

مَدْرَسَة صَنْعَة لَوْرَقَة فِي مَوْجِبَاتِ لِحْكَمِ لِهَنْدَسِي لِنَا فِي اَنْطِمْ لِهَيْئَة لِمَوْجِبَاتِ لِهَنْدَسِي  
بِالْعَاوَدَة مَعَ مَرْكَزِ لِحْكَمِ التِّجَارِي لِدَوْلِ مَجْلِسِ الْعَاوَدَة لِحُجِّي، لِرِيَاضَة،  
صَفْر ١٤٢٣ هـ الْمُرَاضَة ٥ مَآيُو ٢٠٢٢ -

## خصائص التحكيم الهندسي أسباب قيام المنازعات الهندسية وكيفية تجنبها مهندس استشاري محمد ماجد عباس خلوصي

رئيس غرفة التحكيم باتحاد المنظمات الهندسية في الدول الاسلاميه  
عضو اللجنة التنفيذية هيئة المكاتب الاستشارية العربية  
الأمين العام لجمعية التحكيم التجاري الهندسي  
عضو مجلس الإدارة المنتدب المركز العربي للتحكيم  
رئيس الشعبة المعمارية بنقابة المهندسين المصرية

### خصائص التحكيم الهندسي

الـخـلاف الـهـنـدسـي هـو الـذي يـنشـأ بـيـن أطـراف العـقـود الـهـنـدسـيـة  
( المهندس - المقاول - رب العمل ) والمنازعات الهندسية لها طبيعة خاصة حيث يتطلب نظرها نوعاً من  
الخبرة وتقتضي المصلحة أن تحسم بسرعة حتى لا تتعطل الأعمال أو المشروعات وحتى لا يتوقف العمل أو  
الإنشاء مدة طويلة يضار معها أصحاب المصلحة كما يلحق الضرر بحركة البناء والتنمية وبالمصلحة العامة  
للمواطنين .

والتحكيم الهندسي يحتاج إلى تخصص دقيق وإلى سرعة في الإجراء لأنه بطبيعته لا يحتمل التأجيل ولا  
الإرجاء ولأن المنازعات الهندسية هي من النوع الذي يتوافر فيه هذا الأمر فهي إذاً من المنازعات التي تلقي  
أمام المحاكم عناءً ما بعده عناء ذلك أن التخصصية الدقيقة مازالت تلقي في ساحات المحاكم الكثير من المشقة  
والعنت ، فالقضاة الذين يفصلون في مثل هذه المنازعات ليست لديهم القدرة العلمية ولا الإدارية الفنية الكاملة  
بمثل هذه الشئون ، ولا هو مفروض فيهم ذلك ، فليس أمامهم من سبيل إلا اللجوء إلى أهل الخبرة ، أو  
بالأحرى ما يعرفه الناس بالإحالة إلي خبير ، وهي في عرف المتقاضين من الأمور التي غالباً ما تصيب  
القضية بالنكسة أو الشلل أو السكته التي لا يرجي منها شفاء ولا يجدي معها دواء فالخبراء - المهندسون منهم  
وغيرهم - كان الله في عونهم مطحونين بين حمل من القضايا تنوء به العصبية أولى الخبرة والقوة علي  
السواء وبين إمكانات هزيلة متداعية لا تكاد في عصر التكنولوجيا المتطورة التي نعيشها بل ربما ! غدت  
أمراً يدعو إلى السخرية والاستهزاء ، وبين تشريع ينظم أمور الخبراء مفروض فيه أنه يحمي حقوقهم ولكنه  
تشريع عتـيق غـداً مـنـذ سـنوات مـؤهـلـا لأن ي

أخذ مكانه في متحف التشريعات ولذلك نامت في مكاتب الخبراء أغلب القضايا رغم ما ينشر من إحصاءات تؤكد أن الإنجاز يتم بالآلاف وحسبي أن أقول أنه إذا صح أن الإنجاز قد تم بالآلاف فلا بد أن المتبقي من القضايا يحسب بالملايين

ومن هنا غدا التحكيم في المنازعات الهندسية بصفة خاصة ، والتخصسية علي وجه العموم حتماً لا مفر منه وضرورة لا مناص عنها ، ففي التحكيم تضم هيئة المتخصصين ومن لهم في العلم بموضوع النزاع باع طويل وتضم كذلك من له بالعلم القانوني وإجراءاته علم ومعرفة وخبرة أو تجربة وبذلك يتوفر للنزاع الحسنيين معاً لا مجرد واحدة .

وبطء الإجراءات أمام المحاكم لا يمكن أن ينازع فيه إلا مكابرة فلقد عمت الشكوى من بطء الإجراءات القضائية وعمها وعلت صرخة المتقاضين حتى بلغت أسماع القضاة أنفسهم ثم جاوزتها إلى أعلي قدر . أما في التحكيم الهندسي فلم نسمع أن أحداً شكاً منه بطناً أو تأخيراً بل ربما كانت الشكوى إن وجدت من سرعة إجراءاته وشدة حسمه للنزاع خاصة وأن الحكم فيه عن علم ودارية وخبرة وتخصص .

هذه السرعة الواجبة وهذا التخصص المتوافر في الحكم هما عصب التحكيم وسر نجاحه ونمائه واستمرار تطوره ومن هنا كان الالتجاء للتحكيم في مثل هذه المنازعات حتماً لا مفر منه والعائد منه خيراً لا شك فيه .

