

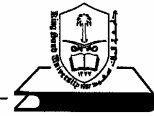




# مطالبات، وتغييرات، وحل نزاعات عقود التشييد

Paul Levin

النشر العلمي والمطابع - جامعة الملك سعود  
ص.ب ٦٨٩٥٣ - الرياض ١١٥٣٧ - المملكة العربية السعودية



( )



:

CONSTRUCTION CONTRACT CLAIMS, CHANGES AND DISPUTE RESOLUTION

By: PAUL LEVIN

© 1998 By THE AMERICAN SOCIETY OF CIVIL ENGINEERS

- . / .

×

- - - - :

. ( ) . - -

/ ,

/ :

- - - - :

/

. // //



## كلمة المترجم

تعرفت بهذا الكتاب في أثناء بحثي لرسالة الدكتوراه بجامعة ولاية نيويورك في مدينة بفلو الأمريكية التي كانت متمركزة في مطالبات التشييد وتحليلها. هذا الكتاب كان مرجعاً مهماً بالنسبة إليّ لشمولية مواضيعه التي كنت أحتاج إليها في دراساتي السابقة. وأعجبت به من ذلك الوقت وكنت متحمساً لترجمته إلى العربية ليستفاد منه في وطننا العربي وليكون مرجعاً قيماً في مكتباته. فما أجده حالياً بأن التحكيم الهندسي لمطالبات تأخير التشييد في وطننا العربي يحتاج إلى دعم أكثر لتعزيز الموقف القانوني المستند إلى تحليل تقني ومنطقي كاستخدام تقنيات جدولة المشاريع وطريقة المسار الحرج. لذا وجدت أن هذا الكتاب يساعد المحكمين في فهم أكثر لجميع نواحي قضايا المشاريع الهندسية التقنية منها والفنية والقانونية. ربما لم يخض الكتاب في تفصيل مُسهب في تحليل مطالبات التشييد التقنية منها، لكنه بالتأكيد يثبت المفاهيم الأساسية فيها، وعلى القارئ توسيع مداركه بكتب أكثر تخصصاً في هذا المجال.

كما لا يفوتني أن أقدم الشكر الجزيل لكل من ساعد في المراجعة التي كان لها دور في تحسين جودة لغة الكتاب. ولا يفوتني أيضاً أن أشكر إدارة جامعة الملك سعود على دعمها لترجمة ونشر هذه الكتب القيمة في وطننا العربي.



## ملخص الكتاب

### ABSTRACT

إدارة المطالبات والتغييرات وحل النزاعات من أكثر المواضيع أهمية في مجال التشييد نظراً إلى حساسيتها. ولذا أصبحت أكثر تفصيلاً خلال السنوات الأخيرة الماضية بالرغم من حقيقة أن المبادئ الأساسية لقانون التشييد تغيرت تغيراً طفيفاً. ونظراً إلى قلة الدراية القانونية للمتمرسين والمشاركين في مقاولات التشييد، فُصد هذا العمل ليخدم بصفة كتاب إرشادي لهم أو من هم في موقع التأثير لمنع، وتخصير، وإدارة وحل مطالبات التشييد، وأوامر التغيير. ففي هذا الكتاب، تم توظيف الأدلة الإرشادية العامة والمبادئ القانونية المستنتجة من مخرجات القضايا الفيدرالية الحكومية الأمريكية ومشاريع التشييد الضخمة لتكون ذات قيمة وقابلة للتطبيق لهؤلاء المنخرطين في القطاع الخاص والحكومات المحلية والتشييد التجاري. فالكتاب يسعى لدمج مبادئ قوانين التشييد مع النصائح العملية لمساعدة الأفراد المشاركين في عملية مطالبات التشييد. وبالرغم من أن الكتاب موجه أصلاً للمقاولين، فقد اشتراه عدد كبير من المهندسين والملاك ومدبري التشييد بصفته كتاباً إرشادياً لمشاريعهم ومرجعاً ودليلاً للتدريب.

فالكتاب طبع أربع مرات ووزع منه ٩٠٠٠ نسخة، وبعد عشرين سنة كانت هناك طلبات متزايدة لشراء كتاب نافذ الطباعة منذ فترة طويله، وقد أدى كل هذا الطلب إلى جهود لتحديثه وتعزيزه إلى أن كان هذا المنتج. ولسد طلب السوق بشكل

كافٍ للجمهور المتزايد وكذلك لمقابلة شعبية موضوع المطالبات في مجلة الهندسة المدنية (Civil Engineering Magazine)، قدمت الجمعية الأمريكية للهندسة المدنية (ASCE) دعوة إلى الكاتب ليسلم موافقته على نشره تحت قسم كتب الجمعية. فالكتاب يحتوي على خبرات لمحامين متمرسين في مجال مطالبات التشييد، كل ذلك أسهم في أن يكون الكتاب بهذه الشهرة.



