

آیا شیوع ویروس کرونا بر پروژه‌های ساختمانی تأثیرگذار بوده است؟



ویروس کرونا: شیوع یک بیماری مسری و پروژه‌های ساختمانی

پروژه‌های ساختمانی احتمالاً تا الآن تحت تأثیر ویروس جدید کرونا قرار گرفته‌اند. ماهیت و مقیاس هرگونه تأثیر را نمی‌توان به‌طور دقیق در این مرحله پیش‌بینی کرد، اما مسائل مربوط به نیروی کار و زنجیره تأمین قابل پیش‌بینی هستند. چه اتفاقی خواهد افتاد اگر پروژه شما تحت تأثیر این بیماری قرار گیرد؟

بستگی به قرارداد دارد

اگر یک قرارداد ساخت فاقد شرایط صریحی باشد که به خطر شیوع بیماری‌های واگیردار مانند COVID-19 اختصاص داده شده باشد، طرفین برای درک این‌که چه کسی این خطر را متحمل می‌شود، باید به سایر شروط مانند تمدید زمان و مواد مربوط به مخارج و ضرر و زیان تکیه کنند. برای روشن کردن این موضوع، نگاهی به چگونگی عملکرد احتمالی این مواد قانونی در فرم استاندارد رایج JCT DB 2016 انداخته‌ایم. سایر فرم‌ها شامل قراردادهای NEC، FIDIC و PFI رویکردهای متفاوتی دارند.

آیا پیمانکار حق تمدید زمان را دارد؟

در صورت وقوع یک تأخیر قابل قبول که منجر به یک تأخیر بحرانی در پروژه شود، پیمانکار ممکن است بتواند حق تمدید زمان و الغای پرداخت خسارات پیش‌بینی شده را داشته باشد. یکی از تأخیرهای قابل قبول، فورس مازور است. مطابق بند ۸-۱۱ از فرم استاندارد، هریک از رویدادهای مربوطه می‌توانند در نهایت به کارفرما یا پیمانکار این حق را بدهند که اگر همه یا اساساً تمامی کارهای ناتمام به مدت بیش از دو ماه به حالت تعلیق درآیند، قرارداد را فسخ کنند. فسخ قرارداد گزینه پرخطری است و پیامدهای آن باید به‌دقت مدنظر قرار گیرد.

اختیارات قانونی

دولت طبق قانون بهداشت عمومی و مصوبه ۲۰۰۴ مربوط به حوادث غیرمترقبه، در صورتی که حادثه یا موقعیتی آسیب جدی به انسان وارد کند، اختیارات قانونی گسترده‌ای دارد. این امر می‌تواند شامل تعیین سفر در مواقع معین یا منع سفر به / از مکان‌های، مصادره املاک یا ممنوع کردن فعالیت‌های خاص باشد. چنین تدابیری می‌تواند تأثیر بسزایی در یک پروژه ساختمانی داشته باشد.

فورس ماژور

این رویداد در صورتی مفید است که وقوع تأخیر با اختیارات قانونی ارتباطی نداشته باشد. از نظر مفهومی، فورس ماژور به وقایع استثنایی و غیرقابل کنترلی اطلاق می‌شود که می‌توانند خارج از کنترل طرفین باشند، اما این اصطلاح نه در استاندارد JCT و نه در قانون انگلیس تعریف شده است.

فورس ماژور چیزی بیش از حوادث ناشی از نیروهای غیرقابل کنترل طبیعی است. دخالت‌های اجرایی مانند تحریم نیز می‌تواند شامل این مورد شود. تأخیرهایی که در اثر غیبت‌های ناشی از بیماری یا مشکلات زنجیره تأمین که در نتیجه کار یک دولت خارجی ایجاد شده، می‌تواند شامل این موضوع شود.

علت

ما انتظار داریم که یک مرجع رسمی در صورت وقوع تمدید زمان، روی علت حادثه به دقت تمرکز کند. مدعی باید ثابت کند که رویداد مربوطه در حقیقت باعث تأخیری شده که ادعا شده بود. اگر کارفرما اثبات کند که پیمانکار قبلاً باعث تأخیر شده، یا اینکه تأخیر فقط به‌طور غیرمستقیم ناشی از رویداد مربوطه است، پیمانکار با مشکلاتی روبه‌رو خواهد شد.

آیا کارفرما ملزم به پرداخت غرامت است؟

طبق فرم استاندارد، یک پیمانکار حق ندارد ضرر و هزینه خود را صرفاً به خاطر این که تمدید مدت‌زمان کار شامل حال او شده مطالبه کند. در عوض، یک پیمانکار باید جداگانه «ماده مربوطه» را ایجاد کند. لیست مواد مربوطه در بند ۴-۲۱ فرم استاندارد موجود است، اما شیوع بیماری واگیردار در هیچ‌یک از این طبقه‌بندی‌ها قرار نمی‌گیرد؛ یعنی بعید است یک کارفرما تحت قرارداد اصلاح نشده JCT ملزم به پرداخت خسارت شود، اما یک پیمانکار باید سایر شرایط و بندها (مانند نوسانات) یا بیمه‌ها (مانند تعلیق کسب‌وکار) را در صورتی که جبران آن‌ها از طریق سایر مسیرها امکان‌پذیر باشد.

حال چه باید کرد؟

دولت انگلستان مایل است ضمن کاهش شیوع ویروس کرونای جدید، اطمینان حاصل کند که کشور همچنان در حد معمول به فعالیت خود ادامه می‌دهد.

اگر تصور می‌کنید پروژه شما در معرض خطر فزاینده شیوع یک بیماری واگیردار قرار دارد، قرارداد را بررسی کنید و این موارد را در نظر بگیرید:

- اطلاع‌رسانی – یک پیمانکار معمولاً موظف است اعلام کند که پیشرفت کار احتمالاً به تأخیر می‌افتد و اطلاعات بیشتری را در پی آن ارائه دهد. ممکن است ضرب‌العجل‌های سخت‌گیرانه‌ای وجود داشته باشد که اگر مدنظر قرار نگیرد، پیمانکار را از هرگونه حقی منع کند.
- اقدامات کاهنده – معمولاً پیمانکار موظف است برای جلوگیری از تأخیر، همواره تمام سعی خود را بکند، حتی اگر مقصر وقوع تأخیر نباشد. یک کارفرما ممکن است بخواهد نیروی انسانی را اضافه یا محدوده کاری را کاهش دهد.
- شواهد – رسیدگی حقوقی به دعوی مربوط به تمدید زمان غالباً بسیار بحث‌برانگیز هستند. شواهد دقیق نشان‌دهنده دلایل تأخیر و اقدامات کاهنده همواره کمک‌کننده هستند.

مترجم: مهسا رضوانی

منبع:

<https://united-kingdom.taylorwessing.com/en/insights/what-if-coronavirus-impacts-your-construction-project>