ولما كان المهندسون بشر يتعاملون مع الناس ويمشون في الأسواق، فلا بد أنهم يوماً معرضون لأن يكونوا في عداد المتقاضين ، ذلك أن لهم منازعاتهم العادية وليس بالطبع منازعاتهم التي هي نتيجة طبيعية لتعاملهم وممارستهم لمهنتهم وعلي ذلك فعلياً أن نجنبهم قدر المستطاع التيه بين أقلام الكتاب والمخضرين ومكاتب الخبراء وقاعات المحاكم . فالمنازعات الهندسية ليست أقل من المنازعات التجارية أو البحرية حاجة إلى التحكيم فهو السبيل الأمثل لفض المنازعات الهندسية لما تقتضيه طبيعتها من تخصص ومن سرعة في الإجراءات ولما قد تؤدي إليه الخصومة القضائية أمام المحاكم من إرهاب للمهندسين وتهديد لأعمالهم بالتوقف ولا أقول ضياعها أو العصف بها

### تفعيل دور التحكيم الهندسي

أن التحكيم الهندسي يسعى إلي تأكيد قانون مجتمع المهندسين علي الصعيد القومي والدولي إذا أنه يحيل إلي قانون المهنة أكثر من إحالته إلي فكرة غامضة للعدالة يضعب كثيراً علي المحكمين. ضبط وتفعيل معناها ..

وإننا نري أنه من الممكن تفعيل دور التحكيم الهندسي بما يلي :

- \* إنشاء مركز للتوفيق والتحكيم في كل نقابة أو جمعية للمهندسين .
- \* تشكيل لجنة بكل نقابة أو جمعية لإصدار اللوائح القانونية اللازمة لمزاولة هذه المراكز لعملها .
- \* التركيز علي ضرورة قيام العاملين في مجال العقود الهندسية وخاصة المهندسين والمحامين بالالتزام بأن تنص العقود الموقعة منهم علي اللجوء إلي التحكيم .

\* مناقشة الوزارات الهندسية بالتبني على الشركات والهيئات التابعة لها لتضمين العقود الهندسية التي تقوم بإبرامها شرط التحكيم بصورة أساسية .

\* إعداد نماذج علي مستوي الدول الإسلامية والعربية لعقود نمطية في :

\* قطاع المقاولات المدنية .

\* قطاع المقاولات الكهرومانيكية .

\* قطاع الأعمال الاستشارية .

\* قطاع عقود التسليم مفتاح .

\* قطاع عقود المقطوعة .

٥ . قطاع عقود الـ B.O.T .

\* تحقيق كامل التعاون مع مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي لنشر الوعي التحكيمي

الهندسي بعد نوات في جميع الأقطار العربية والإسلامية للتعريف بنظام التحكيم ومزاياه وزيادة

الثقافة القانونية للمهندسين وذلك لأن دخول المركز الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي بالقاهرة .

\* مؤسسا ومشركا لنقابات المهندسين في إنشاء مراكز لتسوية منازعات الأعمال الهندسية لما يتسم

ويتمتع به من طابع دولي يتمثل في تبعيته لهية دولية هي جامعة الدول العربية كما أنه قد نشأ

بمقتضى اتفاقية دولية وقعتها الحكومة المصرية سيؤدي إلي تفعيل هذا الدور .

كما أن نظام التحكيم الذي يعمل المركز علي نشره وتطبيقه يعتمد أساسا علي القواعد التي وضعتها لجنة

الأمم المتحدة لقانون التجاري الدولية ينيستال .

شكل رقم ( ١ ) المشاركون في عقد التشييد

### المستندات المطلوب وجودها في ملف المشروع

١ - عقد المشروع .

٢ - المراسلات الأولية قبل توقيع العقد .

٣ - المواصفات الفنية والشروط العامة .

٤ - الرسومات التنفيذية ورسومات الورش .

٥ - شهادات تسليم الموقع .

٦ - صور المستخلصات .

٧ - سجل الدفعات .

٨ - ملاحظات التغيير .

٩ - أوامر التغيير .

١٠ - أوامر العمل .

١١ - تعليمات الموقع .

- ١٢ - تقارير العمل (يومية - أسبوعية) .
- ١٣ - مستندات زيارات المشروع .
- ١٤ - تقارير إنجاز .
- ١٥ - جدول الإنجاز (مخطط قضبان ، أو مسار حرج) .
- ١٦ - جداول التنفيذ الحقيقية .
- ١٧ - سجل تبادل اللوحات .
- ١٨ - استنتاجات .
- ١٩ - أوراق العمل .
- ٢٠ - سجلات الوقت .
- ٢١ - سجلات التكلفة .
- ٢٢ - أوامر الشراء .
- ٢٣ - سجلات توزيع العمالة .
- ٢٤ - سجلات توزيع المواد .
- ٢٥ - سجلات توزيع المعدات .
- ٢٦ - سجلات توزيع الأدوات .
- ٢٧ - نقص العمالة .
- ٢٨ - لقاءات وقرارات (ملاحظات) .
- ٢٩ - بيان مفصل بالمطالبات .

