



## الرأي الفني النهائي

وفقا للتكليف الصادر من مركز دبي للتحكيم الدولي

بتكليفنا لأبداء الرأي الفني في النزاع بين الطرفين

باتفاق الطرفين

رقم 2016/....

تاريخ التكليف 2016/2/28

### الأطراف:

الطرف الأول (المتنازعة أصليا - المتنازع ضدها تقابلا)	الطرف الثاني (المتنازع ضده أصليا - المتنازع تقابلا)
.....	.....
العنوان: ..... ص ب .....	العنوان: ..... ص ب .....
هاتف: .....	هاتف: .....
فاكس: .....	فاكس: .....

التاريخ المبدئي لإصدار الرأي الفني

2016/6/29 في حال تقديم كافة المستندات في مواعيدها

تاريخ اصدار الرأي النهائي في دبي 2016/9/18

الخبير المهندس المتفق عليه بين الطرفين:

محمد سليمان حسين محمد المرزوقي



## المقدمة:

1. يعتبر هذا الرأي هو الرأي النهائي في النزاع بين الطرفين الذي تم تكليفنا به من قبل مركز دبي للتحكيم الدولي بتاريخ 2016/2/28 باتفاق الطرفين (مستند مرفق صفحة 157 من مستندات الخبير). حيث ان الطرفين اتفقا على ترشيحنا كمهندس فني امام مركز دبي للتحكيم الدولي والذي بدوره احال النزاع بينهما الينا لأبداء الرأي الفني فيه ليتسنى لهما اما عقد اتفاق تسوية او اللجوء الى القضاء او التحكيم لفض النزاع.
2. وبعد ان باشر الخبير مهامه وفي وقت لاحق، قرر الطرف الثاني ان يثير نزاعا مقابلا ضد الطرف الأول وطلب من الخبير ان يبدي رأيه الفني في النزاع المتقابل أيضا وهو مطالبة مالية بقيمة 1431918 درهم (مستند مرفق صفحة 109 من مستندات الخبير).
3. وافق الخبير والطرف الأول على قرار الطرف الثاني شريطة ان يتشارك الطرفان مناصفة اتعاب الخبرة المقررة. وقد وافق الطرف الثاني على ذلك.
4. حددت الخبرة بداية ان تكون اتعابها لنظر النزاع الأصلي 0000 درهم يدفعها الطرف الاول حيث باشر الطرف الأول بدفع مبلغ 0000 درهم. وبعد ان اتفق الطرفان على نظر الخبرة للنزاعين الأصلي والمتقابل فقد قررت الخبرة وفقا لخطابها (مستند مرفق صفحة 101 من مستندات الخبير) ان تكون الأتعاب الأجمالية للنزاع الأصلي والمتقابل بقيمة 0000 درهم وعلى ان يدفع كل طرف 000 درهم. وقد قام الطرفان بسداد الأتعاب مقدما للخبرة.
5. أعدت الخبرة دليلا استرشاديا لأجراءات الخبرة وقدمته للطرفين لدراسته والتوقيع عليه الا ان الطرف الثاني طلب من الخبرة ان تباشر في المضي قدما وفق هذا الدليل دون الحاجة للتوقيع عليه. وقد وافقت الخبرة بعد النقاش على ذلك.
6. انتهجت الخبرة اسلوبا فريدا من نوعه من حيث حصر كافة نقاط النزاع بين الطرفين وفق المستندات المقدمة اليها وبعد مناقشة تلك النقاط مع الطرفين وافق الطرفان على ان يتم حصر كافة النقاشات والاجتماعات والمستندات على تلك النقاط والتي دونت جميعها في المحضر الختامي بتاريخ 2016/7/12 (مستند مرفق صفحة 1-26 من مستندات الخبير) والذي شمل كافة نتائج الاجتماعات المنعقدة منذ بدء مناقشة تلك النقاط. وقد اتاح هذا النهج لكل طرف ان يبدي رأيه امام الخبرة وجها لوجه في كل نقطة نزاع وموضحا ما اورده في مستنداته المقدمة للخبرة.
7. قامت الخبرة بترقيم كافة المستندات المقدمة من الطرفين وتم تسليم نسخة اليكترونية من هذه المستندات المرقمة الى الطرفين والأستناد اليها في كافة المناقشات



والأجتماعات مما مكن الخبرة والطرفين من معرفة مصادر المعلومات والآراء لكل منهما.  
8. ان الطرفين المتنازعين هما:

### أ – الطرف الأول :

الاسم : ..... للمقاولات ذ م م

ويمثله قانونا: .....

العنوان:

مكتب .... الطابق .... مبنى ..... ص ب ..... دبي

هاتف ..... فاكس .....

بريد الكتروني:

.....@.....

### ب – الطرف الثاني:

الاسم / .....

ويمثله قانونا : .....

العنوان :

الطابق ..... بناية رقم ..... ص ب ..... دبي

هاتف ..... فاكس .....

بريد الكتروني :

.....@.....

9. تعيين المهندس: المهندس/ محمد سليمان حسين محمد المرزوقي – بصفته خبيراً مهندساً مفرداً مرشحاً من قبل الطرفين ومعيناً من قبل مركز دبي للتحكيم الدولي بتاريخ 2016/2/28 وفق التكاليف الصادر من المركز

10. بيانات المهندس : العنوان:

دبي- واحة السيليكون- بارك افينيو- سويت 2- مكتب 306 [www.almc.ae](http://www.almc.ae)

هاتف مكتب: 044356718 فاكس: 042894094 بريد اليكتروني:

[marzougi@yahoo.com](mailto:marzougi@yahoo.com)



## 1- دليل اجراءات الخبرة:

اتفق الطرفان في محضر الأتماع بتاريخ 2016/3/8 (مستند صفحة 141 من

مستندات الخبير) على ان يقوم الخبير بارسال خطاب يشمل التالي:

- أ. سيتم توجيه المخاطبات من الخبير الى الطرفين ومن الطرفين الى الخبير والى بعضهما البعض من خلال البريد الأليكتروني المعتمد في هذه المرجعية للطرفين والخبير
- ب. سيتم توجيه المستندات من الخبير الى الطرفين ومن الطرفين الى الخبير والى بعضهما البعض من خلال العنوان المكتبي المعتمد في هذه المرجعية للطرفين والخبير
- ت. أن اثبات الأرسال بالبريد الأليكتروني يكفي للأفادة بصور الخطاب من الطرف المرسل وأثبات الأستلام من المستقبل
- ث. يمنع الأتصال الهاتفي بالخبير الا اذا بادر الخبير بالأتصال الهاتفي بالطرفين في مكالمة جماعية لأي غرض تنسيقي
- ج. بالنسبة للوائح فيجب ان تقدم مطبوعة الى الخبير والطرف الأخر
- ح. كل التواريخ المحددة في الجدول الزمني تنتهي في الساعة الخامسة مساء ذلك اليوم وفقا لتوقيت دبي.
- خ. يصدر تقرير الخبرة باللغة العربية وهي اللغة الرسمية التي ستستخدم في كافة الوثائق والمداولات والجلسات ويحول الطرفان الخبير في اتخاذ أي إجراء فيما يخص طلبات الترجمة فيحق للخبير طلب ترجمة قانونية لأي وثائق ومستندات محررة بغير اللغة العربية حسب ما يراه مناسباً ويحق له أيضاً الطلب من الأطراف تقديم الأصول.
- د. يحضر جلسات الخبرة ممثلون عن الخصوم بموجب توكيلات رسمية أو تفويضات صادرة عن الطرف الأول أو الطرف الثاني مصدقة من قبل كاتب العدل ، وفق الصيغة التي يقبلها الخبير ، ويجوز للخبير الموافقة على حضور أي أشخاص آخرين متى ما رأى ذلك مناسباً .



- ذ. إذا ما تقرر الإستماع إلى شهادة الشهود سيتم ذلك دون الحلف طبقاً لما هو متبع حسب القانون.
- ر. تسجل جلسات الخبرة في محاضر جلسات مكتوبة كما يحددها الخبير .
- ز. يحق للخبير القيام بمراجعته واتخاذ القرارات تجاه الأمور الإجرائية التي قد تبرز خلال عملية الخبرة في أي وقت قبل إصدار التقرير النهائي .
- س. يحق للخبير القيام بتعيين من يراه مناسباً من الأفراد للقيام بالمهام المتعلقة بالأمور الإدارية التي تتطلبها عملية الخبرة، بما في ذلك حضور جلسات الخبرة لغرض إعداد أي محاضر جلسات وتقارير قد تكون لازمة.
- ش. أن عدم التزام أي طرف بتقديم المستندات وفق الجدول الزمني المتفق عليه يعتبر تلقائياً عدم رغبة الطرف في تقديم هذه المستندات ما لم يتم إرسال خطاب بطلب التمديد قبل 5 أيام عمل بحد أدنى ويكون مسبباً ويخضع لقبول الخبير من عدمه.
- ص. يمكن للخبير أن يلزم أي طرف بتقديم أي مستندات يراها الخبير ضرورية وفي حال الأمتناع فان ذلك يعتبر رفضاً ويصدر الخبير تقريره وفقاً لما قدم إليه من مستندات والأستماع الى الأطراف وشهودهم والأنتقالات واية إجراءات رسمية ضمن الخبرة.
- ض. يوافق الطرفان على أن الخبير يمكن ان يوقف تقديم أي مستندات أو أثباتات بعد تاريخ تقديم المذكرات الختامية.
- ط. بالنسبة لسماع الشهود أياً كان نوعهم فيجب ان يتم تقديم شهادتهم مكتوبة مسبقاً وفق البرنامج الزمني المعتمد كما يمكن استجوابهم بأي لغة يراها الخبير مناسبة ويمكن أيضاً أستجوابهم في غير المسائل المكتوبة من قبلهم إذا رأى الخبير مناسباً.

ظ. في حال طلب الطرفان أي تسجيل صوتي أو ضوئي فإن الطرف الطالب لذلك يتحمل التكلفة على أن يتم تقديم التكلفة ضمن الطلبات الختامية لتكاليف الخبرة مع المذكرات الختامية.

ع. إذا رأى الخبير عقد الاجتماع في أي مكان يستوجب تكلفة إضافية فيتوجب على الطرفين تحمل ذلك مناصفة.

غ. اما بخصوص الجدول الزمني فقد تم اقتراح الجدول التالي بعد النقاش من الطرفين:

دعوى تعيين خبير DIAC xxx/2016	
	الجدول الزمني
8/3/2016	الجلسة الأولى في الساعة العاشرة صباحا في مكتب الخبير لأعتماد دليل إجراءات الخبرة (لمدة ساعتين بحد أقصى)
8/3/2016	تقديم لائحة الدعوى المبدئية من الطرف الأول
15/3/2016	تقديم الطرف الأول لمستندات إضافية
15/3/2016	إفادة الطرف الثاني بخصوص رغبته من الانتقال من عدمه
10/4/2016	تقديم لائحة الدفاع المبدئية من الطرف الثاني
23/4/2016	تقديم الخبير لنقاط النزاع المقترحة حسب ما قدم من مستندات
1/5/2016	موافقة او تعديلات مقترحة على مقترح الخبرة لنقاط النزاع
3/5/2016	جلسة الخبرة رقم 2 لمناقشة نقاط النزاع
4/5/2016	الانتقال لمعاينة ان لزم الأمر وبتفاه الطرفين او وفقا لقرار الخبير (وبعد ان يفيد الطرف الثاني برغبته في الانتقال من عدمه)
11/5/2016	تقديم الرد من الطرف الأول مع كافة المستندات وفقا لنقاط النزاع المتفق عليها
18/5/2016	تقديم الرد من الطرف الثاني مع كافة المستندات وفقا لنقاط النزاع المتفق عليها
1/6/2016	جلسة الخبرة التفصيلية المطولة من الساعة العاشرة وحتى الخامسة مساء (والاستماع لأي شهود ان وجد)
15/6/2016	تقديم المذكرات الختامية من الطرفين
29/6/2016	اصدار التقرير

ف. وقد وافق الطرف الأول على هذا الجدول اما الحاضر عن الطرف الثاني فقد طلب مهلة لمراجعة موكله حتى تاريخ 2016/3/13 وفي حال عدم وصول اي خطاب قبل هذا الموعد فإن ذلك يعتبر موافقة على الجدول. كما وافق الطرفان على منح الخبير صلاحية تعديل اي بند من بنود الجدول بعد اعلان الطرفين.

ق. وقد قدر الخبير اتعابه بمبلغ 000 درهم تدفع من الطرف الأول ويحق للخبير مراجعة تقدير الأتعاب بعد الاتفاق على نقاط النزاع. تدفع 000 قبل 2016/3/15 والباقي قبل 2016/3/29. (الا ان الأتعاب النهائية تم تعديلها بعد قبول النزاع المتقابل من قبل الطرف الثاني لتكون الأتعاب النهائية 000 دفعت مناصفة بين الطرفين)

ك. اتفق الطرفان على ان الخبير هو المخول حصرا بمخاطبة اية جهات حكومية او غير حكومية لطلب اية مستندات متعلقة بموضوع النزاع.

ل. وحيث ان الطرفين طلبا أجلا لتقديم مزيد من المستندات كما انه وبناء على اتفاق الطرفين تم الانتقال الى بلدية دبي للأستماع الى شهادة الموظفين وحيث ان البلدية تأخرت في الاستجابة الى طلب الخبرة الى ان تم فعلا الانتقال بتاريخ 2016/6/29 (مستند صفحة 34 من مستندات الخبير). كما قام الطرفان بتقديم مذكرة ختامية بتاريخ 3/8/2016 وقد ارسل الخبير خطابا الى الطرفين باعداد الرأي النهائي خلال اسبوعين عمل من تاريخ 2016/9/1.

## 2- اتفاق الطرفين :

اتفق الطرفان بان يبدي الخبير المهندس محمد سليمان المرزوقي رأيه الفني في النزاع الحاصل بين الطرفين في نقاط النزاع التالية:

أ. اولويات مستندات العقد

ب. هل تاريخ البدء في المشروع من تاريخ الحصول على Design NOC and Construction NOC -

ت. تاريخ الفسخ وآلية الفسخ وأسبابه والردود وتوابعها التعاقدية وان كان الفسخ رضائياً من عدمه

ث. عدم ترك الطرف الأول للموقع بناء على طلب الطرف الثاني او تأخرها ووقوع ضرر جسيم على المدعي تقابلاً بسبب ذلك (وقد بدأت الخبرة بالاستماع الى اقوال الطرف الثاني)

عدم الالتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ في الموعد التعاقدية. وهل عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ يمنح الحق للمالك في فسخ العقد.

ج. وعدم الالتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة. وعدم تقديم الطرف الأول الضمان البنكي للدفعة المقدمة أدى بالطرف الأول في التأخر في البدء في المشروع. وعدم الالتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم بوالص التأمين اللازمة في الأجل التعاقدية وعدم تقديم بوالص غير المتفق عليها.

ح. عدم تقديم الطرف الأول للجدول التفصيلي للأسعار في الأجل المحدد تعاقدياً. وعدم تقديم الطرف الأول للبرنامج التفصيلي للمشروع في الأجل المحدد تعاقدياً. وعدم تقديم الطرف الأول بيان بالتدفقات المالية المتوقعة في الأجل المحدد تعاقدياً. وعدم تقديم الطرف الأول لجدول الموافقات الخاصة بكل المواد والمعدات والمقاولين بالباطن ومخططات العمل.

### 3- وجهات نظر الطرفين في النزاع:

وفقاً لوجهة نظر الطرف الأول المبدئية (وفق الوارد في المستند صفحة 2 من مستندات

الطرف الأول) أن الطرف الأول هو مقاول اعمال بناء والحفر وردم الأرض وتسويتها واعمال حفر الأساسات وتثبيت الركائز وان الطرفين وقعا عقد مقاوله بتاريخ





2014/10/13 لإنشاء وتنفيذ فيلا سكنية خاصة بالطرف الثاني في دبي وفق مخططات صادرة من الاستشاري المعين من الطرف الثاني. وان الطرف الأول باشر بالعمل منذ تاريخ خطاب الترسية بتاريخ 2014/10/13 الا ان الطرف الثاني لم يلتزم بتنفيذ العقد ولم يتم بسداد الدفعات. وانه بتاريخ 2015/2/22 فوجيء الطرف الأول بخطاب صادر من الطرف الثاني بانهاء العقد وطلبه اخلاء الموقع وتسليمه اليه وذلك دون سبب قانوني او تعاقدية. وقد اعترض الطرف الأول على هذا الفسخ واحتفاظه بكافة حقوقه التعاقدية والقانونية قبله. وقد قام الطرف الأول باقامة دعوى اثبات الحالة رقم 2015/39 مستعجل تجاري وتم ايداع التقرير من قبل الخبير المكلف من المحكمة اثبت فيها الأعمال المنجزة دون تحديد قيمتها. وقد طالب الطرف الأول بمبلغ 0000 درهم قيمة مستحقات لأعمال ومواد منجزة وتعويضات الا ان الطرف الثاني امتنع عن سداد المبلغ، الأمر الذي ادى بالطرفين ان يتفقا على تعيين خبير هندسي لأبداء الرأي الفني في موضوع النزاع على ان يتم تعيينه من قبل مركز دبي للتحكيم الدولي.

واما بالنسبة لوجهة نظر الطرف الثاني المبدئية (وفق الوارد في المستند صفحة 1 والصفحة من مستندات الطرف الأول) فانها تركزت على أساس ان التعاقد بين الطرفين قد تم من خلال خطاب الترسية بتاريخ 2014/10/13 والصادر من الأستشاري الذي ينوب عن الطرف الثاني وان الطرف الأول قد قبل به بتاريخ 2014/10/15. وان المشروع يشمل انشاء وانجاز فيلا خاصة للطرف الثاني في دبي وعلى ان تكون مدة المشروع 18 شهرا و 15 يوما وان تكون قيمته 0000 درهما. وان الطرف الأول قد اخفق في تنفيذ التزاماته التعاقدية الجوهرية وخالف الشروط المتفق عليها والتي لايتصور بدء المشروع بها الا بتحققها مما أدى بالطرف الثاني ان ينهي العقد في 2014/2/22. وان الأستشاري قام ببناء على تعليمات الطرف الثاني بتاريخ 2015/3/17 وبناء على المادة 3/15 من الشروط العامة للعقد باعداد تقييم الأعمال. وان الطرف الأول رفض اخلاء الموقع بعد خطاب الأنهاء بطريقة تعسفية وغير مبررة امعاما في الكيد بالطرف الثاني والأضرار به وفي مخالفة



للمادة 2/15 وقد لحق بالطرف الثاني ضررا جسيما جراء عدم ترك الطرف الأول للموقع وجراء التأخير في تسليم المشروع لمقاول آخر لتنفيذ المشروع. وقد جاء اخفاق الطرف الأول اساسا في تقديم كفالة حسن التنفيذ وتقديم كفالة الدفعة المقدمة وفي تقديم بوالص التأمين اللازم للمشروع. كما ان تقدير الأستشاري كان بقيمة 0000 درهم وهو ما يرتضيه الطرف الأول وان الطرف الثاني يرفض مطالبات الطرف الأول. وطالب في نزاعه المتقابل بمبلغ 000 درهم تعويضا عن قيمة اتعاب الأشراف الخاصة بالمهندس الأستشاري بالإضافة الى مبلغ 000 درهم تعويضا عن خسارة لحقت به جراء تعطيل الأستفادة من المشروع لمدة تسعة اشهر بالإضافة الى مبلغ 000 درهم يمثل تكاليف اخلاء الموقع واعادته الى التي كان عليها بالإضافة الى مبلغ 000 درهم تمثل قيمة اتعاب ممثل المالك المشرف على المشروع ليصبح اجمالي المطالبة 000 درهم. وفي النهاية ادى النزاع بين الطرفين الى ان يتفقا على تعيين خبير هندسي لأبداء الرأي الفني في موضوع النزاع على ان يتم تعيينه من قبل مركز دبي للتحكيم الدولي.

#### **4- صلاحية التمديد الزمني لأعداد التقرير الفني:**

يوضح العقد بين الطرفين آلية عمل الخبير وطريقة تعيينه (286 من مستندات الطرف الثاني) وان الخبير يقدم توصياته للطرفين خلال 56 يوما من تاريخ تعيينه من قبل مركز دبي للتحكيم الدولي. ان الطرفين طلبا أجلا لتقديم مزيد من المستندات وخاصة الطرف الثاني بناء على قراره برفع نزاع متقابل بعد ان باشرت الخبرة عملها، كما انه وبناء على اتفاق الطرفين تم الأنتقال الى بلدية دبي للأستماع الى شهادة الموظفين وحيث ان البلدية تأخرت في الأستجابة الى طلب الخبرة الى ان تم فعلا الأنتقال بتاريخ 2016/6/29 (مستند صفحة 34 من مستندات الخبير). كما قام الطرفان بتقديم مذكرة ختامية بتاريخ 3/8/2016 وقد ارسل الخبير خطابا الى الطرفين باعداد الرأي النهائي خلال اسبوعين عمل من تاريخ 2016/9/1 حيث انه لا يوجد قرار من المركز يحدد أجلا لتقديم التقرير، وعليه فإنه تم تأجيل اعداد التقرير النهائي بناء على قرار الخبير دون وجود اعتراض من الطرفين. ويشير

العقد بين الطرفين انه في حال صدور تقرير الخبير فانه في حال عدم اتخاذ اي اجراء من اي طرف من حيث التوجه للقضاء فأن توصيات الخبير تعتبر نهائية وملزمة على الطرفين. اما في حال اللجوء الى القضاء خلال الجل المتفق عليه فأن تقرير الخبير يمكن استخدامه عنصرا من عناصر الأثبات في الدعوى.

### 5- الإجراءات التي اتبعت من قبل الخبير:

قام الخبير بمخاطبة الطرف وعقد الأتماعات والانتقالات على النحو التالي:

م	التاريخ	الوصف	رقم الصفحة	مصدر المستند
1	2016/3/1	ارسال الخطاب الأول	191	الخبير
2	2016/3/8	ارسال الخطاب الثاني	196	الخبير
3	2016/3/8	اجتماع جلسة خبرة رقم 1	141	الخبير
4	2016/3/13	ارسال الخطاب الرابع	201	الخبير
5	2016/4/5	ارسال الخطاب الخامس	204	الخبير
6	2016/4/10	ارسال الخطاب السادس	207	الخبير
7	2016/4/22	ارسال الخطاب السابع	210	الخبير
8	2016/4/28	ارسال الخطاب الثامن	214	الخبير
9	2016/5/14	ارسال الخطاب التاسع	220	الخبير
10	2016/5/26	ارسال الخطاب العاشر	223	الخبير
11	2016/5/27	ارسال الخطاب الحادي عشر	226	الخبير
12	2016/6/4	ارسال الخطاب الثاني عشر	244	الخبير
13	2016/6/5	اجتماع جلسة خبرة رقم 2	127	الخبير
14	2016/6/9	ارسال خطاب الى بلدية دبي	274	الخبير
15	2016/6/9	اجتماع جلسة خبرة رقم 3	73	الخبير
16	2016/6/26	اجتماع جلسة خبرة رقم 4	49	الخبير
17	2016/6/29	اجتماع الخبرة والأطراف مع بلدية دبي في مقر البلدية	34	الخبير

الخبير	286	ارسال خطاب شكر الى بلدية دبي	2016/6/29	18
الخبير	3	اجتماع جلسة خبرة رقم 5	2016/7/12	19
الخبير	288	ارسال الخطاب الأخير	2016/8/31	20

## 6- خلاصة آراء الطرفين في نقاط النزاع المتفق عليها بينهما وفقا لمحاضر الاجتماعات الموقعة منهما:

### أ. اولويات مستندات العقد

**الطرف الأول:** أفاد بان الأولوية هو لخطاب الترسية ثم العقد بين الطرفين ثم ما ورد في البند 5/1 في عقد فيدك 1999 النسخة الأولى الطبعه الأولى.

**الطرف الثاني:** أفاد بأن الاولوية هي لاتفاقية العقد المبرمة بين الطرفين ثم خطاب الترسية وفق لما ورد في البند 5/1 من الشروط العامة في عقد فيدك 1999 النسخة الأولى الطبعه الأولى.

### ب. هل تاريخ البدء في المشروع من تاريخ الحصول على Design NOC and Construction NOC

**الطرف الأول:** أكد ان فهمه للعقد في ما يخص تاريخ البدء هو تاريخ الحصول على Design NOC and Construction NOC و ان الاجراءات المتبعة عمليا انه ليس من حق المقاول البدء في المشروع الا بعد الحصول على تلك الموافقات علما بان تاريخ الحصول على هذه الشهادة كانت في 2015/2/11 مما يعني ان بدء العقد بهذا التاريخ حيث لا يمكن وفقا لهذه الشهادة واجراءات البلدية ممارسة أي نشاط في الموقع قبل هذا التاريخ . وقد اشار الى المستند 740 و ملحقاته و الى الفقرة الثانية في هذا المستند والذي يشير فيه الاستشاري الى محضر اجتماع رقم 3 بالمستند 710 في الفقرة 5 من محضر الاجتماع والذي تم الاشارة الى موضوع علاقة هذه الشهادة وصدورها بتاريخ بدء العمل وان ما قام به من اعمال في الموقع انما كان من باب اخذ المخاطر في العمل في الموقع بدون ترخيص حكومي مسبق.

وقد رد الطرف الأول على موضوع اصرار الطرف الثاني بان الاشتراط الخاص باعادة تقديم المخططات التكييف والصرف الصحي الوارد في الرخصة بانه ليس المقصود المخططات التنفيذية وانما المخططات التصميمية بدليل صدور رخصة البلدية للمقاول الجديد بتاريخ 2015/7/7 بدون وجود اشطراطات في الوقت الذي لم يكن فيه تعيين مقاول للكهرباء والميكانيك وبكل الاحوال فان الخبرة طلبت من الطرفين إن رغبا عرض هذا الاستفسار أثناء إجتماع البلدية.

### الطرف الثاني:

أما الحاضر عن الطرف الثاني فقد افاد بخصوص بدء تاريخ المشروع فانه تم النص صراحة وبدون أدن شك في البند 5 فقرة 1 صفحة 158 من مستندات الطرف الثاني من خطاب الترسية والذي نص صراحة على تاريخ بدء أعمال المشروع سيكون تاريخ إصدار تصريح البناء وان تصريح البناء قد صدر 2014/11/11 صفحة 176 من مستندات الطرف الثاني و هذا النص صريح ولايقبل التأويل بحال من الأحوال وقد استفسرت الخبرة عن الاشتراطات الخاصة الواردة في رخصة البناء مستند 176 والتي من ضمنها اعادة تقديم مخططات التكييف والصرف الصحي قبل صب القواعد (قبل بدء العمل للمبنى رقم 1 وهي من واجبات الطرف الثاني حيث انه لم يكن ضمن نطاق عمل الطرف الأول مما قد تعتبره الخبرة شرطا يعطل صلاحية الطرف الأول في بدء الاعمال بصورة قانونية وفقا لاجراءات البلدية وقد وافق الطرف الثاني على هذا الفهم الا انه اكد ان صلب النزاع هو تقاعص الطرف الأول في تنفيذ الالتزام التعاقدي بتقديم ضمان حسن الاداء في الموعد الذي حدده الاستشاري بعد صدور شهادة عدم ممانعة التصميم و هو ما تم التطرق اليه في نقاط النزاع ادناه وقد اضاف الطرف الثاني ان ذلك قد ادى بالتبعية الى اخلال الطرف الأول كذلك بالتزامه بالتعاقد مع مقاول التكييف والصرف الصحي حيث انه بدون تقديم كفالة حسن التنفيذ والدفعة المقدمة لا يمكنه ان تتعاقد مع مقاولي الباطن وتقديم المتطلبات

الخاصة بالبلدية وردا على ما أثاره الطرف الأول بخصوص خطاب صفحة 740 فان ذلك الخطاب لم يكن أبدا بخصوص موعد تاريخ بدء المشروع ولكنه كان بخصوص تقديم كفالة حسن التنفيذ وانه أمهل الطرف الأول حتى تاريخ 2015/2/17 لتقديم كفالاتي حسن التنفيذ والدفعة المقدمة مع الاخذ الاعتبار ان الاجتماع المؤرخ في 2015/2/3 قد أشار بوضوح الى اتفاق جميع الاطراف على ان يلتزم الطرف الأول بتقديم الكفالات سالفه الذكر بمجرد صدور عدم الممانعة الخاصة بالتصميم. وقد اطلعت الخبرة على المستند 575 من مستندات الطرف الأول وهو الخطاب المؤرخ 2014/12/25 المتعلق بترشيح المالك لمقاول الاعمال الكهربائية والميكانيكية.

ت. تاريخ الفسخ وآلية الفسخ وأسبابه والردود وتوابعها التعاقدية وان كان الفسخ رضائيا من عدمه

#### الطرف الأول:

افاد الطرف الأول ان تاريخ الفسخ 2015/2/22. كما افاد بانه قبل استلام خطاب الاستشاري بالفسخ بيوم واحد تم الاجتماع بمكتب المالك بابوظبي بحضور جميع الاطراف وكان محور النقاش هو تاريخ بدء المشروع ان كان مرتبطا بعدم الممانعة للتصميم و المكلف به الاستشاري من عدمه وقد تم انتهاء الاجتماع بطريقة سلبية من قبل المالك وفي اليوم التالي تم استلام خطاب الفسخ او من شركة "...." وأما عن اسباب الفسخ فانه حسب خطاب الفسخ فان الاسباب انحصرت في عدم تقديم ضمان البنكي لحسن التنفيذ في موعده وعدم الاستجابة لخطابات الاصلاح الصادرة من شركة "....." وأما عن الاسباب الحقيقية فهي حسب افادة الطرف الأول انه وفقا للمستند 682 وهو محضر اجتماع بتاريخ 2015/2/3 في البند الاول انه تم الاتفاق بين الطرفين على تعديل موعد اصدار الضمان البنكي بحسن التنفيذ بحيث يكون بعد الحصول على عدم الممانعة للتصميم من الهيئات الخدمية مما يعني انه



لا يوجد تأخير في اصدار خطاب الضمان حسب ما يدعيه الطرف الثاني. أما بالنسبة لعدم الاستجابة لخطابات التصحيح فانه سبب وهمي ولم يرد الى الطرف الاول اي خطابات من هذا النوع وأما السبب الحقيقي للفسخ فهو رغبة المالك غير المعلنه في الغاء المشروع بدليل ردم الحفريات وإزالة كافة الاعمال السابقة ولم يتم تنفيذ أي أعمال حتى تاريخها. ويستند في ذلك الى المستند 139 و 132 و 141 من مستندات الطرف الاول عليه وتطلب من الخبرة التحقق من ذلك بالانتقال الى الموقع.

كما يرى الطرف الاول ان الفسخ لم يكن رضائيا بل كان تعسفيا بموجب خطابات في المستندات 777 إلى 794 من مستندات الطرف الاول التي تؤكد رفض الطرف الاول لهذا الاستبعاد. أما توابع هذا الفسخ التعسفي فقد ذكر في المستندات رقم 2024 إلى 2029 وهي في اللائحة المعدلة في 2016/4/26 وقد سلم نسخة منها الى الطرف الثاني.

وبعد ان أدلى الطرف الثاني برأيه طلبت الخبرة من الطرف الاول إبداء افاداته ان وجدت فأجاب أنه بخصوص تعديل موعد تقديم ضمان حسن التنفيذ فإنه يتمسك بما اتفق عليه في المحضر المشار اليه من حيث ان تاريخ تقديم ضمان حسن التنفيذ يكون بعد صدور عدم الممانعة للتصميم وحيث ان هذه الشهادة صدرت تاريخ 2015/2/12 وأشارت الفقرة الثانية الى امهال الطرف الاول حتى 2015/2/17 بتقديم ضمان حسن التنفيذ وفق صفحة 740 و 741 من مستندات الطرف الاول وقد صدر خطاب الضمان بتاريخ 2015/2/16 وفق الصفحات 745 حتى صفحة 765 من مستندات الطرف الاول كما تم تسليم الضمان البنكي لتوقيعه من الطرف الثاني في 2015/2/16 وفق الصفحة 796 من مستندات الطرف الاول الا ان الخبرة طلبت ما يثبت تسليم ضمان حسن التنفيذ المعد بتوقيع الطرف الأول الى الطرف الثاني فأجاب بانه سيقوم بتزويد الخبرة قبل موعد الاجتماع بما يفيد ارسال خطاب الضمان الى الطرف الثاني كما وعد بتزويد الخبرة والطرف الثاني بنسخة من تعميم البنك المركزي أو اجراءات بنك المشرق الصادر بما يخص آلية اصدار خطاب ضمان حسن التنفيذ من المقاول الى المالك في تلك الفترة حيث اوضح

الطرف الاول ان تلك الالية تتطلب في أن يوافق المالك بالتوقيع على اصدار ضمان حسن التنفيذ قبل اصداره من البنك بصفة نهائية. أما عن اثبات ان المحضر الذي ورد فيه تعديل تاريخ اصدار شهادة الضمان من تاريخ صدور عدم الممانعة للتصميم فإن هذا المحضر قد ارسل عبر الايميل بتاريخ 2015/2/5 من ضابط المستندات التابع لشركة "....." للاستشارات الهندسية وهو ما اعتاد عليه في استلام كافة المخاطبات للمشروع وذلك وفقا للصفحة 2030 وقد طلب الطرف الاول من الخبرة الانتقال الى بلدية دبي لمعرفة تفاصيل الاستلام والتسليم بين الطرف الاول والمقاول الجديد وقد وافقت الخبرة على ذلك شريطة موافقة الطرفين على خطاب ستعده في هذا الشأن وقد وافق الطرفان على التوقيع على هذا الخطاب.

