



نگارش و تحلیل حقوقی حرفه‌ای در پروژه‌های بین‌المللی صنعت ساخت

ارائه دهنده:

سید محمدرضا علوی‌پور

(PhD, PMP, CMIT)

CMAA Authorized Trainer

دانشگاه Illinois Tech آمریکا



About me

- ❑ Founder and CEO of Alavipour Construction Engineering and Management Institute (**ACEMI**)
- ❑ PhD in Construction Engineering and Management (**Illinois Tech**)
- ❑ **CMAA Authorized Trainer**
- ❑ Former Research Assistant (Professor **David Arditi**)
- ❑ Former Teaching Assistant (Professor **Raymond Lemming**)
- ❑ Former Research Associates of Construction Management Association of America (**CMAA**)
- ❑ Former Research Associates of Management Practices in Construction Industry (**MPIC**) of American Society of Civil Engineers (**ASCE**)
- ❑ Project Management Professional (**PMP**)
- ❑ Construction Manager in Training (**CMIT**)
- ❑ **Author** of 1st Construction Management Standard (Written in Farsi)
- ❑ **Translation** of 2nd **SCL Delay and Disruption Protocol** (Translated in Farsi)
- ❑ **Outstanding Reviewers** selected by the editor of COENG (ASCE) Journal (2021)
- ❑ **Outstanding Reviewers** selected by the editor of Journal of Procurement for 2022 (ASCE) Journal (2021)
- ❑ The member of **International Construction Law Conference Committee** (2020 & 2022)
- ❑ The referee of **1st National Construction Law Competition** (2022)
- ❑ Lecturer of many conferences internationally
- ❑ Researcher, Reviewer of international publications, Instructor and Consultant for more than 15 years





About me


[CAREER HQ](#)
[PRESS RELEASES](#)
[INDUSTRY NEWS](#)
[LOG IN](#)

[BECOME A MEMBER](#)
[ABOUT US](#)
[MEMBERSHIP](#)
[CERTIFICATION](#)
[EDUCATION & TRAINING](#)
[BOOKSTORE](#)
[CONFERENCES](#)
[RESOURCES](#)

[Education & Training](#) > [Courses & Training](#) > [Professional CM Course Licensing](#) > [CMAA Authorized Trainers](#)

CMAA Authorized Trainers

A CMAA Trainer has successfully completed the Train the Trainer course and is authorized to teach CMAA's Body of Knowledge, which focuses on the core competencies of construction management, for CMAA or a CMAA license agreement holder. CMAA Trainers are proficient in instructing all levels of learners, from those seeking basic and fundamental CM skills to experienced professionals. CMAA Trainers can also assist with effective preparation for the [Certified Construction Manager \(CCM\)](#) exam and the [Professional Construction Management \(PCM\)](#) Course.

Education & Training

[Courses & Training](#)
[Live Webinars](#)
[eLearning](#)
[Calendar](#)
[Emerging Leaders Program \(ELP\)](#)

Name	Organization	City	State
M. Hosney Abdelgelil	AECOM	Houston	TX
David Ahern, CCM	Orange County Public Works	Santa Ana	CA
Jumoke Akin-Taylor	San Francisco Department of Public Works	San Francisco	CA
S. M. Reza Alavipour, Ph.D., CMIT	Alavipour Construction Engineering and Management Institute (ACEMI)	Tehran	Iran
Mohammed Aljuboori, CCM	Hill International, Inc.	Haverhill	MA
Kimberly Armstrong	Naval Facilities Engineering Systems Command NAVFAC	Washington	DC
John Arrabito, PE, CCM	Port Authority of NY & NJ	Brooklyn	NY



About me





About me



CMAA Trainer

Issued by [CMAA](#)

A CMAA Trainer has successfully completed the Train the Trainer course and is authorized to teach CMAA's Body of Knowledge, which focuses on the core competencies of construction management, for CMAA or a CMAA license agreement holder. CMAA Trainers are proficient in instructing all levels of learners, from those seeking basic and fundamental CM skills to experienced professionals. CMAA Trainers can also assist with effective preparation for the Certified Construction Manager (CCM) exam.

[Learn more](#)

• اعتبارسنجی تحلیل و ارتباط آن با سیاست عمومی (Public Policy)

۱۰. مدل سه‌گانه IRAC (The IRAC Triad)

• تأکید بر بخش تحلیل و ارتباط آن با حقایق، مسئله و قانون

• جریان منطقی تحلیل از طریق IRAC Triad

۱۱. چهار روش آزمون تحلیلی

(The Four Types of Analytical Tests)

• استدلال به وسیله قیاس، آزمون توازن عوامل، آزمون قضایی، استدلال براساس سیاست عمومی

۱۲. مثال‌های IRAC

• مثال‌های عملی از قراردادهای، آیین دادرسی مدنی، حقوق کیفری و مسئولیت مدنی

• تمرین استخراج قانون و تحلیل کامل

۱. اصول و قواعد حقوقی (The Rule of Law – In Depth)

• اهمیت درک قانون برای تحلیل حقوقی

• اهمیت درک بازنویسی قانون (Restate Rule) و استخراج آن برای تحلیل حقوقی

۲. قانون چیست؟ (Rule – What is the Law ?)

• اجزای قانون و نحوه تطبیق آن با مسائل

• اصطلاحات تخصصی

۳. دسته‌بندی قوانین (Taxonomy of Rules)

• حقوق عرفی، قانون مصوب، قانون اساسی

• ویژگی‌ها و کاربردهای هر نوع قانون

۴. شکل و عملکرد قوانین (Form and Function of Rules)

• قوانین اعلامی (Declarative Rules)، مشروط (Conditional Rules) و استثنایی (Exception Rules)

• ساختار IF-THEN و عملگرهای منطقی

۵. استخراج قانون (Extracting the Rule)

• شناسایی، بازنویسی و تحلیل قانون

• تعیین هدف و سیاست پشت قانون

۶. فرمول تحلیلی

IRAC (Issue – Rule – Analysis – Conclusion)

• معرفی IRAC و اهمیت آن در تحلیل حقوقی

• مفاهیم پایه: مسئله، قانون، تحلیل و نتیجه‌گیری

۷. شناسایی مسئله حقوقی

(Issue Spotting – The First Step)

• چگونگی شناسایی مسئله از حقایق پرونده

• سوالاتی برای کمک به شناسایی مسئله

۸. هنر تحلیل حقوقی

(Analysis – The Art of Lawyering)

• تطبیق هر واقعیت پرونده با عناصر قانونی

• بررسی استدلال‌های احتمالی طرف مقابل و مثال‌های روشن

• تحلیل برای مبتدیان (Analysis for Beginners)

۹. نتیجه‌گیری و اتخاذ موضع

(Conclusion – Take a Position)

• نحوه بیان نتیجه پرونده

What we will learn?



ویژگی‌ها و جزئیات

آنچه خواهید آموخت

در این دوره تخصصی، شما با جدیدترین استانداردها و روش‌های تحلیل و نگارش حقوقی در پروژه‌های بین‌المللی صنعت ساخت آشنا خواهید شد و می‌آموزید که چگونه یک استدلال حقوقی مستدل و قابل دفاع از مرحله شناسایی مسئله تا تدوین لایحه نهایی بسازید. این دوره فراتر از آموزش صرف قوانین است و هدف آن، تجهیز مدیران پروژه، کارشناسان قرارداد و وکلا به ابزاری تحلیلی برای تصمیم‌گیری قراردادی و دفاع از حقوق پروژه است. در پایان این دوره، شما قادر خواهید بود:

۱. مسئله‌های حقوقی پروژه‌های بین‌المللی ساخت را از میان پیچیدگی‌های فنی و قراردادی شناسایی و اولویت‌بندی کنید.
۲. قواعد حقوقی مرتبط را شناسایی، استخراج و به شیوه‌ای قابل دفاع بازنویسی نمایید.
۳. تحلیل حقوقی مبتنی بر مدل IRAC را به صورت مرحله به مرحله در اسناد، گزارش‌ها و مکاتبات خود اعمال کنید.
۴. استدلال‌های احتمالی طرف مقابل را بررسی و تحلیل نمایید تا مواضع خود را مستدل و دفاع‌پذیر سازید.
۵. نتایج تحلیل حقوقی را به صورت شفاف، مستند و هماهنگ با سیاست‌های عمومی پروژه ارائه دهید.
۶. از ابزارها و روش‌های آزمون تحلیلی برای ارزیابی مسائل حقوقی و اتخاذ موضع حرفه‌ای استفاده کنید.
۷. نمونه‌های عملی قراردادها، آیین دادرسی و مسئولیت مدنی را تحلیل کرده و تجربه کاربردی در نگارش لایحه و گزارش حقوقی کسب نمایید.



What we will learn?

- ☐ The Rule of Law – In Depth
- ☐ Rule – What is the law?
- ☐ Taxonomy of Rules
- ☐ Form and Function of Rules
- ☐ Extracting the Rule
- ☐ IRAC (Issue – Rule – Analysis – Conclusion)
- ☐ Issue Spotting - The First Step
- ☐ The IRAC Triad
- ☐ Analysis - The Art of Lawyering
- ☐ Conclusion - Take a Position
- ☐ The Four Types of Analytical Tests
- ☐ IRAC Examples (Practical Construction Applications)

What we will learn?



گواهینامه حضور

نوع: مدیریت ساخت (CM)	
دپارتمان: مدیریت قرارداد	نوع دوره: مهارت سخت
سطح دوره: ارشد - استراتژی	سطح تخصص: سطح ۳
مدرس: دکتر سید محمدرضا علوی پور	
پیش‌نیاز: مدیریت ادعا و اختلافات در طول چرخه حیات پروژه استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران پروژه	



Reference



Primary reference

LAWNERDS.COM

[About Us](#)

[Site Map](#)

[Books](#)

[Links](#)

1

Frame of Mind

2

3

The Case Method

4

Class Time

5

Create an Outline

6

Pre-Write Your Exam

?

Test Yourself!