### أسباب قيام المنازعات الهندسية وكيفية تجنبها

- \* اختيار الاستشاري والمقاول .
- عدم دقة الرسومات وجداول الكميات والمواصفات .
- \* العقد .
- اختلاف النظم القانونية للمتعاقدين .
- غموض صياغة العقد ( مقصودا أو عدم دقة ) .
- عدم تحديد القانون الواجب التطبيق في العقود الدولية .
- \* تنفيذ وإدارة العقد .
- \* عدم وجود السجلات الكافية .
- \* مواد الإنشاءات وقدرتها .
- \* القوانين الجديدة
- \* القوة القاهرة والظروف الاستثنائية

## مشمتملات الأمر التغييرى

- ١ - تغيير فى الكميات لآى بند من بنود الأعمال المشمولة فى العقد .
- ٢ - تغيير فى نوعية أو خصائص أى بند من بنود الأعمال .
- ٣ - تغيير فى المناسيب أو الأماكن أو المقاييس لآى جزء من الأعمال .
- ٤ - إلغاء أى من هذه الأعمال .
- ٥ - تنفيذ أى عمل إضافى .
- ٦ - تغيير التسلسل أو التوقيت لتنفيذ الأعمال .

## الأوامر التغييرىة

- ١ . فى حدود مضمون العقد وله نفس النوعية والصفة .
- ٢ . فى حدود نسبة تتراوح بين ١٠% و ٢٥% .
- ٣ . ينص عليها صراحة فى العقد .

## توقيت إصدار الأمر التغييرى

من تاريخ بدء المشروع وحتى الاستلام الابتدائى

## تقدير قيمة التغييرات

## المشروع الهندسى

- ١ - يتميز بعدد كبير من الأوراق والمستندات .
- ٢ - كل مشروع يختلف عن الآخر إذا اختلفت الظروف حتى لو كانت
- ٣ - المطالب واحدة . عقود الهندسية يصرف عليها مبالغ طائلة .
- ٤ - عدد الأشخاص العاملين فى المشاريع الهندسية ضخم ينتج عن هذا العدد مشاكل .
- ٥ - المشتغلين فى المشاريع الهندسية وخاصة فى دول الخليج من ثقافات متعددة .
- ٦ - احتمال المخاطرة فى المشاريع الهندسية كبير .
- ٧ - المشاريع الهندسية تكون فى مناطق لم يسبق طقها .

## خصائص التحكيم الهندسي

تعريفه : هو الخلاف الذي ينشأ بين أطراف العقود الهندسية ( المهندس - المقاول - رب العمل ) .  
طبيعته :

- \* يتطلب نظره نوعاً من الخبرة .
- \* تقتضي المصلحة أن يحسم بسرعة حتى لا تتعطل المشروعات .
- \* يحتاج إلي تخصص دقيق .
- \* يحتاج إلي سرعة في الإجراءات .
- \* قد يغني عن الاستعانة بالخبراء .
- \* لا يحتمل بطء الإجراءات أمام المحاكم .

## أطراف المطالبات وأنواعها :

- \* المطالبات المقدمة من المالك ضد رب العمل .
- \* المطالبات المقدمة من الاستشاري ضد رب العمل .
- \* المطالبات المقدمة من رب العمل ضد المقاول .
- \* المطالبات المقدمة من رب العمل ضد الاستشاري .

## أساليب التعاقد .

- ١ مقاول وحيد .
- ٢ عدد من المقاولين الأصليين والمستقلين .
- ٣ مشروع مشترك ( شراكه ) . Joint Venture .
- ليس له الشخصية الاعتبارية قانوناً ، وإن كان أقرب إلي الشركة .
- ٤ كونسورتيوم .

## أنواع التعاقد مع مقاول وحيد لتنفيذ المشروع

- ١ عقد تكلفة .
- ٢ عقد مقطوعه .
- ٣ عقد تسليم مفتاح .
- ٤ عقد التمويل والتصميم والتنفيذ والتشغيل ثم نقل الملكية .

## التعاقد مع عدد من المقاولين الأصليين المستقلين

مزاياه :

- ١ . التخصص وتقسيم العمل .
- ٢ . تحديد مسئولية كل مقاول تجاه رب العمل .
- ٣ . أقل في التكلفة .

عيوبه :

- ١ - عبء كبير علي رب العمل للمتابعة ، وللتغلب عليك يعين رب العمل :
  - أ - مهندسا استشاريا لإدارة المشروع .
  - ب - مديرا تنفيذيا يمثل المالك .
- ٢ - مشكلة نطاق وتدخلات الأعمال بالنسبة للمقاولين .
- ٣ - في حالة التأخير في التنفيذ تضيع المسؤولية عن هذا التأخير .

### المشروع المشترك joint venture

أهم خصائصه :

- ١ - شراكة لعملية واحدة .
- ٢ - ليس له شخصية معنوية (اجتماع عدد من الأشخاص) .
- ٣ - يتم الاتفاق عليها كتابة .
- ٤ - المساهمة المالية في المشروع في الأصول وللمشروع مال خاص .
- ٥ - المشاركة في حق الرقابة المتبادلة علي المشروع .
- ٦ - توزيع الأرباح والخسائر حسب النسب المتفق عليها .
- ٧ - المسؤولية تضامنية .
- ٨ - كل شريك هو أصيل ووكيل في ذات الوقت .
- ٩ - يقوم علي الثقة المتبادلة .
- ١٠ - للمشروع المشترك ممثل قانوني مسئول أمام جميع الأطراف .
- ١١ - للمشروع المشترك عمالة موحدة .
- ١٢ - للمشروع المشترك حساب في البنك باسم المشروع .

