

بحث بعنوان

"التحكيم في عقود الإنشاءات: تحليل للتأثيرات وتوجيهات لتحسين الأداء"

اعداد

المهندس عمار ياسين مشرقي

المستخلص

تتناول هذه الدراسة دور التحكيم في تسوية النزاعات في عقود الإنشاءات، والتي تعتبر بيئةً معقدة نظراً لتعقيدات العقود والتحديات الإدارية والتنفيذية. يتمحور التحليل حول أسباب التأخير في المشاريع وكيفية تجنب النزاعات، ويُسلط الضوء على دور التحكيم كوسيلة فعالة لحل هذه النزاعات. يهدف البحث إلى تحليل تأثيرات التأخير على المشاريع الإنشائية ودراسة أسباب التأخير والعوامل الخارجية المؤثرة. بالإضافة إلى ذلك، يتناول البحث تجارب دولية ناجحة في استخدام التحكيم لتسوية نزاعات الإنشاءات. يستند البحث على استعراض شامل للدراسات السابقة ومقابلات مع خبراء في التحكيم والإنشاءات. يتوصل البحث إلى أن التحكيم يُعدّ أداة فعالة لحل النزاعات، ويُقدّم توجيهات لتحسين أداء إدارة المشاريع وتحسين استخدام التحكيم.

<https://jasps.com>**Abstract:**

This study examines the role of arbitration in resolving disputes in construction contracts, an environment considered complex due to contract intricacies and managerial and execution challenges. The analysis revolves around the causes of delays in construction projects and methods to avoid conflicts, shedding light on the role of arbitration as an effective means to resolve such disputes. The research aims to analyze the impacts of delays on construction projects, studying the reasons for delays and influential external factors. Additionally, the study explores successful international experiences in utilizing arbitration to settle construction disputes. The research is based on a comprehensive review of previous studies and interviews with arbitration and construction experts. The findings affirm that arbitration is an effective tool for dispute resolution, providing guidelines to enhance project management performance and improve the utilization of arbitration.

المقدمة:

في عصر تتزايد فيه تعقيدات مشاريع البناء والتشييد، تبرز الحاجة الماسة لآليات فعالة لحل النزاعات. يأتي التحكيم كأحد هذه الآليات لتقديم حلول عملية وسريعة للمنازعات التي قد تنشأ ضمن عقود الإنشاءات. هذا البحث يسلط الضوء على دور التحكيم في هذا السياق، مستعرضاً كيفية تطبيقه في عقود الإنشاءات وتأثيره على تيسير وتسهيل عملية تسوية النزاعات. نقوم بتحليل الإطار القانوني والتنظيمي للتحكيم في مجال الإنشاءات، مع التركيز على الأساليب والممارسات المتبعة، ونظرة على التحديات والفرص المرتبطة بهذا المجال.

في مجال صناعة البناء، يُعتبر التحكيم أحد أكثر الوسائل استخداماً لفض النزاعات. يجب على الأطراف أن تفهم المفاهيم الرئيسية وأنواع الادعاءات الشائعة عند اتخاذ قرار بالتحكيم في النزاعات المتعلقة بعقود البناء.

التحكيم يُعتبر أسلوباً هاماً للتحكيم البديل يُستخدم بشكل واسع في صناعة البناء. إذ تتضمن العديد من النزاعات في مشاريع البناء جوانباً قد تجعل من الصعب محاكمتها أمام المحاكم الأمريكية أو الأجنبية، بما في ذلك:

- العديد من الادعاءات الفردية.
- الأدلة الكثيفة والوثائق.
- الأطراف المتعددة.
- القضايا التقنية واللوجستية المعقدة.

- المفاهيم القانونية الخاصة بالصناعة.