X

Sample Answers

learn the secret to legal reasoning

ILLINOIS INSTITUTE
OF TECHNOLOGY



CONSTRUCTION LAW
FOR DESIGN PROFESSIONALS,
CONSTRUCTION MANAGERS,
AND CONTRACTORS



JUSTIN SWEET ■ MARC M. SCHNEIER
WITH BLAKE WENTZ

The Rule of Law – In Depth



The Rule of Law: The Starting Point of Legal Reasoning

- ❑ Legal reasoning always **begins** with **the rule of law**
- ❑ **No legal analysis** is possible without first **understanding** what the law **requires**
- ❑ Rules provide the **framework** within
 1. which issues are identified and
 2. arguments are developed

❑ Note:

*Even the most sophisticated analysis collapses
if the underlying rule is misunderstood or misstated.*

Why the Rule of Law Matters?



Why the Rule of Law Matters?

❑ The **rule** defines:

- ❖ What facts are legally **relevant**
- ❖ Which issues must be **addressed**
- ❖ How outcomes are **evaluated**
- ❖ Issue spotting and analysis are **rule-driven processes**

*Without a clear rule,
legal reasoning becomes descriptive rather than analytical*

A Common Misconception About Legal Rules



A Common Misconception About Legal Rules

❑ Law experts often emphasize:

1. Issue spotting
2. Depth of analysis

❑ As a result, practitioners may **underestimate** the importance of **mastering the rule** itself

❖ **Reality:**

✓ **Effective** issue spotting and analysis are **impossible** without understanding the **rule**

❑ **Key Point:**

*Knowing the rule verbatim is not enough—
but not knowing it is fatal.*

Understanding vs. Memorizing the Rule



Understanding vs. Memorizing the Rule

❑ **Legal competence** does NOT require rote **memorization**

❑ Legal competence **DOES** require:

1. Understanding the **structure** of the rule
2. Knowing its **elements** and **conditions**
3. Recognizing its **limitations** and **exceptions**

*The goal is functional understanding,
not mechanical recall*

Extracting the Rule of Law



Extracting the Rule of Law

- ❑ Law students and practitioners **must learn** to:
 1. **Identify** the rule embedded in **judicial decisions**
 2. **Separate** the **rule** from facts and procedural history

- ❑ **Best practice:**
 - ❖ **Extract** the rule from **every case you read**
 - ❖ Do **not rely solely** on summaries or outlines

See Example



Extracting the Rule of Law – Example

- ☐ Imagine an **arbitral award** concerning **delays** on a **large oil and gas EPC project**.
- ☐ The award contains **hundreds of pages** of correspondence, schedules, progress reports, meeting minutes, and witness statements.

Two different approaches can be taken when analyzing the decision.



Extracting the Rule of Law – Example

❑ Approach 1: Describing the Facts

❖ A **descriptive approach** simply recounts **what happened**:

- ✓ The Employer failed to provide timely access to the construction site.
- ✓ The Contractor submitted several notices regarding the delay.
- ✓ Numerous coordination meetings were held to resolve the problem.
- ✓ The project completion date was ultimately delayed.

Although this **summary accurately describes** the events, it is not yet legal analysis.

It **merely tells the story without** identifying the legal principle governing those facts.



Extracting the Rule of Law – Example

❑ Approach 2: Extracting the Legal Rule

❖ A **professional legal analyst** goes **beyond** the narrative and **identifies** the governing legal rule embedded within the decision.

❖ The **rule can be expressed** as follows:

***If** the Employer prevents the Contractor from accessing the work area,
and
that interference causes delay to the critical path of the project,
then the Contractor is entitled to an Extension of Time (EOT).*

What Happens When Rule Extracted?



Extracting the Rule of Law – Example

- ❖ Once the **rule** has been **extracted**, every project fact can be **evaluated against** its legal elements, allowing the analyst to **determine whether** the Contractor's entitlement has been established.

Restating the Rule

Restating the Rule

❑ **Restating the rule** means:

- ❖ **Rewriting** the rule in clear, structured language
- ❖ **Removing** unnecessary narrative or case-specific wording

❑ **Benefits** of restating the rule:

- ❖ **Makes analysis** clearer and more systematic
- ❖ **Facilitates** outlining and structured argumentation
- ❖ **Prepares** the rule for application in **IRAC analysis**

See Example

Restating the Rule – Example

❑ Assume that a construction contract for a high-rise building contains the following *clause*:

- ❖ *"The Employer shall provide the Contractor with adequate access to the project site.*
- ❖ *If the Contractor's construction activities are delayed because such access is not provided, the Contractor shall be entitled to claim an Extension of Time (EOT) together with reimbursement of the additional costs arising from the delay."*

At **first glance**, the clause appears **clear and straightforward**.

However, for legal analysis, its structure is still **not sufficiently explicit**.

Restating the Rule – Example

❑ Approach 1 – Applying the Contract Clause

- ❖ In the first approach, the **analyst simply relies** on the contractual wording and presents a general conclusion:

"Because the Employer failed to provide adequate access to the project site, and that failure delayed the Contractor's work, the Contractor is entitled to both an Extension of Time and compensation for additional costs."

- ❖ Although this statement **may initially appear persuasive**, several important **legal questions remain unanswered**:
 - ❖ Is the mere lack of access sufficient to establish entitlement?
 - ❖ Must the Contractor also prove that the delay affected the project schedule or the critical path?
 - ❖ What type of delay is contemplated by the contract?
 - ❖ How should the causal relationship between restricted access and project delay be established?



Restating the Rule – Example

❑ Approach 2 – Rewriting the Rule into a Structured Legal Rule

- ❖ A professional legal analyst first restructures the contractual provision into its individual legal elements.
- ❖ The rewritten rule becomes:
 - ✓ IF
the Employer failed to provide adequate access to the project site;
 - ✓ AND
that failure caused delay to activities located on the project's critical path;
 - ✓ THEN
the Contractor is entitled to an Extension of Time (EOT);
 - ✓ AND
reimbursement of the additional costs resulting from that delay.

Why Restating the Rule is Critical for Legal Analysis?

Why Restating the Rule is Critical for Legal Analysis?

☐ A well-restated rule:

- ❖ **Clarifies** the legal test
- ❖ **Reveals** each element that must be analyzed
- ❖ **Prevents** incomplete or unfocused analysis

☐ Poorly stated rules lead to:

- ❖ Vague reasoning
- ❖ Missed elements
- ❖ Weak legal conclusions

Learning the Skill the Right Way



Learning the Skill the Right Way

- ❑ The “easy” method:
 - ❖ Use **commercial outlines** to look up the rule
- ❑ The **correct learning method**:
 - ❖ Extract the rule directly from cases
 - ❖ Analyze judicial language and reasoning
- ❑ **Commercial outlines** should be used:
 - ❖ As **supplements**, not substitutes
 - ❖ **Only when difficulty** arises in extracting the rule

Practical Implication for Legal Professionals



Practical Implication for Legal Professionals

❑ Lawyers, contract managers, and claims professionals must:

- ❖ **Extract** rules from contracts, statutes, and case law
- ❖ **Restate** them in a form **suitable** for **legal analysis**

❑ This skill is essential for:

- ❖ Claims preparation
- ❖ Contract interpretation
- ❖ Dispute resolution and arbitration submissions

Rule: What is the Law?

Rule – What is the law?

Rule: What is the Law?

- ❑ In **legal reasoning**, the statement

“The issue is covered by a rule of law”

is the **foundation of analysis**

- ❑ The **rule** is the **law** that **governs** the **issue**

❖ **Without identifying the correct rule,**

legal analysis cannot begin

What is a Rule of Law?



Rule: What Is the Law?

❑ A **rule of law** is a **legal standard** that:

- ❖ Governs conduct
- ❖ Defines rights and obligations
- ❖ Determines legal consequences

See Example



Rule: What Is the Law? – Example

❑ In a **power plant construction project**,
the **Contractor claims** that the Employer's **late handover** of the project
site **disrupted** the **planned construction schedule** and **delayed**
critical activities.

❖ The **legal analysis begins** by asking a fundamental question:

*What is the legal rule governing the Employer's liability for
delayed site possession?*



Rule: What Is the Law?

- ❑ The governing rule may be expressed as follows:

If the Employer fails to provide timely access to the project site, and that failure causes disruption or delay to the Contractor's planned construction activities, then the Contractor is entitled to an Extension of Time (EOT) under the contract.



Rule: What Is the Law?

❑ Rules **may originate** from:

1. Common law (developed by courts)
2. Statutory law (enacted by the legislature)

Legal rules can be classified into **three primary categories**

Sources of Legal Rules

Taxonomy of Rules



The Three Main Types of Legal Rules

1. **Common Law:** Judge-made law based on principles of justice and industry practice
2. **Statutory Law:** Laws enacted by legislature; often influenced by industry standards
3. **Constitutional Law:** Fundamental rules; rarely project-specific but can impact contracts



The Three Main Types of Legal Rules

- ❑ In **construction projects**, most disputes rely on common law principles for contracts, delays, and claims
- ❑ **Each type has:**
 - ❖ A different source
 - ❖ A different method of development
 - ❖ A different role in legal reasoning

Common Law



Common Law

- ❑ Developed by **courts** over time
 - ❖ Based on:
 1. Principles of justice and equity
 2. Social morals and ethical standards
- ❑ Often referred to as **judge-made law**
- ❑ Evolves through **judicial decisions**

Characteristics of Common Law



Characteristics of Common Law

- ☐ **Derived** from **prior** court **decisions** (precedent)
- ☐ Incremental and adaptive
- ☐ Highly dependent on **factual context**
- ☐ The rule often appears as:
 1. A set of definitions
 2. Legal standards refined through cases

Common Law in Construction



Common Law in Construction – Example

- ❑ Grew from construction disputes during the **19th-century industrial expansion**.
- ❑ **Courts** developed rules on delays, variations, payments, and damages.
- ❑ **Standard contracts** (e.g., FIDIC) accelerated the development of judicial principles.

See Example



Common Law in Construction – Example

- ❑ Today, **construction common law** is largely built on judicial precedents interpreting construction contracts.

A contractor's work is delayed because the employer repeatedly denies access to the construction site.

*Although the contract does not expressly address this situation, courts establish the **Prevention Principle** through **case law**:*

“An employer cannot rely on contractual completion dates when its own actions have prevented the contractor from completing the work on time.”

This judge-made principle has become a fundamental rule applied in many construction disputes involving Extension of Time (EOT) and delay claims.

