



أول مركز تحكيم هندسي في الشرق الأوسط أسس عام 1990 وثاني مركز تحكيم تجاري في الشرق الأوسط، يختص المركز بالنظر في منازعات العقود الهندسية بين المهندسين والمقاولين وأرباب الأعمال بالدول العربية.



## اتصل بنا

5 شارع 278 - المعادي الجديدة - القاهرة  
للتواصل +201287888051  
[www.acarea.com.eg](http://www.acarea.com.eg)



## أختصاصات المركز

يختص المركز بالنظر في المنازعات في العقود الهندسية بين المهندسين والمقاولين وأرباب الأعمال بالدول العربية، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين والمنازعات الناشئة عن تنفيذ أحكام الاتفاقيات الاقتصادية والقرارات الصادرة تنفيذًا لها.

## رسالة المركز

مساهمة الفعالة في آليات فض النزاعات بطريقة رية متميزة وبناء الإنسان قياديا وإداريا وتربويا ، في هذا المجال وفق قيم هذه الأمة الأصيلة ، ون أفضل وآخر ما أنتجه الفكر الإنساني المتطور في مجال العقود والأساليب الحديثة لفض النزاعات.

١٤ منح مجانية



## دورة المطالبات والأوامر التغييرية في العقود الهندسية وعقود الفيديك



**م. عمر عزام**  
رئيس قسم العقود بدار الهندسة



**أ.د. سامي فريج**  
زميل الجمعية الأمريكية للمهندسين



**م. ماجد خلوصي**  
نقيب مهندسين مصر الأسبق

ثاني دورة من الدبلوم المهني  
لإدارة العقود الهندسية ECMD

فرصة تدريبية لفهم أسباب نشأة المطالبات في  
العقود الهندسية والوسائل البديلة لفض النزاعات

سجل الان

[WWW.ACAREA.COM.EG](http://WWW.ACAREA.COM.EG)

الجانب النظري:

- المطالبات والأوامر التغييرية وتحليل التأخيرات وتقارير الخبرة الهندسية ومصادر وجود المطالبات وأسبابها.
- القواعد القانونية التي تحكم المطالبات.
- قواعد تقييم التغييرات.
- القوة القاهرة.
- الأحداث الاستثنائية.
- التأخيرات وتحليلها.
- التأخيرات المتزامنة.
- المطالبات بسبب عمل الأمير في العقود الإدارية.
- أنواع المطالبات من ناحية الوقت والتكلفة.
- المطالبات الناشئة عن الاستشاري.
- المطالبات الناشئة عن عدم دفع المستحقات، مستندات العقد، التصميم، عدم التزام المالك بتمكين المقاول، المطالبات التي تنشأ قبل التعاقد، أثناء التعاقد وبعد الانتهاء من المشروع.
- الارباك، تعليق العمل، الصعوبات المادية غير المتوقعة، التغيير في الأسعار، نقص المواد، تغيير سعر العمل.
- آلية الرد على المطالبات.
- مطالبات رب العمل.
- الآليات الحديثة لفض النزاعات.
- الوساطة- التوفيق - المحاكم المصغرة - مجلس فض النزاعات.

الجانب التطبيقي:

- حالات دراسية لتحليل المطالبات والرد عليها.

يمنح المتدرب الكتاب التالي:

- المطالبات في العقود الهندسية وعقود الفيديك والوسائل البديلة لفض النزاعات.

٣٠ ساعة - ١٢ محاضرة.

- محاضرة واحدة كل أسبوع-بدأ من يوم الأحد الموافق ١ ديسمبر في تمام الساعة ٧:٠٠ مساءً بتوقيت الرياض.

- يمنح شهادة الدبلوم المهني لإدارة العقود الهندسية ECMD لمن أتم خمس دورات.

- شهادة إتمام الدورة من المركز العربي للتحكيم.

المحدثات

الكتب

المدة

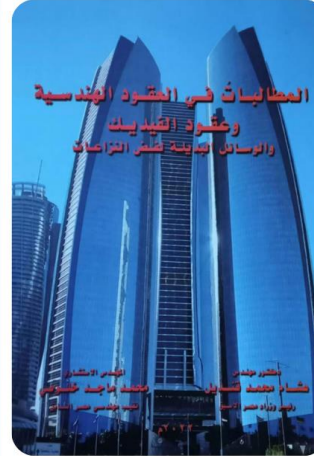
الشهادات

اسم الكتاب: المطالبات في العقود الهندسية وعقود الفيديك والوسائل البديلة لفض النزاعات

المؤلف: د.م. هشام قنديل  
المهندس الاستشاري ماجد خلوصي

عدد الصفحات: ٤١٤

قد حوي هذا الكتاب شرحاً لأنواع المطالبات ومصادر وجودها، كما مر علي الأوامر التغييرية وتصنيفها، والمطالبات التي تنتج بسببها، وحالات فسخ العقد والظروف الاستثنائية والقوة القاهرة، ونظرية عمل الأمير والإثراء بلا سبب وكيفية إدارة المطالبات وصياغتها، ومعادلة تعديل الأسعار وكيفية تفادي المطالبات والوسائل البديلة، لفض النزاعات، ومعادلة تعديل الأسعار وكيفية تفادي المطالبات وصياغتها، ومعادلة تعديل والمطالبات في عقود الفيديك وبصفة خاصة في العقود الجديدة الصادرة عام 2017م.