### المشروع المشترك له شكلين :

- ١ - شركة واقع حيث لا يكون لدي الشركاء نية إنشاء شركة .
  - ٢ - شركة فعلية ولكن يغيب إجراء أو أكثر من إجراء تتكوينه الكونسورتيوم
- \* اتفاق بين أشخاص طبيعية أو معنوية محلية أو أجنبية ، يلتزم كل جانب بتنفيذ مشروع معين ، لمدة محددة
- \* لا ينشأ عن هذا العقد كيان ذاتي أو شخصية قانونية مستقلة عن الشركاء .
- \* يحتفظ كل طرف بشخصيته المستقلة .
- \* لا يتقيد الشركاء بقواعد القانون الخاص بالشركات .
- \* هو نوع من الضمان الاتفاقي يقدمه أعضاء الكونسورتيوم لرب العمل .
- \* يتقيد الشركاء بالنصوص الواردة في عقد الكونسورتيوم .
- \* شركاء الكونسورتيوم لا يرغبون في تكوين شركة لها صفة الدوام .

\* يكون كل شريك ضامنا للآخر .

عيوبه:

- ١ - تشابك العلاقات .
- ٢ - ارتفاع نسبة المخاطر حيث يكون كل شريك ضامنا للآخر .
- ٣ - ليس له شخصية اعتبارية .

مميزاته:

- ١ - تفرضه طبيعة العقود الدولية .
- ٢ - في حالة اشتراك أطراف محليين مع أطراف أجنبية .
- ٣ - سرعة الإنشاء لعدم تقيده بإجراءات إنشاء الشركات .
- ٤ - مناسب لعملية واحدة أو عمليات متتابعة من طبيعة واحدة .

### خصائص الكونسورتيوم

- \* فيما بين المقاولين الأصليين يوقعه جميع أطراف الكونسورتيوم .
- \* في مواجهة رب العمل يوقعه جميع أطراف الكونسورتيوم .
- \* يعين قائد مشترك ( ليس مدير ) للتحدث باسم أعضاء الكونسورتيوم ونياية عنهم .
- \* كل عضو مسئول تجاه رب العمل مجتمعاً ومنفرداً .
- \* لا ينتج عن هذا الاتفاق شخصية معنوية .

### النقاط الواجب مراعاتها في اتفاق الكونسورتيوم

- ١ - مجال العمل أو مجالات التعاون .
- ٢ - مدة الكونسورتيوم .
- ٣ - عدم نشوء شخصية اعتبارية .
- ٤ - توزيع العمل بدقة .
- ٥ - توزيع الأرباح .
- ٦ - عدم جواز التنازل عنه أثناء تنفيذ المشروع .
- ٧ - تحديد قائد للكونسورتيوم .
- ٨ - التعاقد من الباطن .
- ٩ - فض المنازعات .
- ١٠ - تبادل المعلومات .
- ١١ - السرية .
- ١٢ - مسئولية كل عضو عن العمال والموظفين التابعين له .
- ١٣ - التأمين .
- ١٤ - القانون الواجب التطبيق .
- ١٥ - النص علي أن يكون كل عضو مسئولاً عن نصيبه من العقد .



١٦ - تحديد من يجوز له التقاضي ، وباسم من ؟

## حالات دراسية

### تدريب عملي

حلل مطالبات كل من المالك والمقاول في النزاع التالي :

أسندت إحدى الهيئات الحكومية إلى أحد المقاولين الأعمال المدنية لإنشاء محطة لمياه الشرب وطبقا للمواصفات الفنية يتم تنفيذ خزان المياه بأساسات سطحية واشترطت المواصفات أن يكون معدل الهبوط الكلي للأساسات بما لا يزيد عن ٣٥ مم وفقا لاختبارات التربة التي تم إعدادها من قبل رب العمل والتي أرفقت بمستندات العطاء الذي طرحه رب العمل وتقدم به المقاول .

ونظراً لأن أبحاث التربة التي أجريت بمعرفة رب العمل غير مؤكدة فقد نصت المواصفات الفنية على ضرورة تأكيد الأبحاث بأبحاث تربة إضافية كما نص العقد على اعتبار تلك الأبحاث جزء لا يتجزأ من العقد وتعتبر كما لو كانت مقدمة من المقاول الذي عليه أن يتأكد بنفسه من صحة هذه الأبحاث كما نص العقد على أنه :

أ - يعتبر المقاول أنه أخذ في اعتباره أية معلومات هيدروليكية أو مناخية زوده بها رب العمل في مستندات العطاء وذلك لأغراض تقديم العطاء ومع ذلك فعلى المقاول أن يعاين ويفحص الموقع والظروف المحيطة به ليتأكد قبل تقديم العطاء من شكل وطبيعة الموقع والكميات وطبيعة الأعمال والمواد اللازمة لإتمام العمل والطرق الموصولة للموقع وطبيعة الأعمال والموارد اللازمة لإتمام الأعمال والطرق الموصولة للموقع .

ب - يعتبر المقاول مقتنعاً قبل تقديم عطاءه بصحة وكفاية عطاءه والأسعار الواردة بجدول الأسعار والتي تغطي كافة التزامات طبقاً للعقد والإنشاء اللازمة لتنفيذ الأعمال وصيانتها بشكل ملائم فيما عدا ما ينظمه العقد على خلاف ذلك .