أما بخصوص الردم واخلاء الموقع فقد طلبت الخبرة بحث هذا الموضوع في نقطة نزاع رئيسية بها نظرا لوجود تفاصيل كثيرة لهذا الشأن.

أما بخصوص الرد على اعتماد الاستشاري "....." في بلدية دبي وحيث ان الخبرة اشارت الى مستند 576 من مستندات الطرف الاول والذي يشير الى وجود تعامل سابق في 2014/7/24 مع شركة ..... فأفاد بانه لم يكن لديه علم منذ ذلك الوقت وحتى تاريخ أول تقديم طلب إلى بلدية دبي بعد توقيع العقد أن شركة "....." غير مرخصة للعمل كإستشاري هندسي في دبي وقد طلبت الخبرة من الطرف الثاني تزويدها قبل يوم الخميس بنسخة من اتفاقية الاستشارة الهندسية بين المالك وشركة ..... فوعد بذلك وقد زعم الطرف الاول أنه لم يتم تزويدها بنسخة من أية علاقة تعاقدية بين شركة "....." وشركة .....

أما بخصوص المقاول البديل من حيث تعيينه لاستكمال المشروع فإن الطرف الاول يرى عدم وجود جدية من المالك في استكمال المشروع حيث كانت الفترة الاولى ازالة الدعامات الجانبية وردم الحفر وقد أكدت الخبرة أن موضوع الردم وإزالة الدعامات هو نقطة نزاع جوهرية بين الطرفين وسيتم مناقشتها في بند منفصل وقد أفاد الطرف الثاني بأنه سيقوم بتزويد الخبرة بمستندات تثبت شراء المقاول الجديد للمعدات التي كانت موجودة في الموقع إلا ان الطرف الاول تصر على موقفها بعدم وجود رغبة حقيقية من المالك من استكمال المشروع.





وقد اشار الطرف الاول الى ان الطرف الثاني طلب منه في 2015/6/10 بأداء بعض الاعمال المتعلقة بهيئة الكهرباء وفق صفحة 898 وقد سألت الخبرة الطرف الثاني عن سبب ذلك بالرغم من وجود عقد في 2015/4/9 مع المقاول البديل وأجاب الطرف الثاني بان واقع الحال لم يترك خيارا للطرف الثاني الا الطلب من الطرف الاول لأننا كان يحجز المشروع ويمنع أي شخص من دخوله كما أن رخصة البناء للمقاول الجديد صدرت في 2015/7/7 وقد طلبت الخبرة تأجيل نقاش استلام وتسليم الموقع بنقطة نزاع خاصة بها.

### الطرف الثاني:

أفاد الطرف الثاني ان تاريخ الفسخ هو 2015/2/22 وفق ما ورد في خطاب الفسخ مستند رقم 208 من مستندات الطرف الثاني. حيث ان الخطاب حدد سببين للفسخ وهما عدم تصحيح الاخفاقات التي أوردتها الاستشاري تفصيلا في رسالته المؤرخة في 2014/12/16 صفحة 197 من مستندات الطرف الثاني فضلا عن الاخفاقات الاخرى الواردة في رسائل الاستشاري الى المقاول المقدمه للمدعي عليه للخبرة بداية من صفحة 174 إلى صفحة 199 بالاضافة الى عدم التزام المقاول بتزويد المالك بخطاب الضمان خلال 14 يوم من تاريخ توقيع العقد وفق ما ورد في صفحة 272 من مستندات الطرف الثاني فضلا عن ما ورد في خطاب القبول في البند 5/7 صفحة 159 والذي ورد فيها التزام المقاول بتسليم ضمان حسن الاداء خلال 14 يوم من تاريخ خطاب الترسية علما بان خطاب الترسية له اولوية التطبيق وبالتالي يكون التزام المقاول بتزويد المالك بخطاب الضمان بحد اقصى نهاية يوم 2014/10/27 . وأن آلية الفسخ بدأت من خلال ارسال الاستشاري "....." العديد من خطابات التصحيح الى ان انتهت بارسال خطاب الفسخ بتاريخ 2015/2/22 وأن الفسخ تم وفقا لحق المالك الوارد في البند 15 من شروط الفيدك العامة.

اما عن الاجابة لاستفسار الخبرة عن افادة المدعيه من انه تم الاتفاق حسب المحضر الصادر وفق لزعم الطرف الاول من شركة "....." انه تم الاتفاق على تعديل موعد اصدار الضمان البنكي لحسن التنفيذ ليكون بعد صدور عدم الممانعة



للتصميم على حسب زعم الطرف الاول وقد أجاب الطرف الثاني بان هذا المحضر لم يتم التوقيع عليه من قبل الطرف الثاني ولا يعلم مدى صحة ما ورد فيه ونطلب من الخبرة الزام الطرف الاول بتقديم محضر الاجتماع الموقع اصولا واي مستند يفيد كيفية ارساله الى الاطراف حتى يتسنى له التعقيب عليه وفي جميع الاحوال فان الثابت من المستندات المقدمه من الطرف الثاني ان استشاري المشروع قام بالفعل بارسال خطاب ارفق بموجبه عدم الممانعة للتصميم Design NOC بتاريخ 11 و 12 فبراير 2015 حيث تم منح الطرف الاول مهلة اخيرة من نابع حسن النية حتى تاريخ 2015/2/17 إلا انه فشل في الاستجابة لهذا الطلب والذي يعد من قبيل الاستمرار في اخفاقاته لاحكام العقد.

وأما عن زعم الطرف الاول بأن السبب الحقيقي من وراء الفسخ هو عدم رغبة المالك في استكمال المشروع فهو كلام عاري عن الصحة حيث ان الثابت للأوراق المقدمه من الطرف الثاني صفحة 416 من مستندات الطرف الثاني حيث اصدر الاستشاري خطاب ترسية للمقاول البديل وتم تعديل رخصة البناء الصادرة عن بلدية دبي لاستبدال المقاول حيث بدأ المقاول الجديد الدخول الى الموقع 2015/8/1 بعد مغادرة الطرف الاول للموقع حيث كان متواجدا طيلة هذه الفترة بعد تاريخ الانتهاء بطريقة غير شرعية وغير قانونية بنية الاضرار بالطرف الثاني.

أما بخصوص ردم الاعمال التي قامت بها الطرف الاول فان المقاول البديل سعى في شراء ألواح الدعم الجانبي من الطرف الاول ولكن لم يتوصلا الى اتفاق الامر الذي ادى به ان يطلب من المالك تسليمه الأرض خالية من أية موانع فقام المالك بدفع مبلغ بحدود 000 الف درهم الى المقاول الجديد.

كما يؤكد الطرف الثاني ان هناك العديد من الرسائل الصادرة عن استشاري المشروع بخصوص اخفاقات الطرف الاول والتي لم يتم تصحيحها حتى تاريخ الانتهاء (انظر صفحة 174 إلى 199 من مستندات الطرف الثاني).

وقد وجهت الخبرة للطرف الثاني ان كان المقاولان قد اجتمعا في الموقع ان كان الجواب بالإيجابي فما هو التاريخ؟ فأجاب الطرف الثاني بانهما التقيا في الموقع بتاريخ



2015/4/27 وكان الغرض من الاجتماع هو تسليم واستلام بين الطرفين الاول والمقاول الجديد.

وبسؤال الخبرة عن رد الطرف الثاني على ما زعمته الطرف الاول من ان المشروع لم ينفذ حتى تاريخه فاجاب عن النحو التالي:

حدث تأخير من قبل الطرف الاول في اصدار موافقته على تسليم المقاول الجديد لاستكمال الاعمال لكي يتم تقديمها الى بلدية دبي لغايات الحصول على تعديل رخصة البناء باسم المقاول الجديد مما اضطر الطرف الثاني لتقديم طلب الحصول على تعديل رخصة البناء دون موافقة المقاول القديم وحدث ايضا مناقشات عديدة بين الطرفين الاول والمقاول الجديد بشأن استكمال المشروع الا انه وبعد استلام المقاول الجديد للمشروع اكد الاخير على رغبته في استلام المشروع دون اي موانع مما استغرق بعض الوقت لكي يبدأ المقاول الجديد في العمل وبعد ذلك قام المالك بافادة المقاول الجديد برغبته في اجراء بعض التعديلات على التصاميم والتي كانت تتمثل في تعديل جسر الفولاذ الى خرسانة وبعض التعديلات الاخرى حسب ما ورد في دراسة الهندسة القيمة لتقليل تكلفة البناء إلا ان المقاول الجديد اعتذر عن الانتظار لأسباب تتعلق بتجديد الترخيص التجاري له بسبب التكاليف المرتبطة بتأجير سكن للعمال في دبي مما أدى الى قيام المالك الغاء رخصة البناء الحالية في غياب مقاول بديل الا انه بصدد تعيين مقاول جديد لاستكمال المشروع وبسؤال الخبرة ان كان قد تم ردم الحفرة وإزالة ألواح الدعم الجانبي فأجاب بان المقاول الجديد ووفقا لرخصة جديدة لردم الحفرة وفق اشتراطات البلدية للرخصة الجديدة وقد تم الردم بتاريخ 2015/8/8 وفق لصفحة 138 من مستندات الطرف الثاني.

كما رد الطرف الثاني على زعم الطرف الاول بأن شركة "....." غير مرخصة لممارسة أعمال الاستشارات الهندسية في دبي حيث ان الثابت ان الطرف الاول نفسها كانت تتعامل مع استشاري المشروع منذ بداية العلاقة دون اي اعتراض من جانبها بالاضافة الى ان الثابت للسيد الخبير ان المالك قام بتعيين استشاري محلي وهم السادة ..... للحصول على كافة التراخيص امام الجهات الحكومية ولتمثيل الاستشاري الرئيسي.

وبعد ان استمعت الخبرة للرد من الطرف الاول طلبت من الطرف الثاني الرد بإيجاز من أجل إقفال نقطة النزاع حيث أكد الطرف الثاني انه اتخذ خطوات إجرائية مدعمة بالمستندات تؤكد عزمه على إنجاز المشروع وفق ما قدم للخبرة من مستندات كما أكد الطرف الثاني ان تاريخ مخاطبة الاستشاري للطرف الاول كان في 2015/2/11 ليبلغه بان شهادة عدم الممانعة للتصميم قد صدرت وانه يطلب من الطرف الاول تقديم شهادة ضمان البنكي قبل نهاية 2015/2/17 من باب حسن نية وليس من قبيل مهلة عقدية وبالرغم من تحفظ الطرف الثاني على محضر اجتماع المؤخر في 2015/2/3 فإن ما ورد في المحضر يشير الى وجود تقديم خطاب الضمان لحسن التنفيذ بمجرد صدور شهادة عدم ممانعة للتصميم الا انه تم امهال الطرف الاول حتى 2015/2/17 من باب حسن النية. كما ينكر الطرف الثاني ان ما اشار اليه الطرف الاول من مستندات تخص خطاب الضمان البنكي بحسن التنفيذ فقد وجد ان هذه المستندات تخص جملة من التسهيلات البنكية ضمن اتفاقية غير موقعة من البنك وبالتالي لا يعتد بها وأن ما أشار اليه الطرف الاول في الخطاب المؤرخ 2015/2/25 صفحة 796 من مستندات الطرف الاول انما جاء بعد صدور خطاب الفسخ.

ث. عدم ترك الطرف الأول للموقع بناء على طلب الطرف الثاني او تأخره ووقوع ضرر جسيم على الطرف الثاني بسبب ذلك (وقد بدأت الخبرة بالاستماع الى اقوال الطرف الثاني).

### الطرف الأول

أفاد الطرف الاول بأنه وفقا لصفحة 806 والتي استند عليها الطرف الثاني بتحديد عد 14 يوما لإخلاء الموقع فإن البند 2 من محضر الاستشاري "....." والصفحة 806 يشير إلى مناقشة الحضور لبدلين لمعالجة الوضع بعد الفسخ وهما إما إكمال أعمال دعامات السد الجانبي أو ان يشتري المالك معدات سندات الدعم الجانبي بعد

الانتهاء وقد أشار الطرف الاول أنه انجز ما نسبته 90% من أعمال Shoring. وقد تم الإشارة الى البند 17 بصفحة 195 من مستندات الطرف الاول الى ان تقرير خبير المحكمة اثبت وجود أعمال حماية الحفر بطول 141 متر وطلبت الخبرة من الطرف الاول اثبات النسبة الاجمالية من خلال موافقة البلدية وسيتم تقديم مستند لاحقاً الى الخبرة.

وقد إستكمل الطرف الاول في جلسة 2016/6/9 رده لهذه النقطة فأفاد بأنه وفقاً للمخطط المعتمد من البلدية فإن إجمالي طول سندات الدعم الجانبي هو 131.25 متر طولي وحيث أن تقرير خبير المحكمة أثبت أن طول سندات الدعم الجانبي كانت 141 متر مما يعني أن الطرف الاول أنجز بزيادة والطرف الاول طالب بالطول الإجمالي وفقاً لمخطط البلدية.

وقد رد الطرف الاول على موضوع تقييم الاعمال وتقييم عرض الشراء او الاستئجار حيث افاد بان كافة ما يدعيه الطرف الثاني من وجود تعنت من طرف الطرف الاول ان هي اسباب وهمية الغرض منها هو رغبة المالك في عدم استكمال المشروع وعدم سداد اي مستحقات للطرف الاول ولم يقيم بتسديد اية مبالغ وان الفسخ يعتبر تعسفياً. أما بخصوص ما طرحه الطرف الثاني من ان قيمة الاعمال المنجزة لا تكون مستحقة الا بنسبتها للعامل الزمني لبقاء تلك الاعمال في المشروع لاستكمال العمل الاصلي بزعم الاستفادة منها فان ذلك مردود عليه من حيث ان الصفحة 443 وهو البند في جدول الكميات المتعلقة بسندات الدعم الجانبي بقيمة 000 لا تشير الى تعلقها بفترة زمنية.

كما أضاف الطرف الاول إثباتاً لوجهة نظره من حيث عدم تمكنه من ترك الموقع بوجود أعمال سندات الدعم الجانبي حيث قدم مستندات إضافية في هذه الجلسة تضمنت ترخيصي بناء جديد باسم المقاول البديل حيث ان الترخيص الصادر بتاريخ 2015/7/23 شمل وجود مقاول ثانوي للأساسات مما يعني انه قبل هذا التاريخ لم يكن باستطاعة الطرف الاول مغادرة الموقع بسبب المسؤولية القانونية المترتبة على هذا الامر وفقاً لاجراءات بلدية دبي مما يعني نفي ما يزعمه الطرف الثاني من تعنت مزعوم من طرف الطرف الاول في مغادرة الموقع وان المتسبب في استمرار وجود

الطرف الاول في الموقع طوال هذه المدة هو تعنت المالك وممثله وجهلهم بالاجراءات المتبعة في مثل هذه الحالات لاخلاء الموقع. وحيث انه اخلى الطرف الاول الموقع بتاريخ 2015/8/1 أي بعد أسبوع من صدور هذه الرخصة مما يعني عدم وجود تعنت من جانبه في تسليم الموقع للمقاول الجديد. وقد افاد الطرف الاول تأكيدا لموقفه من حيث انه لم يغادر الموقع بسبب عدم تقديم الاستشاري او الطرف الثاني لخطة بديلة لمغادرة الطرف الاول للموقع وأشارت إلى الصفحات 841 وهو خطاب بتاريخ 2015/4/2 والى الصفحة 868 بتاريخ 2015/4/12 وصفحة 895 و 896 بتاريخ 2015/6/10 و صفحة 900 بتاريخ 2015/6/27 وكلها تؤكد موقع الطرف الاول المتكرر في مناقشة الاستشاري في تقديم خطة بديلة مقبولة وفقا لإجراءات البلدية لمغادرة الموقع وتسليمه للمقاول البديل ولم يتم الاستشاري بالرد على هذه الطلبات.

كما قدم الطرف الاول مستندات متعلقة بموضوع خطاب الضمان البنكي وقدم نسخة للطرف الثاني.

### الطرف الثاني

افاد الطرف الثاني بأنه من المفترض أن يغادر الطرف الاول الموقع ويسلمه بعد 14 يوما من تاريخ الجرد المشترك بين الطرفين والذي كان بتاريخ 2015/2/26 وفق الصفحة 805 و 806 من مستندات الطرف الاول أي بنهاية يوم 2015/3/12. وقد طلب الطرف الثاني أجلا لتقديم السند التعاقدى لهذه المدة ولكن الواقع ان الطرف الاول غادر الموقع في 2015/8/1 من خلال اتفاق حصل بين المقاول الجديد والطرف الاول وبعد ان إشتري المقاول الجديد المعدات والموجودات السابقة من الطرف الاول ولم يكن الطرف الثاني طرفا في المفاوضات بين المقاول الجديد والطرف الاول. كما افاد الطرف الثاني انه كانت هناك مخاطبات واجراءات بين الاستشاري ..... والاستشاري ..... والطرف الاول والمقاول الجديد من تاريخ الجرد ب 2015/2/26 حتى 2015/8/1 تاريخ المغادرة وقد قدم الطرف الثاني نسخة موقعة من الأطراف من جرد المواد في الموقع بتاريخ 2015/2/26 وتم تقديم

نسخة الى الطرف الاول وقد أقر الطرف الاول بصحة التواريخ الواردة في الجدول الا أنه أكد ان هذا الجدول يتضمن فقط المواد والمعدات الموجودة في المكاتب. الا ان الطرف الثاني أفاد بأنه يوجد تقرير موثق من الاستشاري يوضح كافة الأعمال الموجودة في الموقع وبالصور وسيتم تقديم تقرير في جلسة يوم الخميس.

وقد سألت الخبرة الطرف الثاني عن جرد المواد والاعمال في الموقع وفق المستند الذي قدم للخبرة في الجلسة وان كان ذلك الجرد قد انعكس في المستند من 224 إلى 228 من مستندات الطرف الثاني فأجاب بأنه يطلب أجلا للرد.

وبعد أن ناقشت الخبرة بتفاصيل المطالبات المقدمة من الطرف الثاني فقد رأت الخبرة ضرورة فصل التعويضات الناتجة عن زعم الطرف الثاني باخلال الطرف الاول بعدم مغادرة الموقع في الاجل المحدد عن تلك التعويضات التي تطالب فيها في ما يتعلق بإخلالات الطرف الاول المزعومة في ما يخص الالتزامات التعاقدية الاخرى وسيقوم الطرف الثاني بتقديم تفصيل في هذا الأمر.

وقد رد الطرف الثاني في جلسة 2016/6/9 على ما أثاره الطرف الاول من حيث تقييم أعمال سندات الدعم الجانبي من حيث أن قيمة هذه الأعمال لوحدها تتجاوز كامل قيمة تقدير الاستشاري وقد طلبت الخبرة من الطرف الثاني تقديم ردا فأفاد بأنه يمكن تقدير الأعمال المنجزة بسندات الدعم الجانبي بنسبة 80% تقريبا إلا أنه لا يمكن دفع كامل المبلغ أو حتى أي جزء منه لأن هذه الأعمال تعتبر أعمال غير أصيلة وهي مؤقتة ولا يمكن الاستفادة في حالة الشروع في البنيان مما يعني عدم إستحقاق الطرف الاول لأية مبالغ لهذا البند حيث انه تم فسخ العقد وفقا لأحكام العقد حسب وجهة نظر الطرف الثاني بعد إخلال الطرف الاول وقد سألت الخبرة الطرف الثاني عن سبب وجود تقدير من الاستشاري لبعض الاعمال المتعلقة بسندات الدعم الجانبي بأنه وان كان لا يتفق مع تقدير الاستشاري لهذا الجانب من حيث أنه كان يمكن قبول تقدير الاستشاري لو أتيح المجال للمقاول البديل لاستخدامه في استكمال المشروع ولكن بسبب حصول تعنت من الطرف الاول في تحديد قيمة شراء أو استئجار هذه السندات والأعمال المتعلقة بها.



وقد سألت الخبرة الطرف الثاني عن التاريخ الواجب مغادرة الطرف الاول للموقع فكانت الإجابة أنه كان يجب على الطرف الاول مغادرة الموقع بتاريخ 2015/3/19 وفقا لتعليمات الاستشاري في الصفحة 222 من مستندات الطرف الثاني. وحيث أن طلب الاستشاري في هذا الخطاب كان يشمل تعليمات الطرف الاول بمغادرة الموقع شاملا إزالة كافة العوائق في الارض وإزالة أي أعمال موجودة على الارض وإعادة الارض كما كانت عليه عند استلامها وذلك سندا بان الفسخ كان بسبب اخلال الطرف الاول في إلتزاماتها التعاقدية وقد تم التأكيد على هذه التعليمات في خطاب الاستشاري بتاريخ 2015/4/9 بصفحة 231 من مستندات الطرف الثاني والتي تؤكد على المغادرة الفورية للموقع منذ 2015/3/19 .

وقد سألت الخبرة الطرف الثاني عن تقييم اعمال إعادة الردم وإزالة العوائق من الموقع إن كان ذلك بقيمة مالية اضافية أم لا؟

فأجاب بأنه نظرا بأن الفسخ جاء بسبب إخلالات الطرف الاول في تعاقدته فإن هذه الاعمال وان جاءت بعد تاريخ الفسخ الا انها تعتبر من التزمات الطرف الاول كأثر من آثار هذا الفسخ.

وقد سألت الخبرة الطرف الثاني عن سبب عدم استخدام البند 15.2 ذاته والمتعلق بالفسخ والذي يحوي فقرة في اخره يشير الى أحقية المالك في التصرف بالمعدات والأعمال الموجودة على الموقع من حيث مصادرتها ، فأجاب أنه قد اختارت عدم تطبيق هذه الفقرة كما ان الطرف الاول كانت تحتفظ بالموقع ومحتوياته تحت يديها وتمنع ممثلي الطرف الثاني من الدخول إليه حتى تاريخ 2015/8/1.

وقد قدم الطرف الثاني مستندا من شركة المقاولون كما قدم خطاب الاستشاري الى المالك بمرفقاته في 2015/2/18 المتعلقة بالفسخ.

وقد تم تأجيل بحث مسؤولية الطرف المعني باستخراج ترخيص الردم وإزالة أعمال سندات الدعم الجانبي في الاجتماع مع البلدية.

ج. عدم الألتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ في الموعد التعاقدية. وهل عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ يمنح الحق للمالك في فسخ العقد. وعدم الألتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة. وعدم





تقديم الطرف الاول الضمان البنكي للدفعة المقدمة أدى بالطرف الاول في التأخر في البدء في المشروع. وعدم الألتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم بوالص التأمين اللازمة في الأجل التعاقدى وعدم تقديم بوالص غير المتفق عليها.

### الطرف الأول:

وقد ردت الطرف الاول أنه بالنسبة لشركات التأمين الواردة في العقد فإنه تم مخاطبتها وقد إعتذرت جميعها بعدم تمكنها من تغطية المشاريع في دبي مما أدى بالطرف الاول إلى البحث عن شركات أخرى وقد تم تقديم مقترح بديل بتاريخ 2015/1/19 وقد رد الاستشاري مستند 655 من مستندات الطرف الاول بتاريخ 2015/1/25 بموافقة مشروطة على أساس تعديل قيمة العقد في البوليصة مع تقديم الشروط التفصيلية للبوليصة. وقد تم اعادة تقديم البوليصة بتاريخ 2015/1/26 مستند 689 من مستندات الطرف الاول وقد تم الموافقة عليها من الاستشاري بتاريخ 2015/1/28 مستند 691 من مستندات الطرف الاول وقد افادت الطرف الاول بان كافة مقترحات على شركة عمان للتأمين. وقد سألت الخبرة الطرف الاول عن سبب تأخرها عن فترة 28 يوم المتعاقد عليه فلم تكن هناك إجابة.

وقد سألت الخبرة الطرف الاول عن عدم تقديمها لضمان الدفعة المقدمة فأجابت بانها لم تكن بحاجة للدفعة المقدمة وقد ابلغت المالك شفويا بذلك وقد افادت الطرف الاول ان ذلك لم يؤثر على بدء الاعمال حيث باشرت بالاعمال في الموقع وفي التراخيص الحكومية وتستند بذلك على تقرير خبير المحكمة في حجم الاعمال والمواد التي تم تنفيذها في الموقع.

أما بخصوص ضمان حسن الاداء فان الطرف الاول ترى ان التاريخ التعاقدى لتقديم ضمان بنكي لحسن الاداء انما يكون خلال 14 يوم من تاريخ بدء المشروع وهو 2015/2/12 وهو تاريخ صدور شهادة عدم الممانعة مستند 682 من مستندات الطرف الاول مما يكون آخر موعد هو 2015/2/26 وحيث ان الطرف الثاني قام بفسخ العقد بتاريخ 2015/2/22 مما يعني أن الفسخ قد تم قبل انتهاء المهلة التعاقدية الممنوحة الطرف الاول لتقديم كفالة حسن التنفيذ. وقد افادت الطرف الاول ان الذي حصل هو انه تم عقد اجتماع بوجود كافة الاطراف لدى المالك بتاريخ



(سيتم تقديمه لاحقا من قبل الطرف الاول في حالة حصولها على ذلك) حيث قدمت الطرف الاول للمالك مستندات ضمان حسن الاداء والتي تنتظر موافقة المالك وقد كانت موقعه من الطرف الاول والبنك وبانتظار توقيع المالك عليها لعدد 12 صفحة تقريبا لون أصفر ولم تحتفظ الطرف الاول بنسخة منها وقد قامت المدير المالي لدى المالك بالتواصل مع بنك المشرق للتحقق من صحة هذه المستندات وقد افاد البنك وفقا لافادة الطرف الاول ان البنك قد استكمل كافة موافقاته وبانتظار المالك. وحيث انه حصل في هذا الاجتماع مشادة بين الأطراف بسبب تقديم الطرف الاول لمطالبات مالية بسبب اخلالات من طرف الاستشاري في اعمال التصميم واثرها في تاخير المشروع بالاضافة الى اعتراض الطرف الاول على استمرارية الاستشاري ..... في ادارة المشروع بسبب عدم حياديته وعدم معرفته بالاجراءات الرسمية في بلدية دبي ولم يتم الطلب بتغيير الاستشاري ..... مما ادى بالمالك الى انتهاء الاجتماع ومن ثم الى ان يتصل بالبنك من خلال مديره المالي لإلغاء المشروع كما افادت الطرف الاول تتمسك بحقها في توجيه اليمين الحاسمة الى الطرف الثاني بشخصه امام المحكمة لاحقا.

وقد سألت الخبرة الطرف الاول عن بدء تحركها مع البنوك من أجل الحصول على ضمان حسن الاداء حتى يتسنى للخبرة معرفة الجوانب العملية من حيث سعي الطرف الاول من عدمه في المبادرة في تنفيذ التزاماتها التعاقدية بهذا الخصوص وقد طلبت الطرف الاول أجلا قبل الخامسة مساء من يوم 2016/6/28 بتقديم المستندات .

### الطرف الثاني:

اتفق الطرفان على ان شروط الفيدك العامة الطبعة الاولى 1999 لاعمال البناء و التصميم تعتبر احدى وثائق العقد. وقد افاد الطرف الثاني بانه وفقا للبند 15 فقرة 2 من نسخة فيدك 1999 فان اول سبب من الاسباب التي يحق للمالك ان يفسخ بها العقد هو اخلال المقاول بتقديم ضمان حسن التنفيذ و ان الموعد الذي تم تعديله وفق المستند 159 فقد تم تعديل المدة



الزمنية من 28 يوم لـ 14 يوم من تاريخ خطاب الترسية. وقد حصل اتفاق بين الطرفين في محضر الاجتماع بتاريخ 2015/2/4 مستند 682 من مستندات الطرف الاول بانه يتوجب على الطرف الاول تقديم خطاب ضمان حسن الاداء بمجرد الحصول على شهادة عدم ممانعة التصميم وبالرغم من ذلك فانه وفقا للمستند صفحة 740 من مستندات الطرف الاول فقد أمهل الاستشاري في خطابه المؤرخ في 2015/2/12 والذي يعتبر الامهال الثاني الطرف الاول لتقديم الضمان بتاريخ 2015/2/17 وحيث ان الطرف الاول لم تقدم الضمان في الأجل المحدد فان ذلك يعتبر اخلافا جوهريا وفق البند المذكور اعلاه مما يمكن المالك من فسخ العقد وهو يعتبر إخلافا عمليا لا يمكن بانعدامه من الاستمرار في المشروع حيث لا يمكن للمالك من تسديد الفواتير الشهرية للمقاول الامر الذي سيؤدي بالنهاية الى تعثر المقاول. مع اصرار المدعي على عدم تلازم إصدار الضمان البنكي مع الحصول على شهادة عدم الممانعة . أما بالنسبة لنقطة النزاع المتعلقة بأن عدم تقديم الطرف الاول للضمان البنكي بالدفعة المقدمة فإنه يعتبر ذلك إخلافا تعاقديا دون الحاجة الى إثبات ان كان ذلك أدى بالتأخير في البدء من عدمه. كما ان الطرف الثاني اقتنع بفكرة الخبير في ان الدفعة المقدمة للمقاول ان ما هي الا عبارة تسهيل من المالك للمقاول مقابل شرط تقديم الضمان البنكي وبحد أقصى 15% من قيمة التعامل على أن لا يؤثر عدم التقديم بهذا الضمان على تعيين مقاولي الباطن ويرى الطرف الثاني أن عدم تقديم ضمان الدفعة المقدمة يعتبر مؤشرا على ضعف المقدرة المالية لدى المقاول. أما بالنسبة لبوالص التأمين فانه وفقا للمستند 159 من مستندات الطرف الثاني فانه يتوجب تقديم بوالص التأمين خلال 28 يوم من خطاب الترسية وقد تم تقديم بوالص التأمين بتاريخ 2014/12/10 وقد تم رفض هذه البوالص بتاريخ 2014/12/16 بسبب صدورها من احدى الشركات غير الواردة في العقد صفحة 297 من مستندات الطرف الاول، كما انها غير متوافقة مع الشروط الواردة في البند 18 والخبرة رأت ان البند 18 هو بند

عام لم يتم التحديد فيه. وحيث ان تاريخ خطاب الترسية كان في 2014/10/13 وكان من المفترض تقديم بوالص التأمين قبل 2014/11/11 فان ذلك يعتبر اخلافا من الطرف الاول.

وقد رد الطرف الثاني على افادة الطرف الاول بإجاز من حيث انه لم يتم تقديم ضمان حسن تنفيذ مطلقا الى الطرف الثاني كما انه لا يمكن قبول ارتباط مدة تقديم ضمان حسن تنفيذ مع تاريخ شهادة عدم الممانعة للتصميم كما انه لا يمكن قبول ربط تاريخ تقديم ضمان حسن التنفيذ بتاريخ بدء الاعمال بمخالفة ذلك للاعراف الهندسية المعمول بها كما ان الطرف الثاني أفاد بروايته عما حصل في الاجتماع المذكور من قبل الطرف الاول وباختصار على النحو التالي: انه تم عقد الاجتماع وبدء السيد / ..... شريك لدى الطرف الاول بالتحدث عن اداء الاستشاري ..... وانه لا يمكن قبول استمراره في هذا المشروع وفي حال اصرار المالك على استمرار ..... فان الطرف الاول لن تستمر في العمل وحيث ان المالك راي ذلك شرطا مسبقا الامر الذي رفضه وانتهى الاجتماع ولم يتم التطرق أصلا عن موضوع الضمان البنكي كما افادت الطرف الاول.

