

نقد و بررسی تفاوت شرایط عمومی پیمان ایران با شرایط قراردادهای بین‌المللی

شهریار محمدکریمی (کارشناس ارشد)

دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات

سید مجتبی حسینی پور* (استادیار)

دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی

نادر عربشاهی (دکتری)

دانشکده مهندسی دریایی و مکانیک، دانشگاه زوز

مهندسی عمران شریف
دوره ۲، شماره ۲، ص. ۱۳۳-۱۲۹، (پادداشت نشی)

دعای تأخیرات بخش غیرقابل اجتنابی از فرایند ساخت محسوب می‌شوند. کارفرمایان در پی بهره‌برداری به موقع از پروژه‌های ساخت هستند تا انتفاع‌شان از سرمایه‌گذاری انجام شده به تعویق نیفتد، از طرفی پیمانکاران نیز پیشنهاد قیمت خود را با فرض تکمیل کارها در دوره معینی از زمان ارائه می‌کنند و اگر این دوره‌ی زمانی طولانی‌تر شود، هزینه‌های آن‌ها نیز افزایش می‌یابد. اما با توجه به ماهیت پروژه‌های ساخت و مواجهه با رویدادها و شرایط غیرقابل پیش‌بینی و یا قصور عوامل ساخت، پروژه‌ها با تأخیرات روبه‌رو می‌شوند؛ لذا با توجه به اهمیت زمان و هزینه برای هر یک از طرفین، طرح ادعاهای مالی برای جبران خسارت‌ها قابل انتظار است. هدف کلی این نوشتار، بحث و مقایسه‌ی مفاد جبران خسارت ناشی از تأخیرات در شرایط عمومی پیمان و شرایط قراردادهای بین‌المللی (JCT^۱، ICE^۲ و فیدیک) است. این نوشتار به‌طور خاص به کاستی‌های شرایط عمومی پیمان از دیدگاه جبران خسارت ناشی از تأخیرات می‌پردازد.

karimi.sh@srbiau.ac.ir
m-hosseinalipour@sbu.ac.ir
tarhandishan@Taceco.com

واژگان کلیدی: تأخیر، شرایط عمومی پیمان، ادعا.

۱. مقدمه

در صنعت ساخت «زمان یعنی پول». شاید در عالم تجارت و کسب و کار، نمونه‌های محدودی را بتوان ذکر کرد که این جمله در آن‌ها نسبت به صنعت ساخت مصداق بیشتری داشته باشد. قراردادهای ساخت نسبت به زمان حساس هستند؛ زیرا کارفرما فرصت و سود خود را با تکمیل دیرنگام پروژه از دست می‌دهد. به‌طور مشابه پیمانکاران نیز با تکمیل کارها در تاریخ دیرتری نسبت به آنچه در زمان پیشنهاد قیمت انتظار داشته‌اند، متحمل هزینه‌های مالی می‌شوند. در محیط تجاری و رقابتی امروز، کارفرمایان یا پیمانکاران معدودی می‌توانند از عهده‌ی افزایش هزینه‌های ناشی از تأخیر پروژه برآیند.

ماده‌هایی در قراردادهای ساخت وجود دارد که کارفرما را به دلیل تأخیر در تکمیل پروژه مستحق دریافت جبران خسارت می‌کند. چنین ماده‌هایی مبلغ مورد مطالبه از پیمانکار را در صورت عدم تکمیل کارها در زمان قیدشده در قرارداد مشخص می‌کنند. جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار، انگیزه‌ی مضاعفی را برای پیمانکار ایجاد می‌کند تا کارها را به موقع به پایان برساند و از طرفی سقف تعهدات وی در قبال تأخیر را نیز مشخص می‌کند. این ماده‌های قراردادی، کارفرمایان را برای دریافت جبران خسارت حمایت می‌کنند.

همچنین در بسیاری از قراردادهای ساخت دست‌کم بخشی از ریسک تأخیر در تکمیل کارها به کارفرما منتقل می‌شود. متداول‌ترین حالت انتقال این ریسک، گنجاندن ماده‌های مربوط به جبران خسارت ناشی از تأخیرات کارفرما در قراردادهاست. موضوعات مورد اعای پیمانکار در این وضعیت، جبران خسارت برای نیروی کار و ماشین‌آلات بیکار یا در حال کار با بازدهی پایین، افزایش هزینه‌های کارگران، مصالح و غیره در دوران توقف کار، هزینه‌های بالاسری کار، بالاسری عمومی، بهره‌ی پول و سود از دست‌رفته است.^[۱]

۲. هدف تحقیق

قراردادهای پیمانکاری در کشور ما در زمره‌ی قراردادهای اداری‌اند که شرایط عمومی پیمان ایران^[۲] بر بسیاری از آن‌ها حاکم است. در صورتی که بی‌طرفانه به شرایط عمومی

ماده‌هایی در قراردادهای ساخت وجود دارد که کارفرما را به دلیل تأخیر در تکمیل پروژه مستحق دریافت جبران خسارت می‌کند. چنین ماده‌هایی مبلغ مورد مطالبه از پیمانکار را در صورت عدم تکمیل کارها در زمان قیدشده در قرارداد مشخص می‌کنند. جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار، انگیزه‌ی مضاعفی را برای پیمانکار ایجاد می‌کند تا کارها را به موقع به پایان برساند و از طرفی سقف تعهدات وی در قبال تأخیر را نیز مشخص می‌کند. این ماده‌های قراردادی، کارفرمایان را برای دریافت جبران خسارت حمایت می‌کنند.

ماده‌هایی در قراردادهای ساخت وجود دارد که کارفرما را به دلیل تأخیر در تکمیل پروژه مستحق دریافت جبران خسارت می‌کند. چنین ماده‌هایی مبلغ مورد مطالبه از پیمانکار را در صورت عدم تکمیل کارها در زمان قیدشده در قرارداد مشخص می‌کنند. جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار، انگیزه‌ی مضاعفی را برای پیمانکار ایجاد می‌کند تا کارها را به موقع به پایان برساند و از طرفی سقف تعهدات وی در قبال تأخیر را نیز مشخص می‌کند. این ماده‌های قراردادی، کارفرمایان را برای دریافت جبران خسارت حمایت می‌کنند.

