



## شناسایی و اولویت بندی عوامل موثر بر رای دادگاه در اختلافات قراردادهای ساخت کشور

نوید باقریان مرندی<sup>۱</sup>، مهدی روانشادنیا<sup>۲</sup>، امیر حسین هروی<sup>۳</sup>، حسن مهدی زاده<sup>۴</sup>

۱- دکتری مهندسی عمران، گرایش مهندسی و مدیریت ساخت و مدیر پروژه حرفه ای P.M.P<sup>۱</sup>

۲- دانشیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران، ایران

۳- استادیار و عضو هیات علمی دانشگاه کوئینزلند جنوبی، بریزبین، استرالیا

۴- مدرس رسمی انجمن مهندسی ارزش و ارزیاب دور پنجم جایزه ملی مدیریت پروژه ایران

n.marandi@srbiau.ac.ir

### خلاصه

طبیعت دینامیک و افزایش پیچیدگی های پروژه های ساخت، باعث بروز مجادلات جدی در این پروژه ها شده است، هدف از این مطالعه، بررسی و اولویت بندی عوامل موثر بر رای دادگاه در اختلافات پروژه های ساخت کشور است، ۱۰۰ پرونده در مورد اختلافات قراردادهایی که عموماً بر اساس مفاد شرایط عمومی پیمان میان پیمانکاران و کارفرمایان منعقد گردیده و در دادگاه ها یا مراجع داوری ایران رسیدگی شده و برای آنها رای صادر شده است، شناسایی و مورد ارزیابی قرار گرفته است، سپس پرسشنامه هایی میان متخصصین ذی نفع در صدور رای در این پرونده ها توزیع گردید تا عوامل موثر در تصمیم گیری دادگاه در این نوع از پرونده ها را اولویت بندی نمایند، نتایج این ارزیابی حاکی از اهمیت مواد فسخ و خاتمه قرارداد در طرح اختلاف در دادگاه است، با انجام این تحقیقات می توان این انتظار را داشت که پیمانکاران و کارفرمایان کشور با درک بهتر عوامل موثر بر رای دادگاه در قراردادهای خود از بروز دعاوی پیشگیری یا از طی مراحل طولانی و هزینه بر رسیدگی این اختلافات در دادگاه اجتناب نمایند.

**کلمات کلیدی:** شرایط عمومی پیمان، اختلافات قراردادهای ساخت، رای دادگاه

### ۱. مقدمه

طبیعت دینامیک و افزایش پیچیدگی صنعت ساختمان منجر به افزایش اختلافات در پروژه های ساخت شده است. از آنجا که اغلب اختلافات با پیشرفت پروژه تشدید می شوند، بروز این اختلافات و تداوم آنها به تبع از سهم قابل توجه صنعت ساخت در اقتصاد جهان می کاهد [1]. در پروژه های بزرگ و پیچیده این موضوع اهمیت بیشتری پیدا می کند، بدین جهت که این تعارضات می تواند تاثیر جدی بر هزینه پروژه داشته باشد، زیرا هزینه های زیادی نظیر هزینه تاخیرات و توقف احتمالی پروژه در مراحل حل و فصل اختلافات به پروژه تحمیل می گردد. در برخی از تحقیقات به بررسی میزان این تاثیرات پرداخته شده است به عنوان نمونه Ren و سایرین به این نکته اشاره کرده اند که ۵۲٪ از تمام پروژه های ساخت در کشور انگلیس با یک ادعا به پایان میرسند و به صورت سرجمع این دعاوی به عدد ۱/۲ بیلیون پوند می رسد [2]. زمانی که مذاکره مستقیم میان عوامل پروژه روی موضوعات ادعا شده توسط هر یک از طرفین به نتیجه نمی رسد، این ادعا حالت اختلاف به خود گرفته و به کمک روش هایی چون داوری، میانجیگری یا کمیته حل و فصل اختلاف پیگیری می شود [3, 4]. طرح دعوی در مراجع قضائی روشی است که بیشتر توسط کارفرمایان بخش دولتی استفاده می شود حال آن که بخش خصوصی بیشتر تمایل به حل اختلافات به کمک روش های جایگزین دارد. رای و نظر دادگاه بر مبنای شواهد و نظر کارشناسان خبره اتخاذ می گردد. اگر در قرارداد های پروژه بند یا ماده ای جهت حل و فصل به روش داوری در نظر گرفته نشده باشد، اختلافات در صنعت ساخت به شکل معمول در محاکم قضائی حل و فصل می گردد [4]. نظر به اینکه هر کارفرما یا پیمانکاری قبل از ورود به هر قرارداد ساخت، می بایست به صورت متعارف تلاش قابل توجهی را برای اطمینان از اینکه هیچ مورد خاصی که بتواند با تعهدات ایشان در قرارداد متناقض باشد، به انجام برساند [5] و شرایط عمومی پیمان در اکثر قراردادهایی که به شکل متعارف و سه عاملی در پروژه های ساخت کشور منعقد می گردند، به عنوان مبنای قرارداد مورد