ح. عدم تقديم الطرف الأول للجدول التفصيلي للأسعار في الأجل المحدد تعاقديا. وعدم تقديم الطرف الأول للبرنامج التفصيلي للمشروع في الأجل المحدد تعاقديا. وعدم تقديم الطرف الأول بيان بالتدفقات المالية المتوقعة في الأجل المحدد تعاقديا. وعدم تقديم الطرف الأول لجدول الموافقات الخاصة بكل المواد والمعدات والمقاولين بالباطن ومخططات العمل.

**الطرف الأول:**

وقد سألت الخبرة الطرف الاول عن تاريخ جدول تفصيل الاسعار فأجابت بانه تم تقديمها بتاريخ 2014/10/11 وفق المستند 402 و458 من مستندات الطرف الاول. وقد تم تقديم جدول قبل هذا التاريخ وسيتم تقديم المستند لاحقا.



وقد سألت الخبرة الطرف الاول ان كانت قدمت هذا الجدول التفصيلي فأجابت بالنفي مسببة عدم وجود الحاجة بان جدول الكميات فيه التفصيل الكافي حسب وجهة نظرها.

وقد أكدت الطرف الاول انها قدمت البرنامج في 2015/1/18 وفق المستند 638 من مستندات الطرف الاول وملحقاته وقد وافق الاستشاري بتاريخ 2015/1/26 على البرنامج مستند 643 من مستندات الطرف الاول وتدعي الطرف الاول ان ذلك تم قبل بدء المشروع وفقا لتعريفها من حيث ان بدء المشروع صدور شهادة عدم الممانعة للتصميم.

وقد أكدت الطرف الاول بانه لم يتم تقديم كشف التدفقات النقدية بسبب ارتباطه بالتاريخ الفعلي للمشروع وهو صدور شهادة عدم ممانعة التصميم. وقد ردت الطرف الاول بانها قدمت بعضا منها في الجدول العام وانه كان يتم تقديم المطلوب بشكل دوري وقبل القيام بتنفيذ الاعمال حسب الواقع وقد حصلت الطرف الاول على موافقات الاستشاري على ذلك الا ان الخبرة افادت بان المقصود في البند 7.8 مستند 159 من مستندات الطرف الثاني انه تقديم جدول على اساس الخطة العامة للمشروع منذ بدايته حتى يستطيع الاستشاري متابعة اعمال المقاول ومعرفة حجم التأخير ان وجد. وقد طلبت الطرف الاول اجلا لتوضيح موقفها في هذا الشأن.

**الطرف الثاني:**

وقد سألت الخبرة عن اخلال الطرف الاول بخصوص تقديم تفاصيل الاسعار في جدول الكميات فاشار الطرف الثاني انه وفقا للمستند 159 من مستنداته البند 7.4 وقد كان يتوجب تقديمها خلال 7 ايام من خطاب الترسية. أما الطرف الثاني فقد رد ان هذا التفصيل ارسل قبل خطاب الترسية وقد اكد خطاب الترسية على تقديم تفصيل لجدول الكميات المقدم سابقا مما يعني وجود تفاصيل اخرى مطلوبة لحساب الاوامر التغييرية للزيادة او النقصان.



وأما بخصوص تقديم برنامج العمل فأفاد الطرف الثاني انه حصل تأخير في تقديم البرنامج على المتفق عليه وهو 14 يوم من تاريخ خطاب الترسية وفق البند 7.6 صفحة 159 من مستندات الطرف الثاني.

كما افاد الطرف الثاني ان الطرف الاول لم تقدم حتى تاريخه بيان التدفقات المالية وفق البند 7.7 صفحة 159 من مستندات الطرف الثاني .

وقد افاد الطرف الثاني بانه لم يتم تقديم جدول بكامل الموافقات الخاصة بالمواد والمعدات ومقاولي الباطن والمخططات التنفيذية.

### 7- تحليل المستندات والأحداث

قامت الخبرة بتحليل المستندات المقدمة من الطرفين ووأعدت جدول يبين فحوى اهم

المستندات بين الطرفين ومرجعيتها وفق الجدول التالي:

م	التاريخ	الوصف	الطرف الأول	الطرف الثاني
1	24-Jul-14	جدول التخفيضات على اعمال الاللكتروميكانيك مقدم من ..... وعليه ختم الطرف الأول وبفيد ان الاستشاري هو .....	576	
2	2-Sep-14	خطاب دعوة من الاستشاري الى الطرف الأول لتقديم سعر في المناقصة	21	
3	4-Sep-14	تاريخ توقيع عقد تجديد اجار فيلا		125
4	7-Sep-14	خطاب من الاستشاري الى الطرف الأول بتعديل شروط المناقصة	249	
5	17-Sep-14	خطاب من المقاول الى الاستشاري يقدم ال BOQ	31	

	24	خطاب من الأستشاري الى الطرف الأول لدعوته لحضور اجتماع تقييم المناقصة في مقر الأستشاري في ابوظبي	22-Sep-14	6
	30	خطاب من المقاول الى الأستشاري يقدم سعره المعدل مشيرا الى اجتماعه مع الأستشاري في مكتبه في ابوظبي	29-Sep-14	7
166		تقييم الأستشاري لعرض الطرف الأول ويشير الى ان يجب ان يتضمن الألواح المساندة والحفر ضمن اعماله حسب موافقات البلدية	30-Sep-14	8
170		خطاب من المقاول الى الأستشاري ويشير البند 10 الى موضوع الضمانات من مقاولي الباطن	8-Oct-14	9
	26	خطاب من الأستشاري الى الطرف الأول بخصوص الملاحظات النهائية لعرض الأسعار	9-Oct-14	10
326	404	تسليم BOQ من المقاول	11-Oct-14	11
383/384/159		وهو عبارة عن Letter of Award البدء تاريخ اشعار (12927721)	13-Oct-14	12
388		توقيع المقاول على خطاب الترسية	15-Oct-14	13
	493	خطاب من الطرف الأول الى الأستشاري لتزويده بالمخططات على اوتوكاد	16-Oct-14	14



	494	خطاب من الأستشاري الى الطرف الأول يزوده بالرسومات	20-Oct-14	15
238		توقيع العقد بين الطرفين	26-Oct-14	16
386		تاريخ تقديم ضمان حسن التنفيذ	27-Oct-14	17
317		تاريخ الدخول للموقع 14 يوما من تاريخ اشعار البدء	27-Oct-14	18
	497	خطاب من الطرف الأول الى الأستشاري يرفق المخططات التعاقدية	28-Oct-14	19
239		خطاب من الأستشاري الى ASCS يرفق وثائق العقد	5-Nov-14	20
	496	خطاب من الأستشاري الى الطرف الأول يرفق وثائق العقد	5-Nov-14	21
272		تزويد المقاول ل Performance Security	10-Nov-14	22
174		تاريخ البدء Commencement date	11-Nov-14	23
	503	خطاب من الطرف الأول الى الأستشاري يرفق طلبات اعتماد المواد	11-Nov-14	24
386		تاريخ تقديم بوالص التأمين	11-Nov-14	25
176	719-720	صدور رخصة البناء من حيث ان الأستشاري هو ..... ومطلوب مخططات الدعم الجانبي	11-Nov-14	26



	510	تقديم الطرف الأول لتصميم حسابات الدعامات الجانبية	13-Nov-14	27
	504/507	خطاب من الاستشاري الى الطرف الأول يوافق على الحديد بملاحظات وعلى سور الموقع بملاحظات	16-Nov-14	28
174		خطاب من الاستشاري يفيد بأن تاريخ البدء في المشروع هو Commencement date 2014/11/11	17-Nov-14	29
	512	خطاب من الاستشاري الى المقاول لأرسال ممثله لمناقشة تصميم الدعامات في مكتب الاستشاري في أبوظبي	19-Nov-14	30
	513	تقديم الطرف الأول لحسابات الدعم الجانبى للاستشاري	23-Nov-14	31
	514	موافقة الاستشاري على حسابات الدعم الجانبى بملاحظات	25-Nov-14	32
	517	موافقة الاستشاري على شركة ..... المقترحة من الطرف الأول بملاحظات	25-Nov-14	33
	527	خطاب من الطرف الأول يفيد بتقديم طلب اعتماد للمبداات الحشرية	27-Nov-14	34

	1990	خطاب بالأيمل من ..... الى .... لتقديم مستندات كاملة للدعامات الجانبية لتقديمها الى البلدية	29-Nov-14	35
	668	بدء اعمال التهيئة حسب زعم المقاول	30-Nov-14	36
	1909-1973	تقارير يومية من المقاول	30-Nov-14	37
	2002	خطاب بالأيمل من الطرف الأول الى ..... ويشير الى تواصل مع .....	30-Nov-14	38
	524	عدم موافقة الأستشاري ل..... المشروع والسور المعدني	7-Dec-14	39
	528	موافقة الأستشاري على شركة شفت المياه المقترحة بملاحظات	7-Dec-14	40
	531	موافقة الأستشاري على المختبر المقترح بملاحظات	7-Dec-14	41
	534	رد الاستشاري على مقترح المبيدات الحشرية	7-Dec-14	42
186		تقديم المقاول لبوليصة التأمين الى الأستشاري للموافقة	13-Dec-14	43
	551	تقديم الطرف الأول لحسابات السور الى الأستشاري	13-Dec-14	44
	538	مقترح من الطرف الأول بخصوص عوازل المياه	14-Dec-14	45



179		خطاب من الاستشاري للمقاول يفيد بوجود خمس بنود متأخرة منها عدم تقديم خطاب ضمان حسن التنفيذ والذي كان من المفترض ان يكون في 2014/10/27 وانه لا بد من استكمال هذه المتأخرا قبل البدء في المشروع	16-Dec-14	46
182		خطاب الاستشاري الى المقاول يفيد بأن بوليصة التأمين المقدمة غير موافق عليها ويجب اعادة التقديم	16-Dec-14	47
	539	موافقة الاستشاري على عوازل المياه المقترحة بملاحظات	16-Dec-14	48
	550	خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري يفيد بأنها تسلمت ملاحظات بسيطة على خطة الدعم الجانبي	16-Dec-14	49
	556	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 1 مقدم من المقاول	16-Dec-14	50
	526	خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري يفيد بتقديم مخطط لوحة المشروع للبلدية للاعتماد	17-Dec-14	51
	572	تقديم المقاول للمبيدات الحشرية للاستشاري	18-Dec-14	52
	552	موافقة الاستشاري على حسابات السور المقترحة بملاحظات	21-Dec-14	53
	554	خطاب من الاستشاري يفيد بضرورة الالتزام بمعايير السلامة	22-Dec-14	54

	555	خطاب من الأستشاري الى المقاول يؤكد على ضرورة تقديمه للتقارير اليومية عن سير المشروع	22-Dec-14	55
	568	تقديم المقاول لوثائق الأمن والسلامة	22-Dec-14	56
	687	ايميل من الأستشاري الى المقاول في آلية التراسل	24-Dec-14	57
	575	الأستشاري يقترح تعيين مقاول باطن اليكتروميكانيك شركة ..... بعقد 6997256	25-Dec-14	58
	668	بدء اعمال الحفر والدعامات الجانبية	28-Dec-14	59
	577	خطاب من الطرف الأول يفيد بانه في طور انهاء التعاقد مع المقاول بالباطن المرشح من المالك	28-Dec-14	60
	579	خطاب من الطرف الأول يفيد بان المسئول عن التوصيلات الدائمة للخدمات هو المقاول بالباطن للألكتروميكانيك	28-Dec-14	61
	558	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 2 مقدم من المقاول	29-Dec-14	62
	573	موافقة الأستشاري بملاحظات للمبيدات الحشرية	29-Dec-14	63
	569	موافقة الأستشاري بملاحظات لوثائق الأمن والسلامة	31-Dec-14	64
	560	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 3 مقدم من المقاول	31-Dec-14	65
	562	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 5مقدم من المقاول	31-Dec-14	66

	564	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 6 مقدم من المقاول	31-Dec-14	67
	566	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 7 مقدم من المقاول	31-Dec-14	68
125		تاريخ بدء سريان عقد اجار الفيلا	1-Jan-15	69
	580	خطاب من الأستشاري الى المقاول يصحح مفهوم مسئولية المقاول الرئيسي على المقاولين بالباطن المرشحين من المالك	4-Jan-15	70
	582	خطاب من المقاول يقدم اعتماد الطابوق	4-Jan-15	71
	587	خطاب من المقاول يقدم اعتماد منتجات الكونكريت	4-Jan-15	72
188		خطاب من الأستشاري الى المقاول يفيد بأنه لم يتم تقديم المستندات المطلوبة وفقا لخطابه بتاريخ 2014/12/16 حتى تاريخه	5-Jan-15	73
100		خطاب من الاستشاري الى ممثل المالك يطلب دفعة اشراف عن شهري نوفمبر وديسمبر 2014	5-Jan-15	74
	602	خطاب تذكيري من الأستشاري للمقاول بضرورة تسليم المستندات المطلوبة وفق خطابه في 2014/12/16 بالإضافة الى تقديم التقارير اليومية	5-Jan-15	75
	604	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 4 مقدم من المقاول	6-Jan-15	76

191		خطاب من الأستشاري الى المقاول يفيد بتاريخ البدء 2015/11/11 كما يفيد ان المقاول لم يتم استكمال تجهيزه من حيث الأثاث وتوصيل الخدمات وان فترة التحضيرات قد انتهت منذ فترة ويطلب الأستعجال	6-Jan-15	77
	606	يرد الاستشاري على طلب معلومات رقم 10 مقدم من المقاول	6-Jan-14	78
	581	خطاب من الطرف الأول يطلب من الأستشاري تزويد بالأتفاق بين المالك والمقاول بالباطن المرشح من المالك	7-Jan-15	79
	609	خطاب من الطرف الأول يفيد باكتشاف خزان صرف صحي في جانب من الأرض	7-Jan-15	80
	611	تقديم المقاول للمسح الطبوغرافي للأرض	7-Jan-15	81
	612	رد الاستشاري على اساس وجوب الحذر في الأعمال	8-Jan-15	82
	613	طلب المقاول من الأستشاري لتحديد مستوى مدخل المشروع	8-Jan-15	83
	589	موافقة الأستشاري على منتجات الكونكريت	11-Jan-15	84
	574	موافقة الأستشاري على الطابوق المقترح من المقاول	12-Jan-15	85
	615	خطاب من المقاول يرفق الرسومات التنفيذية لحسابات القواعد	12-Jan-15	86

	635	عقد الاجتماع الثاني في الموقع وفيه ان الاستشاري يفيد المقاول بعدم تقديم برنامج العمل والتدفق النقدي واتمام تهيئة مكاتب ادارة المشروع والأسراع في توقيع عقد الاليكتروميكانيك وطريقة دفع الدفعة المقدمة والضمان البنكي لحسن التنفيذ	12-Jan-15	87
	621	خطاب المقاول يرفق طريقة العمل للحفر والردم	13-Jan-15	88
	625	خطاب المقاول يرفق طريقة رش المبدات الحشوية	13-Jan-15	89
	629	خطاب من المقاول يفيد بجاهزية مكاتب الاستشاري في الموقع بدءا من 2015/1/10 وانه سيتم تسليم كافة المراسلات الى مكتب الاستشاري في الموقع وليس ابوظبي	13-Jan-15	90
	664	بدأ الحفر في المشروع	14-Jan-15	91
	630	خطاب من الاستشاري الى المقاول ينبه بضرورة توظيف عمالة موافق عليه او تعيين مقاولي بالباطن مهرة وحسب الوقت الحالي المتعلق بالمسح	14-Jan-15	92
	632	خطاب طلب معلومات من المقاول رقم 9 الى الاستشاري لسومات الهيكل	14-Jan-15	93

	614	رد من الأستشاري الى المقاول يفيدده بوجود مستوى مدخل المشروع على الخارطة وبكل الأحوال يتطلب الحصول عليه من البلدية	14-Jan-15	94
	627	موافقة الأستشاري على طريقة رش المبيدات الحشرية	15-Jan-15	95
	634	خطاب من الأستشاري يرفق محضر الأتماع 2	15-Jan-15	96
	623	موافقة الأستشاري على طريقة عمل الحفر والردم	15-Jan-15	97
	1901	طلب معلومات رقم 36 من المقاول	17-Jan-15	98
	636	حسب وعد المقاول في المحضر 2 ان يقوم بتزويد الأستشاري ببرنامج العمل وكشف التدفق النقدي ومستندات اخرى	18-Jan-15	99
	638	تقديم المقاول لبرنامج المشروع	18-Jan-15	100
		خطاب بالأيمل من الأستشاري الى المقاول يعين له الأحداثيات الصفرية للزوايا الأربعة	18-Jan-15	101
	649	تقديم المقاول لبوليصة التأمين الى الأستشاري للموافقة	19-Jan-15	102
	657	خطاب من المقاول يطلب من الأستشاري المخططات المعدلة للقواعد بناء على الأحداثيات الجنوبية	19-Jan-15	103
201		الأستشاري يزعم بأن الطرف الأول قد اوقف العمل في الموقع	20-Jan-15	104



	664	<p><u>خطاب المقاول الى الأستشاري يفيد بأنه بدأ الحفر 2015/1/14 وانه انهى 480 متر مكعب الا انه كان يظن وجود NOC الا انه تبين له عدم وجود NOC وعليه وخوفا من الغرامات من البلدية فإنه سيتوقف عن العمل الى حين تزويده ب NOC للتصميم والبناء</u></p>	21-Jan-15	105
	652	<p>خطاب من المقاول الى الأستشاري يرفق الأحداثيات المستلمة من البلدية</p>	21-Jan-15	106
	658	<p>خطاب من الأستشاري يرد على طلب المقاول بخصوص المخططات المعدلة للقواعد ويشير الى ان ذلك موضحا في الرسومات وان المقاول يجب عليه التعديل دون تمديد زمني او تكلفة اضافية</p>	21-Jan-15	107
	650	<p>خطاب من الأستشاري الى المقاول يطلب احداثيات مستوى الأرض للمشروع حسب البلدية</p>	21-Jan-15	108
	663	<p>خطاب من المقاول الى الأستشاري يفيد بعدم قدرته على اتمام العقد مع مقاول الباطن للأليكتروميكانيك بسبب عدم تزويده بالاتفاق بينه وبين المالك ويطلب الأستعجال</p>	21-Jan-15	109



	660	خطاب من المقاول يعترض على رد الاستشاري ويبين ان مسؤولية التصميم تقع على الاستشاري وان أي تعديلات محتملة في حجم التسليح سيكون بتكلفة اضافية	22-Jan-15	110
	618	موافقة الاستشاري بملاحظات على حسابات القواعد	22-Jan-15	111
	672	خطاب من الاستشاري يرد على المقاول بخصوص مقاول الالكتروميكانيك في ان كافة الأوراق تم تسليمها للمقاول وفقا لقرار المقاول في محضر الاجتماع رقم 2	25-Jan-15	112
	673	خطاب من المقاول يرفق صور في قرص مدمج عن المشروع حتى 2015/1/25	25-Jan-15	113
	655	موافقة الاستشاري بملاحظات على بوليصة التأمين	25-Jan-15	114

	<u>665</u>	<p><u>رد الأستشاري على المقاول</u> <u>بخصوص NOC وإن هذا العمل</u> <u>يدخل ضمن اعمال المقاول وهو</u> <u>المفروض عليه ان يتابع بعد</u> <u>صدور رخصة البناء وإن المقاول</u> <u>كان يفترض عليه ان يضمن فترة</u> <u>الموافقات الحكومية ضمن فترة</u> <u>الإنجاز وعليه فأن الأستشاري</u> <u>سيقوم بالمبادرة وسيتم تزويد</u> <u>المقاول ب NOC ولن يتم اضافة</u> <u>فترة زمنية او تكلفة اضافة للمقاول</u> <u>لهذا السبب</u></p>	<u>25-Jan-15</u>	115
	1905	طلب معلومات من المقاول رقم 37	26-Jan-15	116
	661	<p>رد الأستشاري على المقاول بخصوص القواعد والتسليح وإن المقاول يجب ان يتوخى الأسلوب الحسن للتعامل مع الأستشاري في مخاطباته وإن الأستشاري سيدرس الخيار البديل في استخدام الخرسانة بدل الحديد وسيتم تعديل التصميم وسيتم موافاة المقاول لاحقا وأنه في حال الحاجة للتعديلات فسيكون ذلك باضافة وقت وتكلفة.</p>	26-Jan-15	117

	666	رد المقاول على الأستشاري بخصوص مسئولية الحصول على <u>NOC</u> وانه يفرق بين <u>NOC</u> للتصميم والآخر للبناء حيث ان <u>NOC</u> للتصميم لم يحصل عليه الأستشاري وهي من مسئوليته بالرغم من تكرار المراسلات وتقديم كافة المستندات المطلوبة وانه يحتفظ بحقه في المطالبة بالأضرار نتيجة ذلك	26-Jan-15	118
	643	موافقة الأستشاري على البرنامج بشكل عام مع ضرورة ان يعيد المقاول التقديم شاملا اعمال الديكورات الداخلية	26-Jan-15	119
	674	خطاب من المقاول للأستشاري يرد عليه بخصوص الاليكتروميكانيك بوجود نواقص عديدة في الاتفاق بين المالك والمقاول بالباطن مما يتعذر استكمال العقد ويطلب اجتماعا	26-Jan-15	120
	693	المقاول يرسل اول شهادة دفع لأستشاري للأعمال من نوفمبر 2014 حتى يناير 2015	27-Jan-15	121
	667	رد الأستشاري بخصوص <u>NOC</u> وان <u>NOC</u> الخاص بالبناء هي من مسئولية المقاول اما <u>NOC</u> الخاص بالتصميم فهي من مسئولية الاستشاري	27-Jan-15	122

	662	رد المقاول على الأستشاري بخصوص تصميم القواعد في ان خطابه قد اسيء فهمه وانه لم يقصد الأساءة وان المقترح الذي قدمه جاء بناء على طلب المالك وان الأستشاري حر في قبوله او تغييره وانه لا يتحمل مسئولية التصميم وانه في حال التغيير من الهيكل المعدني الى الهيكل الخرساني سيكون بتكلفة اضافية ووقت اضافي.	27-Jan-15	123
	694	رد الأستشاري على طلب الدفعة من حيث انه لن يقوم بالدفع الا بعد الحصول على الضمان البنكي لحسن التنفيذ	28-Jan-15	124
	644	خطاب من المقاول الى الأستشاري بخصوص البرنامج يفيد به بأن اعمال الديكور ليست ضمن نطاق عمله ويطلب موافقة الأستشاري على ذلك	28-Jan-15	125
194		خطاب من الأستشاري الى المقاول يفيد به بقبول بوليصة التأمين بملاحظات	28-Jan-15	126
	696	الأستشاري يطلب من المقاول اتباع الإجراءات التعاقدية في المخاطبات	1-Feb-15	127
	<u>668</u>	<u>خطاب من المقاول للأستشاري انه أوقف اعمال الحفر بسبب عدم وجود NOC للتصميم وانه يطالب بالتكاليف اليومية 20000 درهم</u>	<u>1-Feb-15</u>	128

	677	خطاب يرد الاستشاري على المقاول بخصوص اعمال الاليكتروميكانيك ويجيب على استفسارات المقاول ويطلب الأستعجال	1-Feb-15	129
	678	خطاب من المقاول يرد على الأستشاري بخصوص الالليكتروميكانيك ويطلب منه ان يلتزم بنطاق عمله ويلتزم به وانه طلب اجتماعا ولم يتم الرد عليه وانه يرغب في التحقق التفصيلي لنطاق عمل المقاول بالباطن قبل ان يوقع معه	2-Feb-15	130
	705	خطاب من المالك الى الأستشاري يفيد بعدم استلام كثير من مراسلات المقاول ويطلب استلامها	2-Feb-15	131
	645	رد الأستشاري على خطاب المقاول بتاريخ 2015/1/28 ويؤكد ان ذلك يدخل ضمن نطاق عمله بناء على اساس اولويات وثائق العقد ويطلب منه اعادة التقديم للبرنامج	2-Feb-15	132

	681	<p>عقد الأجتماع رقم 3 وانه تم الاتفاق على ان يتم تقديم ضمان حسن التنفيذ عند الحصول على NOC للتصميم وانه تم الرد بخصوص مقال الأليكتروميكانيك وانه تم الاتفاق على تضمين برامج اعمال مقالولي الباطن ضمن برنامج وانه بخصوص NOC فقد كان يتوجب على المقالول ان يطلب رسميا NOC للتصميم منذ البداية كاساس للحصول على NOC للبناء وان مباشرة المقالول لأعمال الحفر كانت على مسئوليته قبل الحصول على NOC للتصميم وانه لا يستحق اي تعويضات على التوقف الآن</p>	3-Feb-15	133
	704	<p>الاستشاري يطلب من المقالول ان يزود المالك بنسخة من كافة المراسلات المفقودة منذ بداية المشروع</p>	3-Feb-15	134
	706	<p>خطاب من المقالول يرفق قرص مدمج فيه صور من 2015/2/4-2015/1/26</p>	4-Feb-15	135
	722	<p>خطاب من الأستشاري الى المقالول يفيد بأنه في هذا اليوم لا يوجد اي نشاط او اشخاص من المقالول في الموقع</p>	5-Feb-15	136

	711	رد المقاول تصحيحا لمحضر الأجتماع 3 ويطلب اضافة ملاحظة المالك على اعمال الاليكتروميكانيك كما يعترض على موضوع مدة المشروع	7-Feb-15	137
	646	رد المقاول على الأستشاري في موضوع برنامج العمل	7-Feb-15	138
	679	خطاب رد من الاستشاري على نقاط الخلاف مع المقاول	9-Feb-15	139
	733	خطاب المقاول الى الأستشاري يفيد بأنه حتى تاريخه لا يعلم متى سينتهي الأستشاري من الحصول على Design NOC وانه سينقل بعض المواد من الموقع	9-Feb-15	140
	715	الأستشاري يرد على اعتراضات المقاول لمحضر الأجتماع 3	10-Feb-15	141



	685	<p><u>اشعار مطالبة من المقاول ويرد على الاستشاري بخصوص الأليكتروميكانيك في انه سيقوم بالتفاوض مرة اخرى مع المقاول المرشح من المالك بسبب عدم تحديد التفاصيل كما ان المقاول يلقي باللوم على الاستشاري في السلبية في التعامل وتأخر الرد على طلبات الأستفسار 10 من اصل 37 وانه لا يستطيع الأستمرار في هذا الجو السلبي وانه يدعو الى اخر اجتماع لحل الموضوع</u></p>	10-Feb-15	142
	686	<p>رد الأستشاري على خطاب المقاول في 10/2/2015 بخصوص مقاول الأليكتروميكانيك و NOC وبالنسبة لطلبات الأستعلام فانه لا يوجد لديه سجل بالمتأخرات ولكن في حال وجودها كان من المفترض على المقاول تذكير الاستشاري ويشير الى آلية التراسل مع الأستشاري</p>	10-Feb-15	143
	729	<p>خطاب الأستشاري موضحا موقفه بشأن توقف العمل في الموقع</p>	10-Feb-15	144



201	734	خطاب الأستشاري الى المقاول يفيد بأن العمل توقف في 2015/1/20 وان تقارير المقاول عن حجم العمالة في الموقع مبالغ فيه وانه حتى تاريخه لم يتم استكمال تركيب لوحة المشروع ولا يوجد بوابة للمشروع وانه منذ 2015/2/5 توقف العمل في المشروع	11-Feb-15	145
462		صدر NOC	11-Feb-15	146
	738	خطاب المقاول يرد على الأستشاري فيما يخص التواجد في المشروع وتفسيراته وان لوحة المشروع متوقفة على Design NOC	12-Feb-15	147
	730	خطاب المقاول يرد على الأستشاري بخصوص توقف العمل في الموقع ويضع بعض التفسيرات في هذا الخصوص	12-Feb-15	148
	700	يرد المقاول على الأستشاري بخصوص المراسلات في انه متقيد بالأجراءات التعاقدية	12-Feb-15	149
	716	خطاب المقاول يرد على الأستشاري فيما يخص الاعتراضات على محضر رقم 3 ويشير الى ان الأستمرارية في هذا النهج سيلقي بأعبائه على سير المشروع	12-Feb-15	150



	648	رد الأستشاري على المقاول بخصوص برنامج العمل ويطلب منه تضمين برامج مقاولي الباطن في البرنامج	12-Feb-15	151
215		صدور شهادة عدم الممانعة للمشروع حسب زعم الطرف الأول	12-Feb-15	152
206		خطاب الأستشاري الى المقاول يفيد بأنه حتى تاريخه لم يتم تقديم خطاب ضمان حسن التنفيذ وان ذلك مخالف لبنود عديدة في خطاب الترسية وان السير الذاتية للكادر الفني في المشروع لم يتم تقديمه للأعتماد	12-Feb-15	153
	740-741	خطاب من الأستشاري يرفق Dsign NOC ويمهل المقاول حتى 2015/2/17 لتقديم الضمان البنكي لحسن التنفيذ	12-Feb-15	154
	721	خطاب من المقاول الى الأستشاري يطلب مقابلة المالك للأهمية القصوى لحسن سير المشروع	15-Feb-15	155
215		اقرار المقاول بتسليم خطاب ضمان حسن التنفيذ (بعد استلامه شهادة عدم الممانعة)	16-Feb-15	156
	701	يرد الاستشاري على خطاب المقاول بخصوص المراسلات	17-Feb-15	157

	742	خطاب من المقاول للأستشاري يفيد بأنه لم يتم الرد خلال 21 على الأستفسار رقم 37 ويحتفظ بحقه بالمطالبة بالأضرار	17-Feb-15	158
	744	يرد الاستشاري على المقاول فيما يخص الأستفسار 37	17-Feb-15	159
	766	خطاب من المقاول يرد على الأستشاري بخصوص طلب الأستفسار 37	18-Feb-15	160
215		خطاب من الأستشاري الى المالك يوصي بالفسخ	18-Feb-15	161
	<b><u>768-770</u></b>	<b><u>خطاب من المقاول يرفق NOC Construction ومتبقي موافقة ديوا</u></b>	<b><u>18-Feb-15</u></b>	162
	772	خطاب من المقاول الى الأستشاري بيغيده بأنه انهي 70% من ترتيبات الحديد المسلح للقواعد في الموقع حتى تاريخه	18-Feb-15	163
	773	خطاب الأستشاري يرد على المقاول بخصوص الحديد للقواعد وان المقاول لم يستكمل الملاحظات المطلوبة	19-Feb-15	164

	771	<p><u>خطاب من المقاول الى الاستشاري</u> <u>يفيده بأن البنك ابلغه بأن المالك</u> <u>رفض التوقيع على مستندات اعداد</u> <u>الضمان البنكي وابغه بأنه من</u> <u>المتوقع عدم الأستمرار في التعاقد</u> <u>واكد المقاول باستمراره ما لم يأتيه</u> <u>خطاب بالتوقف عن العمل</u></p>	22-Feb-15	165
211		<p>خطاب الفسخ من المالك الى الأستشاري</p>	22-Feb-15	166
209		<p>خطاب الفسخ من الأستشاري بناء على خطاب من المالك ويطلب من المقاول للأجتماع لعمل اجراءات التي تتبع الفسخ</p>	22-Feb-15	167
	96	<p>خطاب الطرف الأول المبدائي ردا على خطاب الفسخ وانه توقف عن العمل وانه يرفق صورا عن المشروع والمنجز حتى تاريخه</p>	23-Feb-14	168
215		<p>خطاب الطرف الأول ردا على خطاب الفسخ</p>	25-Feb-15	169
214		<p>خطاب الأستشاري الى بيليكس يرد عليها من حيث عدم اقراره باستلام اي ضمان حسن تنفيذ حتى 2015/2/22</p>	25-Feb-15	170
219		<p>خطاب من الأستشاري يطلب من الطرف الأول حضور اجتماع تقييم الأعمال بعد الفسخ</p>	25-Feb-15	171



	806	<p>محضر الاجتماع رقم 4 حيث افاد الأستشاري ان المقاول قدم رسومات المكاتب وتم اعتمادها كما اتفق على ان يقدم المقاول مقترحين بشأن آلية الأستمرار في الدعامات الجانبية كما تم الأتفاق على ان يوفر المقاول اقل عمالة في الموقع تتطلبها البلدية اثناء المعاينة كما سيقدم المقاول مرحلة اعمال الدعامات الجانبية وانه سيتم تقديم المقترحات في نهاية فبراير</p>	26-Feb-15	172
	131	<p>خطاب من الطرف الأول بخصوص الفسخ والتسريح</p>	28-Feb-15	173