Applying Common Law Rules in Construction Projects



Applying Common Law Rules in Projects

- ❑ A common law rule **applies if** project facts fit the judicially defined elements
 - ❖ Legal analysis requires **comparing**:
Project facts → Legal definitions
- ❑ Dominates:
 - ❖ Contract disputes in construction projects
 - ❖ Case-based reasoning for delays, claims, and damages

See Example



Applying Common Law Rules in Projects – Example

❑ Project Facts

- ❖ The employer delivered the construction site **45 days late**.
- ❖ The delayed handover **prevented foundation works** from starting **on schedule**.
- ❖ The contractor submitted **timely notices** and **updated the project schedule**.

❑ Common Law Rule

- ❖ A contractor is entitled to an Extension of Time (EOT) if:
 - ✓ the delay was caused by the employer;
 - ✓ the delay affected the critical path; and
 - ✓ the contractor complied with contractual notice requirements.

❑ Legal Analysis

- ❖ Compare the project facts with the legal elements:
 - ✓ Employer-caused delay
 - ✓ Critical path affected
 - ✓ Proper notice given

What About Civil Law?



Civil Law?

Prepared by Dr. Alavipour
DO NOT DISTRIBUTE



Civil Law – Example

- ❑ Assume a dispute arises over the Contractor's entitlement to an Extension of Time (EOT).

❖ Common Law System

- ✓ The court first examines the contract and any applicable statutes.
- ✓ It also considers judicial precedents (case law) interpreting similar contractual provisions or legal principles.
- ✓ Decisions of higher courts are generally binding, and judicial precedent plays a significant role in resolving the dispute.



Civil Law – Example

- ❑ Assume a dispute arises over the Contractor's entitlement to an Extension of Time (EOT).

❖ Civil Law System

- ✓ The court first examines the contract and the applicable statutory provisions (such as the civil code and construction legislation).
- ✓ If the contract or the applicable legislation provides a clear answer, those provisions govern the dispute.
- ✓ Previous court decisions may be considered for guidance, but they are generally not binding.

Restatements of the Law



Restatements of the Law

Restatements are authoritative legal treatises published by the **American Law Institute (ALI)**.

- ❖ They summarize and organize **common law principles** developed through **judicial decisions**, but they are not binding law.
- ❑ Legal scholars **organize** common law into Restatements
- ❑ Purpose of Restatements:
 - ❖ **Clarify** and **summarize** judicial rules
 - ❖ **Promote** consistency across jurisdictions
- ❑ Restatements are:
 - ❖ Persuasive authority
 - ❖ Not binding law

See Example

Restatements of the Law – Example

- ❑ During a **tunnel construction** project, the contractor encounters **unexpected rock conditions** that **significantly increase** construction costs.
- ❑ The **contract does not** clearly address this situation.
- ❑ **To interpret** the parties' rights and obligations, the **arbitrator** refers to the **Restatement (Second) of Contracts** for general principles on contract interpretation and fairness.
- ❑ The Restatement helps **guide the analysis**, but the final decision is based on the **governing law and the contract**.

❖ Key Point:

The Restatement provides guidance when the law or contract is unclear, but it is not binding authority.

Statutory Law



Statutory Law

☐ Created by legislative bodies

- ❖ Congress or state legislatures

☐ Expressed in:

- ❖ Statutes
- ❖ Codes

☐ Often influenced by:

- ❖ Policy objectives
- ❖ Special interest groups

Statutory Law in Construction



Statutory Law in Construction

❑ Created by legislatures (federal or state)

❖ **Expressed as:**

Statutes, building codes, safety laws

❖ **Influenced by:**

- ✓ Policy objectives
- ✓ Industry regulations or interest groups

Example: Prompt Payment Acts for contractors

Model Codes and Uniform Statutes



Model Codes and Uniform Statutes

❑ Examples:

- ❖ Uniform Commercial Code (UCC): applies to construction supply contracts
- ❖ Model Penal Code (MPC): adopted and amended by states

❑ Purpose:

- ❖ Promote legal consistency across jurisdictions

❑ States may:

- ❖ Adopt model codes
- ❖ Amend them to align with local common law traditions

Characteristics of Statutory Law in Projects



Characteristics of Statutory Law in Projects

- ☐ Structured and formal compared to common law
- ☐ Interpretation often needed due to:
 - ❖ Broad provisions
 - ❖ Ambiguous language
- ☐ Courts interpret and **fill gaps** in project disputes

See Example



Characteristics of Statutory Law in Projects

- ❑ A state **Prompt Payment Act** requires owners to pay contractors within a **“reasonable time.”**
 - ❖ The statute **does not** define what is “reasonable.”
 - ✓ When a payment dispute arises, the **court interprets** the statute by considering the contract terms, industry practice, and the facts of the project.

Key Point:

Even statutory rules often require judicial interpretation before they can be applied to a construction dispute.

Constitutional Law



Constitutional Law

- ☐ Derived from the Constitution
- ☐ Interpreted by:
 - ❖ Supreme Court
- ☐ Establishes:
 - ❖ Fundamental rights
 - ❖ Limits on governmental power
- ☐ Supreme law of the legal system

Characteristics of Constitutional Law



Characteristics of Constitutional Law

- ☐ Highest legal authority
- ☐ Overrides:
 - ❖ Statutes
 - ❖ Common law
- ☐ Interpretation often:
 - ❖ Broad
 - ❖ Policy-driven
- ☐ Less frequent in routine contract disputes

معماری شش‌لایه‌ی قواعد حقوقی در پروژه‌های صنعت ساخت

❑ هیچ قاعده‌ای در خلأ پدید نمی‌آید؛ بلکه اعتبار، دامنه و شیوه‌ی اعمال آن، تابع جایگاهی است که در ساختار نظام حقوقی دارد.

❑ بنابراین، تحلیل حقوقی دقیق **تنها با شناسایی متن یک ماده‌ی قانونی یا بند قراردادی به نتیجه نمی‌رسد**، بلکه مستلزم

❖ درک منشأ قاعده،

❖ نسبت آن با قواعد بالادستی و

❖ جایگاه آن در سلسله‌مراتب منابع حقوقی است.

معماری شش لایه‌ی قواعد حقوقی در پروژه‌های صنعت ساخت

□ برای مقاصد تحلیلی این دوره و با هدف روشن‌سازی معماری حقوقی پروژه‌های صنعت ساخت، از یک «معماری شش لایه‌ی منشأ قواعد» استفاده می‌کنیم.

□ این معماری، بر اساس موارد زیر طراحی و در این دوره مورد مطالعه قرار گرفته است:

❖ ادبیات حقوق ساخت؛

❖ رویه‌ی داوری در ادعاهای صنعت ساخت؛

❖ قراردادهای استاندارد بین‌المللی به‌ویژه فرم‌های فیدیک ؛

❖ استانداردها و آیین‌نامه‌های فنی و مهندسی؛ و

❖ رویه‌ی عملی مدیریت پروژه‌ها.

معماری شش لایه‌ی قواعد حقوقی در پروژه‌های صنعت ساخت



ترتیب اولویت قواعد در نظام حقوقی Common Law

1. قوانین آمره و مقررات قانونی: مصوبات پارلمان (مانند قانون ساخت ۱۹۹۶ یا قوانین ایمنی و ورشکستگی) که هرگونه توافق خلاف آن‌ها در قرارداد باطل است.
2. مفاد قراردادی: بر اساس اصل آزادی قراردادهای، متن سند پیمان بالاترین اعتبار را دارد. طبق فیدیک (ترتیب اولویت اسناد)، موافقت‌نامه، شرایط خصوصی و شرایط عمومی به ترتیب بر سایر اسناد ارجحیت دارند.
3. رویه قضایی و آرای دادگاه‌ها: آرای الزام‌آور دادگاه‌های عالی انگلستان (مانند دیوان عالی و دادگاه استیناف) که چگونگی تفسیر قوانین و اصول قراردادی را تعیین می‌کنند.
4. اصول تفسیری: قواعد سنتی تفسیر قرارداد (مانند تفسیر به ضرر تنظیم‌کننده متن و آزمون کارآمدی تجاری)
5. استانداردهای فنی: مشخصات فنی، نقشه‌ها و استانداردهای حرفه‌ای، در صورت تعارض با متن صریح قرارداد، الزام‌آور نیستند.
6. عرف حرفه‌ای: در کامن‌لا عرف به ندرت و سخت پذیرفته می‌شود؛ تنها زمانی که قرارداد کاملاً سکوت کرده باشد و عرف مورد نظر «فراگیر، قطعی و عقلانی» باشد.

ترتیب اولویت قواعد در نظام حقوقی Civil Law و ایران

1. قوانین آمره و قواعد شرعی: قانون مدنی (ماده ۱۰ و ۹۷۵)، قانون برگزاری مناقصات، ضوابط بخش‌نامه‌های امری سازمان برنامه و بودجه و قواعد لاضرر و اتلاف بر هر قراردادی حاکم هستند.
2. مفاد قراردادی: توافقات طرفین (مانند شرایط عمومی و خصوصی پیمان و ...) که در طول قوانین آمره قرار دارند.
3. عرف حرفه‌ای و مهندسی: بر خلاف کامن‌لا، عرف در ایران جایگاه بسیار بالایی دارد. طبق ماده ۲۲۵ قانون مدنی، متعارف بودن امری در عرف به منزله ذکر آن در قرارداد است.
4. اصول تفسیری: اصول کشف اراده واقعی و باطنی طرفین (ماده ۱۹۱ قانون مدنی) و اصول لفظی/عملی فقهی.
5. رویه قضایی: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور (که در حکم قانون هستند)؛ سایر آرای دادگاه‌ها جنبه مشورتی و راهنما دارند.
6. استانداردهای فنی: استانداردهای سازمان ملی استاندارد یا نشریات فنی سازمان برنامه و بودجه (مانند نشریه ۱۲۰) که در انتهای هرم تعارض قرار می‌گیرند (مگر اینکه جنبه آیین‌نامه امری پیدا کرده باشند).

این موارد بسته به حقوق عمومی و
خصوصی می‌توانند تغییر کنند!

قرارداد به‌عنوان نظام اختصاصی تنظیم پروژه

❑ اگر قوانین و مقررات، بستر عمومی حقوقی پروژه را فراهم می‌کنند،

قرارداد مهم‌ترین ابزار برای تبدیل این بستر عمومی به یک نظم حقوقی اختصاصی و پروژه‌محور است.

❑ بخش عمده‌ای از قواعد عملیاتی حاکم بر پروژه‌های صنعت ساخت در متن قرارداد و اسناد وابسته شکل می‌گیرد.