ولكن إذا حدث أثناء تنفيذ الأعمال أن واجه المقاول ظروفًا مادية خلاف الظروف المناخية في الموقع أو صعوبات صناعية لا يمكن توقعها من مقاول ممن له خبرته فعلى المقاول أن يخطر المهندس كتابة إذا كانت تلك العوائق في رأيه لا يمكن توقعها من مقاول له خبرة في مثل خبرة المقاول وعلى رب العمل أن يدفع للمقاول التكاليف الإضافية الملائمة والضرورية التي يتكبدها بسبب هذه الظروف .

٢ - عند بدء تنفيذ عملية الخزان وعمل أبحاث إضافية للتربة طبقاً للمواصفات الفنية أسند المقاول هذه الأبحاث إلى مكاتب متخصصة في هذا المضمار للقيام بذلك وقد كما يلي :

أ - إمكانية تنفيذ الخزان سطحية بعد تدعيم التربة وتقويتها باستخدام خوازيق رملية أسفل الخزان - بطريقة فنية معنية لزيادة جهد التربة وتقليل امتداد الهبوط في التربة قبل إنشاء الخزان في وضعه

النهائي إلا انه بهذه الطريقة لن يكون معدل الهبوط طبقا للمواصفات إي ٣٥ مم وعرضت هذه الطريقة على المهندس الاستشاري للمشروع إلا انه لم يقبلها .

ب - لا اعتراض المهندس الاستشاري استعان المقاول بمكتب استشاري آخر عمل جسات وأبحاث إضافية للتربة في موقع الخزان المقترح وانتهى المكتب إلي استحالة التنفيذ وفقا للمواصفات المذكورة وهي أن تكون سطحه وفي ذات الوقت المحافظة على أعلى نسبة هبوط ٣٥ مم وانتهى التقرير إلي :

١ - على الرغم من سلامة الدراسة المتقدمة - الخوازيق الرملية - من الناحية النظرية إلا انه في ذات الوقت يرى أن ثمة مخاطرة في التنفيذ على هذا الأساس لوجود فروق في الهبوط حوالي ٤ سم وهي تتعدى بكثير المسموح به وفقا للمواصفات ( ٣٥ مم ) كما انه ذكر حقيقة هامة وهي انه لم يتم تنفيذ خزان بهذه المقاسات أو حتى مقاسات قريبه منه على تربه بهذه الخواص بجمهورية مصر العربية .

٢ - التوصية بإمكانية تنفيذ الخزان سطحيا مع تقسيمه إلي عدة خزانات متباعدة يكون مقدار الهبوط الكلي في كل خزان لأقل ما يمكن إلا انه في ذات الوقت يزيد على الحد الأدنى لمعدل الهبوط وهو ٣٥ مم .

٣ - التوصية بتنفيذ أعمال الخزان بذات الأبعاد والمواصفات على الأساس من الخوازيق الخرسانية بعمق ٢٦ م من سطح الأرض واعتبره الحل الأمثل في مثل هذا المنشأ وطبيعة ضمانا لسلامته .

ونخلص من التقرير إلى حقيقة هامة انه يستحيل تنفيذ الخزان سطحيا لان معدل الهبوط ٣٥ مم ( ٣,٥ سم ) ولا مكان أو صول إلي معدل الهبوط لابد من تنفيذ الخزان على أساسات خازوقية خرسانية بعمق ٢٦,٥ م وقد استغرقت هذه الأبحاث مدة ٢٠ عشرون شهر .

وكانت محصله الأبحاث الإضافية أن المهندس قبل التنفيذ بواسطة الاساسات الخازوقية واصدر موافقته على ذلك وطلب التنفيذ طبقا لهذه الأبحاث .

ولما كانت أعمال الخوازيق الخرسانية لهذه الخزان - في رأى المقاول - ليست مم - ١ في المواصفات أو نص عليها في العقد فقد طلب المقاول من المهندس إصدار أمر التغيير إلا أن المهندس رفض إصدار أمر التغيير واعتبر الخوازيق ضمن ثمن العقد ومما هو جدير بالذكر أن العقد نص على أن قيمة العقد تشمل الأعمال الواردة في المواصفات كما الحق بالعقد جدول يبين نوع الأعمال المطلوبة وقيمة كل منها .

أ - هل المقاول على حق أو لا ؟

وما أساس ذلك ؟

ب - إذا خلا العقد من النص على ضرورة إجراء الأبحاث الإضافية فهل يكون للمقاول الحق في تكلفه الخوازيق أم لا ؟

ج- ما هي التزامات المقاول طبقا للعقد ؟

د - حلل مطالبات المقاول ؟

هـ - اعتبر نفسك رب العمل وقدم الرد على مطالبات المقاول ؟

التعويضات في حالة عدم إسناد الخدمات الاستشارية  
للفائزين في مسابقات معمارية

- ١ - طرحت إحدى الجهات مسابقة معمارية لتنفيذ مبني للغرفة التجارية .
- ٢ - فاز أحد المكاتب الاستشارية في هذه المسابقة .
- ٣ - تعاقدت معه الجهة صاحبة المشروع .
- ٤ - تسلم المالك ثلاثة نسخ من رسومات الترخيص .
- ٥ - سلم المكتب الاستشاري المالك نسخة كاملة من الرسومات المعمارية والإنشائية والكهربائية والصحية وكراسة الشروط والمواصفات الفنية للمشروع .
- ٦ - الأساسات كانت أساسات عميقة طبقا لتقرير التربة السابق تقديمه مع المسابقة .
- ٧ - طلب المالك تعديل الأساسات لتصبح سطحية .
- ٨ - رفض الاستشاري ذلك وبعد أن أشار إلي أن تقديم أبحاث التربة وتقرير الجسات هو من مسؤوليات رب العمل طبقا للعقد وهو ما لم يلتزم به المالك .
- ٩ - نشأ نزاع بعد ذلك بين المالك والاستشاري .
- ١٠ - طالب المالك بإلزام الاستشاري برد الأتعاب التي صرفت له وتعويضه عما أصابه من ضرر نتيجة إخلال الاستشاري بالتزاماته .
- ١١ - طالب الاستشاري بدفع كامل أجره حيث أنه قد أتم العمل كما طالب بتعويضه عما فاتته من كسب ولحقه من خسارة نتيجة عدم إشرافه علي تنفيذ المشروع .