	807	<p>خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري يشير الى ان المالك طلب منه الاستمرار في العمل وان هناك تناقضا في التعليمات بين الاستمرار والتوقف مع طرح الخيارين واستعداده للعمل بعد اجراء الترتيبات في العلاقات بين الأطراف ويفيد بمحتويات الموقع وانها ملك للمقاوم وانه تم الاتفاق على ابقاء هذه المواد في الموقع لتفادي المسائل القانونية وانه سيتم دفع قيمتها حتى تاريخ ازلتها ويطلب موافقة الاستشاري على ما ورد في الخطاب. كما ان الدعامات الجانبية سيتم استكمالها بعد استكمال الحفر ووجود شفط المياه بشكل مستمر لتجنب الفيضان. وبعد ذلك يكون الموقع جاهزا لصب القواعد وتنتهي مسئولية الطرف الأول وانه يعتبر طلب الاستمرار الغاء للفسخ وانه لا بد من صياغة تعديلات على الاتفاق كما يطلب تسديد الدفعة الأولى وانه يرى عدم الحاجة للضمان البنكي لحسن الأداء وانه يمكن الاحتفاظ ب 10% من الدفعة الأولى حتى نهاية المشروع وانه بالنسبة لإعادة العمالة فانه من المفترض التعويض المناسب لذلك وانه بالنسبة لشفط المياه فأن ذلك يتطلب اجراءات رسمية كثيرة وان</p>	28-Feb-15	174
--	-----	---	-----------	-----

		<p>الشفط يجب ان يكون بالعمق خلافا للبعد الذي يوصف ان يكون الشفط سطحيا وان المقاول الجديد يجب ان يستلم لموقع خلوا من المياه وانه يجب حساب كمية الحفر بخلاف جدول الكميات في مثل هذه الحالة وانه يجب تسديد حقوق المقاول خلال 15 يوما من اتمام العمل واستلام المقاول الجديد للعمل دون اية خصومات وانه بالنسبة للأعمدة الجانبية فانه الأستتجار اليومي 4000 درهم و 36000 لأزالتها وفي حالة الشراء 450000 درهم ويطلب سرعة القرار على ما ورد في الخطاب وانه في حال عدم الموافقة على ما ورد فانه يطلب الأذن بأزالة مواده وردم ما تم حفره باقل التكاليف في حال رغبة المهندس في ذلك لأعادة الموقع على ما كان عليه سابقا.</p>		
	800	<p>خطاب المقاول يرفض ما اورده الأستشاري من اسباب الفسخ ويؤكد ان الضمان البنكي لم يكن سببا في الفسخ وانه لم يعلن بالرغبة في الفسخ مسبقا وان الخلل يكمن في NOC Design الذي يقع على عاتق الأستشاري</p>	1-Mar-15	175



	812	<p>الأستشاري يرد على خطاب المقاول المرسل في 2015/2/28 ويفيد عدم وجود تعارض في التعليمات وان الفسخ ساري المفعول وانه لم يتم طلب اية مقترحات ولكن تم مناقشة آلية التسليم ومغادرة الموقع وان مقترحاته ارسلت الى المالك وسيتم مراجعتها.</p>	1-Mar-15	176
	813	<p>يرد المقاول على الاستشاري مؤكدا على وجود تعليمات بالاستمرار وبكل الأحوال فان الفسخ سيكون مفعلا بعد ازالة كافة المواد من الموقع تانه بانتظار التعليمات وانه يرفض تقديم مقترحات في حال الفسخ لان ذلك من عمل الأستشاري وانه يرفض توجيه مقترحاته الى المالك وان الأستشاري هو المسئول عن الرد وانه حتى تاريخه لم يصله قرار من الأستشاري بشأن الوضع الحالي وانه يحتفظ بحقه في التعويضات عن المصاريف</p>	2-Mar-15	177

	814	<p>يرد الأستشاري على المقاول ويفيده بأن الفسخ ساري المفعول من تاريخ صدوره ويشير الى المرجعية التعاقدية في الفيدك بوجود 14 يوما وانه يتوجب على المقاول مغادرة الموقع وتسليم ما لديه الى المالك وان ما ورد في خطاب المقاول يتعارض مع شروط العقد فيديك وانه تم توجيه خطاب الأعلان بالفسخ قبل طويلة زادت عن 14 يوما وان تاريخ الفسخ هو 2015/2/22 وان المالك يأخذ وقته التعاقدية للتعامل مع هذا الأمر.</p>	5-Mar-15	178
	816	<p>خطاب من المقاول يفيد بانه استلم خطابا من المقاول المرشح للأليكتروميكانيكال وانه لا يستطيع الرد ويطل توجيهه.</p>	7-Mar-15	179
	826-831	<p>خطاب المالك للأستشاري بتقديره لمستحقات المقاول</p>	17-Mar-15	180
	820	<p>خطاب من المقاول يشير الى مطالبته بالتعويض عن 22 يوما بسبب تأخر الاستشاري في الحصول على Design NOC وقيمه 306075 درهم.</p>	18-Mar-15	181
222	825	<p>خطاب تقدير الأستشاري للأعمال عند الفسخ بقيمة 317964 درهم ويطلب من المقاول اخلاء الموقع</p>	19-Mar-15	182

	832	خطاب من المقاول اشعار بوجود خصومة ويعترض على طريقة التقييم ويشترط اتباع جدول الكميات والى موضوع البقاء في الموقع من عدمه منذ تاريخ الفسخ	22-Mar-15	183
	136	خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري بخصوص تقييم الأعمال واشعار بوجود نزاع	22-Mar-15	184
102		خطاب من الاستشاري الى ممثل المالك يطلب دفعة اشراف عن شهري يناير وفبراير 2015	23-Mar-15	185
	822	يرد الاستشاري على مطالبة المقاول بالتعويض عن 22 يوما بتقديم المستندات التفصيلية لمطالبته	24-Mar-15	186
	835	خطاب من الاستشاري يطلب من المقاول تقديم مطالبته المالية بالتفصيل خلال 3 ايام	25-Mar-15	187
	142/836	خطاب من الطرف الأول بخصوص تفاصيل مطالبته ويطلب من الاستشاري الرجوع الى المستندات السابقة بما فيها من تفاصيل ويطلب قراره العادل	25-Mar-15	188
	838	الاستشاري يرد ويطلب من المقاول تفصيل مطالبته بخصوص التأخير بسبب الجهات الحكومية ويفيد المقاول بأنه في حال عدم التفصيل فلن يعتبر المطالبة مقبولة	26-Mar-15	189

	146/839	خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري بخصوص الرد على اشعار النزاع ويفيد بان السبب في التأخير يرجع الى تأخير Design NOC ويعترض على المدة 3 ايام	28-Mar-15	190
	823	خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري يعترض على خطاب الاستشاري بتاريخ 2015/3/24 وانه كان يتحتم على المقاول ان يتابع الاستشاري في الحصول على Design NOC وان ذلك من مهامه ويحتفظ بحقه بالتعويضات	29-Mar-15	191
	150	خطاب من الطرف الأول الى الاستشاري بخصوص الرد على تأجيل تحرير شهادات عدم ممانعة البناء	29-Mar-15	192
	841	خطاب من المقاول الى الاستشاري بخصوص عدم صرف مستحقاته وانه لم يتم الاتفاق على آلية قانونية لأخلاء الموقع وتسليمه للمالك او المقاول البديل وفق اشتراطات مع احتفاظه بحقه في المطالبة بالتعويضات	2-Apr-15	193

230	843	خطاب من الاستشاري الى الطرف الأول ردا على خطاب المقاول بشأن مستحقاته بعد الفسخ ويفيد بأنه رد على مخاطبات المقاول وان المقاول لم يدعم مطالباته بمستندات وفق العقد وانه يشير الى مخاطبته يوم 2015/3/19 انه طلب من المقاول اعادة الأرض الى وضعها السابق قبل التعاقد ويبلغه بانه تم تعيين مقاول بديل	9-Apr-15	194
416		خطاب الترسية للمقاول البديل	9-Apr-15	195
105		خطاب من الاستشاري الى ممثل المالك يطلب دفعة اشراف عن شهر مارس 2015	12-Apr-15	196
	868	خطاب من المقاول الى ..... للاستشارات الهندسية بخصوص اعمال سند جوانب الحفر يطلب منها افادة البلدية بان المقاول سيقوم بازالتها وانه لن يتواجد اي مهندس في الموقع بعد هذا التاريخ	12-Apr-15	197
413		خطاب الترسية المعدل للمقاول البديل	30-Apr-15	198
411		توقيع العقد مع المقاول البديل (12900000)	3-May-15	199



	868	خطاب من المقاول بخصوص التحكيم ويفيد بأنه يسعى الى مغادرة الموقع في اقرب فرصة ولأنه لم يتسلم اية مستحقات له وانه يفضل انهاء مستحقاته من أجل اغلاق ملف النزاع بين الطرفين وانه يحتفظ بحقه في المطالبة بالتكاليف المترتبة على الأستمرار	13-May-15	200
108		خطاب من الاستشاري الى ممثل المالك يطلب دفعة اشراف عن شهر ابريل 2015	16-May-15	201
	889	خطاب من المقاول الى ..... للأستشارات الهندسية يفيدها بخصوص التكلفة الإضافية لأيجار الكمرات المعدنية	21-May-15	202
	891	خطاب الى الأستشاري والى ..... تذكيرا بالمطالبات المالية ورغبة في البدء بأجراءات التحكيم	28-May-15	203
	884	خطاب من الاستشاري الى المقاول يفيد به بان مقترح تعديل العقد بتاريخ 2015/5/13 قد رفض من قبل المالك وان المالك تقدم بطلبه الى البلدية لتغيير المقاول وسيتم الحصول عليها قريبا وانه طلب من المقاول الحضور في الموقع لتسوية النزاع بالتسوية الا انه لم يتم ذلك	3-Jun-15	204

	886	المقاول يرد على الأستشاري ويستنكر وصفه تعديل العقد وان هناك اتفاق على التحكيم وانه لم يتم صرف اي مبلغ له ويخبره بان استمرار وجود المكاتب وحوادث السند للحفر وكافة المواد المتعلقة والحراسة والتأمين وغيرها سيتم حسابه ضمن التكاليف على المالك	4-Jun-15	205
	489	خطاب من الطرف الأول الى البلدية	9-Jun-15	206
	893	رد الاستشاري على خطاب المقاول في 2015/5/28 ويؤكد على موافقه السابقة بشأن الدفعات والتقييم والتحكيم	10-Jun-15	207
	895	يرد المقاول على خطاب الأستشاري في كافة جوانبه ويصر على موافقه السابقة وانه تم رفع الأمر الى القضاء في المحكمة ويرفض التعامل مع شركة ..... كاستشاري للمشروع	10-Jun-15	208
	898	خطاب من الأستشاري الى المقاول يطلب فيه ارسال عماله لزالة السور المؤقت لتمكين عمال ديوا بالعمل وانه في حال الرفض سيتم تحميله المسؤولية	10-Jun-15	209

	899	يرد المقاول على الأستشاري بانه لن يقوم بالتنفيذ بسبب رفع دعوى قضائية وخوفه من عدم سداد المالك لقيمة هذه الأعمال ويطلب تكليف شركة ..... وقيمة هذه الأعمال 000 ويرفض استلام تعليمات من الأستشاري .....	10-Jun-15	210
	887	خطاب من الأستشاري يرد على المقاول بخطابه في 2015/6/4 ويؤكد على عدم اتفاق المالك في تعديل العقد وان الأستشاري لم يعتمد اية فاتورة بسبب عدم تقديم الضمان البنكي وان ذلك كان سببا في فسخ العقد وانه تم تقدير الأعمال المنجزة 317964.16 درهم بالضافة الى تكلفة التأمين بعد تقديم المستندات وانه تم ابلاغه بمغادرة الموقع منذ 2015/3/19	16-Jun-15	211
	900	خطاب من المقاول الى شركة ..... يفيدها بانه لم يتم اعلام المقاول الطرف الأول بالمقاول البديل حتى تاريخه وان معداته ما زالت في الموقع	27-Jun-15	212
	182	حكمت المحكمة بتعيين خبير في العوى أثبات الحالة	6-Jul-15	213



	902	خطاب من الأستشاري ..... الى المقاول يفيد به باسم المقاول البديل ويطلب منه ازالة كافة الأعمال وتسليمها للمقاول البديل ويجب اتباع تعليمات البلدية في هذا الخصوص ويطلب برنامج عمل لذلك	7-Jul-15	214
	904	الخطاب من المقاول غير واضح	11-Jul-15	215
	903	خطاب من المقاول الطرف الأول الى ..... يشير الى خطاب الأستشاري في 2015/7/7 ويمتتع عن التنفيذ الا بعد سداد 120000 مقدما ولان الموضوع منظور امام المحكمة	11-Jul-15	216
	188/195	تم انتقال خبير المحكمة لمعاينة الموقع وسرد قائمة الموجودات	20-Jul-15	217
	197	انجاز الخبير للتقرير	26-Jul-15	218
110		خطاب من الاستشاري الى ممثل المالك يطلب دفعة اشراف عن شهور مايو ويونيو ويوليو ابريل 2015	6-Aug-15	219
141		خطاب من المقاول البديل يرفق مخطط الخدمات المؤقتة وضمانات المخاطر	8-Sep-15	220
139		فاتورة من المقاول البديل بقيمة 209500 درهم بفك اللوحات المساندة واعادة الردم	15-Sep-15	221



316		تاريخ الأنهاء 12 شهرا من تاريخ اشعار البدء	12-Oct-15	222
132		تسديد الطرف الثاني لمبلغ 209500 درهم للمقاوم البديل	26-Oct-15	223
	603	تاريخ انتهاء المشروع وفق اتفاق الطرف الأول (18 شهرا و 15 يوما للتهيئة)	26-May-16	224

### 8- العقود بين الطرفين وتراخيص البناء وخطاب الفسخ

قامت الخبرة بدراسة العقود بين الأطراف وخطاب الفسخ وتراخيص البناء لأرتباطها مع بعض فيما يتعلق بالالتزامات التعاقدية بين الأطراف، وذلك للوصول الى فهم آلية التعاقد والالتزامات المترتبة على كل طرف حتى يتسنى للقارئ فهم ما سنتوصل اليه من نتائج بعد عمل التحليل اللازم. وتود الخبرة ان تشير الى انها اعتمدت الترجمة العربية للشروط العامة لفيديك والمتفق عليها بين الطرفين والتي تم الحصول عليها من الموقع الإلكتروني لفيديك وتعتبر الترجمة الرسمية لهذه المنظمة بعد ان رأت الخبرة أثناء دراستها وأجراء التحليل الفني وجود اختلافات بين الترجمة المقدمة من الطرف الثاني أثناء تقديم المستندات والترجمة الرسمية للمنظمة وذلك بتكلفة إضافية وقدرها 195 يورو اي بما يساوي 800 درهم تدفع مناصفة للخبرة (671 من مستندات الخبرة). وقد ارفقت الترجمة مع مستندات الخبرة (581-670).

أ. العقد هو عبارة عن أعمال مقاوله لبناء فيلا سكنية خاصة يقوم بها الطرف الأول للطرف الثاني حسب مخططات يجهزها المهندس المعين من الطرف الثاني وتشمل الفيلا الرئيسية وملحق الخدمات والأعمال الخارجية والأبواب وغرفة الحارس والسور الخارجي مع الخدمات المرتبطة بهذه الأعمال (242 من مستندات الطرف الثاني).

ب. خطاب الترسية بتاريخ 2014/10/13 صادر من الاستشاري "....." (156-161 من مستندات الطرف الثاني) ويوضح الخطاب ان تاريخ البدء هو تاريخ صدور رخصة البناء (158 من مستندات الطرف الثاني) وان الخطاب ملزم للطرف الثاني



- 159) من مستندات الطرف الثاني) وان العقد عند توقيعه يكون بديلا لخطاب الترسية (159 من مستندات الطرف الثاني)
- ت. توقيع الطرف الأول على خطاب الترسية بتاريخ 2014/10/15 (388 من مستندات الطرف الثاني)
- ث. توقيع العقد بين الطرفين بتاريخ 2014/10/26 (238 من مستندات الطرف الثاني)
- ج. الشروط العامة للعقد هي شروط فيديك الطبعة الأولى 1999. وقد اتفق الطرفان على ان الشروط الخاصة لها الأولوية على الشروط العامة لفيديك (266 و 267-291 من مستندات الطرف الثاني)
- ح. وقد ورد في العقد بشأن تعريف "المهندس" انه شركة "....." (316 من مستندات الطرف الثاني) كما ورد في خطاب الترسية ان الأعمال يجب ان تنفذ وفقا لتعليمات "المهندس" (157 من مستندات الطرف الثاني) وان الشروط الخاصة تفيد ان المهندس هو "شركة" "....." ليقوم بأعمال ادارة العقد والأشراف الموقعي، او اي مهندس او استشاري آخر يعينه الطرف الأول (267 من مستندات الطرف الثاني) وان تعريف التصميم هو كل عمل تم قبل البدء في تنفيذ عقد المقاوله (270 من مستندات الطرف الثاني).
- خ. كما ورد في العقد فيما يخص تأخير اصدار المخططات من الاستشاري (599 من مستندات الخبير).

٩١

الرسومات أو التعليمات  
المتأخرة  
Delayed Drawings or  
Instructions

يتعين على المقاول إخطار المهندس كلما كان من المحتمل أن تتعرض الأعمال للتأخر أو الأعاقبة في حالة عدم إصدار أية رسومات أو تعليمات ضرورية خلال وقت معين، والذي يجب أن يكون معقولاً. يجب أن يتضمن الإخطار تفاصيل الرسومات أو التعليمات الضرورية والأسباب الداعية لإصدارها، وبيان تفاصيل طبيعة ومقدار التأخير أو الإعاقبة المتوقع تكبده في حال تأخرها. إذا تكبد المقاول تأخيراً و/أو تكلفة نتيجة أخفاق المهندس في إصدار الرسومات أو التعليمات التي تم إخطاره بها خلال وقت معقول مخصص عليه في الإخطار ومرفقاً به المستندات المؤيدة، فإنه يتعين على المقاول أن يصدر إخطاراً آخر إلى المهندس، ويكون المقاول مستحقاً، مع مراعاة أحكام المادة (١/٢٠ - مطالبات المقاول)، للحصول على:

- (أ) تمديد مدة الإتمام بسبب ذلك التأخير، إذا كان إتمام الأشغال قد تأخر أو سوف يتأخر، وذلك بموجب المادة (٤/٨ - تمديد مدة الإتمام)، و  
(ب) أي تكلفة كهذه مع ربح معقول، وإضافتهما إلى قيمة العقد.

يتعين على المهندس بعد تسلّم هذا الإخطار الآخر، أن يتصرّف وفقاً للمادة (٥/٣ - التحديدات) بالاتفاق على أو تحديد هذه الأمور. ومع ذلك، فإذا كان تأخر المهندس في إصدار التعليمات ناتجاً عن أي خطأ أو تأخير من قبل المقاول، بما في ذلك أي خطأ أو تأخير في تقديم أي من مستندات المقاول، فإن المقاول لا يعتبر مستحقاً للحصول على هذا التمديد أو التكلفة أو الربح.

### د. كما ورد في العقد فيما يخص تراخيص البناء (600 من مستندات الخبير)

١٣/١

الإمتثال للقوانين  
Compliance with Laws

على المقاول - في سياق تنفيذ العقد - الإمتثال للقوانين الواجبة التطبيق. ومالم ينص على غير ذلك في الشروط الخاصة، فإنه:

- (أ) يتعين على صاحب العمل أن يكون قد حصل (أو أن يحصل) على تعليمات التخطيط أو التنظيم أو أي تصريح مماثل للأشغال الدائمة، وأية تراخيص أخرى تم تحديدها في المواصفات بأن صاحب العمل حصل (أو سوف يحصل) عليها، وعلى صاحب العمل أن يحمي المقاول ويقيه من أي ضرر نتيجة أخفاق صاحب العمل في القيام بذلك، و  
(ب) يتعين على المقاول تقديم جميع الإخطارات ودفع جميع الضرائب والرسوم والأجور والحصول على جميع التصاريح والتراخيص والموافقات التي تتطلبها القوانين فيما يتعلق بالتنفيذ وإتمام الأشغال وإصلاح أية عيوب فيها، وعلى المقاول أن يعرض صاحب العمل ويقيه من أي تبعات نتيجة أخفاق المقاول في القيام بذلك.

### ذ. كما ورد بشأن الألتزام بقوانين البلد التالي (601 من مستندات الخبير)

٢/٢

التصاريح أو التراخيص  
أو الموافقات  
Permits, Licenses or  
Approvals

يقوم صاحب العمل (حيثما يكون في وضع يمكنه من ذلك) بتقديم المساعدة المعقولة للمقاول، بناءً على طلب المقاول، فيما يتعلق ب:

- (أ) الحصول على نسخ من قوانين الدولة المتعلقة بالعقد مما هو غير متوفر بصورة عادية، و  
(ب) طلبات المقاول للحصول على أي تصاريح أو تراخيص أو موافقات تتطلبها قوانين الدولة:  
(١) فيما يتعلق بمتطلبات المادة (١٣/١ - الإمتثال للقوانين)، و  
(٢) لتوريد معدات المقاول والمواد والألات، بما في ذلك التخلص الجمركي عليها، و  
(٣) لتصدير معدات المقاول عند ازالتها من الموقع.



وفي الشروط الخاصة تم التأكيد على احترام تعليمات الجهات الرسمية (276 من مستندات الطرف الثاني)

Add the following:

The Contractor shall obey all police, health and all other regulations which may from time to time require his observance and he shall instruct his agents, servants and other employees to obey such regulations. The Contractor shall be responsible for keeping

ر. وبخصوص تأهيل الأستشاري وموظفيه فقد ورد التالي (603 من مستندات الخبير)

واجبات وصلاحيات المهندس Engineer's Duties and Authority	يقوم صاحب العمل بتعيين المهندس للقيام بالواجبات المحددة له في العقد. ويجب أن يضم ملاحق المهندس مهندسين ومهنيين آخرين متمتعين بالتأهيل المناسب للقيام بهذه الواجبات. ليس للمهندس صلاحية في تعديل العقد.
---	--

ز. كما ورد بخصوص التصميم في الشروط الخاصة التالي (270 من مستندات الطرف الثاني)

1.1.6.10.8 "Design" means the technical process carried out by others on behalf of the Employer prior to executing the Contract that portrays the general and specific requirements of the Employer for the project and culminating in the several documents of the Contract (in particular the Drawings and Specifications) and any additional information that may be issued to the Contractor by the Employer during the Project.

اي ان التصميم يكون من قبل طرف ثالث نيابة عن المالك قبل الشروع في تنفيذ العقد والذي يحدد المتطلبات العامة والخاصة للمالك..الخ.

س. وقد ورد في العقد ان كافة مقاولي الباطن والموردين المتخصصين يجب ان يقوم المالك بتعيينهم قبل 30 يوم من تاريخ الحاجة لهم وفق البرنامج الزمني المعتمد (158 من مستندات الطرف الثاني)

ش. العقد هو عبارة عن سعر أجمالي مقطوع (279 من مستندات الطرف الثاني) وقد ورد توضيحا في الشروط الخاصة (280 من مستندات الطرف الثاني):

Unit prices quoted by the Contractor in the Bills of Quantities will be used solely for the determination of costs of changes to the Works and for the Valuation of Interim Certificates.



اي ان اسعار الوحدات المشار اليها في جداول الكميات تستخدم لأغراض تقييم الأوامر التغييرية وتقييم شهادات الدفع الدورية. كما انه تم شطب البند 1-14 من الشروط العامة والأرتكاز على البند 1-12 و 2-12 (282 من مستندات الطرف الثاني)

Sub-Clause 14.1 – The Contract Price

Delete this clause in its entirety and add the following:-

The Contract Price shall be agreed in accordance with the dictates of sub-clauses 12.1 and 12.2.

وبشير البند 2-12 الى التالي في موضوع قياس الأعمال المنجزة (633 من مستندات الطرف الثاني)

<p>بإستثناء ما نُص عليه خلافاً لذلك في العقد، وعلى الرغم من وجود أية ممارسات محلية، يتم القياس على النحو التالي:</p> <p>(١) تقاس الأشغال قياساً صافياً للكميات الفعلية لكل بند من بنود الأشغال الدائمة، و</p> <p>(٢) يكون أسلوب القياس وفقاً لجدول الكميات أو أية جداول أخرى مطبقة</p>	<p>٢/١٢ أسلوب القياس Method of Measurement</p>
--	--

ص. وبخصوص تقدير الأعمال المنجزة ايضاً فانه قد ورد في العقد التالي (604 من مستندات الخبير)

<p>حيثما تقتضي هذه الشروط، أن يقوم المهندس بأعمال هذه المادة (٥/٣) بالاتفاق على أي أمر أو تحديده، فعلى المهندس أن يتشاور مع كل من الطرفين في معنى للتوصل إلى اتفاق. وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، فإنه يتعين على المهندس أن يقوم بتحديد عادل وفقاً للعقد، مع الأخذ في الاعتبار جميع الظروف ذات الصلة بهذا الأمر.</p> <p>على المهندس أن يقوم بتبليغ كلا الطرفين عن كل اتفاق أو تحديد يتوصل إليه، مع إرفاق التفاصيل المؤيدة، وعلى كل طرف أن يلتزم بكل اتفاق أو تحديد، ما لم، وإلى أن، تتم مراجعته بموجب الباب العشرين (المطالبات والنزاعات والتحكيم).</p>	<p>٥/٣ التحديدات Determinations</p>
--	---

ض. تاريخ البدء هو تاريخ صدور رخصة البناء 2014/11/11 (174 من مستندات الطرف الثاني) وصدور رخصة البناء المشروطة (176 من مستندات الطرف الثاني)

ط. تاريخ دخول الموقع وفق العقد 14 يوم من تاريخ البدء اي بتاريخ 2014/11/25 (317 من مستندات الطرف الثاني)



ظ. الأستشاري يقترح تعيين مقاول باطن اليكتروميكانيك شركة ..... بعقد 6997256  
(575 من مستندات الطرف الأول)

ع. كما ورد في العقد بشأن ضمان حسن الأداء التالي (605 من مستندات الخبير)

274  
ضمان الأداء، (كفالة التنفيذ) Performance Security  
على المقاول أن يستصدر (على ثقته) ضمان الأداء لغرض الأداء السليم للأشغال، بالقيمة والعملات المتصوص عليها في ملحق العطاء، وفي حالة عدم النص على قيمة ما في ملحق العطاء، فإن أحكام هذه المادة لا تطبق.  
على المقاول أن يسلم ضمان الأداء الى صاحب العمل في غضون (28) يوما من تاريخ تسلمه لخطاب القبول وأن يرسل نسخة منه الى المهندس.

وقد تم تعديله في الشروط الخاصة (272 من مستندات الطرف الثاني)

#### Sub-Clause 4.2 – Performance Security

Delete "The Contractor shall deliver the Performance Security to the Employer within 28 days after receiving the letter of acceptance"

Add "The Contractor shall deliver the Performance Security to the Employer within 14 days of signing this Contract"

ليكون خلال 14 يوما من توقيع العقد.

غ. جدول الكميات الموقعة من الطرفين (صفحة 404-458 من مستندات الطرف الأول، 326-382 من مستندات الطرف الثاني) ويشمل الجدول الأبواب التالية:

1. أعمال التهيئة بقيمة 3,307,500 درهم
2. اعمال الخرسانة بقيمة 6,212,896 درهم
3. أعمال الطابوق بقيمة 403,767 درهم
4. أعمال العزل بقيمة 864,702 درهم
5. أعمال التشطيبات غير محددة القيمة
6. أعمال الموقع بقيمة 1,058,252 درهم
7. الأعمال الخارجية بقيمة 303,250 درهم
8. الأجمالي 12,150,367 درهم

ف. خطاب الفسخ: وقد جاء ذلك بناء على تعليمات مكتوبة من الطرف الثاني الى الأستشاري على ان يتم اتباع الشروط العامة في آلية الفسخ (211 من مستندات الطرف الثاني):



Following your recommendation vide letter D11-01/MO/SRE/348 dated 18<sup>th</sup> February 2015, we hereby instruct M/s. \_\_\_\_\_ to terminate the construction Contract signed between myself and M/s. \_\_\_\_\_ as of today 19<sup>th</sup> February 2015.

Also, you are instructed to initiate the contract termination procedure as per the term and condition of the FIDIC 1999 (First Edition) and the requirement of Dubai authorities.

وقد صدر خطاب الفسخ من الأستشاري "....." الى الطرف الأول بتاريخ 2015/2/22 وفق التالي (209 من مستندات الطرف الثاني):

**Subject** | Termination of Contract (Package No. 1 Main Works)  
**Project** | Private Residence for Mr. \_\_\_\_\_ on Plot No. 564 at Um El Shief, Dubai, UAE

Dear Mr. \_\_\_\_\_,

This has reference to the subject above and the Employer's letter received on the 22<sup>nd</sup> February 2015 (a copy of which is attached) in which he stated his decision to terminate the construction contract awarded to you vide our letter of award reference D11-01/MO/MSH/263 dated 13<sup>th</sup> October 2014.

And pursuant to the Conditions of the contract for construction (for Building and Engineering Work designed by the Employer), first edition 1999, **Clause 15** titled; **Termination by the Employer** and subsequently:

- 1- **Sub-Clause 15.1: "Notice to Correct"** that reads; *If the contractor fails to carry out an obligation under the Contract, the Engineer may by notice require the Contractor to make good the failure and to remedy it within a specified reasonable time.*
- 2- **Sub-Clause 15.2: "Termination by Employer"** that reads: *The Employer shall be entitled to terminate the contract if the Contractor :*
  - a) *Fails to comply with sub clause 4.2 (Performance Security) or with a notice under Sub-Clause 15.1 (Notice to Correct).*

And with reference to our letters (copies attached) ref;

1. D11-01/MO/SRE/283 dated 16<sup>th</sup> December 2014; Items 1, 2, 4 & 5
2. D11-01/MO/DCS/300 dated 5<sup>th</sup> January 2015; Item 1
3. D11-01/MO/SRE/315 dated 15<sup>th</sup> January 2015; MOM item 4
4. D11-01/MO/SRE/336 dated 5<sup>th</sup> February 2015; MOM item 1
5. D11-01/MO/SRE/343 dated 12<sup>th</sup> February 2015; Second paragraph

All of which constitute a notice to correct a failure to the contractor and to comply with the contract basic conditions specifically but not limited to the submission of the Performance Bond within prescribed time.





And in light of your failure to respond to the aforementioned notices and respect your obligations towards the contract without an acceptable explanation which constitutes a breach of your contract with the Employer; we hereby notify you of the termination, effective on the date this letter is received, of the contract titled;

**Package No. 1- Main Works**

**Private Residence for Mr. , at , Dubai, UAE**

You are hereby further instructed to stop all works related to the contract on and off the site immediately and attend a meeting on the date to be decided and agreed to discuss and finalize the required procedures pursuant to this termination.

This is for your information and further compliance.

Yours faithfully,

For .....

واما ما ورد في الشروط العامة لفيديك بخصوص الفسخ (646 من مستندات الخبير)

٢/١٥

إذا أخفق المقاول في تنفيذ أي التزام بموجب العقد، يمكن للمهندس أن يرسل إخطاراً له طالباً منه تصحيح هذا الإخفاق وعلاجه خلال مدة معقولة يحددها المهندس.

الإخطار بالتصحيح  
Notice to Correct

٢/١٥

يحق لصاحب العمل إنهاء العقد في الحالات التالية:  
(أ) إذا أخفق المقاول في تقديم ضمان الأداء بموجب المادة (٢/٤) أو في الاستجابة لإخطار بالتصحيح بموجب المادة (١/١٥)، أو

إنهاء العقد من قبل صاحب العمل  
Termination by Employer

ق. صدر تقرير خبير المحكمة في الدعوى 2015/00 دعوى مستعجلة تجارية ليوضح الأعمال المنجزة بتاريخ 2015/7/20 (188 من مستندات الطرف الأول) على النحو التالي:

- 1- قطعة الأرض مُحاطة بسور مؤقت من ألواح معدنية وكما مبين بالصور .
- 2- وجود عدد/ 2 لوحة إعلان مشروع .
- 3- وجود عدد/ 2 كرفان مؤثت حالياً .