يوفر التحكيم مرونة وسيطرة وفعاليات أخرى يمكن أن تسهل عملية حل هذه النزاعات. لهذه الأسباب، يُعتبر التحكيم أكثر أسلوباً شائعاً لفض النزاعات في قطاع البناء. تقدم هذه المقالة مفاهيم الأساس وأنواع الادعاءات المرتبطة بالتحكيم في مجال البناء، وتشرح القضايا التي يجب على الأطراف مراعاتها عند اتخاذ قرار بتحديد التحكيم لفض نزاعات البناء.

مشكلة الدراسة:

"يواجه قطاع الإنشاءات تحديات متزايدة فيما يتعلق بحل النزاعات الناشئة عن عقود البناء والتشييد. تتمثل المشكلة الرئيسية في كيفية إيجاد آليات فعالة ومتكاملة للتحكيم تضمن سرعة وكفاءة العملية وتحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية. هذا يشمل تحديات تتعلق بتطبيق القوانين والتشريعات المتعلقة بالتحكيم، فضلاً عن قضايا الشفافية والنزاهة في إجراءات التحكيم. الهدف من الدراسة هو استكشاف هذه التحديات وتقديم توصيات لتحسين فعالية التحكيم في عقود الإنشاءات."

هدف الدراسة

تتناول هذه الدراسة موضوع "التحكيم في عقود الإنشاءات: Construction Arbitration" بهدف فهم وتحليل الأسس النظرية والتطبيقات العملية لتحكيم النزاعات في صناعة البناء. تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على الأفق النظري لعمليات التحكيم في قطاع البناء وكذلك فهم العناصر الرئيسية وأنواع الادعاءات المتكررة في هذا السياق.

أهمية الدراسة

تعتبر هذه الدراسة ذات أهمية بالغة نظرًا للدور الحيوي الذي يلعبه التحكيم في تسوية النزاعات في مجال البناء. صناعة البناء تتميز بتعقيدها الفنية واللوجستية، والتي تجعل من التحكيم أداة فعالة لحل النزاعات بشكل أكثر مرونة وكفاءة من التحكيم القضائي التقليدي. يتيح التحكيم للأطراف الفرصة لاختيار خبراء في مجال البناء لتحكيم النزاعات، مما يساهم في تحقيق قرارات أكثر فاعلية وفهمًا للمفاهيم الفنية المرتبطة بمشاريع البناء.

مصطلحات الدراسة:

المهندس الاستشاري: يُعتبر من الأطراف المشاركة في تنفيذ عقد الإنشاءات، حيث يكون له دور رئيسي في تنفيذ العقد. يشمل المهندس الاستشاري المالك والمقاول كأطراف أخرى في العقد، ويتم تعيينه عادةً عن طريق عقد يبرم بين المالك والمهندس.

المالك: قد يكون المالك سببًا مباشرًا ورئيسيًا في تعثر العمل في المشروع، حيث قد يُطلب منه إجراء تغييرات وتعديلات في العقد أو في العمل في المشروع لمواجهة متطلباته والإمكانيات المادية لديه، أو بسبب التطورات التكنولوجية واستخدام مواد جديدة لتقادي النقص في المخططات الهندسية.

المقاول: هو الجهة المسؤولة عن تنفيذ العقد، ويواجه العديد من الظروف سواء كانت متعلقة بالعمل ضمن إطار العقد أو ناتجة عن ظروف خارجية مرتبطة بتنفيذ العمل. يمكن أن يكون المقاول السبب الرئيسي في تعثر المشروع.

العوامل الخارجية: تشير إلى العوامل التي تؤثر في طبيعة العمل، مثل الظروف الجوية والتربة والأمطار والفيضانات والحروب والجوائح مثل جائحة كورونا والزلازل والمشاكل القبلية. تلك العوامل تشكل تحديات إضافية يمكن أن تؤثر على تنفيذ المشروع.