❑ قرارداد صرفاً یک سند واحد نیست بلکه شبکه‌ای از اسناد به‌هم‌پیوسته است که در کنار هم یک نظام حقوقی خصوصی پروژه‌محور را سامان می‌دهند.

❑ در پروژه‌های داخلی، اسنادی مانند شرایط عمومی پیمان سازمان برنامه و بودجه، در عمل بخش مهمی از این نظام قراردادی را تشکیل می‌دهند.

❑ به بیان دیگر:

«قرارداد پروژه، در معماری شش‌لایه‌ی منشأ قواعد، در مرکز لایه‌ی دوم (قواعد قراردادی) قرار دارد، اما به‌طور دائم با سایر لایه‌ها (قانونی، تفسیری، عرفی، فنی و رویه‌ای) در تعامل است.»

تعامل و سلسله‌مراتب منابع حقوقی

□ تعامل و سلسله‌مراتب منابع حقوقی

- ❖ در پروژه‌های صنعت ساخت، منابع مختلف حقوقی در کنار یکدیگر عمل می‌کنند، اما همواره از **سلسله‌مراتب** مشخصی پیروی می‌کنند.
- ❖ در تحلیل حقوقی باید مشخص شود:
 - ✓ کدام منبع حقوقی حاکم است؛
 - ✓ در صورت تعارض، کدام قاعده بر دیگری مقدم است؛
 - ✓ چگونه خلأها و ابهامات حقوقی تکمیل یا تفسیر می‌شوند.

تعامل و سلسله‌مراتب منابع حقوقی

□ قاعده خاص در برابر قاعده عام

❖ یکی از اصول مهم تفسیر، تقدم قاعده خاص بر قاعده عام است.

✓ با این حال، این اصل همواره مطلق نیست و باید به موارد زیر توجه کرد:

0 نظام حقوقی حاکم؛

0 جایگاه قاعده در سلسله‌مراتب حقوقی؛

0 ساختار اسناد قراردادی.

در برخی قراردادهای عمرانی دولتی ایران، ممکن است شرایط عمومی پیمان بر شرایط خصوصی مقدم شناخته شود.

تعامل و سلسله‌مراتب منابع حقوقی

□ سلسله‌مراتب اسناد قراردادی

❖ بیشتر قراردادهای صنعت ساخت، ترتیب اعتبار اسناد را مشخص می‌کنند.

✓ برای مثال:

0 شرایط خصوصی

0 شرایط عمومی

0 مشخصات فنی

0 نقشه‌ها

0 سایر اسناد و پیوست‌ها

دقت شود این ترتیب در محیط عمومی
قراردادهای داخلی متفاوت است!

در صورت تعارض، اولویت با سندی است که در قرارداد در مرتبه بالاتری قرار گرفته است.

تعامل و سلسله‌مراتب منابع حقوقی

❑ قواعد تکمیلی

❖ بخش مهمی از قوانین مدنی و تجاری، **تکمیلی** هستند.

بنابراین:

- ✓ اگر قرارداد حکم خاصی داشته باشد، **همان** ملاک عمل است.
- ✓ اگر قرارداد ساکت یا مبهم باشد، **قواعد تکمیلی قانون رابطه قراردادی** را کامل می‌کنند.

تعامل و سلسله‌مراتب منابع حقوقی

□ نقش عرف و رویه

❖ در موارد سکوت یا ابهام قانون و قرارداد، منابع زیر نقش تفسیری و تکمیلی دارند:

✓ عرف حرفه‌ای صنعت ساخت

✓ رویه قضایی

✓ رویه داوری

✓ قواعد تفسیری

البته این منابع نمی‌توانند برخلاف قواعد آمره یا مفاد صریح قرارداد عمل کنند.

طبقه‌بندی مفهومی قواعد حقوقی در پروژه‌های صنعت ساخت

□ چهار محور اصلی در طبقه‌بندی قواعد مدنظر قرار می‌گیرد:

1. آمره در برابر تکمیلی؛
2. ماهوی در برابر شکلی؛
3. قراردادی، قانونی و تفسیری؛
4. بنیادین و سیاست‌محور.



Rules Are Not Monolithic

- ❑ **Legal rules** are composed of **multiple components**
- ❑ A **rule only applies** when all required components are satisfied
- ❑ **Legal reasoning** requires breaking the rule down into:
 1. Elements
 2. Conditions
 3. Exceptions

Elements of a Rule



Elements of a Rule

Elements are the legal requirements that must be proven

☐ Ask:

- ❖ What **facts** must exist for the **rule to apply**?
- ❖ What must a party **demonstrate** to **satisfy the rule**?

☐ Each element must be:

1. Identified
2. Analyzed
3. Supported by facts

Applying Rule Elements to Legal Issues



Applying Rule Elements to Legal Issues

- ❑ Legal analysis matches:
 - ❖ Facts of the case → Elements of the rule
- ❑ If **even one element** is missing:
 - ❖ The rule does **not apply**
- ❑ This **element-by-element approach** prevents:
 - ❖ Overgeneralization
 - ❖ Unsupported conclusions

Exceptions to the Rule

Exceptions to the Rule

- ❑ **Most** legal rules include **exceptions**
- ❑ Exceptions may:
 - ❖ **Limit** the scope of the rule
 - ❖ **Override** the rule under specific conditions
- ❑ **Proper legal reasoning** requires asking:
 - ❖ *Does an exception apply to these facts?*

Public Policy and Social Considerations



Public Policy and Social Considerations

❑ Legal rules are shaped by **public policy**

❑ **Ask:**

- ❖ What societal goal does the rule serve?
- ❖ What behavior does it encourage or discourage?

❑ **Policy considerations** often guide:

1. Interpretation
2. Application
3. Judicial discretion

Legal Terminology: Speaking the Language of the Law



Legal Terminology: Speaking the Language of the Law

- ❑ Legal rules are **expressed** through **specialized terminology**
- ❑ **Precision** in language is **essential**:
 - ❖ **Minor wording changes** can **alter legal meaning**
- ❑ **Understanding legal terms** is **necessary** to:
 - ❖ Extract the rule accurately
 - ❖ Restate it correctly
 - ❖ Apply it effectively

A Common Trap for the Untrained Analyst



A Common Trap for the Untrained Analyst

☐ Focusing only on:

- ❖ Outcomes
- ❖ Conclusions

☐ Ignoring:

- ❖ Rule elements
- ❖ Exceptions
- ❖ Authority

☐ This leads to:

- ❖ Superficial reasoning
- ❖ Weak legal arguments

خطاهای رایج در تحلیل قواعد حقوقی در صنعت ساخت

❑ در بسیاری از اختلافات پروژه‌های صنعت ساخت، مسئله‌ی اصلی فقدان قاعده‌ی حقوقی نیست، بلکه نحوه‌ی تحلیل و به‌کارگیری آن قاعده است.

❑ در عمل مشاهده می‌شود که گزارش‌های مهندسی، ادعاهای قراردادی یا حتی برخی تحلیل‌های کارشناسی، به‌دلیل ضعف در روش استدلال حقوقی، قادر به اثبات ادعاهای مطرح‌شده نیستند.

❑ در چنین مواردی مشکل نه در ماهیت حق، بلکه در شیوه‌ی استدلال و ارائه‌ی آن نهفته است.

خطاهای رایج در تحلیل قواعد حقوقی در صنعت ساخت

□ سه خطای بنیادین بیش از سایر موارد مشاهده می‌شود:

۱. پرش به نتیجه بدون اثبات عناصر قاعده؛
۲. نادیده گرفتن شرایط شکلی اعمال قاعده؛ و
۳. نادیده گرفتن استثنائات و دفاعیات احتمالی.

این خطاها نه تنها موجب تضعیف استدلال حقوقی می‌شوند،

بلکه در بسیاری موارد سبب می‌شوند ادعاهایی که از نظر ماهوی قابل دفاع‌اند، در مراجع حل اختلاف رد شوند.

فرآیند شناسایی و دسته‌بندی قواعد در پروژه

□ هر جا از تحلیل ادعا یا استراتژی دفاع سخن گفته می‌شود، فرض بر این است که قاعده‌ی مورد بحث از این چهار گام عبور کرده است:

1. شناسایی وضعیت یا مسئله‌ی پروژه؛
2. جست‌وجوی قواعد مرتبط در اسناد پروژه و بازنویسی آن‌ها؛
3. بررسی قواعد قانونی، مقررات و رویه‌های مرتبط؛ و
4. طبقه‌بندی قواعد شناسایی‌شده بر اساس منشأ، نوع و حوزه‌ی اثر.

شناسایی وضعیت یا مسئله‌ی پروژه - مثال

- ❑ براساس قرارداد، کارگاه باید در تاریخ معینی تحویل می‌شده ولی تحویل واقعی در تاریخ دیگری تحقق یافته است.
- ❑ در فاصله‌ی این دو زمان، پیمانکار امکان شروع فعالیت‌های اصلی را نداشته است. اقدامات پیمانکار در این فاصله (تجهیز کارگاه، مکاتبات، سکوت و تلاش برای کاهش آثار تأخیر) به‌طور دقیق ثبت شده است.
- ❖ در این مرحله، مستندسازی نقش محوری دارد:
 - ✓ ثبت تاریخ‌های دقیق؛
 - ✓ مکاتبات رسمی و غیررسمی؛
 - ✓ صورت‌جلسات؛
 - ✓ گزارش‌های روزانه؛
 - ✓ به‌روزرسانی‌های برنامه‌ی زمان‌بندی؛ و
 - ✓ گزارش‌های ایمنی و کیفیت.

جست‌وجوی قواعد مرتبط در اسناد پروژه و بازنویسی آن - مثال

□ اگر در متن قرارداد مقرر شده باشد که:

«کارفرما موظف است زمین پروژه را ظرف ۳۰ روز پس از تحویل موقت نقشه‌های اجرایی در اختیار پیمانکار قرار دهد.»

□ این قاعده در سطح پروژه می‌تواند به‌صورت یک تعهد مشخص چنین صورت‌بندی شود:

«کارفرما مکلف است حداکثر ظرف ۳۰ روز پس از تحویل نقشه‌های اجرایی، زمین پروژه را در اختیار پیمانکار قرار دهد. تأخیر فراتر از این مهلت، در صورت اثبات تأثیر بر زمان تکمیل پروژه و مسیر بحرانی، می‌تواند مبنای تمدید مدت و ادعای هزینه‌ی اضافی قرار گیرد.»