- 4- أقر الحاضرون بأنه كان موجود عدد/ 2 كرفان مؤثث لزوم المقاول وقامت المدعية برفعها .
- 5- وجود حاوية حمامات للعمال والمهندسين .
- 6- وجود خزان ماء للصرف تحت الأرض (سبتك تانك) سعة 5,000 جالون .
- 7- وجود خزان ماء علوي سعة 2,000 جالون .
- 8- وجود غرفة تدخين صغيرة .
- 9- وجود غرفة العينات / النماذج .
- 10- وجود غرفة استراحة عمال قياس 4 متر × 9 متر .
- 11- وجود غرفة حارس قياس 3 متر × 4 متر .
- 12- وجود مضلات سيارات عدد/ 6 ( 6 سيارات ) من الخشب .
- 13- وجود بوابة سيطرة (Barrier) عدد/ 1 .
- 14- وجود بلوك عدد/ 200 قياس 20 سم × 20 سم × 40 سم .
- 15- وجود كيس سمنت عدد/ 10 (عشرة فقط) .
- 16- وجود حواجز بلاستيك عدد/ 9 قطعة .
- 17- وجود أعمال حماية الحفر بطول (78 + 63 = 141) متر .
- 18- وجود أعمال حفريات بطول (75 + 50 = 125) متر وعمق بمعدل 2.50 متر وكمية حفر إجمالية حوالي 2,000 متر مكعب .
- 19- وجود كمية من المواد الإنشائية التالية وكما مبين بالصور :  
أ- قطع خرسانية لأعمال حماية الحفر عدد/ 107 قطعة .  
ب- خشب لأعمال قوالب الخرسانة .
- 20- بإقرار الأطراف كان يوجد في الموقع عدد/ 1 مولد كهرباء سعة 120 كي في إي وقامت المدعية برفعه .

ك. خطاب الأستشاري الى الطرف الأول بتسليم الموقع نظيفا وفق تعليمات بلدية دبي الى المقاول الجديد ومقاولة الباطن الخاص بأعمال سند الحفر الجانبي بتاريخ 2015/7/7 (902 من مستندات الطرف الأول)



Subject	Dubai Municipality's Instruction to Clear the Site and Hand it over to Approved New Contractor Clear from any Obstacles or Temporary Structures
Project	Private Residence for Mr.   on Plot No. at   Dubai, UAE
Dear	
Reference to your letter ref: D11/01-PLX-BAE-L-083 dated 27 <sup>th</sup> June 2015, and further to our previous instructions vide letters ref. D11-01/MO/MSH/367 and D11-01/MO/DCS/393 dated 19 <sup>th</sup> March and 10 <sup>th</sup> June 2015 respectively, we hereby instruct you to act with immediate effect to clear the site from any obstacles or temporary structures, in full compliance with the DM's regulation and hand over to the approved new contractor and his shoring sub-contractor "M/s   " as listed below;	
<b>Main Contractor</b>	
The	
Mr.   - General Manager	
P.O. Box	
Tel: +971 (02)	
Fax: + 971 (02)	
Abu Dhabi, UAE	

ل. رخصة البناء الصادرة من بلدية دبي لأول مرة بتاريخ 2014/11/11 (176 من مستندات الطرف الثاني)

م. رخصة البناء الصادرة من بلدية دبي لأعمال الحفر معدلة بدون شروط لأعمال الحفر باسم المقاول الجديد مع مقاول حفر مرخص بتاريخ 2015/7/22 (565 من مستندات الطرف الثاني)

ن. رخصة البناء الصادرة من بلدية دبي للمرة الثانية للفيللا وملحقاتها بتاريخ 2015/7/7 بعد ان تم ازالة الشروط الخاصة (562 من مستندات الطرف الثاني)

هـ. وقد ورد ضمن لائحة شروط ومواصفات البناء الصادرة من بلدية دبي المتعلقة بتعريف المهندس التالي (504 و 571 من مستندات الخبير)

المهندس : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو كليهما، والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية في الإمارة وفق التشريعات السارية.

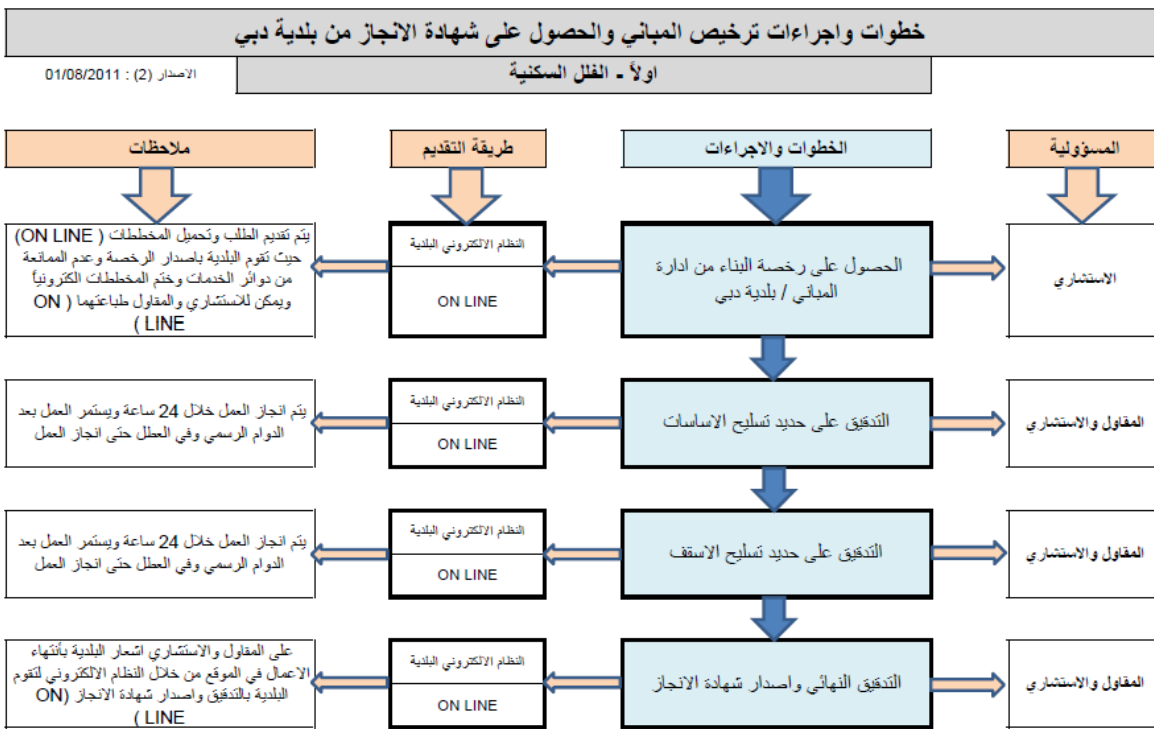
#### المادة (53): شروط إنشائية:

أ- يجب أن يتم إعداد التصميم الإنشائي للمباني والمنشآت بواسطة مهندس إنشائي مؤهل ومرخص بمزاولة المهنة ومعتمد من قبل الإدارة المختصة.

و. اما بخصوص سند الدعم الجانبي فقد ورد في الشروط (576 من مستندات الخبير) التالي:

و- عند عمل حفريات عميقة لطوابق السرداب أو غيرها يجب توفير نظام حماية لسند جوانب الحفر مع مراعاة وجود نظام سند جوانب الحفر داخل حدود الأرض وقد يسمح بخروج نظام سند جوانب الحفر عن حدود الأرض من جهة الشارع أو السكة بعد أخذ الموافقات الخطية من الجهة المعنية. ويجب أن يكون تصميم وتنفيذ سند جوانب الحفر من الأمان بدرجة لا تؤثر على المباني والخدمات المجاورة.

ي. واما بخصوص تحديد المسؤوليات من قبل بلدية دبي فهو على النحو التالي (580 من مستندات الخبير)



حيث يظهر مسؤولية الأستشاري في التالي:

يتم تقديم الطلب وتحميل المخططات (ON LINE) حيث تقوم البلدية باصدار الرخصة وعدم الممانعة من دوائر الخدمات وختم المخططات الكترونياً ويمكن للاستشاري والمقاول طباعتها (ON LINE)

## 9- التحليل ورأي الخبرة في كل نقطة من نقاط النزاع

سنقوم بتغيير ترتيب مناقشة نقاط النزاع لأغراض التحليل الفني وفق التالي:



## أ. اولويات مستندات العقد

1. أشار خطاب الترسية الى التالي (18 من مستندات الطرف الثاني):

8.3 The Construction Contract, when entered into by the parties, shall supersede and replace this LOA, and any Works carried out by the Main Contractor or any instruction or directions given to the Main Contractor prior to the date of the Construction Contract shall be deemed to have carried out or made under the relevant provisions of the Construction Contract.

مما يعني ان العقد عند توقيعه سيكون له الاولوية وسيحل محل خطاب الترسية وانا ما تم تنفيذه من اعمال من قبل الطرف الأول قبل توقيع العقد بناء على خطاب الترسية يعتبر داخل في العقد.

2. ورد في العقد بين الطرفين التالي (237 من مستندات الطرف الثاني):

2. Contract Documents comprising Employer's Notice of Award, Instructions to Tenderers, Form of Tender and Appendices, Performance Security, Pricing & Measurement Preambles, priced Bills of Quantities, Conditions of Contract (Parts I and II), Specifications, Drawings, Tender Bulletins (if any and as appended hereto) and Post Tender Correspondence (as appended hereto) shall be deemed to form and be read and construed as part of this Agreement.

حيث اشار هذا البند الى المستندات التي تشكل العقد ومن ضمنها خطاب الترسية، الخطاب الى المتناقصين، الضمان البنكي لحسن الأداء، جدول الكميات والأسعار الأولية واللاحقة، شروط العقد الجزء الأول والثاني، المواصفات، الرسومات، موجهاً المناقصة وتعديلاتها، والمخاطبات اللاحقة للمناقصة وتعديلاتها.

3. اما ماورد في الشروط العامة لفيديك ووفقا لما أفاد به الطرفان في محضر الأجتتماع من حيث الأرتكاز على البند 5/1 من شروط فيديك (592 من مستندات الخبير)



أولوية المستندات Priority of Documents	ينبغي اعتبار المستندات التي تشكل العقد مفسرة لبعضها البعض. ولأغراض تفسير العقد فإن أولوية ترجيح المستندات ينبغي أن تكون حسب الترتيب التالي:
(أ)	اتفاقية العقد (إن وجدت).
(ب)	خطاب القبول.
(ج)	خطاب العطاء.
(د)	الشروط الخاصة.
(هـ)	الشروط العامة هذه.
(و)	المواصفات.
(ز)	الرسومات، و
(ح)	الجدول، وأي مستندات أخرى تشكل جزءاً من العقد.

في حالة وجود أي غموض أو تعارض بين المستندات فإن على المهندس إصدار الأيضاح أو التعليمات اللازمة بشأنها.

4. وعليه فإن الخبرة ترى أن العقد لم يحدد الأولوية وسكت عن ذلك كما ان الشروط الخاصة بين الطرفين لم تشر الى ذلك أيضا ولم يفد الطرفان الخبرة ان وجد اي مادة او مخاطبات بينهما تشير الى الأولوية مما يعني تلقائيا الأرتكاز على البند 5/1 من الشروط العامة في العقد. وعليه فإن الأولوية بالنسبة لمستندات العقد هي على النحو التالي:

أ. اتفاقية العقد (236-238 من مستندات الطرف الثاني)

ب. خطاب القبول والعطاء LOA (383-388 من مستندات الطرف الثاني)

ت. الشروط الخاصة (267-291 من مستندات الطرف الثاني) وقد اتفق الطرفان على ان لها الأولوية على الشروط العامة (266 من مستندات الطرف الثاني).

ث. الشروط العامة (266 من مستندات الطرف الثاني و 581-670 من مستندات الخبير)

ج. بعد المواصفات والرسومات (التي لم يتم تقديم تفصيل بشأنها من الطرفين لعدم وجود نزاع تفصيلي بشأن المواصفات لأعمال المنجزة) تأتي جداول الكميات والموجهات للتسعير ووثائق المناقصة

والتعليمات للمتاقصين (239- 265 و 293-382 من مستندات  
الطرف الثاني)

**ب. هل تاريخ البدء في المشروع من تاريخ الحصول على Design NOC and  
-Construction NOC**

لأبداء الرأي في هذه النقطة فإنه يتوجب دراسة مستندات العقد ورخصة البناء وموافقات البلدية والخطابات بين الطرفين ومحضر اجتماعات الخبرة. وقد لوحظ انه ورد تحديد موعد بدء المشروع في الشروط الخاصة (مستند 278 من مستندات الطرف الثاني) لكن الخبرة لم تأخذ به بسبب وجود تعريف في خطاب القبول والترسية والذي له الأولوية حسب رأينا الذي ذكرناه أعلاه في نقطة النزاع الأولى. كما لم نجد في العقد أي اشارة الى موضوع بدء الأعمال، مما يعني اننا سنركز الى تحليلنا للوارد في خطاب العطاء والترسية والخطابات المتبادلة بين الطرفين وتصاريح البناء من البلدية ومحضر الاجتماع مع البلدية لكي نصل الى رأينا في هذه النقطة وهي على النحو التالي:

1. ورد في خطاب العطاء والترسية بخصوص تاريخ بدء المشروع على النحو التالي:

أ. حدد الخطاب على ان تاريخ البدء هو تاريخ إصدار رخصة البناء من البلدية (مستند 17 من مستندات الطرف الثاني)

5.1 The Commencement Date of the Works shall be the date of release of the Building Permit.

(مستند 18 من مستندات الطرف الثاني)

the Commencement Date (Time of releasing the Building Permit from Dubai Municipality).

ب. كما حدد الخطاب ان فترة تجهيز الموقع هي 15 يوما من تاريخ البدء (مستند 17 من مستندات الطرف الثاني)

ت. وقد حدد الخطاب الصادر من الاستشاري بتاريخ 2014/11/17 ان تاريخ البدء هو 2014/11/11 على صدور رخصة البناء المرفقة (مستند 33 من مستندات الطرف الثاني)

Reference to the above mentioned subject project, this is to confirm that project's commencement date is the 11<sup>th</sup> November 2014 corresponding to building permit issuance date (copy attached). The Contractor is directed to submit his construction program accordingly and to complete his mobilization activities as soon as possible.

ث. وقد حدد الاستشاري في خطابه الصادر في 2015/3/19 تقديره لقيمة الأعمال المنجزة من الطرف الأول بعد الفسخ على حساب البداية منذ 2014/11/11 (مستند 81 من مستندات الطرف الثاني)

construction contracts, please find attached the Engineer's valuation/determination with a total amount of AED 317,964.16 (Dirham Three Hundred Seventeen Thousand Nine Hundred Sixty Four and Sixteen fils) for you are contractually entitled to for the work done for the period from 11<sup>th</sup> November 2014 (the contract commencement date) to the contract termination date on 22<sup>nd</sup> February 2015.

ج. وقد حدد الاستشاري أيضا ان تاريخ تقديم برنامج العمل هو 14 يوما من تاريخ البدء (مستند 317 من مستندات الطرف الثاني)

Time for submission of programme	8.3	14 (fourteen) days after the Commencement of the Works
----------------------------------	-----	--

ح. صدرت رخصة البناء الأولى المشروطة بتاريخ 2014/11/11 (مستند 35 من مستندات الطرف الثاني) لوصف العمل بناء فيلا وسرداب وارض واول وملاحق خدمة. وقد كانت الشروط على النحو التالي:

1. تقديم مخططات الدعم الجانبي، تسمية المقاول، والتعهد

الثلاثي (قبل بدء العمل) المبنى رقم 1





2. إعادة تقديم مخططات التكيف والصرف الصحي قبل صب

القواعد (قبل بدء العمل) للمبنى رقم 1

خ. وقد باشر الاستشاري المرخص في البلدية (.....) والمكلف من المالك بتقديم بالتعامل مع البلدية فيما يخص المشروع من مستندات بتنفيذ تلك الأشرطيات وطلب من الاستشاري "....." ان يزوده بالمستندات الخاصة بسندات الدعم الجانبي لتقديمها للبلدية بتاريخ 2014/11/29 (من مستندات الطرف الأول).

د. أرسل الطرف الأول خطابا الى الاستشاري يفيد بأنه بدأ الحفر 2015/1/14 وانه انهى 480 متر مكعب الا انه كان يظن وجود NOC الا انه تبين له عدم وجود NOC وعليه وخوفا من الغرامات من البلدية فإنه سيتوقف عن العمل الى حين تزويده ب NOC للتصميم والبناء (664 من مستندات الطرف الأول).

ذ. رد الاستشاري على المقاول بخصوص NOC والخطاب اعلاه وان هذا العمل يدخل ضمن اعمال المقاول وهو المفروض عليه ان يتابع بعد صدور رخصة البناء وان المقاول كان يفترض عليه ان يضمن فترة الموافقات الحكومية ضمن فترة الأنجاز وعليه فإن الاستشاري سيقوم بالمبادرة وسيتم تزويد المقاول ب NOC ولن يتم اضافة فترة زمنية او تكلفة اضافية للمقاول لهذا السبب (665 من مستندات الطرف الأول)

ر. رد المقاول على الاستشاري بخصوص مسؤولية الحصول على NOC وانه يفرق بين NOC للتصميم والآخر للبناء حيث ان NOC للتصميم لم يحصل عليه الاستشاري وهي من مسؤوليته بالرغم من تكرار المراسلات وتقديم كافة المستندات المطلوبة وانه يحتفظ

بحقه في المطالبة بالأضرار نتيجة ذلك (666 من مستندات الطرف الأول)

ز. رد الاستشاري بخصوص NOC وان NOC الخاص بالبناء هي من مسئولية المقاول اما NOC الخاص بالتصميم فهي من مسئولية الاستشاري (667 من مستندات الطرف الأول)

س. خطاب من المقاول للاستشاري انه أوقف اعمال الحفر بسبب عدم وجود NOC للتصميم وانه يطالب بالتكاليف اليومية 20000 درهم (668 من مستندات الطرف الأول)

ش. بتاريخ 2015/2/3 عقد الاجتماع رقم 3 وانه تم الاتفاق على ان يتم تقديم ضمان حسن التنفيذ عند الحصول على NOC للتصميم وانه تم الرد بخصوص مقاول الأليكتروميكانيك وانه تم الاتفاق على تضمين برامج اعمال مقاولي الباطن ضمن برنامجه وانه بخصوص NOC فقد كان يتوجب على المقاول ان يطلب رسميا NOC للتصميم منذ البداية كأساس للحصول على NOC للبناء وان مباشرة المقاول لأعمال الحفر كانت على مسئوليته قبل الحصول على NOC للتصميم وانه لا يستحق اي تعويضات على التوقف الآن (661 من مستندات الطرف الأول)

ص. بتاريخ 2015/2/9 خطاب المقاول الى الاستشاري يفيد بأنه حتى تاريخه لا يعلم متى سينتهي الاستشاري من الحصول على Design NOC وانه سينقل بعض المواد من الموقع (733 من مستندات الطرف الأول)

ض. وقد صدرت شهادة عدم الممانعة NOC للتصميم Final Design NOC من هيئة الطرق والمواصلات لأعمال الحفريات وسند الدعم

الجانبى بتاريخ 2015/2/11 (462 من مستندات الطرف الثاني)  
وشملت التالي:

1. خدمات الصرف الصحي من بلدية دبي
  2. حرم الطرق من هيئة الطرق والمواصلات
  3. ادارة التخطيط من بلدية دبي
  4. اتصالات
  5. ديوا
  6. مؤسسة القطارات
  7. دو
- ط. ويعتبر الحصول على رخصة البناء غير المشروطة من مهام  
الاستشاري وفق لائحة شروط البناء الصادرة من بلدية دبي والتي تم  
الإشارة اليها أعلاه في البند (11 ي)

يتم تقديم الطلب وتحميل المخططات (ON LINE)  
حيث تقوم البلدية باصدار الرخصة وعدم الممانعة  
من دوائر الخدمات وختم المخططات الكترونياً  
ويمكن للاستشاري والمقاول طباعتها (ON  
( LINE

حيث تشير اللائحة ان من مهام الاستشاري ان يحصل على رخصة  
البناء شاملة اصدار عدم الممانعة من دوائر الخدمات لأغراض  
التصميم.

2. ومما ذكر أعلاه من حقائق فأنا نرى ان المتفق عليه هو ما ورد في خطاب  
الترسية بأن تاريخ البدء هو تاريخ الحصول على رخصة البناء من البلدية.  
وذلك على افتراض صدور رخصة غير مشروطة تمكن المقاول البدء في

اعمال المشروع دون قيود حكومية. ودراستنا للشروط الواردة في رخصة البناء الصادرة في 2014/11/11 تبين لنا ان الشرطين مقيدان للمقاول وهما يتعلقان بأعمال التصميم والتي توصلنا الى ان كل ما يخص التراخيص المتعلقة بالتصميم تكون على مسؤولية الاستشاري وهذا بأقرار الاستشاري كما ذكرنا أعلاه كما أقر الطرف الثاني في محضر الاجتماع بذلك أيضا (6-7 من مستندات الخبير). وحيث ان شهادة عدم الممانعة صدرت بتاريخ 2015/2/11 فيكون تاريخ البدء من هذا اليوم اي اننا نرى ان تاريخ البدء للمشروع هو 2015/2/11 حيث لم يقدم الطرف الأول ترخيصا للبناء بدون شروط بعد هذا التاريخ الا ما كان يخص استبدال المقاول بعد الفسخ في شهر يوليو. كما ان الطرف الأول ومن خلال المراسلات المذكورة أعلاه يشير الى شهادة عدم الممانعة من أجل استكمال الأعمال. وقد اكد الطرف الأول فهمه لذلك في محضر الاجتماع (6 من مستندات الخبير). كما اننا نرى ان الطرف الثاني يتحمل تبعات مباشرة الطرف الأول للعمل قبل هذا التاريخ من الناحية الفنية لقيامه بتسليم الموقع للطرف الأول وحثه على المباشرة في اكثر من خطاب دون وتكرار ذلك دون الحاجة للأشارة الى المستندات لكثرتها.

ت. عدم الالتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ في الموعد التعاقدية. وهل عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ يمنح الحق للمالك في فسخ العقد. وعدم الالتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة. وعدم تقديم الطرف الأول الضمان البنكي للدفعة المقدمة أدى بالطرف الأول في التأخر في البدء في المشروع. وعدم الالتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم بوالص التأمين اللازمة في الأجل التعاقدية وعدم تقديم بوالص غير المتفق عليها.

لأبداء الرأي الفني في هذه النقطة فإنه يتوجب دراسة مستندات العقد والخطابات بين الطرفين ومحضر اجتماعات الخبرة بالإضافة الى النتيجة التي توصلنا اليها



في نقطتي النزاع أعلاه. كما نود ان نبدأ بالضمان البنكي للدفعة المقدمة ومن ثم بوالص التأمين وأخيرا بالضمان البنكي لحسن التنفيذ او الأداء.

### 1. نقطة النزاع الفرعية المتعلقة بالضمان البنكي للدفعة المقدمة

أما فيما يخص الضمان البنكي للدفعة المقدمة فأن الطرف الثاني أشار في مذكراته ان الطرف الأول عندما لم يقدم الضمان البنكي للدفعة المقدمة انما أحل بالتزامه التعاقدي. كما عدم تقديمه للضمان البنكي انما أدى الى تأخره في البدء في الأعمال. أما فيما يخص ان كان تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة يعتبر واجبا على الطرف الأول ام اختياريا، فأن العقد لم يشر الى ذلك. واما خطاب الترسية فقد أشار الى التالي (16 من مستندات الطرف الثاني):

- 4.3 Advance payment shall be 15% of the total Main Package (No.01) Contract Sum (and later 15% of the sums of other work packages) and shall be paid by the Employer against Bank Guarantee submitted by the Main Contractor.

كما ورد في الشروط الخاصة التالي (282 من مستندات الطرف الثاني)

#### Sub-Clause 14.2 – Advance Payment

In the interpretation of this sub-clause the Employer shall make a mobilisation payment to the Contractor in the sum equivalent to 15% (Ten percent) of the Contract Price excluding Provisional sums (for which it requires to obtain a guarantee) against receipt of an approved irrevocable and unconditional Bank Advance Payment Guarantee.

كما ان الوارد في الشروط العامة لفيديك التالي (639 من مستندات الخبير)

ما لم، والى أن يتسلم صاحب العمل هذا الضمان البنكي، أو اذا لم يكن قد تم تحديد قيمة الدفعة المقدمة في ملحق العطاء، فإن احكام هذه المادة لا تطبق.

وقد كان رأي الطرف الثاني في محضر الاجتماع المذكور أعلاه (أما بالنسبة لنقطة النزاع المتعلقة بأن عدم تقديم المدعية للضمان البنكي بالدفعة المقدمة فإنه يعتبر ذلك إخلالا تعاقديا دون الحاجة الى إثبات ان

كان ذلك أدى بالتأخير في البدء من عدمه. كما ان المدعي عليه اقتنع بفكرة الخبير في ان الدفعة المقدمة للمقاول ان ما هي الا عبارة تسهيل من المالك للمقاول مقابل شرط تقديم الضمان البنكي وبحد أقصى 15% من قيمة التعامل على أن لا يؤثر عدم التقديم بهذا الضمان على تعيين مقاولي الباطن ويرى المدعي عليه أن عدم تقديم ضمان الدفعة المقدمة يعتبر مؤشرا على ضعف المقدرة المالية لدى المقاول).

ومن جماع ذلك كله تخلص الخبرة الى أن عدم تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة لايعتبر اخلالا تعاقديا بحد ذاته وفقا للعقد ومستنداته. حيث لا يوجد اي بند تعاقدى ملزم للطرف الأول لتقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة. كما أشار التعديل الإضافي للشروط الخاصة ان الدفعة المقدمة هي لأعمال تهيئة المشروع Mobilization. كما ثبت ان المقاول قد باشر في أعمال التهيئة وانتهى منها وقام بأعمال الحفر وفق ما قرره خبير أثبات الحالة المنتدب من المحكمة الموقرة والتذي أشرنا الى تقريره أعلاه، مما لا يشير الى ضعف في القدرة المالية للطرف الأول.

## 2. نقطة النزاع الفرعية المتعلقة بتقديم بوالص التأمين اللازمة

أما بخصوص تقديم بوالص التأمين فإن العقد نص على وجوب تقديم بوالص التأمين وفق نماذج وافق عليها الطرف الأول كما أن الطرفين اتفقا على قائمة شركات التأمين الموافق عليها حسب التالي:

أ. أشار خطاب الترسية الى وجوب تقديم بوالص التأمين خلال 28

يوما من تاريخ الخطاب (18 من مستندات الطرف الثاني)

7.9 Within [28 days] of this LOA, originals of all insurance policies as required in the Form of Contract.



ب. كما ورد في الشروط الخاصة التالي (284 من مستندات الطرف الثاني)

Sub-Clause 18 – Insurance

Add the following:

The Contractor is directed that the following are approved National Insurance Companies and the required Contract insurances shall be placed with only the Companies listed:

Abu Dhabi National Insurance Company  
Al Ain Ahlia Insurance Company  
Al Dhafra Insurance Company  
Emirates Insurance Company  
Al Khazna Insurance Company  
Al Wathba Insurance Company  
Takaful Insurance Company

The Contractor shall be responsible for all Insurance requirements under the Contract.

Sub-Clause 18.4 – Insurance for Contractor's Personnel

Add the following:

The workmen's compensation policy covering all labourers and the like on Site shall be in accordance with the UAE Labour Law plus an Employers Liability Extension of not less than AED 1,000,000.00 (Dirhams one million only).

ت. كما ورد في الشروط العامة ما يلي (653 من مستندات الخبير)

حيثما يكون المفاوض هو "الطرف المؤمن"، فعليه ابرام أي تأمين مع شركات تأمين وبشروط يوافق عليها صاحب العمل. يجب أن تكون هذه الشروط متوافقة مع أي شروط يتفق عليها الطرفان قبل تاريخ خطاب القبول، إذ أن هذه الشروط المتفق عليها تكون لها الأولوية على ما يرد في هذا الباب من احكام.

ث. وعليها فأنا نرى وجوب تقديم الطرف الأول لبوالص التأمين المتفق عليها. وان المتفق عليه كان التأمين من نوع المسؤولية المحدودة ضد الغير بقيمة 00 درهم. واما موعد تقديم هذه البوالص فان خطاب الترسية أشار الى 28 يوما من تاريخ الخطاب ليكون الموعد بتاريخ 2014/11/12. من الجدير بذلك ان موعد تقديم بوالص التأمين غير مرتبط بتاريخ بداية المشروع حيث لا يوجد اي نص تعاقدي بهذا الشأن. ولقد تصادف هذا



التاريخ المذكور اعلاه بتاريخ بدء المشروع الذي يدعيه الطرف الثاني في 2014/11/11 وهو تاريخ صدور رخصة البناء وفقا لرأيه.

ج. وقد قام الطرف الأول بتقديم نسخة من بوليصة التأمين المقبولة لدى الاستشاري بتاريخ 2015/1/26 (199 من مستندات الطرف الثاني). وقد وافق عليها الاستشاري بتاريخ 2015/1/28 (194 من مستندات الطرف الثاني).

ح. وقد حددت مستندات العقد ان يتم تقديم بوالص التأمين الصحيحة قبل البدء في العمل (324 من مستندات الطرف الأول)

Periods for submission of insurance:

(a) Evidence of Insurance	18.1	Prior to Commencement Date
(b) Relevant Policies	18.1	Prior to Commencement Date

خ. ويوضح التقرير اليومي المقدم من الطرف الأول وجود 7 عمال مع البدء في تركيب السور الخارجي المؤقت للعمل بتاريخ 2014/11/30 مما قد تفهم الخبرة ان الطرف الأول قد باشر في العمل في الموقع في حدود هذا التاريخ (1973 من مستندات الطرف الأول).

د. وأما ما أثاره الطرف الأول بأن شركات التأمين المقترحة والموافق عليها من الطرفين اعتذرت جميعها بعدم تمكنها من تغطية المشاريع في دبي فأن الخبرة لا ترى ذلك سببا مقنعا حيث لم يقدم الطرف الأول دليلا مستنديا على ذلك كما كان على الطرف الأول ان يتحقق من قابلية ذلك قبل توقيعه للعقد.





ذ. كما ان الطرف الأول لم يجب على استفسار الخبرة عن سبب تأخير تقديم البوليصة وفقا لمحضر الاجتماع ذاته.

ر. وتخلص الخبرة ان الطرف الأول لم يخل بالتزامه في تقديم بوالص التأمين وفق متطلبات العقد حيث قدم بوليصة التأمين المطلوبة الا انه تأخر في تقديمها في الأجل المحدد. الا ان الطرف الأول في الوقت ذاته لم يخالف العقد في عدم البدء في الأعمال قبل صدور بوليصة التأمين حيث أنه باشر في العمل في الموقع بعد ان صدرت بوليصة التأمين وفي الوقت الذي لم تصدر رخصة البناء غير المشروطة.

### 3. نقطة النزاع الفرعية المتعلقة بالضمان البنكي لحسن التنفيذ

أما بخصوص تقديم تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء فأن العقد نص على وجوب تقديم هذا الضمان وفق نموذج وافق عليه الطرف الأول حسب التالي:

أ. أشارت اتفاقية العقد الى تضمين خطاب ضمان حسن الأداء ضمن وثائق العقد (237 من مستندات العقد).

ب. كما أن خطاب الترسية قد أكد عدم استحقاق الطرف الأول لأية دفعات جارية الا بعد توقيع عقد القاولة وتقديم الضمان البنكي لحسن التنفيذ. بالإضافة الى انه حدد 10% من قيمة عقد المقاوله موضوع النزاع اساسا لقيمة الضمان البنكي المطلوب. كما اشترط الطرف الثاني على الطرف الأول ان يقدم وثائق من ضمنها الضمان البنكي لحسن الأداء الصلي بقيمة 1292770

درهم خلال 14 يوما من تاريخ خطاب الترسية وقبل التوقيع على اتفاقية المقاوله (384، 386 من مستندات الطرف الثاني).  
ت. كما أشارت وثائق المناقصة الى ضرورة تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء قبل تاريخ البدء وفي حال عدم تقديمها في الموعد يتم مصادرة الضمان البنكي لتقديم المناقصة (257 من مستندات الطرف الثاني)

If the Tenderer whose Tender is accepted fails to provide the above mentioned Performance Bond at the time of receipt of the Engineer's order to commence, the full amount of the Tender Bond shall become payable to the Employer as compensation for such default.