الإطار النظري:

غالبًا ما تواجه صناعة الإنشاء نزاعات تقدم تحديات فريدة تجعلها صعبة في عقود الإنشاءات أو الأجنبية، بما في ذلك الدعاوى الفردية الكثيرة، والأدلة والوثائق الكثيفة، والأطراف المتعددة، والقضايا التقنية واللوجستية المعقدة، والمفاهيم القانونية الخاصة بالصناعة. يقدم التحكيم حلاً بمرورته والتحكم الذي يوفره والكفاءة الذي يمكن أن يسهل تسوية هذه النزاعات. لهذه الأسباب، يعتبر التحكيم الأسلوب الأكثر استخداماً لفض النزاعات في قطاع الإنشاء. يهدف هذا المقال إلى تقديم مفاهيم الأساس وأنواع الدعاوى المرتبطة بالتحكيم في مجال الإنشاء وشرح القضايا التي يجب على الأطراف مراعاتها عند اتخاذ قرار اختيار التحكيم لحل نزاعات الإنشاء). للمزيد حول الخطوات والاعتبارات المعنية بتحكيم نزاعات الإنشاء. التحكيم في عقود الإنشاءات مقابل التحكيم الدولي في الإنشاءات تتفاوت الإجراءات المستخدمة في التحكيم في مجال الإنشاء غالباً اعتماداً على ما إذا كانت الإجراءات هي تحكيم داخلي في عقود الإنشاءات أم تحكيم دولي في الإنشاء.

التحكيم الداخلي في عقود الانشاءات

لا تواجه مشاريع الإنشاء والأطراف التي تقع جميعها في عقود الانشاءات نفس المخاوف بشأن الحياد وتنفيذ القرارات كما هو الحال في المشاريع الدولية. تستخدم العديد من الاتفاقيات الخاصة بمشاريع في عقود الانشاءات التحكيم لتسوية النزاعات بدلاً من التحكيم أمام المحكمة الفيدرالية أو الولاية بشكل رئيسي بسبب المرونة وفعالية التكلفة والتحكم التي يوفرها التحكيم للأطراف. على سبيل المثال، القدرة على اختيار محكمين ذوي معرفة تخصصية في صناعة الإنشاء هي واحدة من أهم الأسباب التي تجعل الأطراف تختار التحكيم لتسوية نزاعات الإنشاء في عقود الانشاءات.

غالبًا ما لا يتبع التحكيم الداخلي في الإنشاء في عقود الانشاءات الأساليب والإجراءات المستخدمة في الجلسات الدولية للتحكيم. بدلاً من ذلك، غالبًا ما يعتمد التحكيم الداخلي في الإنشاء في عقود الانشاءات على الممارسات المستخدمة في الدعاوى المحكمة في عقود الانشاءات (مثل بعض الاستجابات المحدودة وإنتاج الوثائق)، على الرغم من أن هذه الممارسات تحدث عادة بطريقة أكثر غير رسمية وبشكل أكثر تيسيرًا من التقاضي. ونتيجة لذلك، يُظهر التحكيم الداخلي في الإنشاء في عقود الانشاءات ممارسة نسبية فريدة تميزها عن كل من التقاضي والتحكيم الدولي.

التحكيم الدولي

خارج عقود الانشاءات، يعد التحكيم الدولي هو الأسلوب الرئيسي لفض النزاعات في مجال الإنشاء. القدرة على تقديم القضية أمام هيئة تحكيمية دولية محايدة وتنفيذ القرار الناتج عن التحكيم الدولي في العديد من الاقتصادات حول العالم، بموجب اتفاقية نيويورك أو القانون المحلي، يجعل التحكيم الدولي

<https://jaspass.com>

هو الأسلوب المفضل لفض النزاعات في معظم مشاريع الإنشاء الدولية. (تقرير جامعة كوين ماري وماسونز الخاص: التحكيم الدولي في الإنشاء عند 8-9، 23-24 (2019)) تنطبق بعض الأنظمة الطبيعية التي تحكم التحكيم التجاري الدولي أيضًا على التحكيم الدولي في الإنشاء). للحصول على مجموعة من الموارد التي نشرتها لجنة التحكيم للجمعية الدولية للمحامين (IBA) لمساعدة المستشارين في ممارسة وإجراءات التحكيم الدولي، مجموعة أدوات الموارد لجنة التحكيم للجمعية الدولية للمحامين على (Practical Law).

