

2017/1/21

المحترم

السيد / .....

.....

دبي

هاتف: .....

فاكس: .....

موبايل: .....

@.....

الموضوع: التقرير الأولي عن المشروع والنزاع مع المقاول

اشارة الى الموضوع أعلاه والى طلبكم بخصوص أعداد تقرير أولي عن حالة المشروع والوضع الفني/القانوني للمالك في نزاعها المثال حاليا امام محاكم دبي مثلة بالسادة .....

بأدارة السيد .....

فإننا نرفق لكم التقرير التالي.

وتقبلوا فائق الأحرارم،،

محمد سليمان المرزوقي

## تقرير خبرة استشارية

الموضوع: تحليل فني أولي لتقرير خبره  
للقضية رقم: ... / 2016 نزاع تعيين خبرة تجاري  
مركز التسوية الودية للمنازعات  
محاكم دبي

المتنازع: ..... (المقاول)

ضد

المتنازع ضده: ..... (المالك)

الجهة الطالبة للتقرير: ..... (المالك)

الغرض من التقرير: تقديمه للمالك لتقييم الوضع القانوني العام في الدعوى

تاريخ إعداد التقرير: 2017/7/21

الخبير الهندسي: محمد سليمان المرزوقي  
ماجستير في قانون الأنشاءات وتسوية المنازعات من جامعة كينجز كوليدج لندن  
والجامعة البريطانية في دبي

## التقرير

ملاحظة: لقد تقدمت المتنازع ضدها بطلب لنا لتقديم تقرير خبرة فنية اولية لموضوع النزاع الناشئ بين الطرفين. وقد قدمت المتنازع ضدها وثائق تشمل وثائق فنية ومالية من الطرفين قدمت في النزاع أمام المركز. وقد أعدنا تقريرنا على ما قدم لنا من وثائق وقد التزمنا الحيادية في التقرير ما استطعنا إلى ذلك سبيلا معتمدين على خبراتنا في مجال العقود الهندسية والنزاعات الأنشائية.

إن تقديم أي وثائق جديدة من قبل أي طرف لم يتم تقديمها سابقا قد يغير من فحوى التقرير والنتائج التي توصلنا إليها. ولكن لا يمكن الجزم بحاجتنا إلى التغيير ما لم يتم تقديم الوثائق الجديدة بصفة رسمية أو تصحيحنا بحجة فنية رادعة على ما أوردناه في تقريرنا.

## مهام الخبرة الاستشارية:

ابداء الرأي الفني الأولي في الموقف الفني القانوني في النزاع بين الطرفين في النزاع المذكورين أعلاه.

(ملاحظة: سيتم الأستناد الى ملف المستندات المرفق مع هذا التقرير وذلك بالأشارة الى رقم الصفحة وفق ترقيم ملف ال PDF في البرنامج وليس الترقيم اليدوي)

أولا: بعض الحقائق العامة الرئيسية

من خلال دراستنا لكافة المستندات المقدمة لنا من المالك ومن وكيلها القانوني في النزاع المذكور أعلاه فاننا نورد أهم الحقائق التالية التي شكلت رأينا في النزاع.

## أولاً: جدول الأحداث الزمني:

من المهم فهم طبيعة الأحداث في المشروع موضوع النزاع وآلية حدوثها من الناحية الزمنية. ان ذلك سيساعدنا بلا شك في معرفة تنفيذ التزامات كل طرف وفقاً للاتفاق المبرم بين الطرفين شاملاً بذلك الأوامر التغييرية والتعديلات التي حصلت على المشروع وأثرها على حقوق الطرفين والتزاماتها التعاقدية. كما ان الجدول الزمني للأحداث يمكن ان يؤدي الى نشوء جدل قانوني لدى كل طرف من حيث ما يترتب عليه من حقوق والتزامات مما يتعين عليه ان يكون هذا الجدول أداة فاعلة لدى الوكيل القانوني لكل طرف لأثبات دعواه او دفاعه.