## تقديم الكتاب

### FOREWORD

كما أشرت في مقدمة كتاب باول ليفين (Paul Levin) الأصلي المنشور عام ١٩٧٨ م، يحتاج قطاع التشييد بكثافة إلى دليل إرشادي عملي للتفاصيل اليومية للإدارة المناسبة لمطالبات التشييد وأوامر التغيير (Change Order). هذه الطبعة لعام ١٩٩٨ م أكبر وأكثر اكتمالاً وأكثر تفصيلاً للاستمرار في خدمة هذا الغرض جيداً.

إدارة المطالبات والتغييرات وحل النزاعات أصبحت أكثر تفصيلاً خلال العشرين سنة الماضية بالرغم من حقيقة أن المبادئ الأساسية لقانون التشييد تغيرت تغيراً طفيفاً. على أي حال، التركيز اليوم في التعرف المبكر بالمطالبة وتحليلها وإدارتها أصبح أكثر أهمية لمجتمع المقاولات من ذي قبل.

وبحكم أنني محامي تشييد لفترة قرابة الأربعين عاماً وبحكم أنني رئيس محلي لقسم قانون التعاقد العام لجمعية المحامين الأمريكيين (American Bar Association) للفترة من ١٩٧٦ م إلى ١٩٧٧ م، فأنا لدي فرصة سانحة لملاحظة الأفضل والأسوأ في إدارة مطالبة العقود. بدون وجود إخفاق، يكون كل من المقاول غير المحنك والإدارة غير المصقولة مهارياً في عمليات أوامر التغيير هم الذين يتركون الميدان التنافسي غير مرضي عنه مالياً وربما فيه جروح مميتة. نفس الملاحظة يمكن أن تكون لممثل المالك. وفي الجانب الآخر، ذلك الذي يفهم هذه العملية يمكن أن يستفيد منها، وفي بعض

الأحيان ، بشكل بارع جداً. باختصار ، هذه العملية يجب أن تُفهم من قبل جميع المشاركين فيها.

كتاب باول ليفن (Paul Levin) كُتب لجميع أفراد فريق المشروع المشغولين ولمهندسي المطالبات ذوي الخبرة. فهو يُظهر خطوة تعليمية هامة لمجتمع المقاولات ويشرح المبادئ المعقدة بشكل موجز وواضح وبلغة صناعة التشييد. لذا أوصي بهذا الكتاب لعنايتكم واستخدامكم.

**(Roy S. Mitchell)** .

يناير ١٩٩٨م

## شكر وعرفان

### ACKNOWLEDGMENT

الكاتب ممتن بالشكر لهؤلاء الذين قدموا جهوداً كبيرة جداً لتقديم الكتاب الأصلي عام ١٩٧٨ م. ويخص بالذكر جامس باجمارنير (James Baumgarner) وجي. دي. كيد (J. D. Kidd). في كتابة هذا الكتاب المحدث ، أقدم الشكر العميق للمحررين : بروز جيرفس (Brusce Jervis) المحرر لمجلة مطالبات التشييد الشهرية (Construction Claims Monthly) ، ورائدل سي. إين (Randall C. Allen) ودورثي إي. تيريل (Dorothy E. Terrell) من شركة سميث (Smith) وشركة باتشر (Pachter) وشركة ماك ورتور ودي أمبرسيو (McWhortor & D'Ambrosio) وشركة بي. إل. سي. أوف فينا (P.L.C. of Vienna) في ولاية فيرجينيا (Virginia). بالإضافة إلى ذلك ، أنا ممتن بالشكر للعاملين في مجموعة براينتون الاستشارية (Barrington Consulting Group) الذين ساعدوا في عملية المراجعة. كذلك أود تقديم الشكر إلى أبني جوناثان (Jonathan) على المساعدة في الملاحق.