* نویسنده مسئول

تاریخ: دریافت ۱۳۸۸/۹/۹، اصلاحیه ۱۳۸۹/۱۱/۹، پذیرش ۱۳۹۰/۳/۲۵.

پیمان نگاه کنیم، کاستی‌ها و ابهاماتی در آن مشهود است که در عمل مشکلات زیادی را در صنعت ساخت به وجود آورده‌اند. در این نوشتار، به منظور بیان این کاستی‌ها در ماده‌های مرتبط با جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار و کارفرما، از شرایط قراردادهای معتبر JCT98، ویرایش هفتم ICE و فیدیک ۲۰۰۶ که به صورت گسترده‌ی در دنیا استفاده می‌شوند، کمک گرفته می‌شود و با مقایسه‌ی که بین آن‌ها و شرایط عمومی پیمان ایران صورت می‌گیرد، کاستی‌ها و ابهامات بیان می‌شود (در ادامه‌ی نوشتار هر کجا که از JCT یا ICE، و یا فیدیک نام برده شود، منظور شرایط قراردادی JCT98 یا ویرایش هفتم شرایط قراردادی ICE و یا شرایط قراردادی فیدیک ۲۰۰۶ است).

۳. بررسی جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار در

شرایط قراردادهای بین‌المللی

برآورد توافقی شده‌ی از خسارت، در صورت عدم تکمیل به موقع کارها از سوی پیمانکار در مفاد اغلب فرم‌های استاندارد قراردادی قید می‌شود؛ لذا لزومی به اثبات خسارت واقعی نیست. این مفاد فقط در جهت منافع کارفرما نیست، بلکه برای پیمانکاران نیز سودمندند؛ زیرا فقط تعهد پیمانکار را در صورت عدم تکمیل کارها با قیمت تصریح شده محدود نمی‌سازد، بلکه در زمان مناقصه نیز میزان خطرپذیری پیمانکار مشخص می‌شود. بنابراین، اگر پیمانکار باور داشته باشد که نمی‌تواند کارها را در زمان مجاز به پایان برساند، همواره می‌تواند در قیمت مناقصه، تعهد تخمین زده شده برای جبران خسارت را لحاظ کند. کارفرما نیز از مسئولیت اثبات خسارت خلاص می‌شود و از اختلاف‌های مربوط به اثبات خسارت جلوگیری می‌شود.^[۲]

«خسارت نقدی و اثبات شده^۳»، «خسارت نقدی^۴» و «خسارت تأخیر^۵» واژه‌هایی هستند که به ترتیب در مفاد JCT، ICE و فیدیک برای جبران خسارت ناشی از تأخیر پیمانکار به کار رفته است. در ادامه جزئیات این ماده‌ها بررسی می‌شود.

۱.۳. شرایط دریافت خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار

شرایطی که در JCT کارفرما را مستحق جبران خسارت تأخیر می‌کند، عبارت است از:

۱. صدور گواهی: اگر مشاور تحت این ماده، ناتوانی پیمانکار در رسیدن به تاریخ تکمیل را گواهی کند، کارفرما حق وضع جبران خسارت تأخیر را دارد. اگر مشاور تاریخ تکمیل جدیدی را پس از صدور گواهی تعیین کند؛ تعیین تاریخ جدید، گواهی فعلی را ملغی می‌سازد و مشاور باید گواهی جدیدی را صادر کند. مشاور می‌تواند در هر زمانی پیش از صدور گواهی نهایی، به صدور این گواهی مبادرت ورزد. عملاً بیشتر مشاور گواهی را بلافاصله پس از گذشتن از موعد تکمیل کارها صادر می‌کند تا به کارفرما بیشترین فرصت و اعتبار مالی برای کسر جبران خسارت را بدهد.^[۴] به نظر می‌رسد ضرورت گواهی بدین منظور است که مشاور اطمینان دهد به طور صریحی هر گزارش تأخیری را تحت ماده‌ی مربوط به تمدید زمان در نظر گرفته و تمدید زمانی که پیمانکار مستحق آن بوده را اعطا کرده است.^[۵]

۲. ابلاغ کتبی: کارفرما باید به صورت کتبی به پیمانکار اطلاع دهد که مبلغ خسارت را از پرداخت‌های بعدی کسر خواهد کرد یا تمایل دارد پیمانکار آن را به عنوان

بدهی پرداخت کند. باید توجه داشت که با صدور گواهی بعدی که به دلیل تمدید زمان است، ابلاغ کتبی کارفرما همچنان معتبر است و نیازی به ابلاغ بعدی نیست.

بر اساس فیدیک، هرگاه کارفرما خود را محق به دریافت مبلغی در ارتباط با پیمان بداند، باید این شرایط برآورده شود:

۱. ابلاغ: کارفرما یا مهندس مشاور باید در زودترین زمان ممکن پس از آگاهی کارفرما از رویداد یا وضعیتی که منجر به این ادعا شده است، برای پیمانکار ابلاغیه صادر کند.

۲. جزئیات: کارفرما یا مهندس مشاور باید ماده‌ی از شرایط پیمان یا دیگر مبناهایی را که به موجب آن، ادعا اقامه شده است، مشخص کند و ادله‌ی مربوط به مبلغی که کارفرما خود را محق به آن می‌داند، در جزئیات آورده شود.

برخلاف سایر فرم‌های استاندارد، ضرورتی برای ابلاغ یا گواهی عدم تکمیل در ICE وجود ندارد.