### العيوب الخفية في تربة الموقع

- ١ . تعاقد أحد البنوك مع مقاول علي تنفيذ مقر للبنك بإحدى المدن الصغيرة .
- ٢ . موقع المشروع كان علي قطعة أرض فوق مصرف مردوم .
- ٣ . تطلب الأمر عمل أساسات من خوازيق خرسانية من نوع ستر اوس .
- ٤ . أوقف البنك صرف المستخلصات أرقام ٣ ، ٤ للأسباب الآتية .
- ١ . الخلاف علي طريقة احتساب الكميات الفعلية للعوائق التي تم إزالتها .
- ٢ . عدم نجاح تجربة تحميل الخوازيق مما استوجب عمل خوازيق إضافية بديله عن الخوازيق المعيبة .
- ١ . ظهرت عوائق بالموقع عبارة عن ميدان خرسانية وأكتاف مباني لسور قائم وكتل من الطوب ونكسيات سطحية من الدبش بسمك ٤٠ سم ممتدة داخل الموقع لعمق ٢,٢٠م وبطول أحد أضلاع الموقع .

٢. ظهرت عوائق عميقة عبارة عن أحجار مقاس ٤٠×٤٠×٤٠سم علي عمق ٣,٥متر .
٣. ادعى المقاول أن تصميم هذا النوع من الخوازيق لا يصلح لهذا النوع من التربة وهذا هو السبب في فشل تجربة التحميل .
٤. طلب المقاول زيادة أسعار العقد بكافة فئاته بنسبة ٢٥% لمواجهة الزيادة في أسعار المواد والعمالة المترتبة علي زيادة مدة التنفيذ .
٥. ادعي المقاول وجود عوائق كثيرة بالموقع وأساسات قديمة .
٦. رد البنك بأن المقاول لم يعترض علي تصميم الخازوق أو حملته وأنه مسئول بالتحري عن طبيعية الأعمال وعمل كل ما يلزم لذلك من اختبارات للتأكد من صلاحية المواصفات وهو مسئول عن جميع الرسومات والتصميمات وكأنها قد قدمت منه .
٧. طالب البنك بما يلي :
  ١. يتحمل المقاول مصاريف تجربتي التحميل الفاشلتين.
  ٢. يتحمل المقاول تنفيذ الخوازيق المستجدة بدلا من المعيبة وما يترتب على ذلك من زيادة حجم رءوس الخوازيق والقواعد .
  ٣. توقيع غرامة تأخير علي المقاول .
  ٤. علل البنك عدم صرف المستخلصين الثالث ، والرابع بعدم اعتماد المهندس الاستشاري لهما تغيير موقع المشروع

١. تعاقدت وزارة الإسكان مع أحد المقاولين علي تنفيذ أربعة عمارات سكنية بتاريخ ١٩٨٩/١٢/١
٢. جاء بالبند الثالث من العقد أن مدة تنفيذ العملية ١٥ شهرا وبذلك يكون موعد تسليم المشروع ١٩٩١/٣/١ .
٣. ذكر في أمر التشغيل الصادر للمقاول أن مدة التنفيذ تبدأ من تاريخ استلام الموقع .
  ١. قامت لجنة من الوزارة صاحبة المشروع بمعاينة مواقع إنشاء العمارات ووجدت ما يلي
    ١. الموقع المخصص لثلاث عمارات مساحته لا تكفي لإقامتها .
    ٢. الموقع المحدد لإقامة العمارة الرابعة محاط بسياح سلك شانك تابع للقوات المسلحة وتحت سيطرتها .
  ١. بعد أربعة أشهر تم تسليم المقاول موقعا بديلا لتنفيذ المشروع عليه .
  ٢. عند بدء العمل تبين اختلاف طبقات التربة في الموقع الجديد عن طبقات التربة بالموقع المتعاقد عليه .
  ٣. تطلب ذلك تغيير في تصميم الأساسات .
  ٤. سلمت الرسومات الجديدة للمقاول بعد سبعة أشهر من تاريخ استلامه الموقع .
  ٥. اعتبرت الوزارة هذا الموعد هو موعد استلام الموقع وهو ١٩٩٠/١٢/١ .
  ٦. أعد المقاول برنامجا زمنيا اعتبارا من تاريخ استلام الموقع وهو ١٩٩٠/١٢/١ .
  ٧. أصبح تاريخ الانتهاء المقرر هو ١٩٩٢/٣/١ .

٨. ظهرت بعض المعوقات أثناء التنفيذ مما جعل الوزارة تعدل موعد التسليم ليصبح  
١٩٩٤/٢/١ .