<sup>1</sup> Project Management Professional



استفاده قرار می‌گیرد [6] و با توجه به اهمیت شناخت این نوع واحد قراردادی در این مقاله، ضمن بررسی پرونده های اختلافات قراردادهای ساخت که در دادگاه ها مورد رسیدگی قرار گرفته اند و رای نهایی این پرونده ها همچنین پرسشنامه هایی که توسط عوامل ذی نفع در این قراردادها از جمله مهندسين، کارشناسان رسمی دادگستری، وکلا و قضات آشنا با این نوع از پرونده ها تکمیل شده است به دنبال شناخت بهتر عوامل موثر بر بروز اختلافات در قراردادهای ساخت هستیم.

از جمله نوآوری های این تحقیق عبارت است از:

الف) بررسی تفاوت های میان قراردادهای متعارف در پروژه های ساخت با سایر کشور ها و انتخاب ویژگی های موثر در بروز اختلافات متناسب با شرایط حاکم بر قراردادهای ساخت در کشور.

ب) استفاده از دانش فرد خبره در شناسایی و اولویت بندی عوامل موثر بر رای دادگاه.

ج) تلفیق دانش کسب شده از ۱۰۰ پرونده بررسی شده و واقعیت های حاکم بر پروژه های ساخت با هدف پیشگیری از بروز اختلافات.

## ۲. مجموعه داده های گردآوری شده

با توجه به تنوع اختلافات در قرارداد های ساخت، صرفاً از قرارداد هایی که از آنها به عنوان قراردادهای متعارف میان کارفرما و پیمانکار یاد می‌شود، استفاده گردید، بر اساس نظامات اداری حاکم بر پروژه های ساخت بخش دولتی ایران قرارداد متعارف مورد استفاده در این پروژه ها با عنوان شرایط عمومی پیمان شناخته می‌شود و از آنجایی که مستند به بند (ج) از ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان مذکور، مرجع رسیدگی به اختلافات قراردادی پس از شورای عالی فنی، دادگاه است [6] با مراجعه به شعب حقوقی شهرستان مشهد، طریقه و چنانچه و جمع آوری رای دادگاه در مراحل بدوی یا تجدید نظر و برخی کتب حقوقی که به ذکر آراء پرونده های اختلافات ساخت در دیوان عالی کشور و داوری اتاق ایران پرداخته اند تعداد ۱۰۰ پرونده در خصوص موضوع اختلافات قرارداد های ساخت استخراج گردید [7-9].

## ۳. پرسشنامه

با استفاده از مطالعات انجام شده در این خصوص لیست اولیه ای از ویژگی های موثر بر رای دادگاه استخراج گردید [10]. جهت شناسایی عوامل موثر بر رای دادگاه از دیدگاه افراد خبره، جلسه مصاحبه نیمه ساختار یافته با ایشان انجام شد و با اعمال نظرات دو فرد خبره با تخصص وکالت در زمینه قرارداد های ساخت و ساز و کارشناسی در رشته راه و ساختمان پرسشنامه تهیه گردید. پرسشنامه شامل دو قسمت است. در بخش اول، در مورد عواملی که می‌تواند بر تصمیم گیری و طبقه بندی عوامل موثر بر رای دادگاه از پاسخ دهندگان سوال شد. در بخش دوم، از ایشان خواسته شد نسبت به اولویت بندی عوامل شناسایی شده اقدام نمایند. کلیه پرسشنامه ها میان افراد متخصص و با سابقه بالای ده سال در زمینه داوری، قضاوت، وکالت و یا کارشناسی در زمینه قراردادهای ساخت و ساز توزیع گردید. جدول ۱ سمت افراد فعال در اختلافات قراردادهای ساخت که پرسشنامه میان ایشان توزیع شده است را نشان می‌دهد [11].

