطر للإجابة و كذلك إعداد Continue



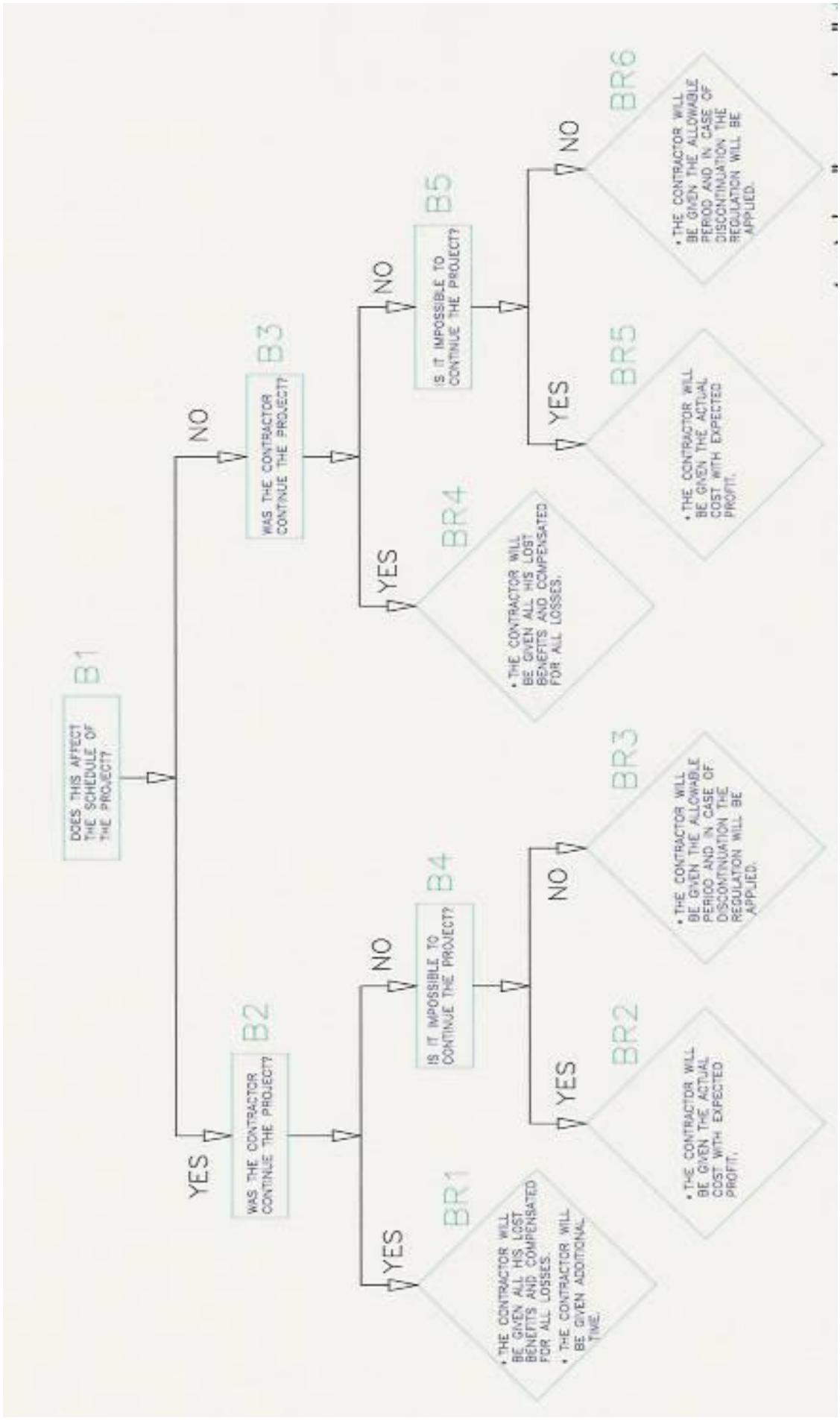
شكل (ج-٥) الصنف (QTS) والصفات المميزة (Attribute)