بررسی قواعد قانونی، مقررات و رویه‌های مرتبط - مثال

□ در مثال تأخیر در تحویل کارگاه، رویه‌ی داوری ممکن است:

- ❖ معیارهای روشنی برای اثبات ارتباط میان تأخیر در تحویل زمین و تأخیر در تکمیل پروژه ارائه کرده باشد؛ یا
- ❖ انتظاری معقول برای اقدامات پیمانکار در جهت کاهش آثار تأخیر (مثلاً جابه‌جایی توالی فعالیت‌ها) تعریف کرده باشد.

□ در این مرحله، بدون ورود به جزئیات حقوق تطبیقی، کافی است تیم پروژه بداند:

- ❖ کدام قواعد بیرون از قرارداد را نمی‌توان نادیده گرفت؛ و
- ❖ در چه مواردی، در صورت سکوت یا ضعف قرارداد، می‌توان به این قواعد به‌عنوان پشتوانه‌ی تحلیل و استدلال استناد نمود.

طبقه‌بندی قواعد شناسایی شده

☐ منشأ قاعده

☐ نوع قاعده

☐ حوزه اثر قاعده

طبقه‌بندی قواعد شناسایی شده - مثال

نقش در تحلیل ادعا	کارکرد حقوقی	توضیح تحلیلی قاعده	ماهیت حقوقی	منشأ اصلی (لایه‌ی حاکم)	قاعده
بررسی قابلیت استماع یا حتی اصل استحقاق ادعا	تنظیم تشریفات زمانی و شکلی برای استیفای حق؛ ایجاد انضباط مستندسازی	شکلی در تشریفات؛ ماهوی وقتی شرط حفظ/ایجاد حق باشد	عمدتاً شکلی؛ در برخی موارد ماهوی	قواعد قراردادی (لایه‌ی دوم)	الزام اعلان به موقع ادعا
ارزیابی استحقاق خسارت و قابلیت اعمال بند	توزیع ریسک مالی تأخیر و معاف‌سازی طرفین از اثبات میزان دقیق ضرر	ماهوی برای تعیین مسئولیت مالی؛ شکلی برای فرآیند اعمال	عمدتاً ماهوی؛ همراه با آثار شکلی	قواعد قراردادی (لایه‌ی دوم)	بند خسارت تعیینی تأخیر
احراز تخلف، مسئولیت و نقض الزامات قانونی	تعیین استانداردهای رفتاری غیرقابل توافق؛ حفاظت از نظم عمومی و سلامت	قواعد غیرقابل توافق؛ تعیین استانداردهای ایمنی	ماهوی و آمره	قواعد قانونی (لایه‌ی اول)	مقررات ملی ایمنی
تعدیل میزان خسارت قابل مطالبه	تعدیل دامنه‌ی مسئولیت از طریق ارزیابی رفتار متعارف زیان‌دیده پس از وقوع حادثه	هم اصل رفتاری؛ هم ابزار کنترل خسارت؛ و قابل درج قراردادی	ماهوی و بنیادین	رویه‌ی قضایی (لایه‌ی ششم) + قواعد تفسیری (لایه‌ی سوم) + قابل تبدیل به قواعد قراردادی (لایه‌ی دوم)	اصل کاهش خسارت

Form and Function of Rules



Form and Function of Rules

❑ **Legal rules** in construction law appear in:

1. Common law (court decisions)
2. Statutes
3. Contracts and standard forms

❑ The form of a rule affects:

1. How it is drafted in contracts
2. How claims are analyzed
3. How disputes are resolved

Construction-related rules generally fall into three main forms

فرم و کارکرد قواعد در حقوق ساخت

□ قواعد حقوقی در پروژه‌های صنعت ساخت در منابع متنوعی ظاهر می‌شوند؛ در یکی از لایه‌های معماری ممکن است با قاعده‌ای مواجه شویم که:

❖ در لایه‌ی اول به‌صورت ماده‌ای در قانون مدنی یا قانون برگزاری مناقصات؛

❖ در لایه‌ی دوم به‌صورت بند صریح در قرارداد یا شرایط عمومی استاندارد؛

❖ در لایه‌ی سوم به‌عنوان قاعده‌ای تفسیری برای فهم اراده‌ی طرفین؛

❖ در لایه‌ی چهارم در قالب عرف حرفه‌ای یا رویه‌ی عملی رایج؛

❖ در لایه‌ی پنجم به‌شکل الزام در استاندارد فنی ارجاع‌شده؛ و

❖ در لایه‌ی ششم در قالب رویکرد تثبیت‌شده‌ی آرای داوری یا احکام قضایی بروز کرده است.

□ اما صرف‌نظر از اینکه قاعده از کدام لایه می‌آید، از منظر تحلیل منطقی می‌توان پرسید:

«این قاعده با چه منطقی بیان شده است و این فرم چه اثری بر نگارش قرارداد، تحلیل ادعا و رسیدگی به

اختلاف دارد؟»

فرم و کارکرد قواعد در حقوق ساخت – مثال

□ قاعده‌ی مربوط به لزوم داشتن گواهی صلاحیت پیمانکاری که در نظام حقوقی ایران ریشه در مقررات آمره و دستورالعمل‌های صادره از سوی سازمان برنامه و بودجه به‌عنوان مرجع رسمی صدور این گواهی دارد (در چارچوب لایه‌ی نخست معماری)، غالباً به‌شکل یک **گزاره‌ی اخباری** بیان می‌شود:

«پیمانکار برای انجام فعالیت‌های موضوع قرارداد باید دارای گواهی صلاحیت پیمانکاری معتبر صادره از سازمان برنامه و بودجه باشد.»

□ این قاعده به‌خودی خود شروط تفصیلی متعددی را برنمی‌شمارد؛ بلکه یک وضعیت را به‌طور کلی به‌عنوان لازمه‌ی ورود به پروژه معرفی می‌کند.

فرم و کارکرد قواعد در حقوق ساخت – مثال

□ در مقابل، **قاعده‌ی استحقاق پیمانکار به تمدید مدت به سبب تأخیرات مجاز** که ممکن است از ترکیب لایه‌ی

قراردادی، عرف صنعت و رویه‌ی داوری شکل گرفته باشد،

معمولاً در قالب یک قاعده‌ی شرطی تنظیم می‌شود که تحقق آن منوط به اثبات چند عنصر است؛ از

جمله

❖ وقوع رویداد،

❖ غیرقابل انتساب بودن آن به پیمانکار،

❖ تأثیر آن بر برنامه‌ی زمان‌بندی (به‌ویژه مسیر بحرانی) و

❖ رعایت تشریفات اعلان.

The Three Forms of Legal Rules



The Three Forms of Legal Rules

1. Declarative Rules
2. Conditional Rules
3. Exception Rules

❑ Understanding the **form** of a rule is **essential for**:

1. Identifying elements
2. Structuring legal analysis
3. Applying IRAC correctly

Declarative Rules



Declarative Rules

- ❑ **Declarative rules** state something that is **always true**
- ❑ They **apply universally**, without conditions
- ❑ Example from contract law:

All contracts require a bargain

- ❑ Construction example:

All construction contracts require mutual obligations

- ❑ There are **no exceptions** to the **rule itself**

The rule itself has no built-in conditions

قواعد اخباری

❑ ویژگی

- ❖ یک وضعیت یا الزام حقوقی را به صورت مستقیم و قطعی بیان می‌کند.
- ❖ معمولاً وابسته به تحقق مجموعه‌ای از شروط پیچیده نیستند.
- ❖ مرز میان وضعیت مجاز و غیرمجاز را مشخص می‌کنند.

❑ نمونه در پروژه‌های صنعت ساخت

«پیمانکار باید قبل از شروع عملیات اجرایی، ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات را به کارفرما ارائه کند.»

❖ اثر حقوقی

- ✓ ارائه ضمانت‌نامه، شرط شروع کار است.
- ✓ در صورت عدم ارائه، کارفرما می‌تواند از شروع کار جلوگیری کرده یا مطابق قرارداد اقدام کند.

پیمانکار بدون ارائه ضمانت‌نامه، تجهیز کارگاه را آغاز می‌کند.
نتیجه؟

قواعد اخباری

□ در صورت بروز اختلاف، **قاعده اخباری لزوم ارائه ضمانت‌نامه** مبنای تصمیم درباره توقف کار یا خاتمه قرارداد خواهد بود.

نکته:

قواعد اخباری معمولاً یک «وضعیت حقوقی» را اعلام می‌کنند، نه اینکه مانند قواعد شرطی، رابطه «اگر-آنگاه» ایجاد کنند.

کارکرد حالت عدم تحقق شرط در قاعده‌ی اخباری؟



Declarative Rules and Their Converse

- ❑ Declarative rules have a **logical converse**
- ❑ Example:
 - ❖ **Rule:** All construction contracts require mutual obligations
 - ❖ **Converse:** If there are **no mutual** obligations, **no** construction **contract** exists

Both statements are legally valid

کارکرد حالت عدم تحقق شرط در قاعده‌ی اخباری - مثال

□ اگر در قرارداد مقرر شده باشد:

«پرداخت صورت‌وضعیت‌ها منوط به تأیید مهندس مشاور است.»

❖ در تحلیل ادعا باید روشن شود که در صورت فقدان این تأیید چه اتفاقی خواهد افتاد.

❖ در بسیاری از قراردادها چنین فهمیده می‌شود که:

«در صورت عدم تأیید مهندس مشاور، کارفرما تعهدی به پرداخت صورت‌وضعیت نخواهد داشت.»

در عمل، بسیاری از دفاع‌های کارفرما دقیقاً بر همین نکته استوار است.

برای نمونه، ممکن است پیمانکار مطالبه‌ی مبلغی را مطرح کند،
در حالی که کارفرما با استناد به فقدان تأیید رسمی صورت‌وضعیت از سوی مهندس مشاور استدلال
می‌کند که
شرط لازم برای ایجاد تعهد پرداخت تحقق نیافته است و بنابراین تعهدی برای او به وجود نیامده است.

Declarative Rules as Bright-Line Rules



Declarative Rules as Bright-Line Rules

- ❑ Declarative rules are also **sometimes** called bright-line rules.
- ❑ The rule is a **bright line because anyone** can tell
 1. where a rule holds true and
 2. where it does not.
 - ❖ *For instance, most highways have a **65 mile an hour speed limit**.*
 - ❖ *If you're caught over the limit, then you're on the **wrong side of the bright line**, and you lose.*

Should be checked before dispute occurs!