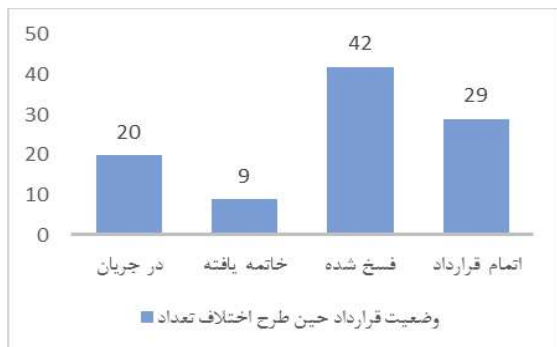
جدول ۱: تنوع و تعداد افراد در هر تخصص که نسبت به تکمیل پرسشنامه اقدام نموده اند

نوع تخصص	قاضی	وکیل	کارشناسی راه و ساختمان
تعداد تکمیل کننده	۵	۳	۷

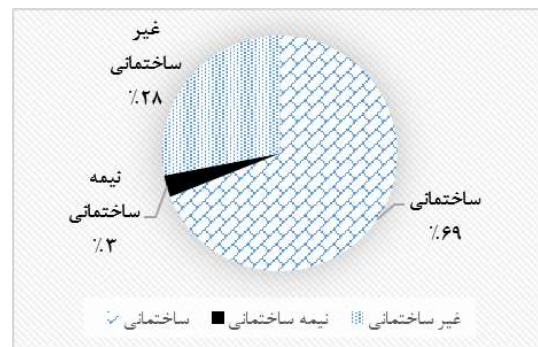
## ۴. نتایج بررسی داده ها

بررسی داده ها حاکی از آن است که بیشتر اختلافات مربوط به قرارداد های پروژه های ساختمانی است. براین اساس از بین ۱۰۰ پرونده شناسایی شده تعداد ۶۹ مورد مربوط به پروژه های ساختمانی، ۳ مورد به پروژه های ترکیبی از ساختمانی و غیر ساختمانی و ما بقی به میزان ۲۸ مورد مربوط به پروژه های غیر ساختمانی است. همچنین از تعداد کل پرونده ها تعداد ۴۵ مورد توسط کارفرمایان و تعداد ۵۵ مورد توسط پیمانکاران در دادگاه مطرح شده است (شکل ۱) و از بین ۴۵ کارفرمای طرح کننده اختلاف در دادگاه تعداد ۱۶ مورد کارفرمایان غیر خصوصی (دولتی) و ۱۲ مورد نیمه خصوصی و ۱۴ مورد خصوصی هستند. در مقابل تنها یک مورد از پیمانکاران طرح کننده اختلاف در قرارداد از مجموعه شرکت ها نیمه خصوصی می‌باشند. همچنین نکته قابل توجه زمان طرح اختلاف در دادگاه است که در این تحقیق امکان طرح اختلاف در جریان قرارداد، پس از خاتمه قرارداد، پس از فسخ قرارداد و پس از پایان قرارداد در نظر گرفته شده است (وضعیت پرونده های بررسی شده به قرار شکل ۲ است). همانگونه که در شکل ۲

مشهود است. بیشتر اختلافات در قرارداد های ساخت پس از فسخ پیمان رخ داده است. از بین کل پرونده هایی که پس از فسخ پیمان در دادگاه مطرح شده اند در ۵۷٪ از آنها پیمانکار در جایگاه خواهان بوده است، در ۵۶٪ از پرونده هایی که پس از خاتمه قرارداد در دادگاه مطرح شده اند پیمانکار خواهان پرونده بوده است. از بین ۲۰ پرونده که در جریان قرارداد موضوع اختلاف به دادگاه کشیده شده است در ۱۵ مورد (۷۵٪) کارفرما به عنوان خواهان پرونده است، همچنین در ۳۴٪ از کل پرونده هایی که پس از پایان قرارداد طرح شده اند، کارفرما در جایگاه خواهان بوده است (شکل ۳ تعداد پیمانکاران و کارفرمایان در طرح اختلاف در شرایط مختلف قراردادی به عنوان خواهان را نشان می دهد). پس با استناد به تعداد ۱۰۰ پرونده بررسی شده می توان اینگونه برداشت کرد که طرح اختلاف در دادگاه توسط پیمانکاران بیشتر پس از پایان قرارداد رخ داده است و در مورد کارفرمایان بیشترین زمان طرح اختلاف در دادگاه در جریان قرارداد است [11].