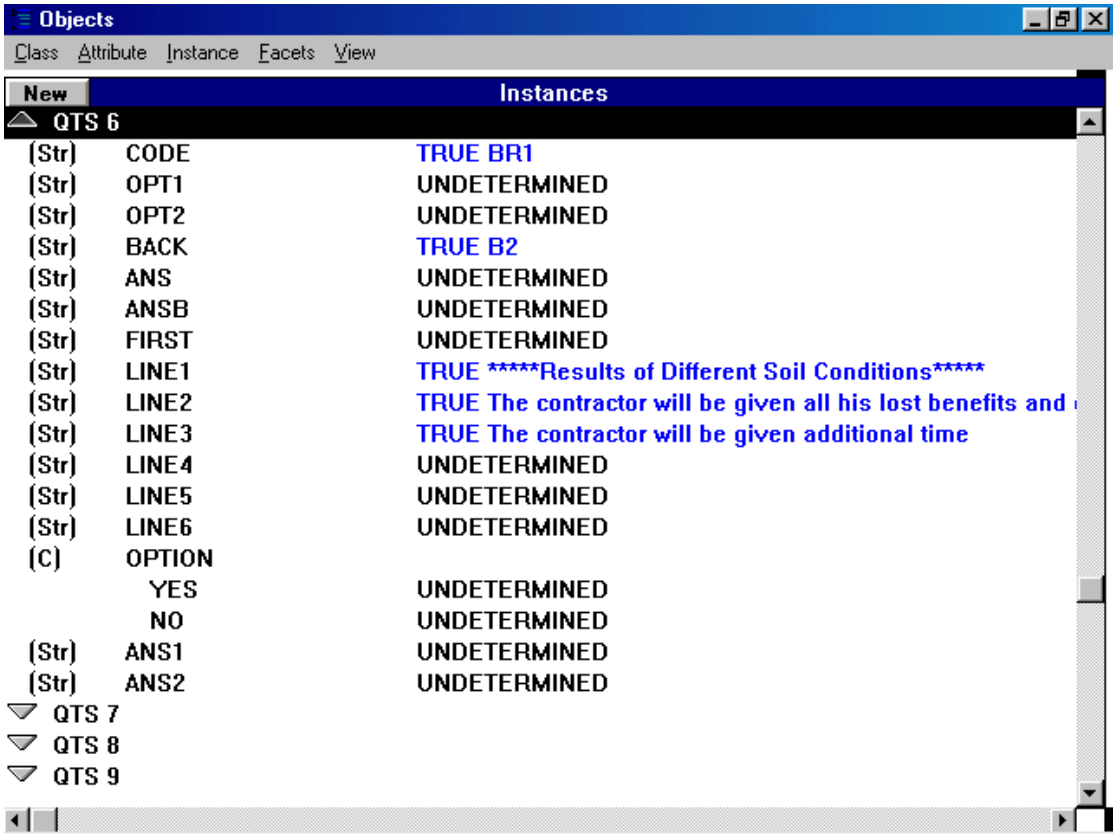
شكل (ج-٧) قيم الصفات المميزة (Attribute Value) الخاصة بالأسئلة (Object QTS1)



شكل (ج-٦) إعطاء تصنيف للأسئلة والقرارات (Code)