Conditional Rules



Conditional Rules

❑ **Conditional rules**, however, state that a **rule applies only when** a series of conditions are

met or **proven** to be true.

❑ To follow our example:

❖ A bargain requires:

1. an offer AND
2. acceptance AND
3. consideration.

If:

8.6 Delays Caused by Authorities

- (a) the Contractor has diligently followed the procedures laid down by the relevant legally constituted public authorities or private utility entities in the Country;
- (b) these authorities or entities delay or disrupt the Contractor's work; and
- (c) the delay or disruption was Unforeseeable,

then this delay or disruption will be considered as a cause of delay under sub-paragraph (b) of Sub-Clause 8.5 [*Extension of Time for Completion*].

قواعد شرطی

❑ ویژگی

- ❖ اثر حقوقی آن‌ها تنها با تحقق شرایط مشخص ایجاد می‌شود.
- ❖ ساختار کلی آن‌ها به صورت «اگر... آنگاه...» است.
- ❖ محور اصلی اختلافات پروژه معمولاً تحقق یا عدم تحقق شرایط قاعده است، نه اصل وجود آن.

❑ در تحلیل حقوقی

- ❖ برای اعمال قاعده باید بررسی شود:
- ✓ آیا شرایط لازم تحقق یافته است؟
- ✓ آیا تشریفات قراردادی (مانند اعلان) رعایت شده است؟
- ✓ آیا مانع یا استثنایی وجود دارد؟

Conditional Rules and Logical Structure

Conditional Rules and Logical Structure

❑ **Conditional rules** use logical connectors:

1. AND
2. OR

❑ Example (delay claim):

❖ *Contractor is entitled to time extension if:*

1. *Delay event occurred AND*
2. *Event was beyond contractor's control AND*
3. *Proper notice was given*

All elements must be met

Alternative Conditions (OR Rules)



Alternative Conditions (OR Rules)

❑ Some construction rules operate using OR

❑ Example:

❖ *Owner breach occurs if:*

Proving *any one* condition is sufficient

✓ *Owner fails to pay OR*

✓ *Owner prevents access to site*

The Contractor shall be bound by each Variation instructed under Sub-Clause 13.3.1 [Variation by Instruction], and shall execute the Variation with due expedition and without delay, unless the Contractor promptly gives a Notice to the Engineer stating (with detailed supporting particulars) that:

- (a) the varied work was Unforeseeable having regard to the scope and nature of the Works described in the Specification;
- (b) the Contractor cannot readily obtain the Goods required for the Variation; or
- (c) it will adversely affect the Contractor's ability to comply with Sub-Clause 4.8 [Health and Safety Obligations] and/or Sub-Clause 4.18 [Protection of the Environment].

Exception Rules

Promptly after receiving this Notice, the Engineer shall respond by giving a Notice to the Contractor cancelling, confirming or varying the instruction. Any instruction so confirmed or varied shall be taken as an instruction under Sub-Clause 13.3.1 [Variation by instruction].



Exception Rules

- ❑ **Exception rules** are just the **flip side** of condition rules.
 - ❖ **Instead** of listing **conditions** in order for the rule to apply,
you **list an exception** to where a rule does not apply.
- ❑ Exception rules are **used when**
the **list** of conditions is **so great**
that it's **easier to state** the rule as a **declarative rule**
then **tell judges** when the **rule doesn't apply** –
i.e. the **proposition** holds **true most of the**
time except for some circumstances.



Exception Rules

- ❑ In our previous discussion, we **need a definition** of consideration to satisfy the **third element of a bargain**.

- ❖ **Consideration** is generally defined as either a promise or actual performance.

However, **consideration can't** be a promise to make a gift.

- ✓ The **reason** for this is that the **person receiving** the gift is bound to give anything in return.

Consequently, you **can't have a contract** to give someone a gift **because there is no bargain**.

However, **there's an exception** to the rule.

Here's how it works.

A promise to make a gift is not good consideration thus no contract is formed **UNLESS** there is reliance on the promise.

قواعد استثنایی

❑ ویژگی

- ❖ ابتدا یک قاعده کلی بیان می‌شود، سپس موارد استثنا مشخص می‌شوند.
- ❖ ساختار منطقی: «قاعده برقرار است، مگر اینکه...»
- ❖ در تحلیل حقوقی، بررسی استثنائات به اندازه خود قاعده اهمیت دارد.

❑ نمونه در پروژه

❖ قاعده کلی:

✓ پیمانکار در صورت تأخیر در تکمیل پروژه، مسئول پرداخت خسارت تأخیر است.

❖ استثناها:

- ❖ تأخیر ناشی از کارفرما (مانند تأخیر در تحویل تجهیزات یا زمین)
- ❖ حوادث قهری (مانند سیل یا زلزله)، در صورت پیش‌بینی در قرارداد

Exception to the Delay Rule

General Rule Example: Liquidated Damages

❑ General rule:

❖ *Contractor pays liquidated damages for delay*

This **applies automatically** when completion is **late**

The rule is broad and straightforward

18 Exceptional Events

18.1

Exceptional Events

"Exceptional Event" means an event or circumstance which:

- (i) is beyond a Party's control;
- (ii) the Party could not reasonably have provided against before entering into the Contract;
- (iii) having arisen, such Party could not reasonably have avoided or overcome; and
- (iv) is not substantially attributable to the other Party.

An Exceptional Event may comprise but is not limited to any of the following events or circumstances provided that conditions (i) to (iv) above are satisfied:

- (a) war, hostilities (whether war be declared or not), invasion, act of foreign enemies;
- (b) rebellion, terrorism, revolution, insurrection, military or usurped power, or civil war;
- (c) riot, commotion or disorder by persons other than the Contractor's Personnel and other employees of the Contractor and Subcontractors;
- (d) strike or lockout not solely involving the Contractor's Personnel and other employees of the Contractor and Subcontractors;
- (e) encountering munitions of war, explosive materials, ionising radiation or contamination by radio-activity, except as may be attributable to the Contractor's use of such munitions, explosives, radiation or radio-activity; or
- (f) natural catastrophes such as earthquake, tsunami, volcanic activity, hurricane or typhoon.

Mixed Rules in Construction Contracts



Mixed Rules in Construction Contracts

❑ Many construction rules combine:

1. Conditions **and**
2. Exceptions

❖ Example:

- ✓ Time extension allowed if conditions are met,
- ✓ **Unless** delay is concurrent

These rules must be carefully restructured during analysis

قواعد ترکیبی

❑ ویژگی

- ❖ در عمل، بسیاری از بندهای مهم قراردادهای صنعت ساخت، صرفاً اخباری، شرطی یا استثنایی نیستند؛ بلکه ترکیبی از هر سه هستند.
- ❖ این قواعد ابتدا یک قاعده کلی را بیان می‌کنند، سپس شرایط لازم برای اعمال آن را مشخص می‌سازند و در نهایت استثنائات یا موانع اجرای قاعده را بیان می‌کنند.

❑ قاعده حقوقی

- ❖ تحلیل این دسته از قواعد پیچیده‌تر است و تحلیلگر باید به ترتیب:

1. قاعده اصلی و اثر حقوقی آن را شناسایی کند؛
2. تحقق همه شرایط لازم را بررسی کند؛
3. استثنائات و دفاعیات احتمالی را نیز ارزیابی کند.

در قواعد ترکیبی، تصمیم‌گیری حقوقی تنها با بررسی هم‌زمان قاعده، شروط و استثنائات امکان‌پذیر است و
برای هر بخش باید مستندات کافی وجود داشته باشد.

قواعد ترکیبی - مثال

❑ **قاعده اصلی (اخباری):** پیمانکار باید پیش از شروع کار، بیمه‌های مقرر را تهیه کند.

❑ **قاعده شرطی:** بیمه باید معتبر بوده و قبل از تحویل کارگاه ارائه شود.

❑ **قاعده استثنایی:** در برخی قراردادهای، در صورت موافقت کتبی کارفرما یا وجود ترتیبات جایگزین پیش‌بینی شده در قرارداد، امکان شروع کار بدون برخی بیمه‌ها وجود دارد.

نتیجه: تحلیل این بند تنها با بررسی هم‌زمان قاعده، شروط و استثنائات امکان‌پذیر است.

IF-THEN Logic



IF-THEN Logic in Construction Disputes

❑ **Most** construction rules follow:

- ❖ **IF** specific project facts are proven
- ❖ **THEN** legal consequences follow

✓ Example:

- o **IF** notice is late,
- o **THEN** entitlement may be lost

See Example

Mixed Rules in Construction Contracts – Example

8.5

Extension of Time for Completion

The Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [*Claims For Payment and/or EOT*] to Extension of Time if and to the extent that completion for the purposes of Sub-Clause 10.1 [*Taking Over the Works and Sections*] is or will be delayed by any of the following causes:



Mixed Rules in Construction Contracts – Example

❑ Declarative Rule (General Rule)

- ❖ The Contractor is **entitled** to an Extension of Time (EOT) **when** the contractual requirements are **satisfied**.

Mixed Rules in Construction Contracts – Example

❑ Conditional Rule

❖ The Contractor is entitled to EOT if:

- ✓ a Variation causes delay;
- ✓ another contractual event gives entitlement to EOT;
- ✓ exceptionally adverse climatic conditions occur;
- ✓ unforeseeable shortages result from epidemics or government actions; or
- ✓ delay is caused by the Employer or the Employer's Personnel;

and

- ✓ the delay affects the Time for Completion; and
- ✓ the Contractor complies with the claim procedure under Sub-Clause 20.2.



Mixed Rules in Construction Contracts – Example

❑ Exceptional Rule

❖ EOT may be limited or denied unless:

- ✓ the Contractor complies with the contractual claim requirements (except where specifically exempted, such as Variations);
- ✓ the delay is attributable to the Contractor; or
- ✓ concurrent delay is assessed under the applicable Special Provisions.

Terms of Art



Terms of Art

- ❑ You can see in our example that as you step through the rules, **each rule** brings up a **term** that needs further definition.

In this example, we could **continue to examine** the **rule** by **defining** the term reliance.

These elements are often known as **terms of art**.