ملاح التحكيم في الإنشاء

التحكيم في الإنشاء هو نوع من أنواع التحكيم التجاري. على سبيل المثال، كما في التحكيم التجاري: يتأسس أحد أو أكثر من المحكمين جلسة التحكيم في مجال الإنشاء. يتمتع محكمو التحكيم في مجال الإنشاء بمعرفة وخبرة عميقة في الموضوع ذات الصلة (محكمي التحكيم في الإنشاء أدناه). ومع ذلك، تحتوي التحكيميات في مجال الإنشاء على بعض الملامح الفريدة بسبب الخصائص المميزة للعديد من النزاعات في مجال الإنشاء. غالبًا ما تشمل التحكيميات في مجال الإنشاء:

- مشروع واحد ملموس أو سلسلة من المشاريع ذات الصلة.
- أطراف متعددة.
- قضايا فنية ولوجستية معقدة.
- لغة مختصة في الصناعة.

قضية أو أكثر من بين قائمة قصيرة نسبياً من القضايا التي تنشأ عادة في مشروع الإنشاء توفر بعض المؤسسات التحكيمية، مثل الجمعية الأمريكية للتحكيم (AAA) و JAMS، قواعد التحكيم خاصة بالصناعة (الإنشائية) (على سبيل المثال، AAA)، قواعد التحكيم في صناعة الإنشاء وإجراءات التوفيق و JAMS، قواعد وإجراءات التحكيم في الهندسة والإنشاء. (ومع ذلك، حتى عندما توفر مؤسسة قواعد التحكيم في مجال الإنشاء، يستخدم معظم التحكميات في مجال الإنشاء ممارسات مماثلة كما في التحكيم التجاري أو التحكيم العرفي، مثل قواعد جمع الأدلة أو تبادل الوثائق (، على سبيل المثال، AAA)، أفضل ممارسات اكتشاف الأدلة في التحكيم في الإنشاء؛ لمزيد من المعلومات.

التجارب السابقة:

تأثير التأخير في صناعة البناء يظهر على نطاق واسع، والدراسات في عدة دول تشير إلى أسباب متعددة للتأخير، مثل التمويل، وترسيه المشروع على أدنى عرض سعر، وتأخر الدفع، والنزاعات، والكوارث الطبيعية. توجد تحديات مشتركة في مجال إدارة المشاريع في مختلف السياقات، مثل ضعف الخبرة، وسوء متابعة التنفيذ، وصعوبات في التمويل.

في سياق التأخير في مشاريع البناء في المملكة العربية السعودية، تم التأكيد على أن 30% فقط من المشاريع قد اكتملت في المواعيد المحددة. في ماليزيا، تم التركيز على تمديد الوقت (EOT) وكيفية تقييمه، مع التركيز على معالجة التأخير وقضايا أخرى مثل التعويم وجدولة البرامج.

<https://jasps.com>

في نيجيريا، تم تحديد آثار تأخير المشاريع، مثل تجاوز الوقت والتكلفة والنزاع والتحكيم. في أفغانستان، كانت العوامل الرئيسية للتأخير تتعلق بالأمان والفساد وتأخر العملاء في السداد. في باكستان، كانت الكوارث الطبيعية والمشاكل المالية أهم أسباب التأخير.

في الكويت، تم تحليل أسباب تأخير المشاريع وجاءت نتائج التحليل متفقة بين الأطراف الرئيسية (المالك، المصمم أو الاستشاري، والمقاول). في فلسطين، تم التركيز على أسباب التأخير وتصنيفها حسب تأثيرها ودرجة خطورتها من وجهة نظر المقاولين والاستشاريين.