۲.۳. میزان خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار

اگر پیمانکار برای تکمیل کارها در زمان تعیین شده ناتوان باشد، باید مبلغ جبران خسارت فرض شده را برای دوره‌ی بین تاریخ موعد تکمیل بیان شده و زمان اساسی تکمیل بپردازد. مبلغ خسارت‌های تأخیر یاد شده، فقط بدهی پیمانکار بابت چنین قصوری است. جبران این خسارت‌ها، تعهدهای پیمانکار را نسبت به تکمیل کارها یا دیگر وظایف، تعهدها، یا مسئولیت‌هایی که طبق پیمان ممکن است به عهده‌ی وی باشد، کاهش نمی‌دهد.^[۶]

در JCT مبلغی که کارفرما برای جبران خسارت دریافت می‌کند، باید با استناد به نرخ بیان شده در پیوست قرارداد (یا مبلغ کمتری نسبت به آن) باشد. در ICE و فیدیک پیوست فرم مناقصه باید شامل تخمین دقیقی از مبلغ خسارتی که به علت عدم تکمیل به موقع کارها در زمان بیان شده در قرارداد یا هر زمان تمدید شده‌ی که کارفرما متحمل می‌شود، باشد. در ICE و فیدیک جمع مبلغ قابل پرداخت نمی‌تواند از مبلغی که به عنوان بیشینه‌ی خسارت تأخیر در پیوست فرم مناقصه مشخص شده است (در صورت وجود)، بیشتر شود. اگر چنین محدودیتی بیان نشده باشد، جبران خسارت تأخیر بدون محدودیت اعمال می‌شود. در ICE مبلغ تخمینی بر اساس روز یا هفته بیان می‌شود، اما در فیدیک به ازای هر روز تأخیر است. در JCT اشاره‌ی صریحی به نحوه‌ی نرخ‌گذاری نشده است، اما از متن پیوست قرارداد به نظر می‌رسد که نرخ آن می‌تواند روزانه یا هفتگی باشد.

۳.۳. نحوه‌ی دریافت خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار

در JCT آمده است که شایسته است کارفرما تا دست کم ۵ روز قبل از آخرین روز پرداخت بدهی تحت گواهی نهایی، پیمانکار را ملزم به پرداخت خسارت کند یا به وی ابلاغ کند که از بدهی وی به پیمانکار برای دوره‌ی بین موعد تکمیل و تاریخ تکمیل کسر می‌شود. به طور مشابه در ICE کارفرما ممکن است مقدار جبران خسارت تأخیر را از مبلغ بدهی یا آنچه تحت قرارداد بدهکار می‌شود، کسر کند یا پیمانکار را ملزم به پرداخت آنی مبلغ جبران خسارت تأخیر کند. در فیدیک اشاره‌ی به نحوه‌ی دریافت خسارت نشده است.

بر اساس JCT و ICE، اگر مشاور در بررسی مجدد شرایطی که موجب

شده است «در مواردی که اخذ خسارت تأخیر بیش از ارقام درج شده در این ماده ضروری باشد... خسارت تأخیر را براساس آن محاسبه می‌کنند». از این ماده برداشت می‌شود که ارقام درج شده در پیمان، کمیته‌ی میزان جبران خسارت است و نمی‌توان بر روی مبلغ کمتری توافق کرد. از طرفی نگارش آن کمی مبهم است و مشخص نیست که فقط ارقام درج شده (درصدی از مبلغ باقیمانده کار) می‌تواند تغییر کند یا بازه‌های زمانی (یک دهم مدت پیمان، یک چهارم مدت پیمان) را نیز می‌توان تغییر داد.

مبلغ جبران خسارت در شرایط عمومی پیمان مانند ICE و فیدیک دارای سقفی برای مبلغ خسارت است، با این تفاوت که این محدودیت اختیاری نیست و به گونه‌ی اعمال می‌شود که جمع خسارت قابل دریافت از پیمانکار نمی‌تواند از جمع خسارت محاسبه شده برای تأخیر تا یک چهارم مدت پیمان بیشتر شود. باز هم این ابهام وجود دارد که آیا در مواردی که اخذ خسارت تأخیر براساس آن محاسبه می‌شود، این سقف محدودیت را باید اعمال کرد یا خیر؟ به بیان دیگر، فقط می‌توان برای تأخیر تا یک چهارم مدت پیمان، خسارت دریافت کرد یا برای مازاد بر یک چهارم مدت پیمان نیز می‌توان خسارتی را پیش‌بینی کرد.

در شرایط عمومی پیمان مانند سایر شرایط‌های قراردادی مورد بحث، محاسبه‌ی جبران خسارت از تاریخ موعد تکمیل و با لحاظ کردن تمدیدهای زمانی است. زیرا محاسبه‌ی خسارت براساس درصدی از مبلغ باقیمانده‌ی کار است که عبارت از مبلغ پیمان منهای مبلغ صورت وضعیت مربوط به کارهای انجام یافته تا آخرین روز مدت پیمان است. در «بند ب» ماده‌ی ۴ موافقت‌نامه ذکر شده است که مدت پیمان تابع تغییرات موضوع ماده‌ی مربوط به تغییر مدت پیمان است.

از آنجا که در شرایط عمومی پیمان ذکر شده است «در پایان کار... مهندس مشاور مدت تأخیر غیرمجاز پیمانکار را تعیین می‌کند...» پس زمان دریافت خسارت از پیمانکار مانند فیدیک در انتهای کار است. از طرفی به دلیل آنکه مبلغ خسارت تابعی از مبلغ پیمان است، باید پایان کار آن را محاسبه کرد. در شرایط عمومی پیمان به نحوه‌ی دریافت خسارت اشاره نشده است که این مبلغ از صورت وضعیت نهایی یا سایر مطالبات پیمانکار کسر خواهد شد یا پیمانکار باید آن را نقداً پرداخت کند.

۵. بررسی جبران خسارت ناشی از تأخیرات کارفرما در

شرایط قراردادهای بین‌المللی

«هزینه ۶» و «ضرر و یا مخارج مستقیم ۷» واژه‌هایی هستند که غالباً در شرایط قراردادهای بین‌المللی برای ارزیابی ادعاهای مالی پیمانکاران به علت تأخیر و توقف^۸ در کارها مطرح می‌شوند.

در دعوی مهندسی عمران غیرمتداول نیست که «هزینه» را معادل «ضرر و یا مخارج مستقیم» بدانند.^۹ JCT از واژه‌ی ضرر و یا مخارج مستقیم استفاده می‌کند ولی در فیدیک و ICE واژه‌ی هزینه به کار رفته است و تعریف تقریباً مشابهی در هر دو برای آن ذکر شده است.