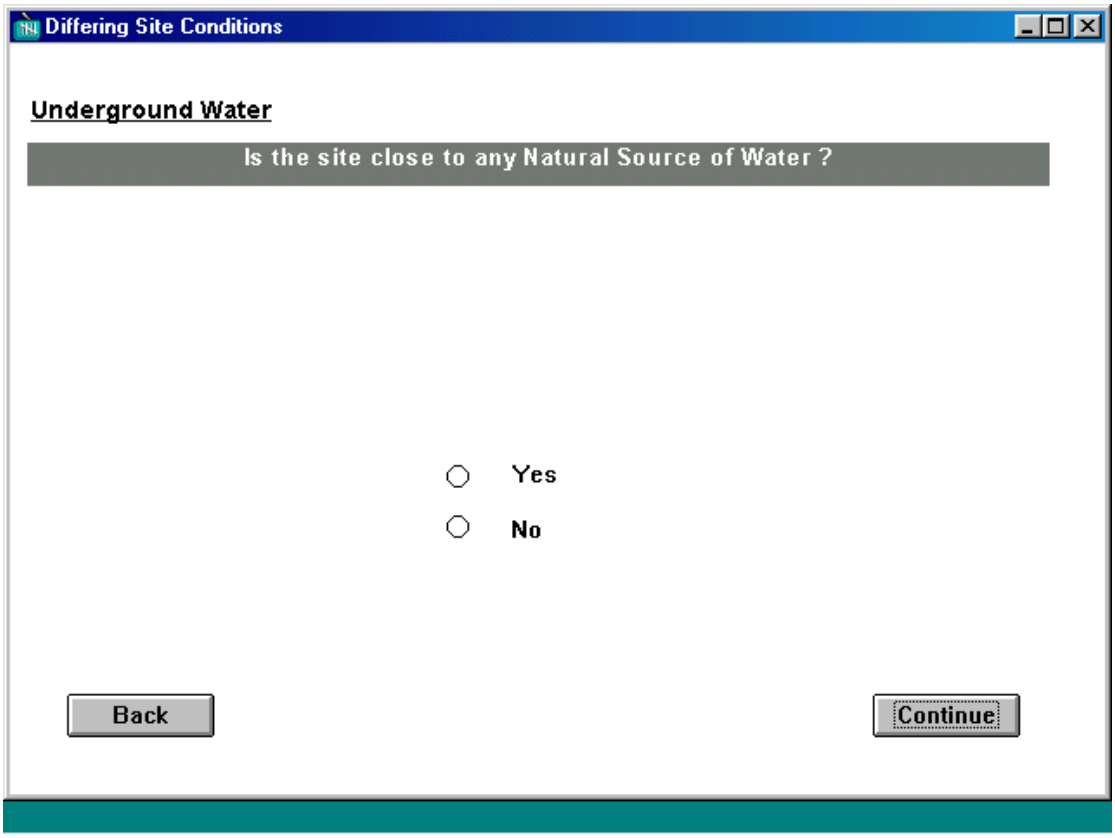


شكل (ج-٨) قيم الصفات المميزة (Attribute Value) الخاصة بالأجوبة (Object QTS٧)