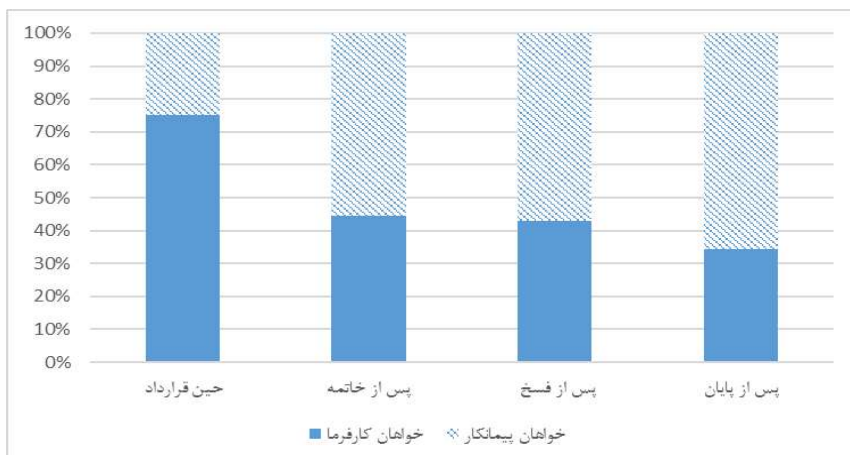


شکل ۲: زمان طرح اختلاف در ۱۰۰ پرونده بررسی شده



شکل ۱: تنوع پرونده های بررسی شده در مطالعه

از بین پرونده هایی که خواهان به عنوان کارفرما در دادگاه مطرح نموده است ۵۳٪ موارد منجر به صدور رای به نفع کارفرما شده است و در مورد پرونده هایی که پیمانکار خواهان پرونده است میزان موفقیت پیمانکار در اثبات ادعای ایشان ۷۰٪ است. به عبارتی می توان بر اساس آراء صادره استنباط کرد موفقیت خواهان پرونده در اثبات ادعا تا حدی بیشتر از خواندگان پرونده های مذکور بوده است. از بین کل پرونده هایی که پس از اتمام قرارداد به دادگاه کشیده شده است در ۶۶٪ مواقع، پیمانکار خواهان پرونده است و در این تعداد در ۸۴٪ مواقع، پیمانکار در اثبات ادعای خود موفق بوده است. از بین ۴۲ پرونده ایجاد شده پس از فسخ قرارداد تنها در دو مورد قرارداد به درخواست پیمانکار فسخ شده است. از بین کل پرونده های فسخ شده (۲۴ پرونده که به درخواست پیمانکار پس از فسخ به عنوان خواهان در دادگاه طرح شده است) میزان موفقیت پیمانکار در اثبات ادعا ۶۶٪ است. همچنین پیمانکار در ۶۰٪ پرونده هایی که پس از خاتمه قرارداد و یا در حین اجرای کار توسط ایشان طرح شده موفق به جلب نظر دادگاه شده است. در ۲۰ پرونده بررسی شده که در حین قرارداد در دادگاه مطرح شده است در ۱۵ مورد کارفرما به عنوان خواهان پرونده است و از این تعداد کارفرما در ۸ (۵۳٪) پرونده موفق به اخذ رای مورد نظر خود از دادگاه شده است. همچنین کارفرما در ۵۰٪ پرونده هایی که پس از خاتمه قرارداد، ۳۹٪ پرونده های فسخ شده و ۷۰٪ پرونده هایی که حین اجرای کار توسط ایشان اختلاف در دادگاه مطرح شده، موفق به جلب نظر دادگاه شده است. از این اطلاعات می توان اینگونه برداشت کرد که کارفرمایان تمایلی به طرح اختلاف در دادگاه پس از پایان قرارداد ندارند و در صورت طرح اختلاف به عنوان خواهان در این مرحله (پس از پایان قرارداد) موفقیت ایشان بیش از سایر مواقع (خاتمه یا فسخ قرارداد و یا در حین قرارداد) بوده است. در جدول ۲ موارد بیان شده قابل تشخیص است [11].