در ICE، تمامی هزینه‌ها (بالاسری، سرمایه‌گذاری و سایر هزینه‌ها که بدان تخصیص داده شده است) باستثناء سود^۹ را که پیمانکار در داخل یا خارج کارگاه متحمل شده یا خواهد شد، «هزینه» تعریف می‌کند. در فیدیک «هزینه» یعنی همه‌ی خرج‌هایی که پیمانکار به‌طور معقول و متعارف در داخل یا خارج کارگاه متحمل شده است (یا خواهد شد) و شامل هزینه‌های بالاسری و مشابه آن نیز می‌شود، اما شامل

تأخیر شده است، تمدید زمانی اعطا کرد؛ کارفرما دیگر مستحق جبران خسارت تأخیر برای آن دوره‌ی زمانی نیست. مبلغی که برای چنین دوره‌ی تمدید زمانی، پیمانکار پرداخته یا از وی کسر شده است باید فوراً به پیمانکار مسترد شود. البته در ICE تأکید شده است پیمانکار باید بهره‌ی آن را نیز براساس نرخ ماده‌ی ۶۰-۷ (به صورت سود ماهیانه‌ی مرکب برای هر روز با نرخ ۲٪ بالاتر از نرخ وام بانکی که در پیوست مناقصه قید شده است) از تاریخ کسر مبلغ یا پرداخت محاسبه کند.

در فیدیک گفته شده است که این خسارت باید از مبلغ پیمان و صورت وضعیت‌ها کسر شود.

۴.۳. زمان دریافت خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار

براساس JCT کارفرما می‌تواند در اسرع وقت پس از صدور گواهی تأخیر به کسر جبران خسارت تأخیر بپردازد. معمولاً چنین کسری عملاً از اولین پرداخت پس از آن تاریخ شروع می‌شود.^{۱۰} از آنجا که در فیدیک مبلغ خسارت لازم است که براساس قیمت نهایی قرارداد تعیین شود، این قیمت پس از اندازه‌گیری مجدد، تغییرات و سایر اصلاحات تحت قرارداد در نظر گرفته می‌شود. از این رو مبلغ خسارت ناشی از تأخیر را تا زمان صورت وضعیت نهایی نمی‌توان تعیین کرد.^{۱۱}

۴. مقایسه‌ی جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار در

شرایط عمومی پیمان ایران با شرایط قراردادهای

بین‌المللی

«بند ب» ماده‌ی ۵۰ شرایط عمومی پیمان ایران در ارتباط با «خسارت تأخیر کار» است. مهندس مشاور با در نظر گرفتن تمدیدهای زمانی و دلایل پیمانکار، مدت تأخیر را تعیین می‌کند تا پس از تصویب کارفرما ملاک محاسبه‌ی خسارت تأخیر قرار گیرد. این بند تا حدودی شرایط دریافت خسارت را که در قراردادهای بین‌المللی آمده است، پوشش می‌دهد؛ زیرا رسیدگی مهندس مشاور و ارائه‌ی آن به کارفرما را می‌توان به نوعی صدور گواهی تلقی کرد، از طرفی رسیدگی به دلایل پیمانکار، بیانگر این موضوع است که به وی ابلاغ شده است که کارفرما به دنبال مطالبه‌ی چنین خسارتی است ولی به چگونگی دریافت آن و ارائه‌ی جزئیات و ادله‌ی که کارفرما را محق جبران خسارت می‌کند در شرایط عمومی پیمان اشاره نشده است.

میزان خسارتی که در شرایط عمومی پیمان مشخص شده، به صورت روزانه است که برحسب درصدی از مبلغ باقیمانده‌ی کار (یعنی مبلغ پیمان منهای مبلغ صورت وضعیت مربوط به کارهای انجام یافته تا آخرین روز مدت پیمان) محاسبه می‌شود، ولی درصد آن برای کل دوره‌ی تأخیر غیرمجاز یکسان نیست. برای تأخیرات تا یک دهم مدت پیمان، این درصد برابر دو هزارم مبلغ باقیمانده‌ی کار است و برای تأخیرات تا یک چهارم مدت پیمان درصد متفاوتی وجود دارد، بدین صورت که تا یک دهم مدت پیمان برابر دو هزارم مبلغ باقیمانده‌ی کار و برای مازاد بر آن تا یک چهارم مدت پیمان، یک هزارم مبلغ باقیمانده‌ی کار در نظر گرفته شده است. برخلاف شرایط قراردادهای بین‌المللی، این امکان برای طرفین قرارداد در نظر گرفته نشده است تا خودشان این مبلغ را تعیین کنند. هر چند که در آخر این ماده ذکر

جدول ۰۱. رویدادهای مرتبط با جبران ادعای مالی پیمانکار ناشی از تأخیر و توقف کار در ICE، JCT، و فیدیک.