# المطالبات في عقود التشييد و عقود الفيديو

## المهندس الاستشاري ماجد خلوصي

## المطالبات

هي التعويض عن خسارة ناشئة عن حدث معين وتعرف كلمة ( Claim ) بأنها طلب شيء ما كحق لك أو هي طلب حصول طرف متضرر على حقوقه عن أعباء إضافية لم تؤخذ في الاعتبار في مرحلة ما من دورة حياة المشروع.



## استراتيجية الدخول في المطالبة:

أ- إعادة الوضع لأصله.

ب- الحصول على الحد الأدنى لقبوله.

\* من النادر أن تتم مقابلة بدون مطالبة.

\* يجب أن تستمد المطالبة شرعيتها من (العقد – القانون – السوابق القضائية).



- ◆ المطالبات المقدمة من المقاول ضد رب العمل.
- ◆ المطالبات المقدمة من الاستشاري ضد رب العمل.
- ◆ المطالبات المقدمة من رب العمل ضد المقاول.
- ◆ المطالبات المقدمة من رب العمل ضد الاستشاري.



## نسب توزيع المطالبات بين الأطراف الرئيسية فيها:

- ◆ عادة ما يكون ثلثي الأطراف المتنازعين من المقاولين، والثلث الآخر من الملاك (ومعهم الاستشاري)؛ فالمقاولون يمثلون أغلبية المطالبين.





## قواعد قانونية تحكم المطالبات:

- ♦ من المعروف أن القواعد القانونية مُلزِمة، وأن السلطة تملك قوة الجبر والإلزام في تطبيقها، كما أن القانون يقرر جزاءات منظمة تضمن احترام هذه القواعد، وهذه الجزاءات قد تتخذ صورة إبطال:
- ♦ أ- العقود المبرمة.
- ♦ ب- محو المخالفة أو التعويض عندما يتعذر محو المخالفة.
- ♦ 2. يطبق القانون ضمن حدود البلد الذي سن له، دون النظر إلى جنسيات الأشخاص المتواجدين فيه، ويعتبر قانون البلد هو المرجع في تكيف العلاقات.

## "مصادر وجود المطالبات"

◆ 1- المالك :

◆ قد تتغير احتياجات المالك عند التنفيذ، أو أن يقوم بالتعديل على ما هو متفق عليه، كما أنه قد

يتأخر أحيانا في اتخاذ القرارات أثناء تنفيذ المشروع، أو قد يخل بالتزاماته فيما يتعلق

بالدفعات، أو التوريدات؛ مما يؤدي إلى تكبد المقاول تكلفة إضافية، أو تأخر في تنفيذ

التزاماته التعاقدية.



## ٢- الاستشاري سواء كان المصمم أو المشرف على التنفيذ:

- ◆ عند اختيار الاستشاري غير المناسب ينتج عن ذلك:
- ◆ أ- الخطأ في تقدير التكلفة أو الكميات وللأسف هذا الأمر يصل إلى 70% أو أكثر في عقود التشييد.
- ◆ ب- خطأ في الرسومات.
- ◆ ج- الخلل من عدم مطابقة الرسومات.
- ◆ د- عدم الاستجابات السريعة لمتطلبات العمل من قبل المهندس المشرف.
- ◆ و- تأخره لتردده في اتخاذ القرار المناسب.
- ◆ هـ- وبناء على ذلك يتكبد المالك أو المقاول كلفة إضافية أو تأخر في التنفيذ.

### 3- المقاول الرئيسي أو الثانوي:

- ◆ عدم اختيار المقاول الجيد والمؤهل للتنفيذ، والذي لا يملك الخبرة والكفاءة المالية. اقل الاسعار وليس الأكثر كفاءة.
- ◆ أ- تقصير المقاول في عمله.
- ◆ ب- تأخره في التنفيذ.
- ◆ ج- ارتكاب أخطاء أثناء التنفيذ.

## 4- العقد:

- ◆ يعتبر العقد أحد أهم مصادر نشوء المطالبات، فقد تكون شروطه مجحفة، أو قد تكون غير متوازنة، أو غير واضحة، أو غير محددة.
- ◆ وقد عادت فيالفترة الأخيرة أوامر الاسناد بدون كميات ودون رسومات تنفيذية حيث يكتب بكل وضوح أن هذه الرسومات لوضع الأسعار على اساسها فقط.