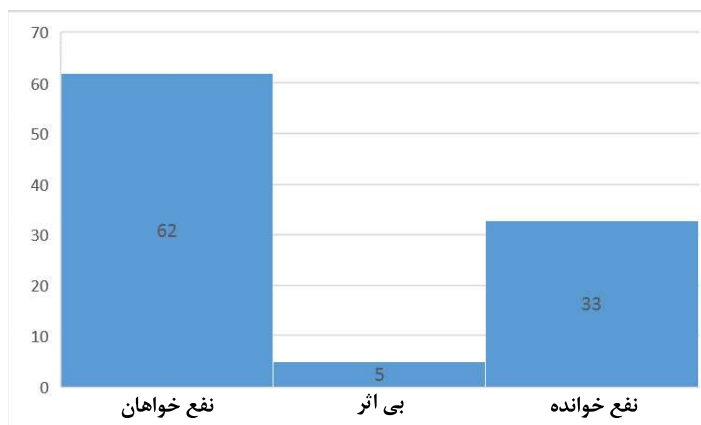


شکل ۳: درصد پیمانکاران و کارفرمایان در طرح اختلاف در شرایط مختلف قراردادی به عنوان خواهان

جدول ۲: میزان موفقیت کارفرما یا پیمانکار در اثبات ادعا بسته به شرایط مختلف قراردادی

پس از پایان قرارداد	پس از فسخ	پس از خاتمه	در جریان قرارداد	زمان طرح اختلاف در دادگاه
۱۰	۱۸	۴	۱۵	تعداد پرونده خواهان کارفرما
۷	۷	۲	۸	تعداد پرونده به نفع خواهان
٪۷۰	٪۳۹	٪۵۰	٪۵۳	درصد از پرونده به نفع کارفرما
۱۹	۲۴	۵	۵	تعداد پرونده خواهان پیمانکار
۱۶	۱۶	۳	۳	تعداد پرونده به نفع خواهان
٪۸۴	٪۶۷	٪۶۰	٪۶۰	درصد از پرونده به نفع پیمانکار

برخی از اطلاعات از جمله ارزش خواسته، مبلغ قرارداد و مدت زمان اجرای پروژه در تعدادی از پرونده‌های مورد مطالعه به روشنی مشخص نیست. اما به شکل مشخص میانگین زمان رسیدگی و صدور رای در دادگاه برای پرونده‌هایی که تاریخ طرح دادخواست و صدور رای در مراحل بدوی یا تجدید نظر مشخص است حدود ۴۰ ماه است. این در حالی است که میانگین مدت زمان اجرای پروژه‌های طبق قرارداد در حدود ۱۶ ماه است. هیستوگرام رای صادره برای ۱۰۰ پرونده در شکل ۴ به تفکیک آرای صادره به نفع خواهان، خوانده و در شرایطی که نتیجه رای صادره نفع مشخصی برای هیچیک از طرفین پرونده ندارد، نشان داده شده است.



شکل ۴: در ۶۲ پرونده رای نهایی به نفع خواهان در ۳۳ مورد به نفع خوانده و در ۵ مورد رای نهایی بی اثر است.

## ۵. بررسی پرسشنامه

با توجه به بالا بودن تعداد عوامل موثر بر رای دادگاه در اختلافات قراردادهای ساخت در مقالات مختلف، در مرحله اول تلاش شد با بررسی پرونده های دادگاه و دسته بندی عوامل مختلف در بروز اختلاف، تاثیر آنها بر رای دادگاه و توجه به ریشه بروز این اختلافات، عوامل اصلی شناسایی و عوامل دیگر که به نوعی زیر مجموعه این پارامتر های اصلی هستند، حذف شوند با این کار تعداد عوامل موثر به تعداد ۱۵ مورد کاهش یافتند. شرح مفهوم ۱۵ عامل اصلی شناسایی شده در جدول ۳ ارائه شده است، میزان اهمیت این ۱۵ مورد طبق نظر پرسش شونده گان به قرار جدول ۴ است [11].