استحقاق پیمانکار			رویداد
فیدیک	ICE	JCT	
سود و هزینه	هزینه	ضرر و یا مخارج	ابلاغ دیر هنگام دستورالعمل‌ها و نقشه‌ها
هزینه	هزینه	ضرر و یا مخارج	کشف سنگ‌واره‌ها، اشیاء عتیقه و باستانی در کارگاه
سود و هزینه	سود و هزینه	ضرر و یا مخارج	تأخیر در تحویل کارگاه
-	سود ^۲ و هزینه	ضرر و یا مخارج ^۱	دستور تغییرات
سود و هزینه ^۴	-	ضرر و یا مخارج ^۳	تعلیق کار از سوی پیمانکار به دلیل تأخیر کارفرما در پرداخت مطالبات پیمانکار
سود و هزینه	-	ضرر و یا مخارج ^۵	تأخیر در آزمایش
-	-	ضرر و یا مخارج ^۶	تأخیر در بازرسی از کارهایی که باید سرپوشیده شود
-	-	ضرر و یا مخارج	همخوانی و عدم همخوانی کارهای پیمانکار با اجرای قوانین بهداشت و ایمنی واگذار شده به کارفرما
-	-	ضرر و یا مخارج ^۷	تعویق کارها
-	-	ضرر و یا مخارج ^۸	پیش‌بینی نادرست از مقادیر کار تقریبی
-	-	ضرر و یا مخارج	تأخیر به دلیل اجرای کارهایی که جزء قرارداد پیمانکار نیست (تأخیر در تهیه مصالح و تأخیر در کارهایی که خودش تمایل دارد انجام دهد و یا واگذار شده به دیگران)
-	-	ضرر و یا مخارج	دراختیار نگذاشتن مسیر دسترسی در مالکیت و کنترل کارفرما برای ورود و خروج از کارگاه
-	-	ضرر و یا مخارج	اختلاف بین اسناد (طراحی) و یا فهرست پیمان و یا اسناد پیوست شده به قرارداد پیمانکار منتخب دست دوم)
-	-	ضرر و یا مخارج ^۹	سایر تأخیرات کارفرما که در سایر موارد به آن اشاره نشده باشد
سود و هزینه	سود و هزینه	-	تعلیق کار از سوی کارفرما
هزینه ^{۱۰}	سود و هزینه	-	مواجهه با شرایط فیزیکی غیر قابل پیش‌بینی
-	سود و هزینه	-	تأخیرات مشاور به دلیل تصویب دیر هنگام روش ساخت و وضع محدودیت در روش پیشنهادی ساخت
-	سود و هزینه ^{۱۱}	-	ایجاد تسهیلات برای سایر عوامل (سایر پیمانکاران استخدام شده از سوی کارفرما و کارکنان آن‌ها، کارکنان کارفرما و...)
هزینه	-	-	تغییر در قوانین کشور (از جمله وضع قوانین جدید و یا لغو و اصلاح قوانین جدید) یا تفسیر این قوانین
سود و هزینه	-	-	اشتباه در نقاط و تراز مینا که در پیمان تعیین شده است و پیمانکار با تجربه به طور معقولی نتواند آن را کشف کند
هزینه ^{۱۲}	-	-	فورس مازور
هزینه ^{۱۴}	-	-	ریسک‌های کارفرما ^{۱۳}

۱: ارزیابی تغییرات و پرداخت‌های آن تحت ماده ۱۳ صورت می‌گیرد و ماده کنونی فقط توقف‌های پیمانکار به دلیل دستورالعمل‌های تغییرات را پوشش می‌دهد.

۲: تغییرات فقط محدود به صدور دستورالعمل در روش کار و ترتیب انجام کارهاست.

۳، ۴: در JCT و فیدیک به پیمانکار اجازه داده شده است تا در صورت عدم دریافت مطالبات از سوی کارفرما، کارها را به حالت تعلیق درآورد.

۵، ۶: مشروط بر آنکه در کارها نقصی مشاهده نشود.

۷: این ماده، تأخیر در مالکیت کارگاه را در بر نمی‌گیرد.

۸: تخمین معقول بستگی به شرایط دارد، اما با یک حساب سرانگشتی مقادیر تقریبی که دارای نوسانی تا ۱۰٪ نسبت به مقادیر واقعی باشد را به سختی می‌توان غیر معقول توصیف کرد.^[۴]

۹: هر ممانعت، جاوگیری یا قصور با اقدام یا غفلت کارفرما یا هر شخص نماینده وی به استثناء آنچه به علت قصور پیمانکار یا نماینده یا پیمانکار جزء.

۱۰: مهندس مشاور باید شرایط فیزیکی دیگر را در قسمت‌های مشابه کار در نظر بگیرد تا مشخص شود آن شرایط نسبت به شرایط هنگام پیشنهاد مناقصه مطلوب‌تر است یا نه. در صورتی که شرایط مطلوب‌تر باشد، مهندس مشاور باید در مورد میزان کاهش هزینه‌ها که ناشی از شرایط مطلوب‌تر است اقدام کند، اما به هر حال برآیند آن نباید منجر به کاهش در مبلغ پیمان شود.

۱۱: این تسهیلات می‌تواند شامل تأمین مسیر و محل کار، اتاق ناهارخوری، سرویس بهداشتی، آب و برق، استفاده از داربست و ... باشد.^[۳]

۱۲: شامل هزینه‌های اصلاح یا جایگزینی کارها و یا مصالح آسیب‌دیده یا تخریب‌شده (که بیمه زیان آن را نمی‌پردازد) ناشی از رویدادهای فورس مازور.

۱۳: شامل اصلاح خسارت‌ها و آسیب‌های ناشی از جنگ، حالت جنگی (اعم از جنگ اعلام‌شده یا نشده)، اشغال، اقدام دشمن خارجی، شورش، تروریسم، انقلاب، قیام، کودتای نظامی یا غصب قدرت، یا جنگ داخلی در کشور، آشوب، اغتشاش یا از هم پاشیده شدن نظم در کشور توسط افرادی غیر از کارکنان پیمانکار و دیگر مستخدمان پیمانکار و پیمانکاران دست دوم، مهمات جنگی، مواد منفجره، پرتوهای یونیزه‌کننده یا آلودگی پرتوهای هسته‌ای در کشور، مگر آنکه قابل انتساب به کاربرد چنین مواردی توسط پیمانکار باشد، امواج فشاری ناشی از سرعت هواپیما یا دیگر وسایل هوایی، که با سرعت صوت یا مافوق صوت حرکت می‌کند، هرگونه عمل نیروهای طبیعت که غیر قابل پیش‌بینی بوده یا منطقاً قابل انتظار نیست، که پیمانکار با تجربه‌ی توانسته باشد اقدام‌های پیشگیرانه‌ی کافی برای جلوگیری از بروز آن‌ها انجام دهد.

۱۴: برای اصلاح خسارت‌ها و آسیب‌های ناشی از استفاده یا تصرف قسمتی از کارهای دائم از جانب کارفرما مگر آنچه که در شرایط خصوصی مشخص شده باشد و طراحی قسمتی از کارها که توسط کارکنان کارفرما یا کسان دیگری انجام شده است که مسئولیت آن‌ها برعهده‌ی کارفرماست (در صورت وجود)، علاوه بر هزینه باید سود معقولی نیز دریافت کند.