22	ادخال المخططات للبلدية	4-Aug-10
281	عقد المقاولة	25-Jul-11
203	دفع رسوم رخصة البناء	25-Aug-11
206	بدء المشروع حسب التاريخ المعدل	8-Feb-12
827	خطاب الأستشاري بمدد التأخير حتى 8-2-2012 150 يوم	8-Feb-12
259	العقد بين المقاول الرئيسي ومقاول التكيف	12-May-12
659	خطاب المقاول بتاريخ يؤكد انه لا يطالب بتعويضات التمديد الزمني الا بالمصاريف الأدارية ما يزيد عن ثلاثة شهور ويلخص مدد التوقيف	13-Mar-13
206	انتهاء المشروع حسب التاريخ المعدل	6-May-13
266	عقد المصاعد	23-Feb-14
771	عقد الديكور بين المالك ومقاول الديكور	12-Jun-14

33	الدفعة 21 بتاريخ 25-9-2014 لم يتم دفع 122717 حتى تاريخ 15-1-2015 اي ما يزيد عن 45 يوم (هناك تباين في تواريخ الدفعات قارن مع صفحة 1014 هل هي دفعة 16 ام (21	25-Sep-14
991	خطاب الأستشاري يبين ان نسبة الأتجاز 70% تقريبا حتى تاريخ 30-9-2014 اي بتاريخ الدفعة 21 وان قيمة الأعمال المنجزة 12548470 درهم	30-Sep-14
603	خطاب الأستشاري بتوقف مقاول الأليكتروميكانيك	2-Nov-14
1049	خطاب الأستشاري بوجود صرف دفعات للمقاولين بدون موافقة الأستشاري	30-Dec-14
26	الدفعة 22	15-Jan-15
840	خطاب المقاول بمدد تأخير الدفعات بتاريخ 31-1-2015- الأجمالي للدفعات 220 يوم	31-Jan-15
1015	موافقة الأستشاري للمقاول بوقف العمل 1-2-2015	1-Feb-15
843 ، 1002	خطاب الأستشاري ويؤكد على احقية المقاول في توقيف الأعمال بسبب تأخر صرف الدفعتين 21 و 22 عن 45 يوم وبالتالي احتساب المصارف الأدارية عما يزيد عن 3 اشهر وذلك من تاريخ 31-1-2015 أي انه حتى الآن - تاريخ توقف المقاول حسب الخطاب هو 31-1-2015	3-Mar-15
985	خطاب المقاول بتكاليف انهاء الأعمال بتاريخ 19-3-2015	19-Mar-15
923	خطاب من المالك الى الأستشاري لمعرفة الغرامات على المالك وقرار بتوقف المشروع بسبب الخلل المالي في المالك	26-Aug-15
847	اعتماد الأستشاري لمطالبة المقاول لقيمة 73234 درهم	21-Sep-15

## قيمة المدفوعات المالية حتى تاريخ توقف المقاول عن العمل:

من الملاحظ ان قيمة عقد المقاوله هي 17,800,000 درهم (مستند 284) وان اجمالي ما استلمه المقاول حتى الفاتورة رقم 22 هو 11,293,623 درهم وان قيمة الأعمال المنجزة وفق الفاتورة المعتمدة هذه من الأستشاري 12,655,899.35 درهم. وان المالك يحتفظ بقيمة 1,265,589.94 قيمة حسن التنفيذ. وانه توجد أوامر تغييرية بالموجب والسالب. وقد تمت الأشارة في هذه الدفعة الى ان المالك لم يسدد متبقي الدفعة 21 بقيمة 122,717 درهم حتى تاريخ الدفعة 22. كما ان هذه المدفوعات للمقاول لا تشمل المدفوعات لمقاول الديكور ومقاول التكيف ولا ندري كم هو المتبقي لهما علما بأنهما لم يكملا الأعمال وتوقفا وذلك بسبب عدم تقديم مستندات.

## ويمكن تلخيص الأحداث على النحو التالي:

أن المالك تعاقد مع استشاري للمشروع الا انه اضطر لفسخ العقد وتعاقد مع استشاري آخر مما اضطره ان يدفع قيمة التصميمات والأعمال التي تم انجازها من قبل الأستشاري السابق. وقد قام الأستشاري الجديد باستكمال المخططات والحصول على الموافقات الحكومية ومن ثم تم التعاقد مع المقاول لأنشاء وانجاز وصيانة بناء مكون من سرداب وطابق أرضي وأربعة طوابق متكررة بتاريخ 2011/7/25 بقيمة 17800000 درهم. وقد كان الغرض من البناء هو ان يخصص جزء منه لمكاتب المالك والباقي يتم تأجيره. وقد قدر الأستشاري أن العائد السنوية للتأجير لا يقل عن 1,800,000 درهم تقريبا (مستند 369). ولايشمل قيمة المقاوله اعمال الديكور والمصاعد وتوريد السراميك. وبعد أن بدأ المقاول في الحفريات تبين وجود عوائق لم تكن موضحة في شهادات عدم الممانعة من البلدية والجهات الحكومية وفقا لأقوال المالك مما أدى الى تعطل اعمال المشروع لفترة الى حين زوال تلك الأعمال. وقد ظهر أن هناك عدة تأخيرات في الدفعات المالية الدورية من المقاول وفقا لتقرير الأستشاري كما كان هناك تأخيرات في دفعات الأستشاري ايضا. كما حصل أيضا تأخير من جانب المالك في