## 5- تنفيذ وإدارة العقد:

- ♦ والمقصود به: تنفيذ كلٍّ من أطراف العقد التزاماته التعاقدية؛ سواء (شروط الدفع، أو مدة التنفيذ، أو مدة الدورة المستندية، وحل المنازعات وتسويتها في وقتها، وضمن الحدود الزمنية الملتزم بها تعاقديًا).

## 6- عدم وجود السجلات الكافية، وهي:

♦ من الواجب وجود السجلات الكافية؛ للرجوع إليها عند تسوية المطالبات،

سواء أكانت صورة فوتوغرافية/ أو محاضر/ أو أفلام فيديو/ وكل ما

يمكن استخدامه كمستند للمطالبة؛ لأن المطالبة لا تُعتمد أساسًا إلا

بالمستندات، وهذه السجلات تشمل:-

## عقد المشروع.

- ◆ المراسلات الأولية قبل توقيع العقد ويجب أن يشار إليها في تمهيد العقد .
- ◆ المواصفات الفنية والشروط العامة .
- ◆ الرسومات التنفيذية ورسومات الورش .
- ◆ شهادات تسليم الموقع .
- ◆ صور المستخلصات .
- ◆ سجل الدفعات .
- ◆ ملاحظات التغيير .
- ◆ أوامر التغيير .
- ◆ أوامر العمل .



- ◆ تعليمات الموقع.
- ◆ تقارير العمل (يومية – أسبوعية).
- ◆ مستندات زيارات المشروع.
- ◆ تقارير إنجاز.
- ◆ جدول الإنجاز (مخطط قضبان، أو مسار حرج).
- ◆ جداول التنفيذ الحقيقية.
- ◆ سجل تبادل اللوحات.

- ◆ استنتاجات .
- ◆ أوراق العمل .
- ◆ سجلات الوقت .
- ◆ سجلات التكلفة .
- ◆ أوامر الشراء .
- ◆ سجلات توزيع العمالة .
- ◆ سجلات توزيع المواد .

- ◆ سجلات توزيع المعدات .
- ◆ سجلات توزيع الأدوات .
- ◆ نقص العمالة .
- ◆ محاضر الاجتماعات .
- ◆ بيان مفصل بالمطالبات .
- ◆ رسومات ما تم تنفيذه .

## مصادر المطالبات بمشروعات التشييد:

- ◆ تصميم المشروع. (الخطأ – التعديل – التأخير)
- ◆ التأخير أو الإرباك في تنفيذ الأعمال. (بسبب الأوامر التغييرية).
- ◆ التغييرات في التشريعات.
- ◆ التغييرات في الأسعار.
- ◆ الحوادث الطارئة والحوادث القاهرة.



## 7- مواد الإنشاء:

- ◆ قد تكون المواد المستخدمة غير جيدة أو مخالفة للمواصفات، وقد لا توجد مواصفات عامة أو خاصة كافية مرفقة بالعقد لتحديد مستوى هذه المواد أو عدم توفرها.

## 8- مصادر أخرى لنشوء المطالبة:

- ♦ أ- صدور قوانين جديدة.
- ♦ ب - حدوث تغيرات في الأسعار، أو صدور أنظمة تخص الأسعار المتداولة لمواد البناء.
- ♦ ج - مشاكل في العمالة.
- ♦ د - حدوث تغيرات في أسعار العملات.
- ♦ هـ - القوة القاهرة المسببة للتأخر.

- ◆ وتغير الظروف لصعوبات مادية غير متوقعة
- ◆ وينص القانون المدني على أن المتعاقد سوف يكون معفيًا من أية مطالبات عن العيوب الخفيفة؛ إذا كان سبب الإخفاق في الأداء ناشئًا عن أحداث خارجة عن إرادة الطرف المعنى، عدم توافر المواد الخام، أو تصرفات السلطة الحاكمة، أو أحداث أخرى لا سيطرة له عليها.
- ◆ هناك أربعة مواقف أساسية تكون فيها استحالة الأداء وكثيرًا ما تُقدّم كعذر لعدم الأداء.
- (a) الأداء يصبح غير قانوني عندما يصدر قانون يجعل مثل هذا العقد غير قانوني.
- (b) موت، أو مرض عَضَال يصيب طرف متعاقد عندما يكون مجهوده الشخصي مطلوبًا.
- (c) تدمير المصدر الذي وافق المفاوض على أن يورد منه.
- (d) عندما ينقص عنصر أساسي للأداء افتراض الطرفان وجوده.

- ◆ أمثلة الصعوبات المادية غير المتوقعة :
  - A. مستوى المياه الجوفية .
  - B. اختلاف نوعية التربة .
  - C. الأخطاء الجيولوجية .
  - D. وجود أساسات قديمة .
  - E. ظهور اساسات الجار في جوانب الحفر .
  - F. وجود خطوط مواسير قديمة .
  - G. تعير التشريعات وتغير الأسعار .





شكرا

THANK YOU

◆ لا يزال لدينا محاضرة ثانية مجانية يوم الأحد ٨ ديسمبر في تمام الساعة ٧:٠٠ مساءً بتوقيت الرياض.