**Paul levin**



## مقدمة الكتاب

### PREFACE

هذا العمل قُصد ليُخدم، بصفته كتاباً إرشادياً هؤُلاء المشاركين في مقاولات التشييد أو من هم في موقع التأثير لمنع، وتحضير، وإدارة وحل مطالبات التشييد، وأوامر التغيير. الدليل الإرشادي العام والمبادئ القانونية المستنتجة من مخرجات القضايا الفيدرالية الحكومية ومشاريع التشييد الضخمة، يجب أن تكون ذات قيمة وقابلة للتطبيق لهؤُلاء المنخرطين في القطاع الخاص والحكومات المحلية والتشييد التجاري كذلك. إن تفسير وفهم القوانين المحتواة في هذا الكتاب خاصة بالكاتب فقط ولم يقصد أن يكون نصيحة قانونية.

وكما كُتب أصلاً عام ١٩٧٨ م، يسعى هذا الكتاب لدمج مبادئ قوانين التشييد مع النصائح العملية لمساعدة الأفراد المشاركين في عملية مطالبات التشييد. وبالرغم من أن الكتاب موجه أصلاً للمقاولين، فقد اشتراه عدد كبير من المهندسين والملاك ومديري التشييد ليكون كتاباً إرشادياً للمشروع ومرجعاً ودليلاً للتدريب.

أربع طبعات و ٩٠٠٠ نسخة وبعد عشرين سنة كانت هناك طلبات متزايدة لشراء كتاب نافذ الطباعة منذ فترة طويلة، وقد أدى كل ذلك إلى جهود لتحديثه وتعزيزه إلى أن كان هذا المنتج. ولسد طلب السوق بشكل كافٍ للجمهور المتزايد وكذلك لمقابلة شعبية موضوع المطالبات في مجلة الهندسة المدنية (Civil Engineering Magazine)، قدمت الجمعية

الأمريكية للهندسة المدنية (ASCE) دعوة إلى الكاتب ليسلم موافقته على نشره تحت قسم كتب الجمعية. فالكاتب كان له هذا الشرف والإطراء.

لقد طلبت المساعدة من بروز جيرفيس (Bruce Jervis) المحرر المؤسس لمجلة مطالبات التشييد الشهرية (Construction Claim Monthly) التي تصدر منذ عام ١٩٧٩م ورائدل سي. ألين (Randall C. Allen) المحامي ذي الخبرة وصاحب النصائح الثمينة في مطالبات التشييد وحل النزاعات عالمياً منذ عام ١٩٧٢م والذي كان يزودني باستمرار بالمعلومات للتحقق من أن هذه النسخة المحدثة دقيقة وصحيحة ومتكاملة.

لقد تغيرت في خلال العشرين سنة الماضية مبادئ قانون التشييد تغيراً طفيفاً. إن التركيز الأكبر كان لجميع الأطراف المشاركة من مهندسين ومعماريين وملاك ومقاولين لأن يكونوا واعين لهذه المبادئ والسعي لتوجيه جهودهم لتقليل أو محو العوامل التي تؤدي إلى تصاعد المطالبات، وكذلك اتخاذ إجراءات حل المطالبات المتعدرة اجتناباً بشكل سريع وعادل. وكما في المجلد الأصلي، هذا التحديث للمطالبات والتغييرات محاولة للاستمرار في هذا التقليد المباشر بطرق بسيطة.

لمزيد من المعلومات للمطالبات وأدوات التوثيق والقضايا القانونية الحديثة والمصادر والربط بالمصادر المتعلقة بالتشييد والمطالبات، نرجو زيارة الموقع الإلكتروني لمطالبات عقود التشييد على ([www.wpl.net](http://www.wpl.net)).



.....		( - )
.....		( - )
.....		:
.....		( - )
.....		( - )
.....		( - )
.....		( - )
.....	-	( - )
.....		( - )
.....		( - )
.....	-	( - )
.....		( - )
.....		( - )
.....		( - )
.....	-	( - )
.....		( - )
.....		( - )
.....	-	( - )
..... (CDA)		( - )
.....	-	( - )
.....		( - )
.....		( - )





.....	( - )
.....	( - )
....."	"( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
....."	"( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	- ( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	:
.....	( - )
.....	- ( - )







..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... /

..... ( - )

..... :

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... - ( - )

..... ( - )

..... ( - )



.....	:
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
..... -	( - )
..... -	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	:
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - )
.....	( - - )
.....	( - - )
.....	( - )
.....(DRBs)	( - )
.....(DRBs)	( - )





..... :

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - - )

.....

..... ( - - )

..... ( - )

... ( - - )

..... ( - - )

..... ( - - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - - )

..... ( - - )

..... ( - )

..... :

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )

..... ( - )  
..... ( - )  
..... ( - )  
..... ( - )  
..... ( - )  
.....  
.....  
..... - :  
..... - :  
.....