ناشی از تأخیرات و توقف کارها باید آن‌ها را طی کند. این ماده‌ها تعهداتی را به پیمانکار و مشاور تحمیل می‌کند. با به‌جریان‌افتادن این فرایند از سوی پیمانکار، مشاور باید وظایف تحمیل شده را انجام دهد. در شکل ۱، این فرایندها در قراردادهای بین‌المللی مورد بحث نشان داده شده است.

سود پیمانکار نیست. در JCT، تعریف دقیقی برای «ضرر و یا مخارج مستقیم» نیامده است. این عبارت برای توصیف پرداختی که پیمانکار تحت مفاد قرارداد در ارتباط با توقف و تمدید کارها مستحق آن است، در JCT به‌کار رفته است. به‌نظر می‌رسد عبارت ضرر و مخارج به‌طور بالقوه ادعای سود را نیز دربرگیرد.^[۸]

۱.۵. رویدادهای مرتبط با جبران ادعای مالی پیمانکار ناشی از تأخیر و توقف کار

ادعای مالی پیمانکار که به‌طور صریحی مطابق با مفاد قراردادی باشد، می‌تواند جبران خسارت را برای وی به همراه داشته باشد. رویدادهایی که در قراردادهای بین‌المللی در ارتباط با جبران خسارت برای پیمانکار است و استحقاق پیمانکار در ارتباط با آن‌ها در جدول ۱ نشان داده شده است.

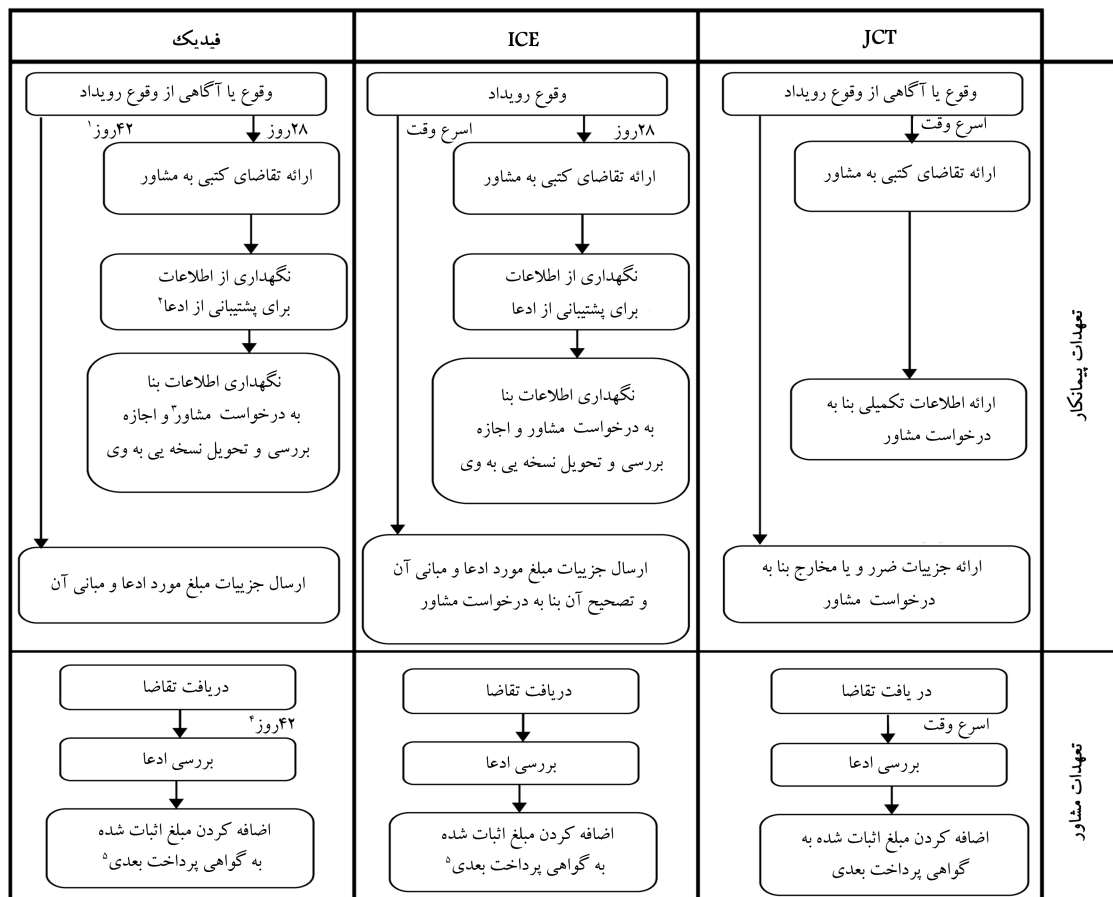
۶. مقایسه‌ی جبران خسارت ناشی از تأخیرات کارفرما در شرایط عمومی پیمان ایران با شرایط قراردادهای بین‌المللی

فقط این رویدادها در شرایط عمومی پیمان ایران، پیمانکار را مستحق جبران خسارت ناشی از تأخیرات کارفرما می‌کند که عبارتند از:

۲.۵. فرایند طرح ادعای مالی ناشی از تأخیر و توقف کار

مفادی در شرایط قراردادهای بین‌المللی وجود دارد که پیمانکار برای دریافت مالی

۱. تعلیق (ماده ۴۹): براساس «بند ب»، کارفرما هزینه‌های بالاسری پیمانکار را در دوران تعلیق به پیمانکار می‌پردازد و براساس «بند ج» اجاره‌ی مربوط به دوران



۱. ظرف ۴۲ روز یا هر دوره‌ی زمانی پیشنهادی پیمانکار که مورد تایید مهندس مشاور باشد.

۲. باید اطلاعات لازم برای اثبات ادعا لازم باشد، در محل کارگاه یا در محل دیگری که مورد پذیرش مهندس مشاور باشد، نگهداری کند.

۳. مشاور می‌تواند روش نگهداری اطلاعات و سوابق یاد شده را پایش کند.

۴. مشاور می‌تواند از پیمانکار بخواهد تا جزئیات بیشتری را ارائه کند، اما به هر حال ظرف مدت یاد شده باید نظر خود را اعلام کند.