ث. كما اشارت الشروط الخاصة الى ضرورة تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء بتعديل البند 4.2 من الشروط العامة ليكون موعد التقديم 14 يوما من تاريخ توقيع اتفاقية المقاوله. الا ان هذا الشرط عدل مرة أخرى في خطاب الترسية حسب ما ذكر أعلاه وهو الذي له اولوية حسب ما قررناه سابقا.  
ج. وقد ارفق نموذج الضمان البنكي ووقع عليه الطرف الأول بالقبول (318 من مستندات الطرف الثاني).  
ح. كما تم تضمين قيمة الضمان البنكي وبولص التأمين في جدول الكميات (330 من مستندات الطرف الثاني).  
خ. كما تضمنت الشروط العامة بندا منفصلا في هذا الخصوص وهو البند 4.2 (605 من مستندات الطرف الثاني)

٢/٤

ضمان الأداء، (كفالة التنفيذ)  
Performance Security

على المقاول أن يستصدر (على نفقته) ضمان الأداء لغرض الأداء السليم للأشغال، بالقيمة والعملات المنصوص عليها في ملحق العطاء. وفي حالة عدم النص على قيمة ما في ملحق العطاء، فإن أحكام هذه المادة لا تطبق.

على المقاول أن يسلم ضمان الأداء الى صاحب العمل في غضون (٢٨) يوماً من تاريخ تسلمه لخطاب القبول وأن يرسل نسخة منه الى المهندس.

يجب أن يصدر ضمان الاداء من هيئة (مالية) ومن داخل دولة (أو نظام تشريعي آخر) يوافق عليهما صاحب العمل، وأن يتم اعداده حسب النموذج المرفق بالشروط الخاصة أو بصيغة أخرى يوافق عليها صاحب العمل.

على المقاول ان يتأكد من أن يظل ضمان الأداء سارياً وناهماً حتى يكون المقاول قد نفذ الاشغال وأتمها وأصلح أية عيوب فيها.

إذا حددت بنود ضمان الاداء تاريخ انقضائه، ولم يكن المقاول قد أصبح مستحقاً للحصول على

د. كما تضمن بند الفسخ في الشروط العامة على أحقية المالك في

فسخ العقد اذا لم يتم تقديم الضمان البنكي وفق المادة 4.2

(646 من مستندات الطرف الثاني)

ذ. كما تضمن بند تسديد الدفعات المرحلية على أحقية المالك في

عدم سداد اي دفعات مرحلية الا بعد تقديم الضمان البنكي لحسن

الأداء (642 من مستندات الطرف الثاني)

٢/٤

اصدار شهادات الدفع  
المرحلية

لن يتم التصديق على أو دفع أي مبلغ الى المقاول، الى حين أن يسلم صاحب العمل ضمان الأداء ويوافق عليه. وبعدها يتعين على المهندس - خلال مدة (٢٨) يوماً من تاريخ تسلمه لكشف

ر. وجماع ذلك كله أن مستندات العقد وفي مواضع متعددة أشارت

بوضوح الى أهمية تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء وفق البند

4.2 وتعديلاته في الشروط الخاصة وخطاب الترسية ان وجدت.

ولعل اهمها احقية المالك في وقف الدفعات المرحلية واللجوء الى

الفسخ في حال عدم تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء. مما

يعني ان عدم تقديم الضمان البنكي في الأجل المحدد والمتفق

عليه تعاقديا انما يعني عدم قدرة المقاول في الاستمرار بالعمل

لفترة طويلة الأمر الذي سيعرض المشروع بلاشك الى نتائج قد

تكون سلبية.



ز. وقد أقر الطرف الثاني أنه قدم مستندات الضمان البنكي الى المالك ليوقع عليها كطلب من البنك الذي سيصدر خطاب الضمان بتاريخ 2015/2/16 (74 من مستندات الطرف الثاني)

The Engineer ignored the fact that we have submitted our document for the Performance Bond to the Client signature on 16 Feb, 2015 ( 4 days after receiving the NOCs ).

وقد زعم الطرف الأول ان التاريخ التعاقدى لتقديم ضمان بنكي لحسن الاداء انما يكون خلال 14 يوم من تاريخ بدء المشروع وذلك بارتباطه بصدور شهادة عدم الممانعة وهو 2015/2/12 وهو تاريخ صدور شهادة عدم الممانعة ولم يقدم سنداً تعاقدياً لهذا الزعم وقد جاء في المذكرة الختامية للطرف الأول التالي:  
(2081 من مستندات الطرف الأول)

وحيث ان خطاب الترسية والعقد قد اعطي مهله للمعاول مده (14) يوم بما يعنى ان التاريخ الملزم تعاقدياً للشركة المدعيه لتقديم كفاله حسن التنفيذ هو بنهايه يوم 2015/02/26 وحيث ان المالك قد قام بفسخ التعاقد بتاريخ 2015/02/22 بارادته المنفرده وبدون وجود اي تقصير فعلي من الشركة المدعيه وكان ذلك قبل انتهاء المده المقرره تعاقدياً لتقديم ضمان حسن التنفيذ ومن ثم لا يشفع للمالك ادعاءه باخلال المدعيه بذلك لعدم انتهاء المهله التعاقدية المنصوص عليها وقيام المالك بفسخ التعاقد تصفياً

كما جاء في المذكرة الختامية للطرف الثاني التالي:(576 من مستندات الطرف الثاني)

١ . لقد أخلت المدعية بالتزام جوهرى أوجبه البنود ٢/٤ و ٤/٤ و ٥/٧ من بنود خطاب الترسية، وذلك بإخفاقها بتقديم كفالة حسن التنفيذ خلال ١٤ يوماً من تاريخ خطاب الترسية، حيث كان آخر موعد لتقديمها بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٤، الأمر الذى أدى الى استحالة بدءها بأعمال المشروع، إذ لا

والخبرة ترى بداية ان الطرفين يلجآن الى الأرتكاز الى خطاب الترسية لتحديد موعد تقديم الضمان البنكي. حيث ان التاريخ التعاقدى المتفق عليه بين الطرفين لتقديم الضمان البنكي وفقاً



لخطاب الترسية هو 14 يوما من خطاب الترسية اي بتاريخ 2014/10/27 وهذا التاريخ غير مرتبط بتاريخ البدء او اصدار تصريح البلدية او غير ذلك وفقا لخطاب الترسية. كما ترى الخبرة ان الطرف الثاني كان يتابع الطرف الأول في معظم مراسلات الأستشاري له لضرورة تقديم الضمان البنكي، وان أعطى الأستشاري للطرف الأول مواعيد معدلة فأن الخبرة تعتبر ذلك غير ملزم للطرف الثاني من الناحية التعاقدية وانما من باب التساهل في الموضوع وسعيا لتجاوز الخلاف. الا ان الطرف الأول تأخر كثيرا في التجاوب مع هذا الواجب التعاقدى الراسخ وفق مستندات العقد بين الطرفين. ولكن الخبرة وبعد ان درست محضر الأجمع المؤرخ في 2015/2/4 (682 من مستندات الطرف الثاني) فقد كان الملك (الطرف الثاني) حاضر بشخصه كما ان المخول قانونا عن الطرف الأول حاضرا بشخصه، وقد اتفق الطرفان وفقا للترجمة العربية لما ورد باللغة الانجليزية على النحو التالي:

" لقد تم الأتفاق سويا ان المقاول يتوجب عليه ان يقدم الضمان البنكي عند صدور شهادة عدم الممانعة"

والخبرة تعتبر هذا الأتفاق ملحقا لأتفاقية العقد التي قررت الخبرة ان لها الأولوية الأولى من مستندات العقد بين الطرفين حيث ان هذا الأتفاق جاء بحضور المخولين قانونا عن الطرفين بشخصيهما وهو ما حدث في التوقيع على إتفاقية العقد والتي وقعها الطرفان أيضا بشخصيهما عليها. ولم يكن هذا الامر منطبقا على خطاب الترسية الذي وقعه الأستشاري نيابة عن



الطرف الثاني وان كان ملزما للطرف الثاني. وعليه فإن الخبرة ترى اعطاء الأولوية لهذا الملحق على خطاب الترسية من حيث تحديد الأجل لتقديم الطرف الأول لخطاب الضمان البنكي لحسن الأداء ليكون بتاريخ صدور شهادة عدم الممانعة. وحيث ان شهادة عدم الممانعة قد صدرت بتاريخ 2015/2/11، وعليه فإن الموعد الجديد لتقديم الضمان البنكي هو 2015/112. الا ان الخبرة قد وجدت في الخطاب المرسل من الاستشاري فيما يخص محضر الاجتماع المذكور الى الطرف الأول بتاريخ 2015/2/10 يحدد أجلا جديدا هو 2015/2/17 (65 من مستندات الطرف الثاني)

February 2015; the performance bond being an integral condition for validating the agreement between the parties to the contract should be submitted for our approval latest Tuesday 17<sup>th</sup> February 2015 as it has been long overdue.

أي انه تم عمل تعديل الملحق على الاتفاقية بتعديل جديد لموعد جديد لتقديم شهادة الضمان البنكي لحسن الأداء. ولم تجد الخبرة في أي مذكرة من مذكرات الطرف الثاني ما يفيد اعتراضه على هذا الخطاب او ان الاستشاري قد خالف تعليمات المالك، وحيث ان الخبرة تتبنى ان الاستشاري يمثل المالك بشكل عام، وعليه فإن الخبرة ترى أن الموعد المعدل ثانية هو 2015/2/17. وحيث ان الطرف الأول أقر بأنه قدم مستندات تخص الضمان البنكي للمالك للتوقيع عليها بتاريخ 2015/2/16 ولم يقر بتقديم الضمان البنكي قبل 2015/2/17، كما لم يثبت للخبرة ان الطرف الأول قد استصدر خطاب الضمان وان كان قد القى باللائمة على الطرف الثاني في عدم التوقيع على مستندات



اصدار الخطاب البنكي المطلوب. ولم يقدم الطرف الأول اي دليل من البنك على حاجة البنك لتوقيع المالك على هذه المستندات كأساس لاصدار الضمان البنكي المطلوب ولو قدم هذا الدليل لتغير وجه الرأي في نقطة النزاع هذه، وعليه فأن الخبرة ترى ان الطرف الأول قد أخل بأحد التزاماته التعاقدية الجوهرية من حيث عدم تقديم خطاب الضمان البنكي لحسن الأداء في الأجل الجديد المتفق بين الطرفين بتاريخ 2015/2/17 ولم يقدم دليلا بتقديم الضمان البنكي حتى

### تاريخ الفسخ.

ث. تاريخ الفسخ وآلية الفسخ وأسبابه والردود وتوابعها التعاقدية وان كان الفسخ

رضائيا من عدمه

لأبداء الرأي الفني في هذه النقطة فإنه يتوجب دراسة مستندات العقد والخطابات بين الطرفين ومحضر اجتماعات الخبرة بالإضافة الى النتائج التي توصلنا اليها في نقاط النزاع أعلاه.

### 1. تاريخ الفسخ:

ان الطرفين اتفقا على ان تاريخ الفسخ وفقا لمحضر الاجتماع (8 من مستندات الخبير) وهو تاريخ خطاب الفسخ الصادر من الطرف الثاني الى الطرف الأول في 2015/2/22 (68 من مستندات الطرف الثاني).

### 2. آلية الفسخ وأسبابه:

قام الاستشاري بالتوصية الى المالك (الطرف الثاني) من خلال خطاب ارسل اليه بفسخ العقد بتاريخ 2015/2/18 (مستند 434 من مستندات الطرف الثاني) وبين في الخطاب الأسباب الداعية الى الفسخ ومركزا على البند



15.1 و 15.2 من الشروط العامة لفيديك بالإضافة الى مجموعة من الخطابات. ومن ثم وافق الطرف الثاني على التوصية وارسل خطابا في 2015/2/22 الى الأستشاري يطلب فيه من الأستشاري فسخ العقد من تاريخ 2015/2/19 (مستند 70 من مستندات الطرف الثاني) وطلب في الخطاب اتباع الشروط العامة فيديك في ذلك وحسب متطلبات الجهات الرسمية في دبي. وعليه فقد قام الأستشاري بإرسال خطاب الفسخ الى الطرف الأول المشار اليه اعلاه. وقد سبب الطرف الثاني الفسخ على أساسين: الأول الأستجابة لأخطار بالتصحيح والثاني الأخفاق في تقديم ضمان الأداء بموجب المادة 4.2.

وبدراسة البند 15.1 من الشروط العامة وفق التالي (646 من مستندات الخبير):

١/١٥

إذا اخفق المقاول في تنفيذ أي التزام بموجب العقد، يمكن للمهندس أن يرسل إخطاراً له طالبا منه تصحيح هذا الاخفاق وعلاجه خلال مدة معقولة يحددها المهندس.

الإخطار بالتصحيح  
Notice to Correct

يتبين ان البند ينص على ضرورة ارسال الأستشاري اخطارا له طالبا منه تصحيح هذا الأخفاق وعلاجه خلال مدة معقولة. واما البند 15.2 فانه يوضح أسباب الفسخ:

٢/١٥

يحق لصاحب العمل إنهاء العقد في الحالات التالية:  
(أ) إذا اخفق المقاول في تقديم ضمان الأداء بموجب المادة (٢/٤) أو في الاستجابة لإخطار بالتصحيح بموجب المادة (١/١٥)، أو

إنهاء العقد من قبل صاحب العمل  
Termination by Employer

ولا يوجد في الشروط الخاصة او خطاب الفسخ او اتفاقية العقد اي بنود معدلة لتلك الشروط العامة.

وقد أشار الطرف الأول في محضر الأجتتماع (9 من مستندات الخبير) الى ان الأستشاري لم يرسل اليه خطابات للتصحيح وان هذا سبب وهمي. اما





بخصوص خطاب ضمان حسن الأداء فانه تم الأتفاق على ان يكون تقديم خطاب الضمان بعد صدور شهادة عدم الممانعة مما يعني انه لا يوجد تأخير.

اما بخصوص البند الذي ارتكز عليه الطرف الثاني فيعتبر صحيحا من الناحية التعاقدية دون الخوض في صحة الأسباب من عدمها في الوقت الحالي ولم يقدم الطرف الثاني للخبرة اي إجراءات حكومية أخرى في حال الفسخ وفقا لتعليمات المالك الى الأستشاري الا ان الطرف الأول أشار في خطابه بتاريخ 2015/2/23 بضرورة التنسيق مع بلدية دبي في هذا الخصوص والمتعلق بآلية الفسخ وتسليم الموقع وخاصة مع وجود حفريات عميقة في الموقع وفي منطقة سكنية (96 من مستندات الطرف الأول). وأما عن آلية الفسخ فأن الأستشاري اعتبر تاريخ الفسخ من تاريخ الخطاب (69 من مستندات الطرف الثاني)

And in light of your failure to respond to the aforementioned notices and respect your obligations towards the contract without an acceptable explanation which constitutes a breach of your contract with the Employer; we hereby notify you of the termination, effective on the date this letter is received, of the contract titled;

وطلب منه التوقف عن العمل مباشرة ومغادرة الموقع على الفور

You are hereby further instructed to stop all works related to the contract on and off the site immediately and attend a meeting on the date to be decided and agreed to discuss and finalize the required procedures pursuant to this termination.

الا ان البند 15.2 من شروط فيديك تحدد آلية مغايرة لذلك وهي اعطاء

المقاول 14 يوما وبعدها يعتبر تاريخ الفسخ (646 من مستندات الخبير)

هني أي من هذه الأحداث أو الظروف، يجوز لصاحب العمل، بعد إخطار المقاول خطياً لمدة (14) يوماً، إنهاء العقد واقضاء المقاول من الموقع، الا إنه يمكن لصاحب العمل ان ينهي العقد قوياً بإخطار اذا حصلت أي من الحالتين (هـ) أو (و) اعلاه.

حيث ان أسباب الأستشاري للفسخ لا تدخل ضمن الحالتين (هـ) أو (و).

وعليه فأن الخبرة ترى ان الأستشاري أخطأ في عدم تنفيذ اشتراط المالك)

الطرف الأول) في ان يتم الفسخ وفقا للشروط العامة لفيديك والجهات الحكومية من حيث تطبيق آلية الفسخ حيث تم تحديد موعد الفسخ من تاريخ الأخطار مباشرة دون منح الطرف الأول فترة 14 يوما وهو ما يخالف الشروط العامة للفيديك، والثاني من حيث عدم تطبيق آلية تغيير المقاول وفقا لنظام البلدية.

وتقصد الشروط العامة في منح المقاول فرصة 14 يوما لكي يتسن له ترتيب اوضاعه خلال هذه الفرصة من أجل التهيئة لترك الموقع حيث لا يمكن طرد المقاول في غير الحالات الموضحة او الطلب منه مغادرة الموقع خلال يوم. ولا شك ان هذه الفترة لايقصد ليها وجود فرصة للمقاول بالتفاوض مع المالك للعدول عن قرار الفسخ حيث ان المالك قد أصدر قراره مسبقا برغبته في انهاء الفسخ ولكن الفترة المتاحة 14 يوما هي الفترة لأستعداد المقاول لمغادرة الموقع وتسليمه للمالك بعد استكمال كافة الاجراءات التعاقدية والحكومية ان وجد بالنسبة لحالة المشروع وتصاريح البناء. واذ دخل المالك الموقع عنوة في هذه الفترة فيتحمل تبعات ذلك.

واما بخصوص تحليل الأسباب فاننا قد أشرنا في تحليلنا الى موضوع خطاب الضمان البنكي لحسن الأداء ان الطرف الأول قد أخطأ بالفعل في هذا الأمر وليس هناك حاجة لتكرار ذلك في هذا البند مما يعني اننا نؤيد من الناحية التعاقدية أحقية المالك في فسخ العقد بناء على هذا السبب. وحيث ان البند 15.2 اعطى الحق للمالك في فسخ العقد في حال تحقق احد الشرطين، وهو ما تحقق فعلا بخصوص تسليم الضمان البنكي، فأن الخبرة ترى ان الفسخ كان صحيحا وفقا للعقد. واما بخصوص البند الثاني لاسباب الفسخ فانه بدراسة الخطابات التي أشار اليها الأستشاري في خطاب الفسخ:



- أ. الخطاب D11-01/MO/SRE/283 بتاريخ 2014/12/16 (179 من مستندات الطرف الثاني) فانه يشير الى وجود تأخير في تسليم تفاصيل الأسعار حسب جدول الكميات وان التاريخ الزمني المحدد هو 2014/10/20. كما يشير الى تأخير في تسليم الضمان البنكي للأداء المقرر تسليمه في 2014/10/27. كما يشير الى تأخير في تقديم كشف التدفق النقدي للمشروع المقرر تسليمه في 2014/10/27. كما يشير الى تأخير في تقديم جدول الموافقات على المواد المقرر تسليمه في 2014/10/27.
- ب. الخطاب D11-01/MO/DCS/300 بتاريخ 2015/1/5 (188 من مستندات الطرف الثاني) فانه يشير الى وجود تأخير في تسليم تفاصيل الأسعار حسب جدول الكميات وان التاريخ الزمني المحدد هو 2014/10/20.
- ت. الخطاب D11-01/MO/SRE/315 بتاريخ 2015/1/15 (491 و 493 من مستندات الطرف الثاني) والذي يطلب فيه ممثل المالك من المقاول ان يقدم له مقترحا بخصوص الدفعة المقدمة لأنه لم يتم تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء.
- ث. الخطاب D11-01/MO/SRE/336 بتاريخ 2015/2/5 (494 من مستندات الطرف الثاني) الذي يشير في البند الأول في محضر الاجتماع الى تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء.
- ج. الخطاب D11-01/MO/SRE/343 بتاريخ 2015/2/5 (65 من مستندات الطرف الثاني) الذي يشير في الفقرة الثانية الى الضمان البنكي للأداء أيضا.



والخبرة ترى ان هذه الخطابات تدخل ضمن البند 15.1 كأخطارات للتصحيح وان الطرف الأول لم يقم بتصحيحها في الفترات الزمنية المعقولة التي اتاحت له. كما لم يتبين للخبرة ان هذه الأعمال التي اخطر بها الطرف الاول مرتبطة بتأخير من قبل الطرف الثاني بشكل عام وان تأخير صدور شهادة عدم الممانعة غير مرتبط بهذه الأعمال موضوع الأخطارات من الناحية الفنية.

مما يعني للخبرة ان سببي الفسخ صحيحان من الناحية التعاقدية. كما ترى الخبرة ان هذا الفسخ غير رضائي بين الطرفين وفقا للأرتكاز على البند 15.1 و 15.2.

اما عن ردود الطرف الأول، فقد قام الطرف الأول بإرسال خطاب بتاريخ 2015/2/23 والتزم بقرار التوقف عن العمل الا انه طلب مزيدا من الوقت للأخلاء بالأضافة الى أشعار المالك بوجود الحفاظ على الموقع وفقا لتعليمات البلدية واحتفاظه بحقه في الرجوع على الطرف الثاني بسبب عدم قناعته بصحة الفسخ. وبعد ذلك قام الطرف الأول بإرسال خطاب بتاريخ 2015/2/25 الى الطرف الثاني يشرح اعتراضاته ورده على خطاب الفسخ (122 من مستندات الطرف الأول). وقد جاءت الاعتراضات على اساس الخلل من الاستشاري وعدم وجود ترخيص له في دبي، والتأخر في الحصول على عدم الممانعة من الجهات الحكومية، وانه قدم مستندات الضمان البنكي يوم 2015/2/16 الى المالك للتوقيع عليها، وانه تم توقيف سداد دفعة جارية، وان وجد اختلافات في الرسومات المعتمدة من البلدية بالمقارنة مع الرسومات المقدمة للطرف الأول للتنفيذ بما فيها الرسومات الخاصة بالهيكل المعدني والأساسات، وانه وفقا لحالة



تصريح البناء والظروف التي حدثت لموضوع التصاميم، فانها تعتبر صعبة لأي مقاول، وان الأعمال التي انجزت في الموقع انما تجاوزت قيمتها قيمة الضمان البنكي لحسن الأداء. كما ان الطرف الأول يعتبر ان العقد ما زال ساريا الى حين التصفية النهائية بين الطرفين.

واما تعليقنا على تلك الردود، فان الخبرة وان كانت تتفق مع الطرف الأول في وجود خلل من قبل طريقة عمل الاستشاري من حيث عدم الحصول على رخصة بناء صحيحة وفقا للأصول وما أدى ذلك من أثر في تعطيل المقاول لفترة زمنية امتدت اكثر من ثلاثة شهور تقريبا، كما ان الخلل في تصميمات القواعد وتغيير في كميات وتصاميم حديد التسليح للقواعد كانت بسبب راجع ايضا الى تصميم الاستشاري، ولكن مع ذلك كله ووفقا لما توصلت اليه الخبرة من صحة الفسخ وعدم صحة الآلية التي اتبعتها الاستشاري (ممثلا عن الطرف الأول) فان الخبرة لا ترى صحة اعتراضات الطرف الأول من الطعن في صحة الفسخ من عدمه نظرا لأننا تعرضنا لهذا الامر اعلاه ولا حاجة لتكرار التحليل. اما من حيث الآلية فان الخبرة تتفق مع الطرف الأول في ان آلية الفسخ لغرض التخارج بين الطرفين لم تكن وفقا للعقد والأجراءات الحكومية المتبعة ومع ذلك فان الأسباب الأخرى التي أشار اليها الطرف الأول لا تتعلق بصحة الفسخ من عدمه وانما بالتسوية الختامية لتحديد الأضرار بين الطرفين بسبب الأخلالات المشتركة بينهما.

ج. عدم ترك الطرف الأول للموقع بناء على طلب الطرف الثاني او تأخره ووقوع ضرر

جسيم على الطرف الثاني بسبب ذلك

وأما تحليل هذه النقطة من نقاط النزاع فأنها تركز الى الشروط العامة والأجراءات الحكومية ومحضر الأجتماع مع البلدية والمخاطبات بين الطرفين بشكل أساسي وهي تقع ضمن آلية الفسخ والتي توصلنا أعلاه الى وجود خلل من قبل الأستشاري (ممثلا عن الطرف الثاني) في اتباع الآلية التي تم تحديدها من قبل البند 15.2 والبند 15.3 والبند 3.5 في الشروط العامة وباقي الشروط الأخرى المرتبطة بالموضوع.

اما البند 15.2 فقد أشار الى انه يتوجب على المالك ان لايجحف بأية حقوق قد تتحقق للمقاول بموجب العقد. وحيث ان الطرف الأول قد قام بأنجاز بعض الأعمال وفقا لتقرير الخبير المنتدب من المحكمة والذي تأخذ به الخبرة من حيث حجم العمل المنجز دون الحاجة الى التعرض للأنتقادات التي قدمها الطرفان اليه وخاصة الطرف الثاني في مذكرته الختامية، وان كانت الخبرة تنتقد تقرير خبير المحكمة في انه لم يستكمل المهام وفقا لنطاق المأمورية من حيث عدم تقديره للأعمال المنجزة من الناحية المالية، وحيث ان الطرف الثاني لم يقم بسداد قيمة هذه الأعمال قبل الفسخ لسبب راجع الى الطرف الأول بسبب عدم تقديمه للضمان البنكي للأداء وهو سبب صحيح تعاقديا كما أوضحنا اعلاه في معرض الحديث عن أهمية الضمان البنكي للأداء في الشروط العامة وفي كافة مستندات العقد. الا انه ومع وجود الفسخ الصحيح فقد كان يتوجب على الطرف الثاني الأسراع في تصفية الحساب بين الطرفين على الأعمال المنجزة وفقا لما ورد في البند 15.2 والبند 15.3 والبند 3.5. اما من حيث ترك الموقع، فاننا قد أشرنا الى ان الطرف الأول لم يمتنع عن تسليم الموقع في اول خطاب له على أثر تسلمه لقرار الفسخ. وابدى استعداداه للأخلاء شريطة ان يتم ذلك وفقا للأجراءات الصحيحة. ومن ضمن الأجراءات الصحيحة ان يتم تقييم الأعمال المنجزة وعمل التصفية السريعة والأمر الآخر ان يتم وفقا



للأجراءات الحكومية الصحيحة بسبب وجود أعمال حفريات عميقة في الموقع وتتطلب وجود مقاول مرخص سواء مقاول رئيسي او مقاول سند الدعم الجانبي.

وبدراسة محضر الاجتماع مع البلدية، يتبين التالي:

1. ان البلدية افادت بضرورة تقديم طلب من الأستشاري الى البلدية بتغيير

المقاول ووافق عليه المالك (36 و 37 من مستندات الخبير) ولم يقدم الطرف

الثاني اي مستند في هذا الخصوص الى الخبرة.

2. كما ان البلدية افادت في نفس المستند تغيير المقاول القديم يكون من خلال

عملية أجزائية تستغرق اسبوعا في الأحوال العادية ويقوم الأستشاري بهذه

المهمة كما انه لا يسمح للمقاول الجديد باستلام الموقع الا بعد حصوله على

ترخيص من البلدية ويكون الترخيص غير مشروط.

3. كما ان البلدية افادت في نفس المستند ان المقاول القديم يكون مسئولا عن

الموقع حتى تاريخ تغيير المقاول في نظام البلدية الأليكتروني.

4. كما أفادت البلدية ان آلية تغيير المقاول تخضع للائحة الداخلية رقم

2009/203 (675 من مستندات الخبير). ويتبين من هذه اللائحة وجود

أجراءات محددة تستغرق زمنا من الوقت الى حين استلام المقاول البديل

للموقع. كما أنه في حال عدم رضا المقاول القديم فانه يتم استدعاؤه ومعرفة

التفاصيل الفنية والأعمال المنجزة. ولم يقدم الطرف الثاني وهو المعني بهذه

الآلية أي مستند بهذا الخصوص للخبرة لمعرفة حقيقة ما حدث في حينه.

5. كما أفادت البلدية ان العداد الزمني على المقاول القديم في عدم تسليمه

للموقع يبدأ من تاريخ صدور رخصة البناء الجديدة للمقاول الجديد وغير

مشروطة وان المقاول القديم يكون مسئولا عن أعمال الدعم الجانبي حتى

صدور رخصة بوجود اسم المقاول الباطن لأعمال السند الجانبي.

6. كما أفادت البلدية ان إعادة ردم الحفريات ورجاع وضع المشروع كما كان عليه سابقا عند البدء يعني عمل تغييري بتكلفة اضافية وزمن ويكون بطلب من الأستشاري واصدار رخصة جديدة والغاء الرخصة السابقة.

وبدراسة الأحداث من الناحية الزمنية، تبين لنا التالي (يرجى الأطلاع على جدول الأحداث الزمنية أعلاه لمعرفة مصادر المستندات:

1. تاريخ الفسخ 2015/2/22
2. تاريخ الخطاب الأول من الطرف الأول باستعداده لتسليم الموقع كما ذكر اعلاه 2015/2/23
3. تاريخ الخطاب الثاني من الطرف الأول باستعداده لتسليم الموقع كما ذكر اعلاه 2015/2/25
4. خطاب من الأستشاري بتاريخ 2015/2/25 يطلب فيه عقد اجتماع لتقييم الأعمال المنجزة
5. محضر اجتماع رقم 4 بتاريخ 2015/2/26 حيث افاد الأستشاري ان المقاول قدم رسومات المكاتب وتم اعتمادها كما اتفق على ان يقدم المقاول مقترحين بشأن آلية الأستمرار في الدعامات الجانبية كما تم الأتفاق على ان يوفر المقاول اقل عمالة في الموقع تتطلبها البلدية اثناء المعاينة كما سيقدم المقاول مرحلة اعمال الدعامات الجانبية وانه سيتم تقديم المقترحات في نهاية فبراير
6. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/2/28 بخصوص الفسخ والتسريح
7. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/2/28 الى الأستشاري يشير الى ان المالك طلب منه الأستمرار في العمل وان هناك تناقضا في التعليمات بين الأستمرار والتوقف مع طرح الخيارين واستعداده للعمل بعد اجراء الترتيبات في العلاقات بين الأطراف ويفيد بمحتويات الموقع وانها ملك للمقاول وانه تم الأتفاق على ابقاء هذه المواد في الموقع لتفادي المسائل القانونية وانه سيتم دفع قيمتها حتى تاريخ ازلتها ويطلب موافقة الأستشاري





على ما ورد في الخطاب. كما ان الدعامات الجانبية سيتم استكمالها بعد استكمال الحفر ووجود شفط المياه بشكل مستمر لتجنب الفيضان. وبعد ذلك يكون الموقع جاهزا لصب القواعد وتنتهي مسؤولية الطرف الأول وانه يعتبر طلب الأستمرار الغاء للفسخ وانه لا بد من صياغة تعديلات على الأتفاق كما يطلب تسديد الدفعة الأولى وانه يرى عدم الحاجة للضمان البنكي لحسن الأداء وانه يمكن الأحتفاظ ب 10% من الدفعة الأولى حتى نهاية المشروع وانه بالنسبة لأعادة العمالة فانه من المفترض التعويض المناسب لذلك وانه بالنسبة لشفط المياه فأن ذلك يتطلب اجراءات رسمية كثيرة وان الشفط يجب ان يكون بالعمق خلافا للعقد الذي يوصف ان يكون الشفط سطحيا وان المقاول الجديد يجب ان يستلم الموقع خلوا من المياه وانه يجب حساب كمية الحفر بخلاف جدول الكميات في مثل هذه الحالة وانه يجب تسديد حقوق المقاول خلال 15 يوما من اتمام العمل واستلام **المقاول الجديد للعمل** دون اية خصومات وانه بالنسبة للأعمدة الجانبية فانه الأستئجار اليومي 000 درهم 000 لأزالتها وفي حالة الشراء 000 درهم **ويطلب سرعة القرار على ما ورد في الخطاب** وانه في حال عدم الموافقة على ما ورد فانه يطلب الأذن بأزالة مواده وردم ما تم حفره باقل التكاليف في حال رغبة المهندس في ذلك لأعادة الموقع على ما كان عليه سابقا.

8. خطاب من الأستشاري بتاريخ 2015/3/1 الأستشاري يرد على خطاب المقاول المرسل في 2015/2/28 ويفيد عدم وجود تعارض في التعليمات وان الفسخ ساري المفعول وانه لم يتم طلب اية مقترحات ولكن تم مناقشة آلية التسليم ومغادرة الموقع وان مقترحاته ارسلت الى المالك وسيتم مراجعتها.