توريد السيراميك والتعاقد مع مقاول المصاعد والديكور الأمر الذي أدى الى تعثر المشروع بشكل عام. وقد حدد العقد موعد لايتجاوز 45 يوما لسداد الدفعة المعتمدة من الأستشاري والا يحق للمقاول ان يتوقف عن العمل ويطالب المالك بالمصاريف الأدارية للموقع بعد ثلاثة أشهر من التوقف. كما ان العقد يشمل ان من حق المقاول التمديد الزمني دون التكاليف في حال التأخير عن الدفعات عن 15 يوما من الفاتورة المعتمدة. وقد قام المقاول بتجميع عدد أيام التأخير فوصلت الى ما يزيد عن 220 يوما تقريبا (مستند 841). وقد اشار الأستشاري الى وجود تأخير من المقاول لكن لم يثبت ذلك بالمستندات. وقد ادى ذلك في النهاية الى توقف المقاول عن تنفيذ الأعمال بتاريخ 2015/2/1 بموافقة الأستشاري. كما غادر كافة مقاولي الباطن المشروع بالإضافة الى الأستشاري. وحيث انه تمت هناك محاولات للتسوية بين الطرفين الا انها لم تفلح الأمر الذي ادى بالمقاول اللجوء للقضاء والمطالبة بالمستحقات والتعويضات. وقد تم تعيين خبير وتوصل الى أحقية المقاول بمبلغ يصل الى 400 الف درهم تقريبا وفقا لأفادة المالك. وقد انتقلنا لمعاينة المشروع وبرأينا أن نسبة الأناجاز تصل الى 72% تقريبا وان أهم الأعمال المتبقية هي الأعمال الكهروميكانيكية بالإضافة الى أعمال الديكور لمقر المالك.

### ثانيا: رأينا في أخلالات كل طرف وأهميتها

وبرأينا أن اخلالات المالك تفوق اخلالات المقاول. حيث ان الأخلال الوحيد الذي أشار اليه الأستشاري بوجود تأخير من المقاول الا انه غير مدعم بمستندات. كما ان المالك يدعي بوجود اخلال بالمواصفات الا أن هذا الأذعاء غير مدعم بمستندات. أما أخلالات المالك فهي واضحة مستنديا من حيث التأخير في الدفعات والتأخير في تعيين مقاولي الباطن وتوريد المواد التي تكفل هو بتوريدها وهي مؤثرة في أعمال المقاول الرئيسي.

وبرأينا أن توقف المقاول صحيح من الناحية التعاقدية لأخلال المالك بسداد باقي الدفعة 21 بقيمة 122 الف تقريبا عن الفترة المحددة في العقد وهي 45 يوما. وعليه فان المقاول يحق له

المطالبة بالمصاريف الإدارية من شهر يونيو 2015 تقريبا وحتى الآن. مما يعني بالنسبة لنا تفاقم الأضرار على المالك في حال لم يحسم موضوع النزاع سريعا كما أن حالة المبنى تتدهور يوما عن يوم مما يزيد من تكلفة الأعمال المتبقية حيث ان المبنى مكشوف لعوامل الطقس.

### ثالثا: رأينا في مطالبات كل طرف

برأينا أن مطالبة المقاول مبالغ بها وانه يستحق المبالغ غير المدفوعة من فواتيره المعتمدة بالإضافة الى المصاريف الإدارية من بداية يونيو 2015 وحتى الآن ولم يتم تزويدنا بمستندات العقد التي توضح هذه القيمة المتفق عليها. اما بالنسبة لمطالبات المالك فانه من الصعوبة اثباتها لعدم وجود مستندات كما ان الاستشاري يدعم مطالبات المقاول ووفقا لاتفاقية الاستشاري مع المالك فأن رأي الاستشاري حاسم في النزاعات بين الطرفين.