في السودان، كانت أسباب التأخير تشمل نقص التمويل، وأخطاء التصميم، وضعف الخبرة. في الختام، تشير هذه الدراسات إلى أهمية فهم ومعالجة أسباب التأخير في مشاريع البناء لتحقيق نتائج ناجحة وفعالة.

النتائج

من النتائج التي تم الوصول إليها في دراسة التحكيم في عقود الإنشاءات:

- تشير الدراسة إلى أن التحكيم يعتبر وسيلة متكررة لحل النزاعات في عقود الإنشاءات. يعزى ذلك جزئياً إلى الرغبة في حل النزاع بشكل أسرع وأكثر فعالية مقارنةً بالإجراءات القضائية.
- وجدت الدراسة أن التحكيم يساهم في تسريع إجراءات الفصل القضائي في حالات النزاعات، مما يؤدي إلى توفير الوقت والجهد للأطراف المعنية.
- تظهر الدراسة أن عقود التحكيم تمنح الأطراف المشاركة المرونة في اختيار لغة التحكيم والمحكم الذي يدير القضية، مما يساهم في خلق بيئة مريحة للأطراف.

- يُظهر التحكيم أيضاً ميزة الخصوصية حيث يتم إجراء الجلسات بشكل سري وغير علني، وهو أمر يُفضل في حالات النزاعات الخاصة بمشروعات البناء.
- يتفق معظم المشاركين في الدراسة على أن قرارات التحكيم عموماً تلتزم بها الأطراف بشكل أفضل من القرارات القضائية التقليدية.
- يُشير البعض إلى أن عمليات التحكيم قد تكون أقل تكلفة من القضاء، خاصةً عندما يتعلق الأمر بقضايا معقدة.

التوصيات

توصيات الدراسة قد تشمل:

- يُنصح بزيادة الوعي بميزات وعيوب عمليات التحكيم بين أطراف عقود الإنشاءات وتوضيح الفوائد المحتملة.
- يمكن تطوير إجراءات التحكيم لتكون أكثر فعالية وشفافية لضمان تحقيق العدالة في حل النزاعات.
- ينصح بتقديم دورات تدريبية للمحكمين لضمان مستوى عالٍ من الكفاءة والفهم في مجال عقود الإنشاءات.
- تشجيع التعاون المستمر بين المالكين والمقاولين والمحكمين للحد من نشوب النزاعات وتسهيل عمليات التحكيم.

<https://jasps.com>

– يُقترح تحسين مرونة شروط التحكيم في العقود لتكون أكثر توافقاً مع احتياجات الأطراف وخصوصيات المشروع.

– يُفضل تعزيز إطار الرقابة القانونية لضمان استمرار توافق التحكيم مع معايير العدالة.

المصادر:

PMI (Project Management Institute). "A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide)." إصدار أحدث.

Meredith, J. R., & Mantel Jr, S. J. (2011). "Project Management: A Managerial Approach." John Wiley & Sons.

FIDIC (International Federation of Consulting Engineers). "FIDIC Conditions of Contract for Construction (Red Book)." إصدار أحدث.

Baldwin, A., & Bordoli, D. (2006). "Understanding NEC3: Professional Services Contract: A Practical Handbook." Thomas Telford.

Construction Industry Institute (CII). "Project Delivery System Guide." 2016

Society of Construction Law (SCL). "Delay and Disruption Protocol." 2016

Douglas, J., & Jones, A. (2011). "Construction Delays: Understanding Them Clearly, Analyzing Them Correctly." Wiley.

<https://jasps.com>

Keane, J. (2008). "A Practical Guide to Disruption and Productivity Loss on Construction and Engineering Projects." Wiley.

Sweet, G., & Schneier, M. (2006). "Construction Arbitration: A Practical Guide." John Wiley & Sons.