9. يرد المقاول على الاستشاري بتاريخ 2015/3/2 مؤكدا على وجود تعليمات بالأستمرار وبكل الأحوال فان الفسخ سيكون مفعلا بعد ازالة كافة المواد من الموقع وانه بانتظار التعليمات وانه يرفض تقديم مقترحات في حال الفسخ



لان ذلك من عمل الأستشاري وانه يرفض توجيه مقترحاته الى المالك وان الأستشاري هو المسئول عن الرد وانه حتى تاريخه لم يصله قرار من الأستشاري بشأن الوضع الحالي وانه يحتفظ بحقه في التعويضات عن المصاريف

10. يرد الأستشاري على المقاول بتاريخ 2015/3/5 ويفيده بأن الفسخ ساري المفعول من تاريخ صدوره ويشير الى المرجعية التعاقدية في الفيديو بوجود 14 يوما وانه يتوجب على المقاول مغادرة الموقع وتسليم ما لديه الى المالك وان ما ورد في خطاب المقاول يتعارض مع شروط العقد فيديك وانه تم توجيه خطاب الأعلان بالفسخ قبل طويلة زادت عن 14 يوما وان تاريخ الفسخ هو 2015/2/22 وان المالك يأخذ وقته التعاقدية للتعامل مع هذا الأمر.

11. موافقة الطرف الثاني على تقدير الأستشاري للأعمال المنجزة بتاريخ 2015/3/17

12. خطاب تقدير الأستشاري بتاريخ 2015/3/19 للأعمال عند الفسخ بقيمة 317964 درهم ويطلب من المقاول اخلاء الموقع

13. خطاب من المقاول بتاريخ 2015/3/22 اشعاراً بوجود خصومة ويعترض على طريقة التقييم ويشترط اتباع جدول الكميات والى موضوع البقاء في الموقع من عدمه منذ تاريخ الفسخ

14. يرد الأستشاري بتاريخ 24 و 2015/3/25 على مطالبة المقاول بالتعويض عن 22 يوما بتقديم المستندات التفصيلية لمطالبته

15. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/3/25 بخصوص تفاصيل مطالبته ويطلب من الأستشاري الرجوع الى المستندات السابقة بما فيها من تفاصيل ويطلب قراره العادل

16. الأستشاري يرد بتاريخ 2015/3/26 ويطلب من المقاول تفصيل مطالبته بخصوص التأخير بسبب الجهات الحكومية ويفيد المقاول بأنه في حال عدم التفصيل فلن يعتبر المطالبة مقبولة



17. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/3/28 الى الأستشاري بخصوص الرد على اشعار النزاع ويفيد بان السبب في التأخير يرجع الى تأخير Design NOC ويعترض على المدة 3 ايام
18. خطاب من الطرف الاول بتاريخ 2015/4/2 الى الأستشاري بخصوص عدم صرف مستحقاته وانه لم يتم الأتفاق على آلية قانونية لأخلاء الموقع وتسليمه للمالك او المقاول البديل وفق اشتراطات مع احتفاظه بحقه في المطالبة بالتعويضات
19. خطاب من الأستشاري بتاريخ 2015/4/9 الى الطرف الأول ردا على خطاب المقاول بشأن مستحقاته بعد الفسخ ويفيد بأنه رد على مخاطبات الطرف الأول وان الطرف الأول لم يدعم مطالباته بمستندات وفق العقد وانه يشير الى مخاطبته يوم 2015/3/19 انه طلب من الطرف الأول اعادة الأرض الى وضعها السابق قبل التعاقد ويبلغه بانه تم تعيين مقاول بديل
20. خطاب الترسية للمقاول البديل بتاريخ 2015/4/9
21. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/4/12 الى ..... بخصوص اعمال سند جوانب الحفر يطلب منها افادة البلدية بان الطرف الأول سيقوم بازلتها وانه لن يتواجد اي مهندس في الموقع بعد هذا التاريخ
22. خطاب الترسية المعدل للمقاول البديل بتاريخ 2015/4/30
23. توقيع الطرف الثاني العقد بتاريخ 2015/5/3 مع المقاول البديل (000) وهو غير مرخص لأعمال سند الدعم الجانبي
24. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/5/13 بخصوص التحكيم ويفيد بأنه يسعى الى مغادرة الموقع في اقرب فرصة ولنه لم يتسلم اية مستحقات له وانه يفضل انهاء مستحقاته من أجل اغلاق ملف النزاع بين الطرفين وانه يحتفظ بحقه في المطالبة بالتكاليف المترتبة على الأستمرار
25. خطاب من الاستشاري الى الطرف الأول بتاريخ 2015/6/3 يفيد بان مقترح تعديل العقد بتاريخ 2015/5/13 قد رفض من قبل المالك وان



المالك تقدم بطلبه الى البلدية لتغيير المقاول وسيتم الحصول عليها قريبا  
وانه طلب من الطرف الأول الحضور في الموقع لتسوية النزاع بالتسوية الا  
انه لم يتم ذلك

26. الطرف الاول يرد على الأستشاري بتاريخ 2015/6/4 ويستتكر وصفه

تعديل العقد وان هناك اتفاق على التحكيم وانه لم يتم صرف اي مبلغ له  
ويخبره بان استمرار وجود المكاتب وحوائط السند للحفر وكافة المواد  
المتعلقة والحراسة والتأمين وغيرها سيتم حسابه ضمن التكاليف على المالك

27. رد الاستشاري بتاريخ 2015/6/10 على خطاب الطرف الأول في

2015/5/28 ويؤكد على مواقفه السابقة بشأن الدفعات والتقييم والتحكيم

28. خطاب من الأستشاري الى الطرف الأول بتاريخ 2015/6/10 يطلب فيه

ارسال عماله لازالة السور المؤقت لتمكين عمال ديوا بالعمل وانه في حال  
الرفض سيتم تحميله المسؤولية

29. يرد الطرف الأول على الأستشاري بتاريخ 2015/6/10 بانه لن يقوم

بالتنفيذ بسبب رفع دعوى قضائية وخوفه من عدم سداد المالك لقيمة هذه  
الأعمال ويطلب تكليف شركة ..... وقيمة هذه الأعمال 000  
ويرفض استلام تعليمات من الأستشاري .....

30. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/6/27 الى شركة ..... يفيدها

بانه لم يتم اعلامه بالمقاول البديل حتى تاريخه وان معداته ما زالت في  
الموقع.

31. حكمت المحكمة بتعيين خبير في الدعوى اثبات الحالة

32. خطاب من الأستشاري ..... الى الطرف الأول بتاريخ 2015/7/7 يفيد

باسم المقاول البديل ويطلب منه ازالة كافة الأعمال وتسليمها للمقاول البديل  
ويجب اتباع تعليمات البلدية في هذا الخصوص ويطلب برنامج عمل لذلك



33. خطاب من الطرف الأول بتاريخ 2015/7/11 الى ..... يشير الى

خطاب الأستشاري في 2015/7/7 ويمتتع عن التنفيذ الا بعد سداد 000

مقدما ولان الموضوع منظور امام المحكمة

34. تم انتقال خبير المحكمة بتاريخ 2015/7/20 الى الموقع لحصر الأعمال

35. رخصة البناء الصادرة من بلدية دبي لأعمال الحفر معدلة بدون شروط

لأعمال الحفر باسم المقاول الجديد مع مقاول حفر وسند دعم جانبي

مرخص بتاريخ 2015/7/22 (565 من مستندات الطرف الثاني)

36. رخصة البناء الصادرة من بلدية دبي للمرة الثانية للفيلا وملحقاتها بتاريخ

2015/7/7 بعد ان تم ازالة الشروط الخاصة (562 من مستندات الطرف

الثاني)

37. انجاز الخبير للتقرير بتاريخ 2015/7/26

38. عرض أسعار من المقاول البديل بتاريخ 2015/8/8 الى الطرف الثاني

لردم الحفرات وازالة سندات الدعم الجانبي

39. فاتورة من المقاول البديل بتاريخ 2015/9/15 بقيمة 000 درهم بفك

اللوحات المساندة واعادة الردم

وبدراسة الأحداث المذكورة أعلاه تبين لنا ان بقاء الطرف الأول في الموقع كان

مبررا وفقا للنظم الحكومية التي تفرض عليه ذلك الى حين تعيين مقاول بديل لسند

الدعم الجانبي وحصوله على ترخيص بناء لهذه الأعمال وهو ما حصل بتاريخ

2015/7/22. واتباع أنظمة الجهات الحكومية واجبة على الطرفين وخاصة

الطرف الأول من حيث النظام العام لأنها سلطة ترخيص، بالإضافة الى أن

توجيهات الطرف الثاني للأستشاري عندما أقر توصياته بشأن الفسخ انما كانت

مبنية على أساس توافق خطاب الفسخ مع الشروط العامة والجهات الحكومية.

كما ان الطرف الثاني ايضا تأخر في التوصل الى اتفاق مع المقاول البديل والذي

تم بعد 2015/8/8 (لا يوجد تاريخ محدد في بدء المقاول البديل أعمال الردم بسبب

غياب المستندات ولكن المعلوم قطعا انتهائه منها قبل 2015/9/15). وبغض



النظر ان كان الطرف الأول متسببا في تأخير هذا الاتفاق من عدمه من حيث السعي لشراء المواد المستخدمة من الطرف الأول او عدمه فإن العلاقة التعاقدية بين الطرفين المتنازعين قد انتهت واي اتفاق جديد بخصوص الشراء او البيع انما يخضع لاتفاق جديد ولا يكون أي من الطرفين وجوب التعاون او الالتزام بسعر معين لأن العقد لا ينص على ذلك.

وقد كان الأصل ان يتم المرور عبر كافة هذه الاجراءات التي ذكرت قبل صدور خطاب الفسخ فهذا هو الطريق الأسلم فنيا في التخارج الصحيح بين الطرفين المتنازعين.

ونخلص من ذلك أن الذي تضرر من هذا التأخير هو الطرف الأول بداية وأن المتسبب في هذا الضرر هو الطرف الثاني. وان الضرر الذي أصاب الطرف الثاني انما كان راجعا بسببه وليس للطرف الأول.

وفي معرض الحديث عن نقطة النزاع هذه فإنه يتحتم تقييم عمل الاستشاري ..... في هذا الأمر لأننا نرى انه ساهم جزئيا في تأخير تسليم الموقع للمقاول البديل. حيث ان هناك خللين اساسيين في هذا الشأن الأول عدم اتباعه للنظم المستعملة من قبل البلدية بشأن تغيير المقاولين وفي مثل حالة المشروع هذه، والثاني انه لم يلتزم بالشروط العامة في آلية حساب الأعمال المنجزة. اما الخلل الأول فقد تم توضيحه واما الخلل الثاني فإنه عندما قرر بشأن قيمة مستحقات الطرف الأول ولم يتم بتطبيق البند التعاقدية حيث يشير البند 3.5 الى التالي (604 من مستندات الخبير)

٥/٣

التحديدات  
Determinations

حيثما تقتضي هذه الشروط أن يقوم المهندس بأعمال هذه المادة (٥/٣) بالاتفاق على أي أمر أو تحديده، فعلى المهندس أن يتشاور مع كل من الطرفين في مسعى للتوصل إلى اتفاق. وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، فإنه يتعين على المهندس أن يقوم بتحديد عادل وفقا للعقد، مع الأخذ في الاعتبار جميع الظروف ذات الصلة بهذا الأمر. على المهندس أن يقوم بتبليغ كلا الطرفين عن كل اتفاق أو تحديد يتوصل اليه، مع ارفاق التفاصيل المؤيدة. وعلى كل طرف أن يلتزم بكل اتفاق أو تحديد، ما لم، والى أن، تتم مراجعته بموجب الباب العشرين (المطالبات والنزاعات والتحكيم).



فأن الأستشاري لم يقم بالتشاور مع الطرفين كشخص اعتباري حيادي بسبب ما تفرضه عليه طبيعته المهنية وشروط العقد بين الطرفين من أجل التوصل الى اتفاق ولكن الذي حصل انه قام بوضع تقديراته ثم عرضها على المالك ومن ثم قرر المالك الموافقة على المبلغ الذي توصل اليه الأستشاري الأمر الذي على أثره قام الأستشاري وخاطب الطرف الأول بقراره. وبقراءة النص بدقة يتبين ان صياغته مبنية على التوافق وليس على التعالي وعلى وجود قرار، كما ان نص العقد يشير الى " **وعلى كل طرف ان يلتزم بكل اتفاق او تحديد**". مما يعني ان يكون الأستشاري على مسافة متساوية بين الطرفين. اضافة الى ذلك وبعد دراستنا لتقدير الأستشاري والذي لم يكن مسببا على أساس جدول الكميات المعتمد من الطرفين وهو أحد متطلبات هذا البند " **أن يقوم بتحديد عادل وفقا للعقد مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الظروف ذات الصلة بهذا الأمر**" وسيتم ابداء رأينا في قيمة الأعمال لاحقا في بند منفصل.

ح. عدم تقديم الطرف الأول للجدول التفصيلي للأسعار في الأجل المحدد تعاقديا. وعدم تقديم الطرف الأول للبرنامج التفصيلي للمشروع في الأجل المحدد تعاقديا. وعدم تقديم الطرف الأول بيان بالتدفقات المالية المتوقعة في الأجل المحدد تعاقديا. وعدم تقديم الطرف الأول لجدول الموافقات الخاصة بكل المواد والمعدات والمقاولين بالباطن ومخططات العمل.

واما تحليل نقطة النزاع هذه فانه يتطلب الأرتكاز الى النتائج التي توصلنا اليها اعلاه بالاضافة الى دراسة متطلبات العقد وشروطه والمراسلات بين الطرفين ومحضر اجتماع الخبرة مع النتيجة الأساسية المتعلقة بالحصول على رخصة بناء غير مشروطة من قبل الأستشاري "....." قبل تكليف المقاول بالشرع في الأعمال.

1. عدم تقديم الطرف الأول للجدول التفصيلي للأسعار في الأجل المحدد

تعاقديا

لقد قمنا بدراسة خطابات التصحيح اثناء تحليلنا لأسباب الفسخ وصحته أعلاه ولا حاجة لتكرار ذلك هنا ونوجز بأن الطرف الأول أخل في هذا الجانب ولم يقدم الجدول التفصيلي للأسعار وفق الأجل المحدد من قبل الأستشاري المرتكز الى نصوص العقد ومستنداته. ولا نرى أن هناك ارتباطا بين تقديم الجدول التفصيلي للأسعار والحصول على شهادة عدم الممانعة في منتصف فبراير 2015 تقريبا من الناحية الفنية.

## 2. وعدم تقديم الطرف الأول للبرنامج التفصيلي للمشروع في الأجل المحدد تعاقديا.

وحيث ان تقديم البرنامج الزمني مرتبط بصدور شهادة عدم الممانعة وصدور رخصة غير مشروط وهي التي توصلنا انها من أخلالات الأستشاري (ممثلا عن الطرف الثاني) كما انه من الثابت وجود تعديلات جوهرية في تصميم القواعد بسبب حديد التسليم وتغيير استعمال بعد أجزاء من التصميم الحديدية، وعليه فأن هذ الخلل ليس له أساس وان التأخير في تسليم البرنامج الزمني يعتبر مبررا.

## 3. وعدم تقديم الطرف الأول بيان بالتدفقات المالية المتوقعة في الأجل المحدد تعاقديا

أما هذا الخلل فيشترك فيه الطرفان حيث ان الطرف الأول أخل في تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء لسبب راجع له كما أوضحنا أعلاه وهذا الأخلال انعكس على امتناع الطرف الثاني لسداد أية دفعات الا بعد تقديم الضمان البنكي. وعليه وان قدم الطرف الأول أي بيان في هذا الأمر فلن يكون مجديا من الناحية العملية. كما ان الخلل ايضا مرتبط بالحصول على شهادة عدم الممانعة حيث لم تم على سبيل الافتراض تقدم الطرف الأول الضمان البنكي وقدم بيانا بالتدفقات النقدية في موعدها ولم يتم الحصول على شهادة الممانعة





فان الطرف لا يستطيع الشروع في البناء بسبب مانع حكومي من عدم العمل في غياب الترخيص الصحيح. الأمر الذي نصل الى ان الطرفين ساهما في الأخلال في هذا الجانب بالتساوي. وهذا على افتراض ان المطلوب جدول التدفقات النقدية الخاصة بأعمال المقابلة موضوع النزاع دون مقاولي الباطن الآخرين الذين لم يشملهم سعر العقد موضوع النزاع. وفي حال اذا كان المقصود لكامل المشروع مع مقاولي الباطن فان الخلل يكون اكثر من جانب الطرف الثاني لانه هو الذي تأخر في ترشيح مقاولي الباطن وعلى راسهم مقاول الأليكتروميكانيكال.

**4. وعدم تقديم الطرف الأول لجدول الموافقات الخاصة بكل المواد والمعدات والمقاولين بالباطن ومخططات العمل.**

وحيث ان المشروع موضوع النزاع لم يشمل قيمة عقود مقاولي الباطن الأساسيين واحتفظ الطرف الثاني بذلك لنفسه وعلى سبيل المثال أعمال الأليكتروميكانيكال حيث انه قام بترشيح شركة ..... بتاريخ 2014/12/25 (575 من مستندات الطرف الأول) اي بعد توقيع العقد بشهرين تقريبا. مما يعني ان المتسبب في التأخير الطرف الثاني. وعليه فإنه من الصعوبة تحديد هذا الخلل على اساس ان منبعه الكلي من الطرف الأول، ووجهة نظري الفنية في أن معظم الخلل يقع على الطرف الثاني بسبب تأخره في ترشيح مقاولي الباطن مع وجود جزء بسيط يقع على عاتق الطرف الأول حيث كان عليه ان يتحفظ على كافة هذه الطلبات عند تقديمه لعرضه ويجعلها معلقة على انجاز الطرف الثاني لمهامه بوضوح. كما تجدر الإشارة الى أن العقد اتاح فترة 28 يوما مدة اشعار المقاول للمالك بتعيين مقاول بالباطن ومزاولته للعمل وفق التالي (318 من مستندات الخبير)



- (c) the Contractor shall give the Engineer not less than 28 days' notice of the intended date of the commencement of each Subcontractor's work, and of the

### 13- من الذي بدأ بالأخلال التعاقدية

من الضروري توضيح رأينا في الطرف الذي بدأ بالأخلال لأن من شأنه تحديد التبعات التعاقدية على أساس ذلك وتكوين الفكرة الأساسية من النزاع ونشأته. وعلى الرغم من أننا توصلنا الى وجود عدة أخلالات من كل طرف أدت الى نشوب النزاع واحداث الضرر على كل طرف، فإنه يجب تحديد الأخلالات الجوهرية الأولية. ولتحديد ذلك فإنه يوجد أخلالات اساسيان في بداية التعاقد، الأول الحصول على رخصة البناء الصحيحة وان كان تعيين الاستشاري بطريقة مخالفة للعقد ام لا وان كان الاستشاري أخطأ ام لا وان كان تحالف الاستشاريين (..... و.....) مخالفا لنظام البلدية ام لا والثاني تقديم الضمان البنكي لحسن التنفيذ.

أ. الأول الحصول على رخصة البناء الصحيحة وان كان تعيين الاستشاري بطريقة مخالفة للعقد ام لا وان كان الاستشاري أخطأ ام لا وان كان تحالف الاستشاريين (..... و.....) مخالفا لنظام البلدية ام لا.

ولتحليل هذا الأمر فانه يتوجب دراسة عقد الاستشاري مع المالك ودراسة عقد المشروع ومستندات بالإضافة الى نظم البلدية والنتائج التي توصلنا اليها أعلاه ومحاضر الاجتماعات. وخالصة ما توصلنا اليه في تحليلنا وقوع أخلال من جانب الطرف الثاني في عدم حصوله على تصريح بناء خالي من الشروط المانعة للعمل بكامل طاقة المقاول. وقد أكد ممثل البلدية اثناء الاجتماع (أفاد السيد ..... ان الرخصة المشروطة وزنها صفرا من الناحية العملية ويمكن للمقاول البدء في اعمال التهيئة مثل المكاتب وغيرها دون أعمال البناء) (38 من مستندات الخبير) وان الاستشاري باستصداره لرخصة بناء مشروطة انما اخذ على عاتقه المخاطرة في توجيه المقاول بالبدء في العمل في الوقت الذي كانت الشروط مانعة للمقاول. ومن المعلوم ان الحصول على رخصة بناء غير مشروط ياتي اثناء اعداد شروط المناقصة وهي من متطلبات شروط المناقصة لأن المقاولين يفترضون أن الاستشاري قد حصل على كافة الموافقات الرسمية التي تسمح لهم بالبناء متى ما تم ترسية



العطاء على أحدهم. واما بخصوص ما أثير بشأن اهلية الأستشاري من عدمه في ممارسة نشاط الأستشارات الهندسية في دبي، فإنه بداية من المعلوم في هذا النزاع عدم حصول الأستشاري "....." على ترخيص مزولة مهنة الأستشارات الهندسية في دبي من الناحيتين التصميمية والأشرافية. ولم ينازع الطرف الثاني في ذلك طوال فترة بحث النزاع امام الخبرة. ومن المعلوم أيضا أن الطرف الثاني قام بتكليف الأستشاري شركة ..... لتقديم المخططات والتعامل مع البلدية والحصول على الرخص المطلوبة للبناء. وقد توصل الأطراف وبوجود الأستشاري في جلسة الخبرة مع البلدية (34-41 من مستندات الخبرة) الى قناعة تامة بأنه كان يتعين عدم البدء في المشروع الا بعد إزالة كافة الشروط الخاصة المذكورة في الرخصة. كما أن نظم البلدية تمنع قيام أي فرد او شركة بأعمال ونشاط الأستشارات الهندسية سواء في التصميم او الأشراف الموقعي ما لم يحصل على ترخيص من البلدية وفقا للنظم السارية في حينه. كما أكدت البلدية بأنه لا يجوز للمالك التعامل مع الأستشاري من الباطن غير المرخص كما لايجوز للأستشاري والمقاول التعامل مع الأستشاري غير المرخص. كما أكد موظف البلدية انه لايجوز للأستشاري غير المرخص المشاركة في أعمال الأشراف الموقعي ويعتبر جميع الأطراف المتعاملين معه مخالفين وان المالك وفق القانون لا يكلف اي جهة غير مرخصة للعمل في المشروع.

ان كل هذه الأقرارات من موظف البلدية المسئول في الأجتمع تؤكد على وجود خلل من فجر المشروع عند تعيينه لأستشاري غير مرخص في دبي. والجدير بالذكر ان شروط العقد بين المالك الاستشاري تفيد باقرار الأستشاري بأنه مؤهل بالرغم من انه غير مؤهل من الناحية القانونية. واننا من الناحية الفنية نرى ان الأستشاري يكون مؤهلا متى ما حصل على ترخيص حكومي للمشروع الذي يقع ضمن النطاق الجغرافي لهذه الجهة الحكومية شأنه شأن اي مهنة مثل الطبيب وغيره.

حيث يشير العقد بين المالك والأستشاري الى التالي (398 من مستندات الطرف الثاني)



Whereas, the Consultant represents that he is qualified to provide such services and is willing to undertake the same upon the conditions set forth therein.

حيث يقر الاستشاري امام المالك بأنه مؤهل للممارسة انشطة التصميم والاشراف الموقعي للمشروع موضوع النزاع. كما ان المالك يلزم عليه ان يعين مكتبا هندسيا يتبع الاستشاري "....." للقيام بكافة متطلبات البلدية من ناحية تقديم المعاملات وخلافه وفقا للتالي (402 من مستندات الطرف الثاني)

The Employer shall appoint a competent local office registered in Dubai to act as the Architect of Record who will be responsible for acquiring all required approvals from the local authorities having jurisdiction over the project, all and including the building permit. The Consultant shall cooperate with the Architect of Record to facilitate the permitting process.

وبرأينا ان هذا الأقرار وهذه الآلية مخالفة لنظم البلدية المعمول بها في حينه وفقا لأفادة البلدية في محضر الأتماع.

اما من ناحية العقد فأن الشروط العامة للعقد بين الطرفين المتنازعين توجب على المالك تعيين مهندسين متمتعين بالتأهيل المناسب بهذه الواجبات وفقا للتالي (603 من مستندات الخبير)

يقوم صاحب العمل بتعيين المهندس للقيام بالواجبات المحددة له في العقد. ويجب أن يضم ماقم المهندس مهندسين ومهنيين آخرين متمتعين بالتأهيل المناسب للقيام بهذه الواجبات. ليس للمهندس صلاحية في تعديل العقد.	واجبات وصلاحيات المهندس Engineer's Duties and Authority
---	--

وبرأينا أيضا ان عدم أهلية الاستشاري لا تأتي فقط من عدم حصوله على الترخيص المهني في دبي وانما أثر ذلك على عدم معرفته بآلية العمل مع البلدية وطريقة استخراج تصاريح ابناء وآلية تغيير المقاول وآلية ردم الحفريات وغيرها الأمر الذي انعكس سلبا في تأزيم الخلاف بين الطرفين المتنازعين. وبالرغم من ذلك كله فأننا لانؤيد زعم الطرف الأول من حيث اثارته أن سبب أخلاله بالتزاماته هو وجود الاستشاري غير المرخص. فقد ثبت في تحليل الأحداث الزمني أعلاه ان الطرف الأول كان يتعامل مع الاستشاري "....." قبل استلامه لخطاب الترسية بأشهر عديدة. ولو كان محقا في زعمه لأثار هذا الأمر مع المالك قبل قبوله بالعقد او وضع تحفظاته في العقد الأمر الذي لم يحدث. مما يعني انه مشارك في الخطأ وان كان متأخرا وفقا لأفادة موظف البلدية في المحضر.



واننا في هذا التقرير ليس ضمن نطاق عملنا لنقرر تبعات ممارسة الاستشاري مهامه في هذا المشروع وفقا لنظام البلدية وانما يترك ذلك بين المالك والاستشاري والبلدية. ولكننا أردنا ان نثبت ان ممارسة الاستشاري "....." لأعمال التصميم والإشراف الموقعي كونه غير مرخص وبالتالي كان غير مؤهل مما يعد مخالفة للعقد بين الطرفين المتنازعين وان عدم تأهله أثر سلبا من الناحية الفنية على سير المشروع الأمر الذي كان له اثره السلبي على الطرف الأول وان كان له أثره السلبي ايضا على الطرف الثاني الا ان الطرف الثاني يتحمل وزر ذلك كونه هو من قام بتعيينه.

ب. الثاني تقديم الضمان البنكي لحسن التنفيذ:

لقد أثبتنا في التحليل أعلاه ان الطرف الأول قد أخل بالتزامه التعاقدوي من حيث عدم تقديم الضمان البنكي في الأجل المحدد والمتفق بين الطرفين. وقد ثبت ايضا ان تقديم الضمان البنكي جاء موعده بعد خطاب الترسية.

وعليه فأنا نرى ان الذي بدأ بالأخلال هو الطرف الثاني منذ لحظة تعيينه للاستشاري "....." لأعمال التصميم والإشراف الموقعي للمشروع وتوقيعه على عقد المقاوله مع الطرف الأول مقرا بأنه عين استشاريا مؤهلا وهو ما لم يحدث الأمر الذي أدى الى عدم التحقق من مطابقة المواصفات المطلوبة للنظم المعمول بها في البلدية وتأخر استخراج رخصة البناء وهذا أدى الى تعثر المشروع بشكل كامل.

10- رأي الخبرة في قيمة الأعمال المنجزة من قبل الطرف الأول وأحقيتها في قيمتها من

عدمه وبالمقارنة مع تقدير الاستشاري

بدراسة وتحليل تقدير الاستشاري حسب المستند التالي (827-828 من مستندات الطرف الأول) لأعمال سند الدعم الجانبي (وفقا لقرار مهندس الموقع حسب المحضر)



Sl.No	Item Description	Qtys	Unit	Rate	Amount	Remarks
A	Casting Concrete Panel					
1	Concrete Casting	310	Nos	70.16	21,748.61	1740 x 1000 x 120 mm
2	Steel	310	Nos	81.54	25,277.40	T10 @ 120 mm C/C
3	Mould for casting (Bottom & Side)	310	Nos	19.50	6,045.00	
4	Miscellaneous Items	310	Nos	21.00	6,510.00	
5	Foreman	310	Nos	19.35	6,000.00	
6	Labour (Concrete Casting+ steel work cutting & tie + preparing mould)	310	Nos	45.48	14,100.00	
7	Tools	310	Nos	4.00	1,240.00	
	Sub Total AED				80,921.01	
	Contractor OHP 15%				12,138.15	
	<b>Total Amount AED</b>				<b>93,059.16</b>	
B	Erecting Panels -160 Nos					
1	1 Forman at 7 Days	56	Hrs	75.00	4,200.00	
5	5 Labours at 7 Days	280	Hrs	18.00	5,040.00	
1	1 Bob cat driver at 7 days	56	Hrs	20.00	1,120.00	
1	1 Bob cat at 7 days	56	Hrs	120.00	6,720.00	
1	1 Excavator operator at 7 days	56	Hrs	20.00	1,120.00	
1	1 Excavator at 7 days	56	Hrs	180.00	10,080.00	
	Sub Total AED				28,280.00	
	Contractor OHP 15%				4,242.00	
	<b>Total Amount AED</b>				<b>32,522.00</b>	
C	Erecting H Beam - 79 Nos					
1	1 Surveyor at 7 Days	56	Hrs	75.00	4,200.00	
5	5 Labours at 7 Days	280	Hrs	18.00	5,040.00	
1	1 Driving Machine operator at 7 days	56	Hrs	20.00	1,120.00	
1	1 Driving Machine at 7 days	56	Hrs	180.00	10,080.00	

Sl.No	Item Description	Qtys	Unit	Rate	Amount	Remarks
	Sub Total AED				20,440.00	
	Contractor OHP 15%				3066,00	
	<b>Total Amount AED</b>				<b>23,506.00</b>	
	<b>Grand Total</b>				<b>149,087.16</b>	

**Notes:**

- 1- Item (1), payment was based on 25% of the monthly rate derived from the BOQ total rate (1400000.00 AED) for the period from contractual commencement date (Nov. 11, 2014) till termination date (Feb. 22, 2015), (103 days).
  - 2- Item (2) & (10), payment was based on 5% of the BOQ total sum for the item.
  - 3- Item (5a), payment was based on 10% of the total BOQ sum.
  - 4- Items (3), (4), (8) and (9), payment was based on 25% of the BOQ monthly rate for a period of 2.5 months.
  - 5- Item (7), payment was based on 10% of the BOQ monthly rate for a period of 2.5 months.
  - 6- Item (5b), & (6) payment was based on monthly rate by a period of 2.5 months.
  - 7- Item (11): In order to be paid now, contractor has to submit to us his actual expenses incurred supported by documents and invoices.
  - 8- For shoring works, 7 days durations were used for the activities of driving beams and installing concrete blocks due to the overlap between the 2 activities (For the period between Jan. 7<sup>th</sup>. 2017 and Jan. 20<sup>th</sup>. 2015).
- Monthly rate is calculated by dividing the item total sum by 18 months.
  - The 25% of the monthly rate was used as the basis for estimating the amounts due to the contractor for items 1, 3, 4, 8 and 10 due to:
    - a- For items (1), the staff the contractor was using for the actual period was very minimal as no activities was going on the site except the mobilization (progressing on a very slow rate) and the shoring works for a short period (started on Jan. 7<sup>th</sup> 2015 but stopped on Jan 20<sup>th</sup>. 2015 due to the non-availability of the Construction NOC).
    - b- For item (3), the health and safety procedures and implementation was also minimal since no actual work for the main or services areas has started and no full contractor's crew were mobilized yet.
    - c- For item (4), the consumption of the temporary lighting, power and water for the works as at a very low level for the same reasons in (b) above.
    - d- For item (8), the activity was practiced at a low rate and volume as the actual work has not started and shoring works stopped.
    - e- For item (10), no ministry and authority permits and approvals were obtained by the contractor due to the same reasons above.

اي بقيمة اجمالية 000 درهم

أما تقدير الاستشاري حسب المستند التالي (829-831 من مستندات الطرف الأول) للأعمال التمهيدية



**Amount Due for the contractor for his actual work done for period from Nov. 11<sup>th</sup>. 2014 till Feb. 22<sup>nd</sup>. 2015 (contractual commencement date till termination date):**

Contractor paid for the work completed to the termination date for all items executed for both the site works and the preliminaries (everything removed and terminated, site returned to its original state). Bonds and insurance claims are to be submitted by the contractor supported by invoices and documents in order that the contractor could be compensated.