٩. الأسباب التي أدت إلي مد مدة التنفيذ هي :

١٠. وجود حفر في أرض المشروع نتيجة توصيل العمارات المجاورة للموقع بالمياه واستغرق  
هذا العمل ثلاثة أشهر .

١١. توقف العمل بسبب الأمطار الغزيرة التي غمرت الموقع بالمياه مدة ثلاثة أسابيع .

١٢. توقف العمل بسبب أعمال الرصف حول العمارات المجاورة استغرق ذلك ستة أشهر .

١٣. تم تعديل تصميم وحدتين لاستخدامهما لإدارة الجوازات وقد استغرق ذلك ثلاثة أشهر .

١٤. تأخرت الوزارة في صرف مستخلصات المقاول وعودته عن ذلك ثلاثة أشهر .

١٥. تأخرت الوزارة في تعويض المقاول عن بند إضافي وهو تربة زلطيه فعوضته عن ذلك  
التأخير بسبعة أشهر .

١٦. طلبات المحكم .

١. التعويض عن تأخير استلام الموقع من تاريخ التعاقد حتى ١٩٩٠/١٢/١ .

٢. التعويض عن تغيير الموقع المتعاقد عليه .

٣. تسبب تغيير الموقع في إهدار وتلف كثير من التشوينات وعدم إمكانية نقلها .

٤. صدور قانون ضريبة المبيعات أثناء التنفيذ :

٥. التعويض عن زيادة الأسعار نتيجة لاستطالة المدة .

١. رد المحكم ضده .

١. تغيير الموقع تم لأسباب خارجة عن إرادة الوزارة .

٢. قانون ضريبة المبيعات قرار سيادي لا دخل للوزارة فيه .

أعمال التكرار بالنسبة للمهندس الاستشاري

١. تعاقد أحد المكاتب الاستشارية مع أحد البنوك بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٧ بما يلي :

أولاً : التصميم :

١. تصميم ٥٨٤ مخزناً للسماذ .

٢. تصميم ٣٠٤ مخزناً للحبوب .

٣. تخطيط ٢٠٠ موقع لهذه المخازن .

٤. تصميم أعمال السيور الناقلة داخل هذه المواقع .

٥. تصميم أعمال الموازين داخل هذه المواقع .

٦. تصميم أعمال معدات الإطفاء لهذه المواقع .

## ثانيا : الإشراف الدائم علي تنفيذ الأعمال السابقة

- ١ . امتنع البنك عن سداد مستحقات المكتب الاستشاري .
- ٢ . نفذ البنك ١٠٩ مخزنا وألغي تنفيذ المتبقي من الـ ٨٨٨ مخزنا المتعاقد عليها .
- ٣ . صرف البنك للاستشاري أتعاب ٨٧ مخزنا ولم يصرف أتعاب المخازن الباقية بدعوى تأخر الشركات المسند إليها تنفيذها في التنفيذ .
- ٤ . ادعي البنك حقه في ذلك حيث أن هذه التصميمات نمطية متكررة وبالتالي فلم يبذل الاستشاري فيها أي مجهود بعد التصميم الأول سوي ما تم إشرافه علي تنفيذه .
- ٥ . ادعي المكتب الاستشاري أن كل موقع كان له مساحة تختلف عن الأخر مما يتطلب معه تعديل تخطيط الموقع العام .
- ٦ . نص البند رقم ١/٩/٣/د من العقد بين البنك والاستشاري علي أنه إذا قرر البنك إنهاء هذا العقد بإرادته المنفردة لأي سبب كان ، يتعين علي البنك في هذه الحالة صرف الدفعات الآتية :
  - ١ . الأتعاب عن الخدمات التي تم أدائها بصورة مرضية .
  - ٢ . النفقات الواجبة الاسترداد عن النفقات التي تمت فعلا قبل التاريخ الفعال للإلغاء
  - ٣ . أي تكلفة معقولة ناشئة عن الإنهاء العاجل .

## فسخ العقد

- ١ . تعاقدت أحد الشركات مع أحد المقاولين علي إنشاء محطة للصرف الصحي بتاريخ ٩٥/٩/٢٦ .
- ٢ . حدد العقد مدة التنفيذ ثمانية عشر شهرا .
- ٣ . حدد تاريخ استلام الموقع ١٩٩٥/٩/٣٠ .
- ٤ . بتاريخ ٩٧/٦/١٠ شكلت الشركة المالكة لجنة قامت بتعديل موعد النهو المقرر للعملية ليصبح ٩/١٠/١٩٩٧ .
- ٥ . نصت الفقرة الرابعة من العقد علي أنه سيتم عمل برنامج زمني تنفيذي للأعمال بين المقاول والشركة المالكة ومقاول أعمال التركيبات .
- ٦ . نص العقد علي أنه في حالة تأخر المقاول عن المدة المقررة في البرنامج الزمني نتيجة لأسباب خارجه عن إرادته يتم إضافة مده الأعطال لمده العملية مع تعويض المقاول عن الأضرار المترتبة علي ذلك .
- ٧ . تنص الفقرة السادسة من دفتر الشروط العامة علي صرف المستخلصات خلال ١٥ يوما كحد أقصى من تاريخ اعتمادها من مدير المشروع .
- ٨ . ينص البند العاشر من العقد علي أنه علي المقاول بعد قيام مقاول التركيبات بأعماله أن يقوم بأعمال التقطيب اللازمة بعناية .
- ٩ . قامت الشركة المالكة بسحب المشروع من المقاول وإسناده لمقاول آخر .