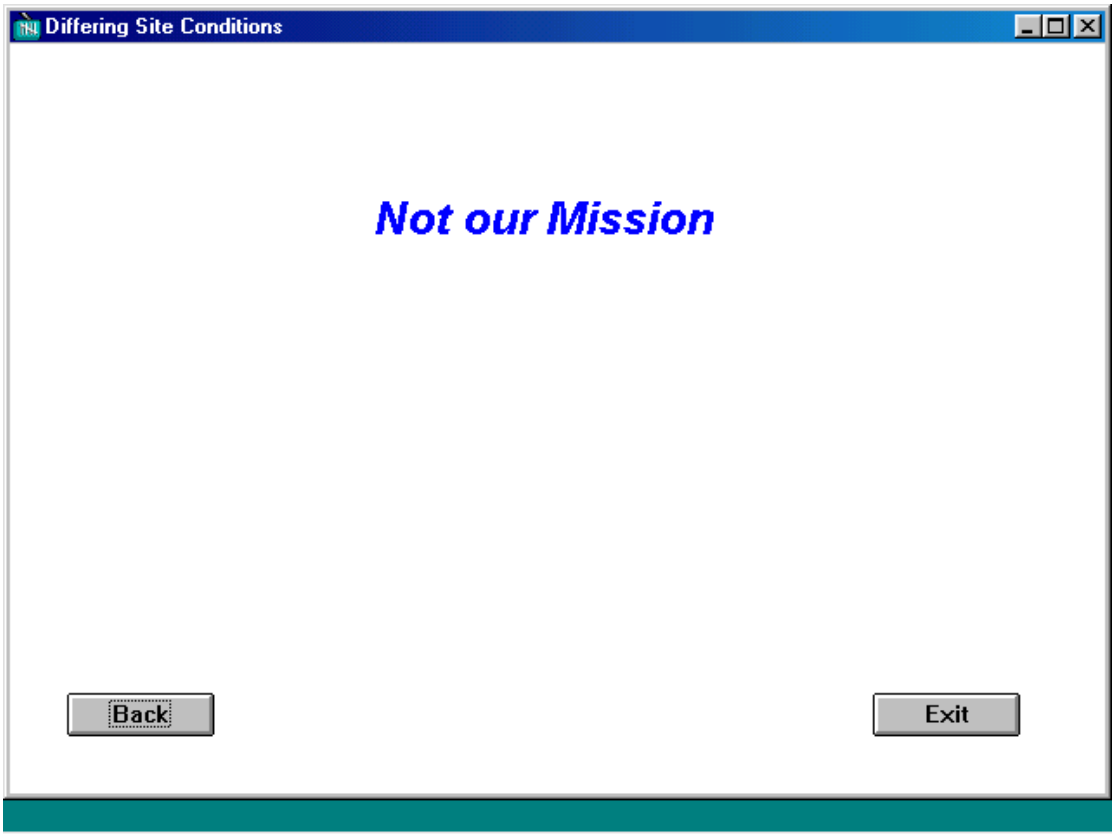


شكل (ج-٩) شاشة بداية البرنامج

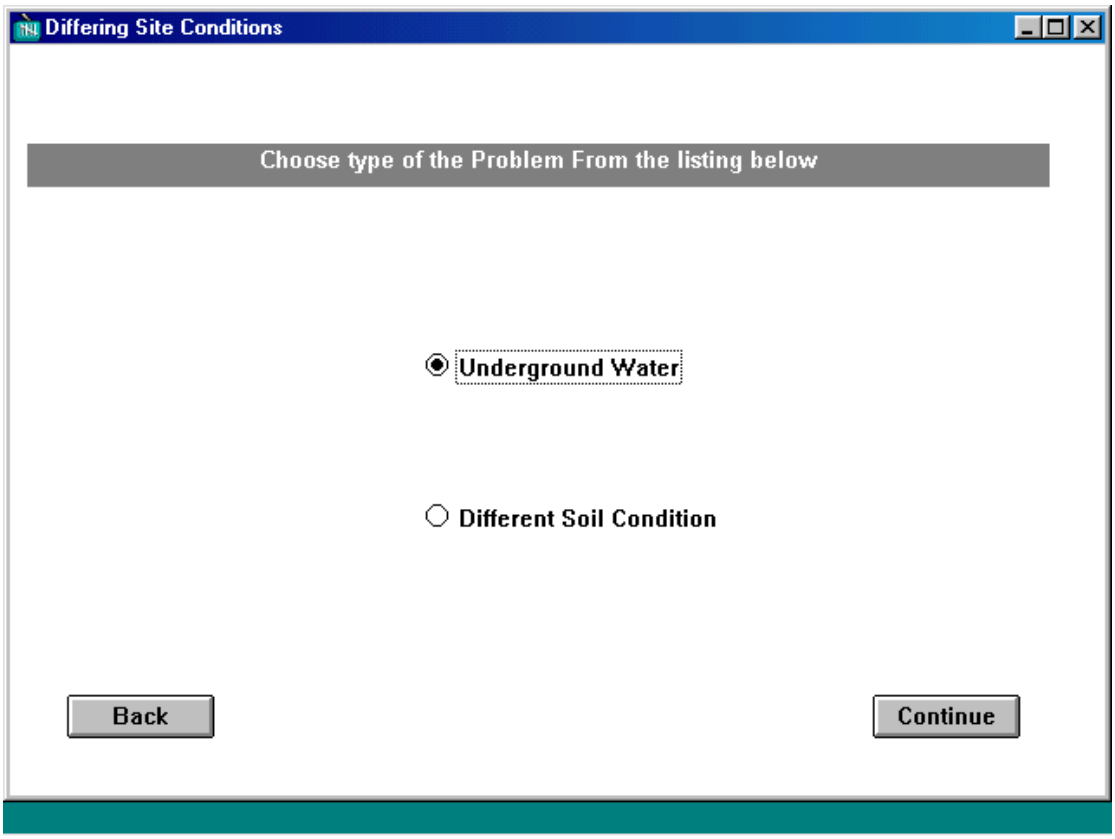
شكل (ج-١٠) شاشة الأسئلة



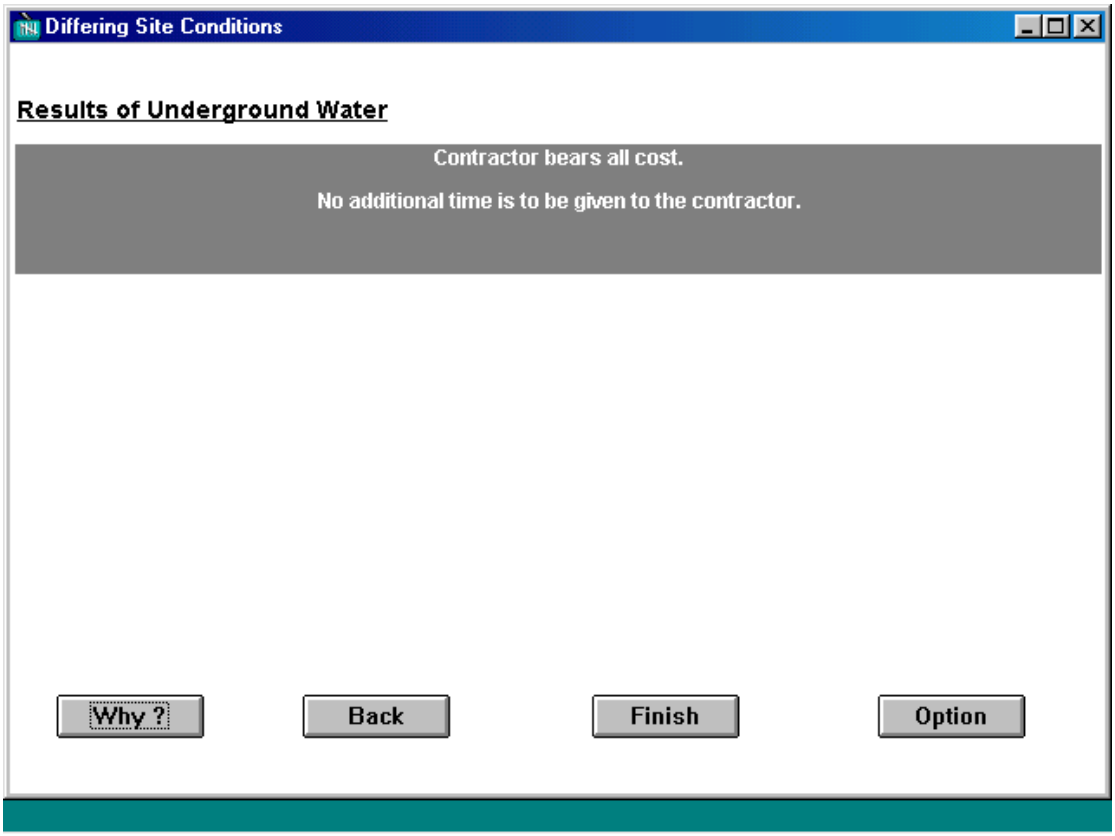
شكل (٧-١٤) شاشة عدم الاختصاص



شكل (ج-١٢) شاشة اختيار نوع العائق



شكل (ج-١٣) شاشة القرار النهائي



شكل (ج-١٤) شاشة تظهر عند الضغط على زر (Why)