### رابعا: توصياتنا

وفقا لما ذكرناه من حقائق فاننا نوصي بتسوية النزاع مع المقاول وفقا للتالي:

1. اما بالتسوية الودية من خلال الاتفاق على سداد مستحقته التي يتم الاتفاق عليها مع المقاول والاستشاري ومن ثم يفسخ العقد بالتراضي والبحث عن مقاول بديل. الا ان هذا البديل قد يكون مكلفا حيث ان المقاول سوف يصر على مبلغه الذي توصل اليه خبير المحكمة لصالحه بالإضافة الى صعوبة الحصول على مقاول بديل لأستكمال المشروع بنفس القيمة المتبقية كما ان ذلك سوف يستغرق وقتا وسيحتاج اعداد وثائق جديدة ومعايات ميدانية قد لا تظهر الصورة الحقيقية للإنجاز وقد تظهر اخلالات في المبنى بسبب توقف العمال لفترة طويلة الأمر الذي قد يؤدي الى اصدار اوامر لأعمال اضافية بتكلفة إضافية مما يعني عدم وجود سقف تكلفة أو وقت للأعمال التكميلية.
2. أو التسوية بالتراضي مع المقاول الحالي بعد ضمان التمويل لأستكمال الأعمال ومعرفة التكلفة الواقعية لكافة الأعمال المتبقية حتى وصول الكهرباء للمبنى وتأثيث مقر المالك