جدول ۳: شرح مفهوم ۱۵ معیار شناسایی شده

معیار	شرح مفهوم هر معیار یا توضیح مختصر و دلیل اهمیت و تاثیر آن بر رای دادگاه
۱-مبلغ قرارداد	هر چقدر مبلغ قرارداد بزرگ تر باشد پیامد های ریالی طرح اختلاف در مورد این پروژه ها در دادگاه بیشتر است.
۲-نوع قرارداد	وجود عواملی خارج از تیم کارفرما و پیمانکار نظیر مشاور جهت نظارت بر کار قرارداد امکان طرح اختلاف در دادگاه را کاهش می دهد. و نوع قرارداد را به حالت سه عاملی با دو عاملی تبدیل می نماید.
۳-نحوه پرداخت	نحوه پرداخت در قرار داد های ساخت معمولاً قیمت مقطوع (بدون امکان افزایش و ثابت)، یا قیمت متغیر با ضرایب تعدیل مشخص بر اساس موارد قید شده در قرارداد است.
۴-شرایط پرداخت	شرایط پرداخت در قرار داد های ساخت معمولاً نقد، اقساط، تهاتر و یا ترکیبی از آن است.
۵-زمان طرح دادخواست	زمان طرح دادخواست می تواند حین اجرای پروژه یا پس از فسخ یا خاتمه قرارداد یا پس از پایان کار باشد و قدرت هر یک از طرفین پرونده در زمان های مختلف جهت اثبات دعوی ایشان متفاوت است.
۶-ارزش خواسته	هر چقدر ارزش خواسته بزرگ تر باشد امکان طرح آن در دادگاه بیشتر است.
۷-نوع خواهان و خوانده پرونده	خواهان یا خوانده در پرونده می تواند یک شرکت یا سازمان خصوصی یا غیر خصوصی (دولتی) باشد و تلاش هر یک از طرفین پرونده با توجه به خصوصی یا دولتی بودن جهت اثبات دعوی خود متفاوت است.
۸-آرا قبلی پرونده	وجود رای قبلی در پرونده در قوت قلب هر سمت و امکان تایید رای مثبت به نفع ایشان موثر است.
۹-تغییر مقادیر کار نسبت به هنگام قرارداد	در صورت بروز تغییرات بزرگ در کار به نسبت زمان انعقاد قرارداد امکان طرح اختلاف در دادگاه وجود دارد.
۱۰-تاخیر در پرداخت مطالبات	هر چه مطالبات پیمانکاران با تاخیر بیشتری پرداخت شود امکان طرح اختلاف در دادگاه وجود دارد.
۱۱-تاخیر در مدت پیمان	هر چه تاخیر بیشتری در مدت قرارداد رخ دهد امکان طرح اختلاف در دادگاه وجود دارد.
۱۲-کیفیت پایین یا نقص در کار	اگر کار به صورت ناقص و نیمه تمام انجام شود امکان طرح اختلاف در دادگاه بیشتر است.
۱۳-وجود شروط خاتمه و فسخ قرارداد	در قراردادهای ساخت و ساز بر اساس شرایط عمومی پیمان شرطی برای فسخ پیمان توسط کارفرما تعیین می گردد که این شرط در صورت تحقق در بیشتر موارد با مخالفت پیمانکار همراه است.
۱۴-شروط قرارداد متعارف یا غیر تیپ	گاهها قراردادهای ساخت بر اساس قراردادهای متعارف نظیر شرایط عمومی پیمان منعقد می شود و گاهی از قرارداد های غیر متعارف استفاده می شود که بسته به شرایط در طرح اختلاف در دادگاه موثر است.
۱۵-قدرت نا برابر	هر چه قدرت یک سمت پرونده بر اساس شرایط قرارداد بیشتر باشد امکان سو استفاده از قدرت بیشتر وجود دارد.

جدول ۴: اولویت بندی عوامل موثر بر رای دادگاه بر اساس نظر خبرگان

عنوان عامل موثر	میزان اهمیت و اولویت عوامل بر رای دادگاه طبق نظر خبرگان
تاخیر در پرداخت مطالبات	مهمترین و تاثیر گذار ترین معیار بر تصمیم گیری
تاخیر در مدت پیمان	دارای اثرگذاری خیلی قوی و خیلی مهم
کیفیت پایین یا نقص در کار	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
وجود شروط خاتمه و فسخ در قرارداد	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
تغییر مقادیر کار نسبت به قرارداد	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
شروط قرارداد متعارف یا غیر تیپ	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
نوع قرارداد	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
نحوه پرداخت	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم

آراء قبلی پرونده	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
قدرت نابرابر	دارای اثرگذاری نسبتاً قوی و مهم
زمان طرح دادخواست	دارای ارجحیت معمولی و اثرگذاری کمتر
شرایط پرداخت	دارای ارجحیت معمولی و اثرگذاری کمتر
ارزش خواسته	دارای ارجحیت معمولی و اثرگذاری کمتر
مبلغ قرارداد	دارای ارجحیت معمولی و اثرگذاری کمتر
نوع خواهان و خوانده پرونده	دارای ارجحیت معمولی و اثرگذاری کمتر

همچنین از پرسش شوندگان در مورد میزان قدرت کارفرما و پیمانکار در شرایط مختلف قراردادی، پیش از پایان قرارداد، درست پس از پایان قرارداد و مدتی پس از پایان قرارداد، پس از خاتمه و پس از فسخ قرارداد سوال گردید و اکثر پرسش شوندگان (۸۶٪) بر قدرت بیشتر کارفرما نسبت به پیمانکار در زمان های مختلف اعتقاد داشتند و بیشترین میزان قدرت کارفرما به نسبت پیمانکار مربوط به پس از فسخ قرارداد است.

## ۶. بحث

با بررسی پرونده ها و پرسشنامه ها می توان اینگونه نتیجه گرفت که دو مورد از شاخص ترین علل طرح اختلاف در دادگاه، عبارتند از: (الف) تاخیر در پرداخت مطالبات پیمانکار توسط کارفرما و (ب) عدم اتمام پروژه در مدت زمان پیش بینی شده در قرارداد توسط پیمانکار. هر چند که ریشه این اختلافات را می توان به برآورد اشتباه مبلغ و مدت اولیه پیش بینی شده در قرارداد وابسته دانست و این موضوع نیز خود به رویه برنامه ریزی و مدیریت پروژه به ویژه در مراحل آغازین آن از جمله انتخاب نامناسب مشاورین و پیمانکاران و انعقاد قرارداد با ایشان وابسته است اما نمی توان نسبت به تاثیر عواملی چون بی ثباتی اقتصادی ناشی از انقلاب، جنگ، تحریم و افزایش نرخ تورم و کاهش ارزش پول طی سال هایی که این مطالعات بر روی آن متمرکز است بی توجه بود، برای این اساس، ممکن است کارفرمایانی که در پروژه های عمرانی در ایران مشغول کار هستند، ترجیح دهند بندهایی را در نظر بگیرند که به آنها اجازه می دهد قراردادهای بنا به مصلحت خود به پایان برسانند.

در شرایط قرارداد ساخت و ساز فیدیک<sup>۱</sup> بند ۱۵،۵ با عنوان حق قانونی کارفرمایان برای فسخ، حق فسخ به مصلحت کارفرما فراهم می کند. طبق بند ۱۵،۵، کارفرما حق دارد هر زمان که مصلحت بداند، قرارداد را فسخ کند. این کار با اطلاع رسانی در مورد فسخ به پیمانکار انجام می شود، کارفرما نمی تواند با این هدف که خود کارها را انجام دهد و یا کارها را به وسیله پیمانکار دیگری انجام دهد، به استناد این ماده فسخ نماید زیرا کارفرما به مصلحت خود و نه به دلیل اشتباه پیمانکار از چنین حقی استفاده می کند. حق پیمانکار برای مطالبه عدم النفع در صورت فسخ کار به مصلحت کارفرما، در بند ۱۵،۵ در نظر گرفته نشده است و این موضوع در نسخه MDB Harmonized Edition قرارداد فیدیک، اصلاح شده و زیان سود از دست رفته به عنوان بخشی از خساراتی که پیمانکار در چنین فسخی مستحق دریافت آن است، به این ماده اضافه نموده است [12].