١٠. نص البند الخامس عشر من العقد علي أنه في حالة نشوء أي نزاع يتم عرضة علي التحكيم من ثلاثة أعضاء يختار كل طرف محكمه وتختار نقابة المهندسين المحكم المرجح

١١. مطالبات المقاول :

١. صرف المستخلصات التي لم تصرف أرقام ٢٣ ، ٢٤ .

٢. صرف قيمة الأعمال الإضافية .

٣. صرف قيمة المبالغ المخصوصة كضمان أعمال .

٤. التعويض عما لحق المقاول من خسارة نتيجة استطالة مدة التنفيذ .

٥. التعويض عما لحق المقاول من خسارة نتيجة لسحب الأعمال منه وكذلك التعويض الأدبي .

١. كانت هذه القضية قد عرضت علي هيئة تحكيمية سابقة حررت عنها مشاركة تحكيم بتاريخ ١٨/٢٤/٩٩ حددت فيها مدة التحكيم ستة أشهر ويجوز لهيئة التحكيم مدها ثلاثة أشهر أخرى .

٢. بعد قفل باب المرافعة تمهيدا لإصدار هيئة التحكيم السابقة الحكم تقدم المقاول ( المحتكم ) بطلب لرد المحكم المرجح ومحكم الشركة المحتكم ضدها لأنه يعمل مديرا عاما لهذه لشركة وفي ذات الوقت قام المحكم المختار من الشركة المحتكمة ( المقاول ) بالتحكي عن نظر هذا النزاع .

٣. قررت الهيئة وبدون وجود المحكم المختار من المقاول وبالأغلبية رفض طلب الرد .

٤. قررت الهيئة الاعتذار عن الاستمرار في نظر هذه الدعوى بتاريخ ٢٠/٥/٢٠٠٠ .

لجأت الشركة المحتكم ضدها إلي رئيس المحكمة المختصة أصلا بنظر النزاع بطلب استصدار أمر باعتبار التحكيم منهيًا ، ولكنه رفض هذا الطلب .

١. أقامت الشركة المحتكم ضدها دعوى بذات الطلب حيث رفضت هذه الدعوى أيضا

٢. استأنفت الشركة المحتكم ضدها هذا الحكم وما زال متداولًا .

٣. تقدم المحتكم بطلب تحكيم جديد إلي نقابة المهندسين حيث عينت محكما مرجحا جديدا

٤. حرر رئيس هيئة التحكيم خطابا إلي الشركة المحتكم ضدها لتعيين محكما عنها بتاريخ ١٥/٧/٢٠٠٠ .

٥. ردت الشركة المحتكم ضدها بأن تاريخ هذا الخطاب بعد انتهاء تاريخ المشاركة وبالتالي فإن المشاركة المؤرخة في ٢٤/٨/١٩٩٩ لم تعد قائمة لانتهاء مدتها المحددة بها دون صدور حكم منهي للخصومة .

٦. عينت الشركة المحتكم ضدها محكما عنها بصفة احتياطية وخوفا من صدور حكم ضدها في غيبتها .

٧. قدمت الشركة المحتكم ضدها ثمانية دفعوع هي .

١. سقوط اتفاق التحكيم الذي بدأ في ٢٤/٨/١٩٩٩ وانتهى في ٢٤/٥/٢٠٠٠ .

٢. الدفع بعدم ولاية الهيئة ترتيبا علي سقوط اتفاق التحكيم .
٣. انقطاع سير الخصوم لزوال صفة المحكم المعين عن الشركة المحكم ضدها .
٤. عدم قانونية تشكيل هيئة التحكيم الحالية استنادا لانتهاه مهمة المحكم المرجح بتتحيه ، ووجوب تعيين بديلا له طبقا للمادة ٢٠ من القانون ٢٧ لسنة ١٩٩٤ ويكون ذلك من اختصاص المحكمة المشار إليها في المادة ٩ من القانون .
٥. وجوب وقف إجراءات التحكيم الحالية التي تخرج عن ولاية هيئة التحكيم الحالية وذلك لحين صدور حكم في الاستئناف الخاص بانتهاء التحكيم .
٦. الدفع بعدم وجود اتفاق تحكيم لعدم إرسال المحكم بيان دعواه إلي الشركة المحكم ضدها .
٧. عدم قانونية قيام نقابة المهندسين بتعيين محكم مرجح استنادا لنص المادة ٢/١٧ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ .
٨. إخلال هيئة التحكيم بحق دفاع الشركة المحكم ضدها بإعطاء طرفي النزاع فرصة للدفاع متساوية بتحديد جلسة ٢٠٠٠/١١/٥ لتبادل المذكرات بالرغم من اكتفاء المحكم بما قدمه من مذكرات ومستندات بالإضافة لقيام الهيئة بتحديد جلسات ٢٠٠٠/١٠/١٥ ، ٢٠٠٠/١١/٥ ، ٢٠٠٠/١١/٢٦ ، ٢٠٠٠/٩/٢٤ دون أن تعرض الدعوى كاملة ودون أن تهيئ فرصة دفاع متكاملة للطرفين .
٩. عدم جواز نظر هذا التحكيم لوجود تحكيم آخر بين ذات الخصوم وعن ذات الموضوع .
١٠. خطأ الهيئة إجرائيا للتأجيل لتبادل المذكرات والتأجيل للنطق .