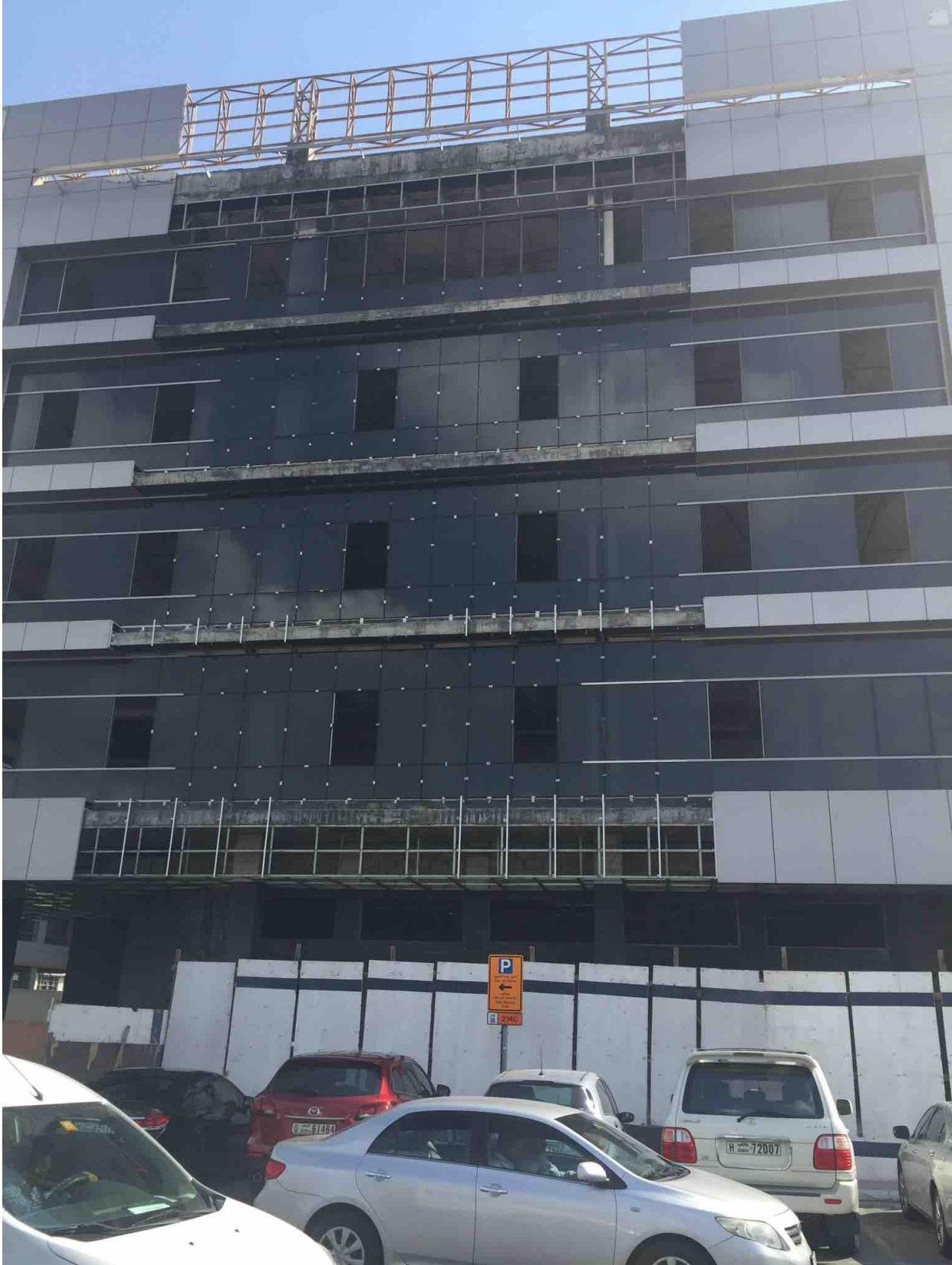


وهذا يؤدي الى تقليل قيمة التسوية للمطالبة الحالية للمقاول كما يضمن السقف للتكلفة والوقت للأنجاز. كما يتطلب ذلك تسوية الأوضاع المالية أيضا مع مقاولي الباطن المتعاقدين مع المالك مباشرة ووضعهم تحت إدارة المقاول الرئيسي دون تدخل المالك لضمان التنفيذ بالقيمة النهائية والزمن للأنجاز مما يضمن للمالك مسؤولية اصلاح العيوب على المقاول الحالي وقيامه بأعمال الصيانة حتى نهاية المدة التعاقدية.

3. وبرأينا ايضا ونظرا لعدم تخصص المالك بأعمال الإشراف على المشاريع الأنشائية ان يتم تعيين استشاري لمتابعة تنفيذ العقد التكميلي والإشراف اليوم بشكل دقيق مع مهندسين متخصصين في الاعمال المدنية والأليكتروميكانيكية ولهم خبرة في حل النزاعات الأنشائية. حيث من المتوقع ان يتم الأنتهاء من الأعمال المتبقية في خلال 6 شهور من بداية الدفعة الأولى وضمان التمويل.

4. وبرأينا ان يتم تكليف مستشار قانوني بشكل جزئي للإشراف على كافة العقود التمويلية والعقود مع المقاول الرئيسي ومقاولي الباطن والمخاطبات بين المالك والمقاولين والاستشاري بما يضمن الألتزام بالعقود وتنفيذ الأعمال حسب المتفق عليها وتسديد الدفعات بناء على توصيات الخبير الأستشاري وليس استشاري المشروع فقط. الا انه يجب التدقيق على قيام الأستشاري بأعماله وفق الاصول.