- Total project duration: 18 months.
- Period from commencement date (Nov. 11, 2014) to termination (Feb. 22, 2015) is 103 days.

**A- Preliminaries: Items are all terminated with the contractor paid for the estimated actual period.**

1- Project Management and Coordination:	to be paid	66,756.00
(BOQ total value) 1400000.00/18= 77778.00 AED (monthly rate).		
77778.00 x 25%= 19444.00 AED (25% of the monthly rate)		
19444/30 = 648.00 AED (daily rate).		
648 x 103 = 66756.00 AED		
2- Samples, mock ups, product data, shop dwgs, etc...	to be paid	7,500.00
(BOQ total value) 150000.00 x 5% = 7500.00		
3- Health and Safety:	to be paid	3,906.00
(BOQ total value) 112500.00/18 = 6250.00 AED		
6250.00 x 25% = 1562.50 AED (25% of the monthly rate)		
1562.5 x 2.5 = 3906.00 AED		
4- Temporary lighting, power and water for the works.	to be paid	9,766.00
(BOQ total value) 281250.00/18 = 15625.00 AED		
15625.00 x 25% = 3906.25 AED (25% of the monthly rate)		
3906.25 x 2.5 = 9766.00 AED		
5- Temporary utilities, facilities and control:		
a- Sign Board (to be retained by the Employer)	to be paid	7,500.00
(BOQ total value) 75000.00 x 10% = 7500.00		







801

b- Fence and hording: 27778	to be paid	
(BOQ total value) 200000.00/18 = 11111.00 AED 11111.00 x 2.5 = 27778.00 AED		
6- Site offices for Engineer/ contractor:	to be paid	27,778.00
(BOQ total value) 200000.00/18 = 11111.00 AED 11111.00 x 2.5 = 27778.00 AED		
7- Materials and Equipment:	to be paid	3,213.00
(BOQ total value) 231250.00/18 = 12847.00 AED 12847.00 x 10 % = 1285.00 AED 1285.00 x 2.5 = 3213.00 AED		
8- Construction and final cleaning:	to be paid	5,208.00
(BOQ total value) 150000.00/18 = 8333.00 AED 8333.00 x 25% = 2083.00 AED (25% of the monthly rate) 1562.5 x 2.5 = 5208.00 AED		
9- Adjacent Structure:	to be paid	3,472.00
(BOQ total value) 100000.00/18 = 5556.00 AED 5556.00 x 25% = 1389.00 AED (25% of the monthly rate) 1389.00 x 2.5 = 3472.00.00 AED		
10- Ministry and authority permits and approvals:	to be paid	6,000.00
(BOQ total value) 120000.00 x 5% = 6000.00		
11- Bonds and insurance:		----

**B- Site Works:**

- 1- Shoring works and excavations: As per the details attached.

**Total to be paid:**

- Preliminaries total:	168,877.00 AED
- Site works (shoring) total:	149,087.16 AED

**Grand total:**

317,964.16 AED

ليكون الأجمالي 000 درهم. ويرأينا أن البنود الواجب تطبيقها لتقدير قيمة الأعمال هي 15.2 و 15.3 و 3.5 وكلها تركز على التقييم وفق العقد. وحيث ان العقد هو بالسعر المقطوع فأن الأصل هو اللجوء الى جدول الكميات لتقييم الأعمال المنجزة حيث ان جداول الكميات تعتبر جزءا من وثائق العقد بين الطرفين. وقد درست الخبرة رأي الأستشاري في تقييمه والذي ورد في محضر اجتماع الخبرة (22-23 من مستندات الخبير) ويرأى الخبرة ان ردود الخبير لم تدخل الطمأنينة على الخبرة من الناحية الفنية حيث وجد ان تقييماته بعضها غير مطابق للواقع مثل عدم استحقاق المدعية لتكلفة التأمين بالرغم من تقديمها للبوليصة وموافقة الأستشاري لها وبعضها خلط بين القانون والجانب الفني من حيث عدم استحقاق العمل بعد الفسخ

بالرغم من وجود العمل قبل الفسخ وعدم تحديد آلية الفسخ ان كانت صحيحة ام لا بالإضافة الى تقييمات غير سليمة مثل المكاتب المؤقتة التي أثبت خبير المحكمة وجودها بالإضافة الى قياساته التي تستند على مبدا العمالة وغيرها وهي مخالفة لمبدأ السعر المقطوع وان كان اراد ان يسبغ النسب لاحقا على ما قدره قياسا مما أدى بالخبرة ان تستبعد تقدير الأستشاري للأسباب التي ذكرت. وقد قامت الخبرة بدراسة طلبات الطرف الأول الواردة في المذكرة الختامية له والمقدمة للخبرة وقد قسمت مطالباته الى قسمين القسم المتعلق بالأعمال المنجزة والقسم الآخر المتعلق بالتعويضات. وسيتم بحث القسم الأول في هذا البند اما القسم الثاني فسيتم بحثه جنبا الى جنب مع مطالبات الطرف الثاني المتعلقة بالتعويضات.

اما بخصوص تقييم الخبرة لمطالبات الطرف الأول للأعمال المنجزة (2085-2087 من مستندات الطرف الأول) فإن رأينا على ما ورد في جدول الكميات على النحو التالي:

البند	الوصف	القيمة المطالب بها	القيمة التقديرية للخبرة	الأسباب
A	The Contractor shall provide sufficient and adequately qualified staff to perform the administrative and supervisory duties involved in the execution of the contract. Such staff shall be experienced in similar type of construction work as well as being able to speak, read and write English, and shall not be removed from the site or replaced without the prior knowledge of the Engineer.	000	000	العقد بوصفه ذو قيمة مقطوعه، و وصف البند كمبلغ اجمالي مقطوع و عدم وجود وحدة قياس، بذلك يستحق فترة بقائه في المشروع
B	The Contractor shall allow for the provision and	000	000	يستحق المقاول وفقا



<p>للعرف الهندسي 25% من قيمة البند عند التعبئة ) الفترة التحضيرية للمشروع) و 75% موزعة على طول فترة المشروع (25% + 18% = 43%)</p>			<p>establishment of all samples, mock-ups, product data, Shop and Record Drawings as per the requirements and standard</p>	
<p>يستحق المقاول وفقا للعرف الهندسي 25% من قيمة البند عند التعبئة (الفترة التحضيرية للمشروع) وذلك لان معظم التحضيرات الخاصة بالسلامة تبدء مع بدء المشروع و 75% موزعة على طول فترة المشروع (25% + 18% = 43%)</p>			<p>The Contractor shall maintain the Site as a safe working environment by taking all the necessary measures throughout the completion of the Works and as per the dictates by the authority regulation and requirements.</p>	C
<p>تمت الاعمال بالكامل (مستند رقم ، 20 ، 489)</p>			<p>The Contractor shall supply for his own use, water, temporary light and power as necessary required for the execution of the Works. And bear all expenses / fees for connections and all charges for water / power consumed.</p>	D



تمت الاعمال بالكامل			1- Sign Board - to be approved by according to the municipality approval	E1
تمت الاعمال بالكامل			2- Site hording /fence according to the municipality and authority approval	E2
يشمل البند اولاً تركيب و ثانياً صيانة و ثالثاً ازالة المكاتب الموقعية . و حيث ان المقاول قد انجز البند كاملاً ناقصاً سعر اعادة البيع والأزالة (تقديري)			Contractor to Provide, erect, maintain, and clear away from Site on completion temporary site offices and facilities for the engineer (two (2) offices in one container ) AC conditioned and with toilets and furniture	A
ينص البند صراحة على ان يتم توزيع المبلغ على كافة مدة المشروع و بذلك يستحق المقال ما يعادل نسبة من مدة المشروع بالاضافة الى نسبة اللازمة للفترة التحضيرية و عادة ما تقدر ب 25% لمثل هذه البنود المشابهه			Throughout the period of construction of the Works the Contractor shall maintain the whole area of his operation in a clean, tidy and safe condition by arranging his material in an orderly manner. All rubbish waste material debris and the like shall be systematically cleared off the working area as it accumulates and if not removed directly off the Site shall be deposited at general collecting points allocated by the Engineer pending removal from Site and to allow for Final Cleaning for all the site before handing over to the client	C
يستحق المقاول 50 % لتقديرات			The Contractor shall allow for the preparation and submittal of all necessary documents to the various	A



بداية المشروع و 50% تقديرات نهاية المشروع			Ministries and Authorities for obtaining the permits/approvals/certificates pertinent to the successful completion of the Project. All related fees shall be paid by the Contractor	
تم توفير التأمين وهو أقل كلفة من تكلفة الضمان البنكي وبتقديرنا 30% ولم يتم انجاز الضمان البنكي			The Contractors shall allow for all Bonds and Insurances as required by the Contract Conditions(12 month)	B
			Total Preliminaries B1	
حسب تقرير خبير المحكمة			Excavate in any material to receive basement/foundations commencing at existing ground level all as per Drawings and details and including backfilling and removal of surplus material from Site	A
تم الجزء الأكبر من العمل ووفقا لمحضر اجتماع الخبرة فانه لم يتم اكمال 20% من العمل تقريبا			Shoring in the narrow sides and sloped excavation are to be considered as part of the contractor's responsibilities and associated costs are to be included.	B
			Total B31 Site works	
			الأجمالي التقديري للأعمال المنجزة من قبل الطرف الأول	

كما ترى الخبرة استحقاق الطرف الأول لمبلغ 000 درهم من أصل 000 درهم نظير المحافظة على عدم دخول المياه في الحفر وفقا لتقديرنا بالرغم من عدم ورود ذلك في مطالبة الطرف الأول.

كما ترى الخبرة استحقاق الطرف الأول لمبلغ 000 درهم من أصل 000 درهم نظير ابقاء الموقع المجاور آمنا ونظيفا بالرغم من عدم ورود ذلك في مطالبة الطرف الأول.

ورأينا ان الطرف الأول يستحق مبلغا وقدره 000 درهم وفقا للتفصيل أعلاه ولمزيد من التفصيل يرجى الاطلاع على (680-684 من مستندات الخبير)

### 11- رأي الخبرة في قيمة المطالبات التعويضية من كل طرف

بناء على ما توصلت اليه من نتائج بخصوص صحة الفسخ والمتسبب فيه ووجود اخلال من كل طرف لألتزاماته التعاقدية والذي بدأ بالأخلال أولا وحيث ان هذه الأخلالات أدت الى نشوء ضرر على كل طرف مما يحق بشكل عام المطالبة بالتعويض عن ذلك الضرر متى ما وقع فعلا او انه سيقع لا محالة، وعليه فاننا سنحلل مطالبات التعويضات لكل طرف:

### تعويضات الطرف الثاني (1-2 من مستندات الخبير)

السبب	تقدير الخبرة	السبب	مبلغ التعويض المطالب به
لا يستحق الطرف الثاني هذه الأتعاب حيث توصل الطرفان والخبرة في محضر الأجتماع مع البلدية ان ممارسة مهندس "....." كمهندس مشرف على الموقع يعتبر مخالفة لنظام البلدية لأنه يتبع استشاري غير مرخص مما يعني ان اي تعليمات فنية يعطيها للمقاول لن تكون مقبولة لدى البلدية ولن توافق البلدية على اعتماداته وحيث	0	اتعاب الأشراف الخاصة للاستشاري "....." لعدد تسعة أشهر	00



<p>ان الأستشاري أخذ المخاطرة على عاتقه في ممارسة نشاط بدون ترخيص فهو الذي من المفترض ان يتحمل عبء هذه التكاليف لأنه خالف العقد بينه وبين المالك عندما صرح بأنه مؤهل وهو غير ذلك في دبي (وهو خارج نطاق مأمورية هذه الخبرة).</p>			
<p>لأنه تبين للخبرة وجود أخلال مشترك من طرفي النزاع أدى الى فسخ العقد وان كان فسخ العقد صحيحا بسبب عدم تقديم الطرف الأول للضمان البنكي ومساهمته في بعض الأخلالات الأخرى لكنه تبين أيضا للخبرة ان الذي بدأ بالأخلال هو الطرف الثاني مما يعني ان الخبرة ستطبق نفس المبدأ على الطرفين في عدم أقرارها للمطالبة بالريح الفائت.</p>	0	قيمة الريح الفائت بسبب تأخر واخلال الطرف الأول	00
<p>تبين للخبرة أن الأستشاري أخطأ في آلية الفسخ وان كان الفسخ صحيحا وان الخطأ في آلية الفسخ أدى الى تأخير خروج الطرف الأول من الموقع وانه تبين ان الطرف الثاني كان المتسبب بشكل كبير في تأخر خروج الطرف الاول من الموقع. كما أن اخلاء الموقع في الأصل هو</p>	0	تكاليف أخلاء الموقع	00



عمل إضافي وفقا لرأي ممثل البلدية في محضر الاجتماع مع البلدية وهو ما نعتمده أيضا.			
لايوجد اي اتفاق في هذا الخصوص من ضمن وثائق العقد ولا يمكن قبوله من الناحية الفنية ان يلزم الطرف الأول بهذا المبلغ حيث ترى الخبرة ان العرف الجاري هو الأكتفاء بالاستشاري خاصة في المشاريع الصغيرة.	0	اتعاب ممثل المالك	00

وحيث ان الخبرة ترى ان كافة مطالبات التعويضات من الطرف الثاني غير مقبولة فنيا، الا انها ترى ان الطرف الأول يستحق تعويضا وفقا لمستندات العقد وهي مستندات المناقصة والتي توضح التالي: (257 من مستندات الطرف الثاني)

*If the Tenderer whose Tender is accepted fails to provide the above mentioned Performance Bond at the time of receipt of the Engineer's order to commence, the full amount of the Tender Bond shall become payable to the Employer as compensation for such default.*

حيث يشير البند انه في حال عدم تقديم المتناقص الذي ترسو عليه المناقصة عند استلامه اشعار البدء في المشروع خطاب الضمان البنكي للأداء فأن قيمة ضمانه العطاء تصبح مستحقة لصالح الطرف الثاني. وحيث ان المتفق عليه ان قيمة ضمانه العطاء هي 5% (256 من مستندات الطرف الثاني) وحيث ان قيمة العقد بين الطرفين هي 00 درهم فأن المبلغ يكون 00 درهم وهو ما تراه الخبرة مستحقا من الناحية الفنية للطرف الثاني بسبب عدم تقديم الطرف الأول خطاب الضمان البنكي لحسن الأداء في الأجل المتفق عليه.





## تعويضات الطرف الأول (2087-2088 من مستندات الطرف الأول)

السبب	تقدير الخبرة	السبب	مبلغ التعويض المطالب به
لا يستحق الطرف الأول هذا المبلغ لعدم تضمينه في تقرير خبير المحكمة من الموجودات أثناء اثبات الحالة.	0	شراء حديد تسليح للمشروع حسب الطرف الأول	00
لأنه تبين للخبرة وجود أخلال مشترك من طرفي النزاع أدى الى فسخ العقد وان كان فسخ العقد صحيحا بسبب عدم تقديم الطرف الأول للضمان البنكي ومساهمته في بعض الأخلالات الأخرى لكنه تبين أيضا للخبرة ان الذي بدأ بالأخلال هو الطرف الثاني مما يعني ان الخبرة ستطبق نفس المبدأ على الطرفين في عدم أقرارها للمطالبة بالريح الفائت.	0	قيمة الريح الفائت	00
تبين للخبرة أن المتسبب في تأخير ازالة سندات الدعم الجانبي هو الطرف الثاني بشكل اساسي حسب النتائج التي توصلنا اليها. ولا شك ان ابقاء الطرف الأول على هذه السندات للفترة من تاريخ الفسخ وحتى ازالتها قد كان بتكلفة مالية لا يمكن التفاوضي عنها بالإضافة الى تحمل مسؤولية الحفاظ على الموقع امام الجهات الرسمية الى شهر	00	تكاليف أخلاء الموقع والحفاظ على سندات الدعم الجانبي من تاريخ الفسخ حتى تاريخ الأزالة في سبتمبر 2015 من قبل المقاول البديل.	00



<p>سبتمبر 2015 أي بحدود سبعة أشهر تقريبا من تاريخ الفسخ. الا ان الخبرة لم تقتنع بطريقة الحساب المقترحة من الطرف الأول (488 من مستندات الطرف الأول) حيث لم يتم تقديم مستندات مالية تفصيلية في هذا الشأن تدعم مطالبة الطرف الأول. والخبرة ترى من الناحية التقديرية انه بكل الأحوال لا يجب ان يزيد التعويض في هذا الأمر عن البند التعاقدي في جدول الكميات وهو ما اختارته الخبرة وهو يشمل أيجار سندات الدعم الجانبي والتكلفة الادارية للحفاظ على الموقع من مبدأ حدود تبني الخبرة لمبدأ وجود حد أقصى للتعويض في الحالات التقديرية التي لا يقدم طالب التعويض مستندات مالية صحيحة تثبت تكبده لخسائر.</p>			
---	--	--	--

وعليه يكون إجمالي التعويضات التي تراها الخبرة للطرف الأول هو 000 درهم. وبالنتيجة تكون التصفية النهائية بين الطرفين ماليا على النحو التالي:

مستحقات الطرف الأول = الأعمال المنجزة 00 + التعويضات 00 = 00 درهم

مستحقات الطرف الثاني = 00 درهم

المستحقات لصالح الطرف الأول = 00 - 00 = 00 درهم.

(00 درهما)



## 12- خلاصة رأي الخبير من التحليل الفني:

بعد دراسة كافة المستندات المقدمة من الطرفين والأستماع اليهما والانتقال للمعاينة وفق محاضر الأجتتماعات المرفقة، فان خلاصة رأينا هو على النحو التالي:

أ. بالنسبة لأولوية مستندات العقد فأن الخبرة ترى أن العقد لم يحدد الأولوية وسكت عن ذلك كما ان الشروط الخاصة بين الطرفين لم تشر الى ذلك أيضا ولم يفد الطرفان الخبرة ان وجد اي مادة او مخاطبات بينهما تشير الى الأولوية مما يعني تلقائيا الأرتكاز على البند 5/1 من الشروط العامة في العقد. وعليه فأن الأولوية بالنسبة لمستندات العقد هي على النحو التالي:

1. اتفاقية العقد (236-238 من مستندات الطرف الثاني)
2. خطاب القبول والعطاء LOA (383-388 من مستندات الطرف الثاني)
3. الشروط الخاصة (267-291 من مستندات الطرف الثاني) وقد اتفق الطرفان على ان لها الأولوية على الشروط العامة (266 من مستندات الطرف الثاني).
4. الشروط العامة (266 من مستندات الطرف الثاني و 581-670 من مستندات الخبير)
5. بعد المواصفات والرسومات (التي لم يتم تقديم تفصيل بشأنها من الطرفين لعدم وجود نزاع تفصيلي بشأن المواصفات لأعمال المنجزة) تأتي جداول الكميات والموجهات للتسعير ووثائق المناقصة والتعليمات للمتاقصين (239-265 و 293-382 من مستندات الطرف الثاني)



ب. بالنسبة لتاريخ البدء في المشروع فإن الخبرة ترى ان المتفق عليه هو ما ورد في خطاب الترسية بأن تاريخ البدء هو تاريخ الحصول على رخصة البناء من البلدية. وذلك على افتراض صدور رخصة غير مشروط تمكن المقاول البدء في اعمال المشروع دون قيود حكومية. وبدراستنا للشروط الواردة في رخصة البناء الصادرة في 2014/11/11 تبين لنا ان الشرطين مقيدان للمقاول وهما يتعلقان بأعمال التصميم والتي توصلنا الى ان كل ما يخص التراخيص المتعلقة بالتصميم تكون على مسؤولية الأستشاري وهذا بأقرار الأستشاري كما ذكرنا أعلاه كما أقر الطرف الثاني في محضر الأجتماع بذلك أيضا (6-7 من مستندات الخبير). وحيث ان شهادة عدم الممانعة صدرت بتاريخ 2015/2/11 فيكون تاريخ البدء من هذا اليوم اي اننا نرى ان تاريخ البدء للمشروع هو 2015/2/11

ت. بالنسبة لعدم الألتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ في الموعد التعاقدي. وهل عدم تقديم كفالة حسن التنفيذ يمنح الحق للمالك في فسخ العقد. وعدم الألتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة. وعدم تقديم الطرف الأول الضمان البنكي للدفعة المقدمة أدى بالطرف الأول في التأخر في البدء في المشروع. وعدم الألتزام بشروط العقد ومنها عدم تقديم بوالص التأمين اللازمة في الأجل التعاقدي وعدم تقديم بوالص غير المتفق عليها، فإن الخبرة ترى الى أن عدم تقديم الضمان البنكي للدفعة المقدمة لايعتبر اخلالا تعاقديا بحد ذاته وفقا للعقد ومستنداته. كما أن الخبرة ترى ان الطرف الأول لم يخل بالتزامه في تقديم بوالص التأمين وفق متطلبات العقد حيث قدم بوليصة التأمين المطلوبة ولكنه تأخر في تقديمها في الأجل المحدد. الا ان الطرف الأول في الوقت ذاته لم يخالف العقد في عدم البدء في الأعمال قبل صدور بوليصة التأمين حيث أنه باشر في العمل في الموقع بعد ان صدرت بوليصة التأمين وفي الوقت الذي لم



تصدر رخصة البناء غير المشروطة. وأما بالنسبة للضمان البنكي لحسن الأداء فأن الخبرة ترى ان الطرف الأول قد أخل بأحد التزاماته التعاقدية الجوهرية من حيث عدم تقديم خطاب الضمان البنكي لحسن الأداء في الأجل الجديد المتفق بين الطرفين بتاريخ 2015/2/17 ولم يقدم دليلا بتقديم الضمان البنكي حتى تاريخ الفسخ.

بالنسبة للفسخ وآلية الفسخ وأسبابه والردود وتوابعها التعاقدية وان كان الفسخ رضائيا من عدمه فان الخبرة ترى ان الطرفين اتفقا على ان تاريخ الفسخ وفقا لمحضر الاجتماع (8 من مستندات الخبير) وهو تاريخ خطاب الفسخ الصادر من الطرف الثاني الى الطرف الأول في 2015/2/22 (68 من مستندات الطرف الثاني). اما بالنسبة لصحة الفسخ من عدمه والخبرة ترى ان هذه خطابات التصحيح تدخل ضمن البند 15.1 كأخطارات للتصحيح وان الطرف الأول لم يقم بتصحيحها في الفترات الزمنية المعقولة التي اتاحت له. كما لم يتبين للخبرة ان هذه الأعمال التي اخطر بها الطرف الاول مرتبطة بتأخير من قبل الطرف الثاني بشكل عام وان تأخير صدور شهادة عدم الممانعة غير مرتبط بهذه الأعمال موضوع الأخطارات من الناحية الفنية.

مما يعني للخبرة ان سببي الفسخ صحيحان من الناحية التعاقدية. كما ترى الخبرة ان هذا الفسخ غير رضائي بين الطرفين وفقا للأرتكاز على البند 15.1 و 15.2.

وحيث ان البند 15.2 اعطى الحق للمالك في فسخ العقد في حال تحقق احد الشرطين، وهو ما تحقق فعلا بخصوص تسليم الضمان البنكي لحسن الأداء، فأن الخبرة ترى ان الفسخ كان صحيحا وفقا للعقد. لكن الخبرة ترى ان الاستشاري أخطأ في عدم تنفيذ اشتراط المالك (الطرف الأول) في ان يتم



الفسخ وفقا للشروط العامة لفيديك والجهات الحكومية من حيث تطبيق آلية الفسخ حيث تم تحديد موعد الفسخ من تاريخ الأخطار مباشرة دون منح الطرف الأول فترة 14 يوما وهو ما يخالف الشروط العامة لفيديك، والثاني من حيث عدم تطبيق آلية تغيير المقاول وفقا لنظام البلدية.

ث. اما بالنسبة لعدم ترك الطرف الأول للموقع بناء على طلب الطرف الثاني او تأخرها ووقوع ضرر جسيم على الطرف الثاني بسبب ذلك تبين للخبرة وبدراسة الأحداث المذكورة في التقرير ان بقاء الطرف الأول في الموقع كان مبررا وفقا للنظم الحكومية التي تفرض عليه ذلك الى حين تعيين مقاول بديل لسند الدعم الجانبي وحصوله على ترخيص بناء لهذه الأعمال مجتمعين وهو ما حصل بتاريخ 2015/7/22. واتباع أنظمة الجهات الحكومية واجبة على الطرفين وخاصة الطرف الأول من حيث النظام العام لأنها سلطة ترخيص، بالإضافة الى أن توجيهات الطرف الثاني للاستشاري عندما أقر توصياته بشأن الفسخ انما كانت مبنية على أساس توافق خطاب الفسخ مع الشروط العامة والجهات الحكومية. وقد كان الأصل ان يتم المرور عبر كافة هذه الإجراءات التي ذكرت قبل صدور خطاب الفسخ فهذا هو الطريق الأسلم فنيا في التخارج الصحيح بين الطرفين المتنازعين. ونخلص من ذلك أن الذي تضرر من هذا التأخير هو الطرف الأول بداية وأن المتسبب في هذا الضرر هو الطرف الثاني. وان الضرر الذي أصاب الطرف الثاني انما كان راجعا بسببه وليس للطرف الأول.

ج. بالنسبة لعدم تقديم الطرف الأول للجدول التفصيلي للأسعار في الأجل المحدد تعاقديا. تبين لنا أن الطرف الأول أخل في هذا الجانب ولم يقدم الجدول التفصيلي للأسعار وفق الأجل المحدد من قبل الاستشاري المرتكز الى نصوص العقد ومستنداته. ولا نرى أن هناك ارتباط بين تقديم الجدول التفصيلي للأسعار



والحصول على شهادة عدم الممانعة في منتصف فبراير 2015 تقريبا من الناحية الفنية. واما بالنسبة لعدم تقديم الطرف الأول للبرنامج التفصيلي للمشروع في الأجل المحدد تعاقديا فإنه تبين لنا أن هذا الخلل ليس له أساس وان التأخير في تسليم البرنامج الزمني يعتبر مبررا بسبب تأخر رخصة البناء غير المشروطة بسبب راجع للطرف الثاني. واما بالنسبة لعدم تقديم الطرف الأول ببيان بالتدفقات المالية المتوقعة في الأجل المحدد تعاقديا فإنه تبين للخبرة أن هذا الخلل يشترك فيه الطرفان حيث ان الطرف الأول أخل في تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء لسبب راجع له كما أوضحنا أعلاه وهذا الأخلال انعكس على امتناع الطرف الثاني لسداد أية دفعات الا بعد تقديم الضمان البنكي. وعليه وان قدم الطرف الأول أي بيان في هذا الأمر فلن يكون مجديا من الناحية العملية. كما ان الخلل ايضا مرتبط بالحصول على شهادة عدم الممانعة حيث لم تم على سبيل الافتراض تقديم الطرف الأول الضمان البنكي وقدم بيانا بالتدفقات النقدية في موعدها ولم يتم الحصول على شهادة الممانعة فان الطرف لا يستطيع الشروع في البناء بسبب مانع حكومي من عدم العمل في غياب الترخيص الصحيح. الأمر الذي نصل الى ان الطرفين ساهما في الأخلال في هذا الجانب بالتساوي. وهذا على افتراض ان المطلوب جدول التدفقات النقدية الخاصة بأعمال المقاوله موضوع النزاع دون مقاولي الباطن الآخرين الذين لم يشملهم سعر العقد موضوع النزاع. وفي حال اذا كان المقصود لكامل المشروع مع مقاولي الباطن فان الخلل يكون اكثر من جانب الطرف الثاني لانه هو الذي تأخر في ترشيح مقاولي الباطن وعلى راسهم مقاول الأليكتروميكانيكال. واما بالنسبة لعدم تقديم الطرف الأول لجدول الموافقات الخاصة بكل المواد والمعدات والمقاولين بالباطن ومخططات العمل فإنه تبين للخبرة أن معظم الخلل يقع على الطرف الثاني بسبب تأخره في ترشيح مقاولي الباطن مع وجود جزء بسيط يقع على عاتق

الطرف الأول حيث كان عليه ان يتحفظ على كافة هذه الطلبات عند تقديمه لعرضه ويجعلها معلقة على انجاز الطرف الثاني لمهامه بوضوح. كما تجدر الإشارة الى أن العقد اتاح فترة 28 يوما مدة اشعار المقاول للمالك بتعيين مقاول بالباطن ومزاولته للعمل.

ح. وأما بالنسبة لمن بدأ بالأخلال التعاقدى فإن الخبرة ترى ان الذي بدأ بالأخلال هو الطرف الثاني منذ لحظة تعيينه للاستشاري "....." لأعمال التصميم والإشراف الموقعي للمشروع وتوقيعه على عقد المقابلة مع الطرف الأول مقرا بأنه عين استشاريا مؤهلا وهو ما لم يحدث الأمر الذي أدى الى عدم التحقق من مطابقة المواصفات المطلوبة للنظم المعمول بها في البلدية وتأخر استخراج رخصة البناء وهذا أدى الى تعثر المشروع بشكل كامل.

خ. أما بالنسبة لقيمة الأعمال المنجزة من قبل الطرف الأول وأحقيتها في قيمتها من عدمه وبالمقارنة مع تقدير الاستشاري فأنا نرى ان الطرف الأول يستحق مبلغا وقدره 00 درهم.

د. أما بالنسبة للتعويضات المقدمة من الطرفين فإن الخبرة ترى بناء على ما توصلت اليه من نتائج بخصوص صحة الفسخ والمتسبب فيه ووجود اخلال من كل طرف لالتزاماته التعاقدية والذي بدأ بالأخلال أولا وحيث ان هذه الأخلالات أدت الى نشوء ضرر على كل طرف مما يحق بشكل عام من الناحية الفنية المطالبة بالتعويض عن ذلك الضرر متى ما وقع فعلا او انه سيقع لا محالة، فإن الطرف الثاني يستحق تعويضا بقيمة 00 درهم على أساس المتفق عليه في مستندات العقد وهو ما تراه الخبرة مستحقا من الناحية الفنية للطرف الثاني بسبب عدم تقديم الطرف الأول خطاب الضمان البنكي لحسن الأداء في الأجل المتفق عليه. واما بالنسبة لتعويضات الطرف الأول فإنه يستحق مبلغا وقدره 00 درهم مقابل تأخير خروج الطرف الأول من الموقع وإبقائه على سندات الدعم الجانبي بسبب راجع الى الطرف الثاني.

### 13- رأي الخبير النهائي:

أ. أن الطرفين أخلا بالتزاماتهما حسب العقد





ب. أن الطرف الثاني بدأ بالأخلال من حيث تعيين استشاري غير مؤهل وفق نظام البلدية في دبي وان عدم التأهيل هذا أثر سلبا على استصدار الرخصة الصحيحة للبناء مما نتج عنه إبقاء الطرف الأول معلقا لفترة طويلة قبل ان يحصل على رخصة بناء غير مشروطة بالإضافة الى عدم إمام الأستشاري بأجراءات تبديل المقاول في حال وجود حفريات مع سندات الدعم الجانبي في الموقع الأمر الذي أدى الى تفاقم خسائر المالك (الطرف الثاني).

ت. أن الطرف الأول أخل بالتزامه الجوهري في العقد من حيث عدم تقديم الضمان البنكي لحسن الأداء في الأجل المتفق عليه بالإضافة الى بعض الأخلالات غير الجوهريّة الأخرى. كما يوجد اخلال جوهري من الطرف الثاني ابتداء بخصوص رخصة بناء غير صالحة للبدء في المشروع بالإضافة الى اخلالات أخرى كان أكبرها عدم اتباع الآلية الصحيحة للفسخ من حيث عدم تعيين مقاول بديل بترخيص بناء جديد له غير مشروط لستلام الأعمال من الطرف الأول عند الفسخ.

ث. أن أخلالات الطرف الثاني بالعقد كانت أكثر من أخلالات الطرف الأول وان أخلالات الطرف الثاني ساهمت بشكل أكبر في وقوع الضرر على الطرفين ج. أن الخبرة ترى ان الطرف الأول قام بإنجاز أعمال وقد أيد تقرير خبير المحكمة المنتدب في أثبات الحالة هذه الأنجازات.

ح. أن قيمة مستحقات الطرف الأول شاملة قيمة الأعمال المنجزة والتعويضات هي 00 درهم.

خ. أن قيمة مستحقات الطرف الثاني شاملة قيمة التعويضات فقط هي 00 درهم.

د. أن قيمة التصفية النهائية هي لصالح الطرف الأول بحيث يستحق مبلغا وقدره (00 درهما)

الخبير: محمد سليمان حسين محمد المرزوقي