۵. اگر مشخصات و جزئیات کافی برای اثبات کل ادعا ناکافی باشد، پیمانکار بای دریافت آن بخشی که برای مشاور محرز شده است محق خواهد بود.

شکل ۱. تعهدات پیمانکار و مشاور در فرایند طرح ادعای مالی ناشی از تأخیر و توقف کار.

JCT98، ویرایش هفتم ICE، و فیدیک ۲۰۰۶ کمک گرفته شد و با مقایسه مفاد آن‌ها با ماده‌ها و عبارات‌های شرایط عمومی پیمان ایران، به بیان کاستی‌ها، ابهامات و تفاوت‌ها از دیدگاه ماده‌های مرتبط با جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار و کارفرما پرداخته شد.

مبلغ جبران خسارت ناشی از تأخیرات پیمانکار در شرایط عمومی پیمان مانند فیدیک به صورت درصدی از مبلغ پیمان است، اما درصد کمیته‌ی در شرایط عمومی پیمان درج شده است که در صورت ضرورت می‌توان مقدار بیشتری را پیش‌بینی کرد. از طرفی در نگارش شرایط عمومی پیمان ابهاماتی وجود دارد؛ اولاً فقط ارقام درج شده (درصدی از مبلغ باقیمانده‌ی کار) را می‌توان تغییر داد یا اجازتی تغییر بازه‌های زمانی (یک دهم مدت پیمان، یک چهارم مدت پیمان) نیز وجود دارد؛ و ثانیاً آیا می‌توان برای بیشتر از یک چهارم مدت پیمان، جبران خسارت وضع کرد یا خیر؟ وضع محدودیت برای عدم وضع خسارت برای تأخیرات مازاد بر یک چهارم مدت پیمان درحقیقت محدودیت اجباری برای دریافت خسارت ناشی از تأخیرات است که این محدودیت در ICE و فیدیک به صورت اختیاری و با قراردادن یک رقم برای حد بالای خسارت اعمال می‌شود.

شرایط عمومی پیمان مکانیزمی برای بیان حقوق، مسئولیت‌ها و وظایف طرفین است که از سوی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور (سازمان برنامه و بودجه‌ی سابق) تدوین شده است و بسیاری از قسمت‌های آن قابل مذاکره نیست. همان‌طور که بیان شد شرایط عمومی پیمان در مقابل مسئولیت بسیاری از ریسک‌های افزایش هزینه‌ی ناشی از تأخیرات پروژه سکوت کرده است و عملاً آن را بر عهده‌ی پیمانکار گذاشته است. واضح است که پیمانکاران قادر به مواجهه با آن‌ها نیستند، مگر آنکه مبلغی را به‌منزله‌ی ارزیابی ریسک به قرارداد اضافه کنند یا برای حفظ حیات تجاری خود متوسل به دعاوی هزینه‌بر شوند که در هر صورت کارفرما به‌طور غیرمستقیم باید هزینه‌های این ریسک را پرداخت کند. از این رو توصیه می‌شود مفادی برای خسارت‌های ناشی از تأخیرات کارفرما، دست‌کم در مواردی نظیر ابلاغ دیر هنگام نقشه‌ها و دستورکارها و مواجهه با شرایط فیزیکی غیرقابل پیش‌بینی که در متن شرایط عمومی پیمان به آن‌ها اشاره شده است، در آن گنجانده شود.

از دیگر کاستی‌های شرایط عمومی پیمان می‌توان به عدم وجود فرایند و مکانیزمی برای طرح ادعای مالی پیمانکار در صورت بروز تأخیرات کارفرما اشاره کرد. در این فرایند باید وظایف و تعهدات پیمانکار و مشاور به‌روشنی مشخص شود. همان‌طور که مشاهده شد، این فرایند در شرایط قراردادهای بین‌المللی تا حد زیادی مشابه هم هستند و پیچیدگی خاصی هم ندارند. تعهدات پیمانکار را می‌توان ابلاغ کتبی با وقوع رویداد منجر به تأخیر یا توقف کار، نگهداری مستندات و اطلاعات و تسلیم آن به مشاور یا درخواست وی در نظر گرفت. مشاور نیز باید در اسرع وقت به آن رسیدگی کند و در صورت وضعیت موقت بعدی، آن را منظور کند.

توقف آن تعداد از ماشین‌آلات که در کارگاه باقی می‌مانند نیز با توافق طرفین به پیمانکار پرداخت می‌شود.

۲. حوادث قهری (ماده ۴۳): براساس «بند ب»، کارفرما خسارت‌های وارد شده به کارهای موضوع پیمان را با وصول از بیمه‌گر یا خودش به پیمانکار پرداخت می‌کند.

۳. تحویل کارگاه (ماده ۲۸): در صورتی که کارفرما نتواند کارگاه را به‌ترتیبی تحویل دهد که پیمانکار بتواند کارها را طبق برنامه‌ی زمانی تفصیلی انجام دهد و مدت تأخیر در تحویل کارگاه از یک ماه بیشتر شود، کارفرما هزینه‌های اضافی ایجاد شده برای پیمانکار را پرداخت می‌کند.

۴. کشف آثار تاریخی و اشیای عتیقه (ماده ۲۶): خسارت ناشی از توقف کار مانند تعلیق (ماده ۴۹) به پیمانکار پرداخت می‌شود.

حتی جبران خسارت برای این موارد معدود نیز در مقایسه با شرایط قراردادهای بین‌المللی محدودتر است؛ مثلاً در مورد تعلیق، فقط خسارت بالاسری و ماشین‌آلات متوقف در کارگاه پرداخت می‌شود. از طرفی گستره‌ی تعریف حوادث قهری نیز در مقایسه با شرایط قراردادهای بین‌المللی محدودتر است.^[۹]

بنابراین، ریسک خسارت‌های ناشی از تأخیر و توقف کار برای سایر رویدادهایی که در مفاد شرایط عمومی پیمان به آن اشاره شده است؛ از قبیل: ابلاغ دیر هنگام نقشه‌ها و دستور کارها، مواجهه با شرایط فیزیکی غیرقابل پیش‌بینی، هماهنگی با دیگر پیمانکاران یا گروه‌های اجرایی متعلق به کارفرما، دردسترس نبودن مسیر دسترسی برای ورود و خروج از کارگاه، وضع قوانین و مقررات جدید، پیاده‌کردن کارها، بازرسی و صورت‌مجلس دیر هنگام مهندس مشاور از کارهایی که پس از انجام باید سرپوشیده شود و تحویل دیر هنگام مصالحی که فروش آن‌ها لزوماً باید با حواله‌ی کارفرما صورت گیرد، بر عهده‌ی پیمانکار است.