**رابعاً : صور المشروع بتاريخ المعاينة 2017/1/16**





























































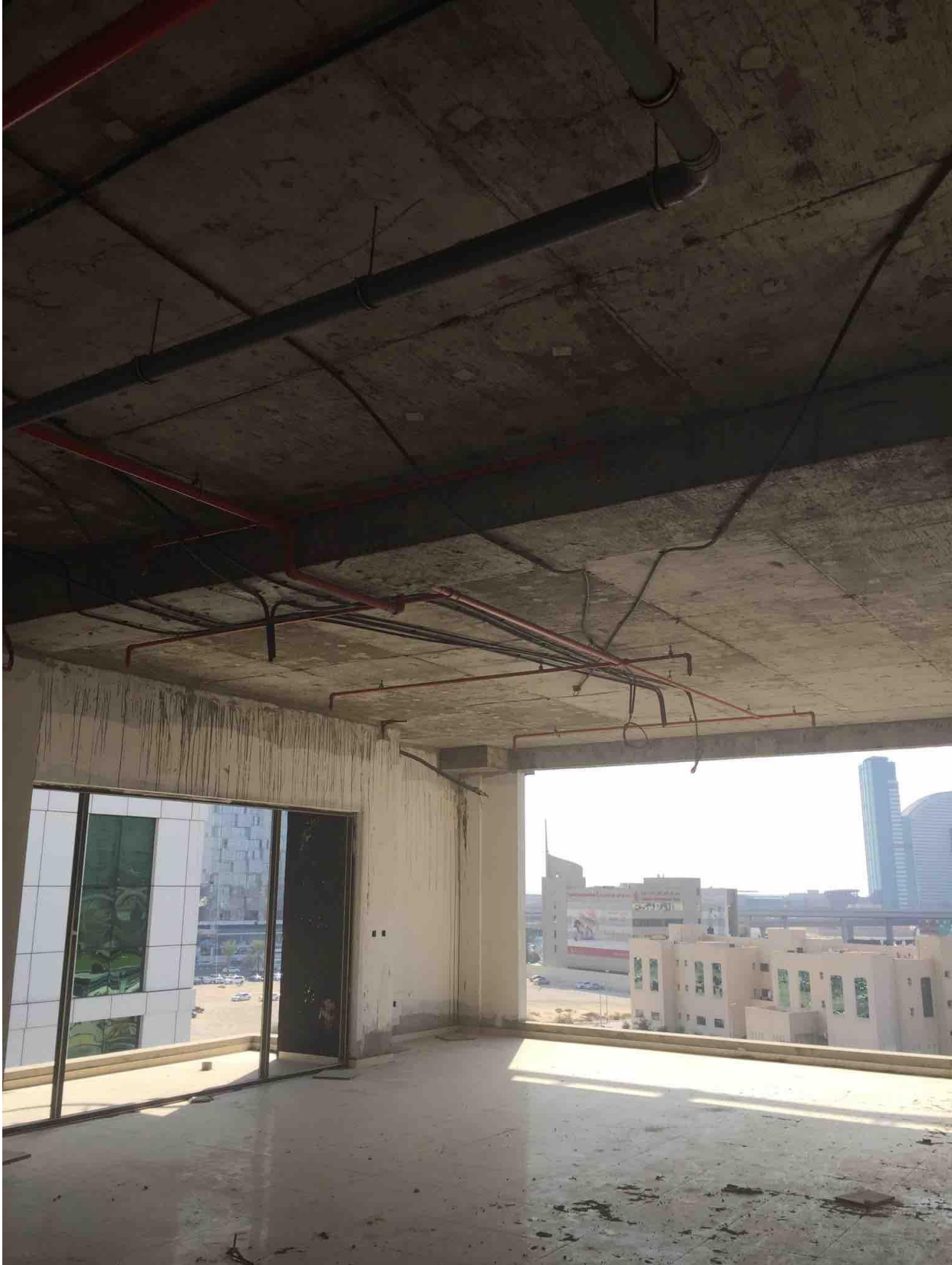
















## الخلاصة النهائية

نظرا لتغير القوانين الخاصة برهن العقارات المنوحة في امارة دبي لغرض الحصول على تمويل البناء خلال الشهرين الماضيين، ووجود أماكن مناسبة وجيدة للحصول على تمويل بنكي من خلال رهن العقار الحالي للبنك الممول. وحيث انه بتقديرنا ان قيمة التمويل المطلوبة من المفروض ان لا تزيد عن ستة ملايين درهم شاملة كافة المصاريف المتبقية من أعمال المقاول الرئيسية ومقاولي الباطن والأستشاريين. الا اننا في الوقت ذاته لا يمكننا الجزم بهذا السقف الا بعد عمل بحث ميداني بوجود كافة المقاولين في الموقع وعقد الأتماعات التفصيلية مع وجود التزامات خطية من الجميع ليتم على اساسها الجزم بالمبلغ المتبقي. وبرأينا أنه يجب المضي بعملية التسوية وانهاء النزاع وعدم المضي به لأن الأولوية هي استكمال المبنى نظرا لوجود العائد المادي الجيد من التأجير والذي يمكن ان يؤدي الى تغطية اقساط البنك في فترة لا تزيد عن ستة سنوات مع وجود هامش مناسب لتغطية مصاريف المالك. كما اننا نوصي بالتعاقد مع مصرف اسلامي يعتمد على المشاركة في الرقابة على الأنجاز قبل دفع الدفعات الشهرية للمقاولين لضمان حسن التنفيذ. على ان يتم السداد بعد توصيل الكهرباء للمبنى وليس عند سداد اول دفعة. كما ننصح باستجلاب عقود الاستئجار من الشركات العقارية المعروفة بالجملة والتي على اسائها تضمن المالك عائد الايجار قبل التوقيع على عقد التمويل من البنوك. كما ننصح ان يتم استجلاب عروض التمويل من عدة بنوك للحصول على أفضل سعر.

نسال الله ان نكون قد وفقا في هذا التقرير.

محمد سليمان المرزوقي