میان شرایط عمومی پیمان متعارف کشور با قرارداد های سایر کشور ها از جمله شرایط عمومی پیمان های فیدیک تفاوت هایی وجود دارد، یکی از تفاوت اصلی میان شرایط عمومی پیمان با قراردادهای تیپ فیدیک در وجود بند خاتمه و فسخ پیمان است. از آن جهت که بسیاری از پروژه های کشور توسط کارفرمای دولتی انجام می گردد، لذا حمایت و حفظ منافع دولت بر رعایت اصل برابری در قرارداد ترجیح داده شده است از جمله امکان فسخ قرارداد از طرف کارفرما که در شرایط عمومی پیمان تیپ فیدیک به شکلی متفاوت طرح شده است. همین موضوع امکان بروز اختلاف منجر به طرح دعوا در قراردادهای ساخت کشور را نیز افزایش داده است و به شکل مشخص در انتخاب ویژگی ها در این تحقیق از جمله قدرت نابرابر و وجود بند خاتمه و فسخ پیمان در قرارداد به آن پرداخته شده است. همانطور که در نتایج حاصل از بررسی داده ها مشخص گردید تعداد ۴۲ مورد از ۱۰۰ پرونده شناسایی شده بعد از فسخ قرارداد در دادگاه مطرح شده اند. این موضوع نشان دهنده اهمیت قابل توجه این ماده از مفاد قرارداد به عنوان یک منشا بروز اختلاف در قراردادهای ساخت کشور است و ضروری است تا تیم مدیریت پروژه توجه ویژه به مفاد این دو ماده (خاتمه و فسخ پیمان) به عنوان عاملی جهت پیشگیری از بروز اختلافات داشته باشند.

## ۷. نتیجه گیری

<sup>1</sup> FIDIC (CONS)



این تحقیق می‌تواند به پیمانکاران و کارفرمایان کمک کند تا درک بهتری از نحوه فسخ و خاتمه قرارداد در قراردادهایی که بر اساس شرایط عمومی پیمان منعقد می‌گردد، داشته باشند. از آنجایی که در اختلافات قراردادهای ساخت بیشتر به ماده فسخ قرارداد در دادگاه‌ها و مراجع داوری استناد شده است، می‌توان این انتظار را داشت که پیمانکاران با درک بهتر ماده فسخ در قراردادهای خود از بروز اختلافات در این زمینه پیشگیری کنند. علاوه بر این به سبب اینکه پروژه‌های مطرح‌شده در این تحقیق، پروژه‌های اجراشده در قسمتهای مختلف ایران و از انواع مختلف با شرایط متفاوت می‌باشد، نتیجه حاصله در خصوص اهمیت تاخیر در پرداخت مطالبات پیمانکار توسط کارفرما و عدم اتمام پروژه در مدت زمان پیش‌بینی شده در قرارداد توسط پیمانکار نسبت به سایر عوامل موثر در طرح اختلاف در دادگاه قابل توجه است.

## ۸. منابع

1. Merrill, P., *Construction dispute review board+ settlement panels: Save time, money,+ headaches*. Contract Management Magazine, 2006: p. 38-43.
2. Ren, Z., C. Anumba, and O. Ugwu, *Construction claims management: towards an agent-based approach*. Engineering Construction and Architectural Management, 2001. **8**(3): p. 185-197.
3. Chen, J.-H. and S. Hsu, *Hybrid ANN-CBR model for disputed change orders in construction projects*. Automation in Construction, 2007. **17**(1): p. 56-64.
4. Fitriyanti, F. and W. Widodo. *The Effectiveness of Dispute Resolution in Construction Services Outside of the Court*. in *International Conference on Science, Technology & Environment (ICoSTE)*. 2019.
5. Booen, P.L., *The FIDIC contracts guide*. Geneva: International Federation of Consulting Engineers. 2000.
6. Bagherian Marandi, N., E. Shakei, and H. M, *Studying and evaluating existing claims in construction projects, effective factors recognition and produce a suitable claim management system*. 2009.
7. Bazgir, Y., *Elected votes of the Supreme Court on contracts*. 2010.
8. Mohebi, M. and M. Kakavand, *Selected Arbitral Awards Arbitration Center of Iran Chamber* 1.2015.
9. Mohebi, M. and M. Kakavand, *Selected Arbitral Awards Arbitration Center of Iran Chamber* 2014. **2**.
10. Chehayeb, A., M .Al-Hussein, and P. Flynn, *An integrated methodology for collecting, classifying, and analyzing Canadian construction court cases*. Canadian Journal of Civil Engineering, 2007. **34**(2): p. 177-188.
11. Bagherian-Marandi, N., M. Ravanshadnia, and M.-R. Akbarzadeh-T, *Two-layered fuzzy logic-based model for predicting court decisions in construction contract disputes*. Artificial Intelligence and Law, 2021: p. 1-32.
12. Fawzy, S.A., et al., *Analyzing termination for convenience provisions under common law FIDIC using a civil law perspective*. Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction, 2018. **10**(4): p. 06518003.