طبیعتاً به دلیل کاستی‌های فراوان و موارد معدود جبران خسارت، مکانیزم خاصی نیز برای جبران خسارت ناشی از تأخیرات کارفرما در پیمان پیش‌بینی نشده است.

۷. نتیجه‌گیری

قراردادهای ساخت نسبت به زمان حساس هستند و تاریخ تکمیل کارها یا مدت زمانی که کارها باید به پایان برسد را قید می‌کنند. با توجه به اهمیت زمان برای عوامل پروژه، قراردادهای ساخت مفادی دارند که عامل مسبب تأخیر را ملزم به جبران خسارت ناشی از آن می‌کند. در این نوشتار، از شرایط قراردادهای بین‌المللی

پانویس

1. joint contracts tribunal (JCT)
2. institution of civil engineering (ICE)
3. liquidated and ascertained damages
4. liquidated damage
5. delay damage
6. cost
7. direct Loss and/or expense

8. disruption
9. profit

منابع (References)

1. Griffiths, P.; Birchall, S. and Ramus, J.W., *Contract Practice for Surveyors*, Fourth Edition, Butterworth-Heinemann (2006).

۲. موافقتنامه، شرایط عمومی، شرایط خصوصی پیمان و مقررات آن‌ها، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بخشنامه شماره ۵۴/۸۴۲-۱۰۸۸-۱۰۲، ۱۳۷۸/۳/۳.
3. Eggleston, B., *The ICE Conditions of Contract: Seventh Edition*, Second Edition, WileyBlackwell (2001).
4. Chappell, D., *Parris's Standard Form of Building Contract*, Third Edition, Blackwell (2002).
5. Speaight, A. and Stone, G., *Architect's Legal Handbook*, Eighth edition, Architectural Press (2004).
6. Fédération Internationale des Ingénieurs- Conseils (FIDIC), *Conditions of Contract for Construction*, MDB Harmonised Edition (2006).
7. Jeremy, G.; Christopher, T. and Simon, H., *Understanding the New FIDIC Red Book: A Clause-by-Clause Commentary*, Sweet & Maxwell (2006).
8. Davison, R.P. and Mullen, J., *Evaluating Contract Claims*, Second Edition, Blackwell Publishing (2009).
۹. محمدکریمی، شهریار و حسینعلی پور، مجتبی، نقد و مقایسه شرایط عمومی پیمان ایران با شرایط قراردادهای بین المللی (ICE، JCT و فیدیک) از منظر تمدید زمان، پنجمین کنفرانس بین المللی مدیریت پروژه، تهران، ایران (۱۳۸۸).

TO STUDY AND REVIEW THE DIFFERENCE BETWEEN THE GENERAL CONDITION OF CONTRACT OF IRAN AND THE REQUIREMENTS OF INTERNATIONAL CONTRACTS

S. M. Karimi

karimi.sh@srbiau.ac.ir

**Dept. of Civil Engineering
Islamic Azad University, Science and Research
Branch**

S. M. Hosseinalipour*

m-hosseinalipour@sbu.ac.ir

**School of Architecture and urban
Shahid Beheshti University**

N. Arabshahi

tarhandishan@Taceco.com

**Marine Engineering
University of Geneva**

Sharif Civil Engineering Journal

Volume 28, Issue 2, Page 123-129, Research Note

© Sharif University of Technology

Abstract

Time is an extremely important issue in construction. Together with cost and quality, it is a primary objective of project management, and a major criterion by which the success of a project is judged. In practice, projects are required to be completed by a certain date, and, in the case of commercial projects, this usually means as soon as possible. Time is also of fundamental importance to the contractor in that he must assess his performance capabilities and resources in order to carry out and complete the work within a given time. Whilst both the employer and the contractor would prefer the certainty of a fixed completion date, delays are an inevitable part of the construction process. With regard to the importance of time for project parties, most construction contracts include provisions for delay to oblige the responsible party to pay damages. Contractors would

normally want to be paid as much as possible, and for as little risk as possible. Conversely, owners will want to pay as little and as late as possible, and possibly, and/or forcibly, transfer all risk, expense and cost to the contractor. In the event of one of the party incurring those costs, he will certainly look for reimbursement from the other party. For years, there have been a number of construction disputes involving delay in construction projects. So, most standard-form international construction contracts currently in use contain detailed provisions, under which the contractor can claim against the employer for any losses suffered if the work is disrupted due to certain specified causes. From the viewpoint of indemnifying damages, Iranian General Conditions of Contracts have shortcomings, and the risks of increasing costs for delays are not apportioned fairly in its provisions. For renovation, indemnifying damage provisions, and a fair apportioning of incurring costs, a comparative comparison between the general conditions in Iran and international conditions are used in this article. The general purpose of this paper is to discuss and compare conditions of contract provisions for recovering delay damages in Iran and international standards (JCT, ICE and FIDIC). In particular, the paper focuses on the shortcomings of the Iranian General Conditions of Contracts, regarding the recovery of delay damages. The result of research shows that reconsideration of the indemnifying contractor and owner damage provisions of Iranian General Conditions of Contracts is necessary. One of the most important results of the research is the high level risk of Iranian General Conditions of Contracts in the case of owner delays, since few events for recovery of owner damage are predicted in the Iranian General Conditions of Contracts. Also, no mechanism for claiming recovery of owner damage from the contractor is predicted in the Iranian General Conditions of Contracts.

Key Words: delay, general conditions of contract, claim.

* corresponding author

Received 30 November 2009; received in revised form 29 January 2011; accepted 15 June 2011