Terms of Art

- ❑ **Terms of art** are simple words like
"consideration," "reliance," "intent," "reasonable," or "causation"
that carry **greater significance** in the legal context than they
do in **ordinary speech**.
- ❑ For example, **for lawyers**
the word "reasonable"
changes according to
*"standards of an ordinary and prudent person in the same or
similar circumstances."*

Terms of Art in Construction Law



Terms of Art in Construction Law

- ❑ **Construction rules** contain many terms of art
- ❑ These terms have **technical legal meanings**
- ❑ Examples:
 - ❖ Substantial completion
 - ❖ Force majeure
 - ❖ Concurrent delay
 - ❖ Reasonable time
 - ❖ Critical path

Importance of Terms of Art



Importance of Terms of Art

❑ Terms of art must be **interpreted legally**, not casually

❖ Example:

“Reasonable time” does **not mean** “whenever possible”

It means:

- ✓ Time justified under project circumstances
- ✓ Based on industry standards

نقش اصطلاحات فنی رایج در مدل اگر-آنگاه-مگر اینکه

□ در مدل اگر-آنگاه-مگر اینکه، هر اصطلاح فنی رایج ممکن است در یکی از سه بخش ظاهر شود:

1. گاهی در بخش «اگر» به عنوان جزئی از تعریف شرط می‌آید؛ مانند «تأخیر معقول» یا «ممانعت اساسی»؛
2. گاهی در بخش «آنگاه» به عنوان توصیف اثر مطرح می‌شود؛ مانند «حق فسخ در صورت نقض اساسی»؛ و
3. گاهی در بخش «مگر این‌که» وارد می‌شود، مانند مواردی که قرارداد اجازه می‌دهد در صورت «قابل جبران بودن» یک تأخیر یا «جزئی بودن» یک نقص، اثر قاعده محدود شود.

IF-THEN Logic

Extracting the Rule



What is Rule Extraction?

❑ **Extracting the Rule** is the **process** of

1. identifying,
2. clarifying, and
3. structuring

the **legal rule** applied by a **court**.

Three Steps?

What is Rule Extraction?

- ❑ There are **three steps** in rule extraction.
 1. **Step 1:** Identify the rule in case law.
 2. **Step 2:** State the rule in your own words and list each element that needs to be proven.
 3. **Step 3:** State the public policy behind the rule.

This process is critical for legal analysis in construction disputes.

استخراج قاعده به این شرح تعریف می‌شود:

«فرآیندی که طی آن گزاره‌ی الزام‌آوری که مبنای ادعا، حل اختلاف یا صدور رأی است شناسایی می‌شود و پس از صورت‌بندی منظم، برای تصمیم‌گیری قراردادی یا حقوقی استفاده می‌گردد.»

Step One: Identify the Rule



Step One: Identify the Rule

- ☐ **Step One:** Identify the legal rule the court applies to resolve the issue.
- ☐ Look for declarative statements that explain how the court decides the case.

Some language that identifies the rule:

- *"As a matter of common law...."*
- *"In this jurisdiction..."*
- *"The more modern rule is..."*
- *"Contracts are void when..."*
- *"The present case is controlled by..."*

Difficulty in Identifying Rules

Step One: Identify the Rule - Difficulty in Identifying Rules

- ❑ Sometimes, however, it's not so easy. There are **two situations** that give us difficulty.
 1. In the first situation, the **judge/analyst doesn't explicitly state** the rule.
 2. In the second situation, the **judge/analyst gives so many different rules** that it's **hard to know which rule** applies.
 - ❖ In this second situation, the **judge often traces the development of rule** from the **common law** and **talks at length** about **how other jurisdictions differ** in the application of the rule.

Solution?

Step One: Identify the Rule – Solution

❑ When the rule is **not** stated clearly:

- ❖ Focus on the **holding** (final decision)
- ❖ Observe how the court resolved the issue
- ❖ Infer the rule from the reasoning

*The rule is implied by the outcome,
not always written verbatim.*

General Legal Example (Rule Inference)



Step One: Identify the Rule – General Legal Example (Rule Inference)

❑ EXAMPLE

- ❖ **Facts:** Two dogs were fighting, and a man tries to separate the dogs with a stick. He is seriously hurt in the process and sues the owner of the dogs for negligence.

Step One: Identify the Rule – General Legal Example (Rule Inference)

❑ EXAMPLE

- ❖ **Holding:** The court rules that "no reasonable person in those circumstances would have assumed the risk of separating the dogs without knowing that he might be hurt. Thus the owner of the dogs is not liable."

General Legal Example (Rule Inference)

Step One: Identify the Rule – General Legal Example (Rule Inference)

❑ EXAMPLE

- ❖ **Extracting the Rule:** The court has not stated a rule but has given you a holding or judgment of the case.
- ❖ You can infer several principles from that holding.
- ❖ Such cases are judged by the following principles:
 - 1) the circumstances,
 - 2) what a reasonable person would do and
 - 3) assuming a known risk means you can't hold another party liable for damages.

Construction Law Example



Step One: Identify the Rule – Construction Law Example

❑ EXAMPLE

- ❖ **Facts:** A subcontractor accelerates work without written authorization and incurs extra costs.
- ❖ **Holding:** Owner is not liable because no directive was issued.
- ❖ **Extracted Rule:**
 - ❖ Acceleration claims require owner direction
 - ❖ Voluntary actions do not create entitlement
 - ❖ Contractual authorization is essential

Step Two: Restate the Rule



Step Two: Restate the Rule

- ❑ **Most practitioners** just copy the rule from the casebook verbatim into their notes.
- ❑ The **more astute practitioner** restates the rule in **their own words** in order to get a clearer sense of **what has to be proven** in order to apply the rule.

Stating the rule is a two-part process.

Part 1: Restate the rule in your own words



Step Two: Restate the Rule - Part 1: Restate the rule in your own words

- ❑ **Part 1:** *Restate the rule in your own words in order to clarify that you understand it and remember it better.*
- ❑ As with any **course of study** or in any form of communication, when you **restate what someone else has said** in your own words, **you are making sure** that you understand the nuances of everything they have said.
 - ❖ In a way, you are creating your **own mini-Restatement** of the law in the words of a 21st century lawyer.
 - ❖ You can **then compare** what you have said with the case law to see **whether you have understood** all of the elements correctly.

بازنویسی قاعده در زبان تحلیلی (شفاف‌سازی قاعده)

□ بازنویسی قاعده در زبان تحلیلی چند کارکرد مهم دارد:

1. مشخص کردن محتوای واقعی قاعده
2. تفکیک قاعده از واقعیات خاص لایحه یا پرونده
3. نزدیک کردن زبان قاعده به ادبیات مدیریت ساخت

مثال

بازنویسی قاعده در زبان تحلیلی (شفاف‌سازی قاعده) – مثال

□ فرض کنید رأی داوری در یک پرونده‌ی تسریع چنین می‌گوید:

«تسریع مستحق جبران است وقتی که توسط کارفرما تحمیل شده باشد.»

□ این عبارت، از نظر حقوقی حامل یک قاعده است، اما برای تحلیل ادعا در پروژه به تنهایی کافی نیست. تحلیلگر

می‌تواند آن را به این صورت بازنویسی کند:

«پیمانکار تنها زمانی می‌تواند هزینه‌های تسریع را از کارفرما مطالبه کند که کارفرما طبق قرارداد، تسریع را

به صورت مکتوب دستور داده یا شواهدی مبنی بر توافق وجود داشته باشد.»

Part 2: Break the rule into elements



Step Two: Restate the Rule - Part 2: Break the rule into elements

❑ **Part 2:** Break the rule into elements that must be satisfied in order for the rule to apply.

- ❖ **Breaking** the rule into elements **makes it easier** for you to **analyze the rule** in a given set of circumstances.
- ❖ This is a **crucial step** in **organizing** your analysis and in outlining.
- ❖ **By breaking** the rule into elements –
i.e. its **terms of art** - you will be **better able to scan** your notes easily to get the gist of the principle.

Step Two: Restate the Rule - Construction Example: Rule Elements

☐ **Rule:** Owner liability for delay damages exists IF:

1. Owner caused the delay
2. Delay affected the critical path
3. Contractor provided timely notice
4. Damages were foreseeable

All elements must be satisfied.

Construction Example: Rule Elements

ساختاربخشی قاعده بر مبنای آناتومی سه‌لایه‌ای

□ سه لایه اصلی تحلیل

1. عناصر قاعده: واقعیت‌های ماهوی لازم برای شکل‌گیری قاعده

❖ چه واقعیت‌هایی باید رخ داده باشد؟

2. شرایط اعمال: الزامات قراردادی و شکلی برای قابلیت اجرا

❖ چه الزامات قراردادی باید رعایت شود؟

3. استثنائات و موانع: عوامل محدودکننده یا خنثی‌کننده اثر قاعده

❖ چه عواملی مانع اجرای قاعده می‌شوند؟

اثر/نتیجه‌ی حقوقی (برآیند): خروجی نهایی تحلیل؛ یعنی اگر سه لایه‌ی بالا به نفع مدعی احراز شد، دقیقاً چه

حق یا مسئولیتی ایجاد می‌شود و به سود/زیان کدام طرف.

ساختاربخشی قاعده بر مبنای آناتومی سه‌لایه‌ای

❑ کارکردهای ساختاربندی سه‌لایه‌ای

- ❖ تبدیل تحلیل از «متن‌محور» به «تصمیم‌محور»
- ❖ تسهیل ارزیابی مدارک و شناسایی نقاط ضعف ادعا
- ❖ ایجاد مبنای طراحی چک‌لیست‌ها و بانک قواعد برای پرونده‌های مشابه

مثال

ساختاربخشی قاعده بر مبنای آناتومی سه‌لایه‌ای – مثال

□ قاعده

«کارفرما در قبال خسارات ناشی از تأخیرهای مستقیم ناشی از تغییرات مورد درخواست خود، در صورت

رعایت الزامات قراردادی توسط پیمانکار، مسئول جبران خسارت است.»

ساختاربخشی قاعده بر مبنای آناتومی سه‌لایه‌ای – مثال

□ آناتومی سه‌لایه‌ای

1. عناصر قاعده

❖ تغییر به دستور یا با موافقت کارفرما

❖ ایجاد تأخیر در پروژه

❖ ورود خسارت ناشی از این تأخیر

2. شرایط اعمال

❖ اعلام به‌موقع تأخیر به کارفرما

❖ ارائه مستندات کافی درباره تأخیر و خسارت

3. استثنائات و موانع

❖ تأخیر هم‌زمان ناشی از پیمانکار

❖ وجود شرط قراردادی محدود‌کننده یا سلب‌کننده مسئولیت

اثر حقوقی: در صورت احراز سه لایه فوق، کارفرما مسئول جبران خسارت تأخیر خواهد بود.

Formatting the Rule



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ❑ When breaking the rule into elements, put **each element** on a separate line.
 - ❖ This helps you to **visually absorb** the rule.
 - ❖ For **some people**, this type of formatting **appears awkward** and **interferes with learning the law**.
 - ✓ **They prefer** to see the rule written out as a **sentence**.
 - If you **do write** the rule as a sentence then be sure to **highlight** the **elements** by underlining or italicizing the **key elements**.

از متن رأی تا آناتومی قاعده: یک چارچوب عملی

- برای شفاف شدن گذار از متن خام رأی یا قرارداد به قاعده‌ی ساختاریافته، می‌توان از یک چارچوب ساده‌ی سه‌ستونی استفاده کرد. منطق این چارچوب این است که:
 - ❖ تحلیلگر ابتدا «ماده‌ی خام» را ثبت کند؛
 - ❖ سپس آن را به زبان تحلیلی پروژه بازنویسی کند؛ و
 - ❖ در نهایت قاعده‌ی بازنویسی‌شده را به آناتومی استاندارد کتاب (سه لایه + برآیند اثر) تبدیل نماید تا در پرونده‌های مشابه قابل تکرار شود.

از متن رأی تا آناتومی قاعده: یک چارچوب عملی

□ در این چارچوب، برای هر قاعده‌ی استخراج‌شده، حداقل این سه بخش تکمیل می‌شود:

1. **متن اصلی:** عبارت یا فرازی از رأی، قرارداد یا منبع دیگر که حاوی قاعده است (یا قاعده از آن استنباط می‌شود)؛
2. **قاعده‌ی بازنویسی‌شده:** صورت‌بندی روشن و تحلیلی قاعده به زبان پروژه و با تفکیک از واقعیات خاص پرونده؛ و
3. **آناتومی قاعده:** تفکیک قاعده به عناصر، شرایط اعمال، استثنائات و موانع حقوقی و در پایان اثر/نتیجه به‌عنوان برآیند.

از متن رأی تا آناتومی قاعده: یک چارچوب عملی – مثال

□ متن اصلی:

«هزینه‌های تسریع تنها در صورتی قابل مطالبه است که تسریع ناشی از دستور کتبی کارفرما باشد.»

□ قاعده‌ی بازنویسی‌شده (به زبان تحلیلی پروژه):

«پیمانکار فقط در صورت وجود دستور معتبر کارفرما به تسریع، مطابق تشریفات قراردادی، مستحق

مطالبه‌ی هزینه‌های تسریع است؛ تسریع بدون چنین دستوری، حتی اگر برای پروژه مفید باشد، حق

مطالبه‌ی هزینه‌ای ایجاد نمی‌کند.»

□ آناتومی قاعده:

❖ عناصر ناظر به وجود دستور معتبر و تحقق اقدامات تسریع و ایجاد هزینه‌های اضافی است؛

❖ شرایط اعمال ناظر به رعایت تشریفات قراردادی و مستندسازی هزینه‌هاست؛

❖ استثنائات و موانع نیز شامل شرط قراردادی نافی استحقاق، تقصیر پیمانکار در ایجاد ضرورت تسریع، یا

توافق‌های محدودکننده‌ی بعدی است.

برآیند نهایی نیز، در صورت احراز سه لایه‌ی نخست،

«استحقاق پیمانکار به دریافت هزینه‌های تسریع» خواهد بود.



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ❑ In the same way, you can program legal rules into a **neat sequence of logical statements** that are constructed as IF-THEN statements.

<i>IF-THEN Structure</i>	<i>EXAMPLE</i>
IF (condition is true)	IF you run a stop sign
THEN (result is true)	THEN you've violated a traffic law.

- ❑ Example:
- ❖ IF a contractor abandons the project
 - ❖ THEN the owner may terminate for default

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ❑ However, it's that the law is **seldom as simple as an IF-THEN** statement.
 - ❖ There are **nearly always multiple conditions** that have to be met and exceptions to the rule for **unusual circumstances**.
 - ❖ Consequently, the **simple IF-THEN statement** also needs **lots of other commands**.
 - ❖ One of the **mindboggling aspects** of the law is **how easily rules seem to contradict themselves**.



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ☐ The **IF-THEN statement** is made **more complex** with the operators
 - ❖ AND,
 - ❖ OR,
 - ❖ BUT,
 - ❖ NOT,
 - ❖ UNLESS.
- ☐ These are known as **Boolean operators**.

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

☐ Boolean operators

1. can be used with traditional IF-THEN statement or
2. can be combined with declarative rules with similar results.

Use the **technique** that **seems most understandable** to you.

<i>IF-THEN Structure with conditions</i>	<i>Declarative Structure with conditions</i>
IF (condition) AND (condition) OR (condition) UNLESS (condition) THEN (result is true).	(Result is true) IF (condition) AND (condition) OR (condition) UNLESS (condition)

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ❑ The **UNLESS operator** can be used in this system of **stating the rule** to list defenses to a **particular rule**

when one party might be liable or guilty.

- ❑ EXAMPLE

- ❖ Contractor liable for delay
- ❖ UNLESS delay caused by employer actions
- ❖ OR delay caused by force majeure

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

❑ EXAMPLE:

- ❖ IF delay caused by employer
- ❖ AND contractor followed mitigation steps
- ❖ OR delay due to force majeure
- ❖ UNLESS contractor contributed to delay
- ❖ THEN contractor entitled to delay damages

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

❑ *EXAMPLE of **Declarative Rule** with Conditions*

❖ (Contractor's entitlement to delay damages is true) IF

- ✓ delay is caused by the Employer
- ✓ AND the Contractor has followed the contractually required mitigation steps
- ✓ OR the delay is due to force majeure
- ✓ UNLESS the Contractor has contributed to the delay.



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

❑ CAPITAL letters are **used with**

- ❖ conjunctions (AND/OR),
- ❖ conditions (IF) or
- ❖ exception (UNLESS)

in order to signal a connection between ideas.

- ❑ Use italics, underlining or boldface on **key words** to help **identify key concepts** and **ideas quickly** in an exam.
- ❑ We'll see in the next sections how highlighting terms of art in the rule helps **organize the next step** of analysis.

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

❑ Rule: A contractor is entitled to extra payment IF:

❖ The work was changed

AND

❖ The change was owner-directed

AND

❖ Proper notice was given

UNLESS

❖ The contract waives compensation



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

☐ Operators that help create a rule

- ❖ IF - THEN
- ❖ AND, OR
- ❖ BUT NOT
- ❖ UNLESS
- ❖ HOWEVER
- ❖ WHILE
- ❖ WHENEVER
- ❖ EXCEPT
- ❖ EXCEPTIONS



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ❑ As you can see, this type of flowcharting can quickly get out of hand.
- ❑ Too many conditions can:
 - ❖ Obscure analysis
 - ❖ Create confusion
- ❑ Best practice:
 - ❖ Break rules into manageable sub-rules
 - ❖ Analyze each component separately
 - ❖ Reassemble logically



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

- ❑ Here, it's unnecessary to add the word "AND" to every line.
 - ❖ It **messes with the flow** of the rule and would be **visually unattractive**.
 - ❖ Use the **Boolean operator** with discretion **in order to facilitate your understanding** of the rule and to indicate a logical change in the conditions.



Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

☐ EXAMPLE: Delay Claim

☐ Contractor liable for project delay IF

1. contractor failed to perform key task
2. AND delay affected project milestone
3. AND delay occurred during critical path
4. AND contractor intended or was grossly negligent
5. AND client suffered financial loss

See Example

Step Two: Restate the Rule - Formatting the Rule

20.2.1 Notice of Claim

The claiming Party shall give a Notice to the Engineer, describing the event or circumstance giving rise to the cost, loss, delay or extension of DNP for which the Claim is made as soon as practicable, and no later than 28 days after the claiming Party became aware, or should have become aware, of the event or circumstance (the "Notice of Claim" in these Conditions).

If the claiming Party fails to give a Notice of Claim within this period of 28 days, the claiming Party shall not be entitled to any additional payment, the Contract Price shall not be reduced (in the case of the Employer as the claiming Party), the Time for Completion (in the case of the Contractor as the claiming Party) or the DNP (in the case of the Employer as the claiming Party) shall not be extended, and the other Party shall be discharged from any liability in connection with the event or circumstance giving rise to the Claim.

Step Three: State the Public Policy behind the Rule

Step Three: State the Public Policy behind the Rule

- ☐ The **final step** is to state the underlying public policy or doctrine behind the rule.
- ☐ Answer the question:
 - ❖ Why does this rule exist?
 - ❖ What societal goals, if any, are furthered by this rule?
 - ❖ Is the rule merely one of fairness or equity or is there some economic justification for the rule?

Step Three: State the Public Policy behind the Rule

❑ Policy plays a **key role** in **analysis**.

❖ Sometimes, the **particular facts** of a case may **satisfy the elements** of the rule but the result is not consistent with the underlying doctrine.

❑ It's likely that the **court would then consider** that **particular set** of circumstances as an exception to the rule.

❑ By **noting the policy**,

you **integrate** the **policy** into the rule as a **condition** that **must be satisfied**.

❑ In general, a **rule will be true**

only if it's policy is furthered by the **application of the rule**.

سیاست‌های رایج پشت قواعد در ادعاهای صنعت ساخت – مثال

❑ قاعده

«پیمانکار زمانی مستحق هزینه‌های تسریع است که دستور یا توافق معتبر برای تسریع وجود داشته باشد.»

❑ فلسفه (Policy)

- ❖ کنترل هزینه‌های پروژه
- ❖ حفظ نظم و انضباط قراردادی
- ❖ جلوگیری از تحمیل هزینه‌های ناشی از تصمیمات یک‌جانبه پیمانکار

❑ کاربرد در تحلیل

❖ ممکن است دستور کتبی وجود نداشته باشد، اما:

❖ کارفرما با رد تمدید مدت،

❖ اعمال فشار زمانی، یا

❖ تهدید به خسارت تأخیر،

❖ عملاً پیمانکار را به تسریع وادار کرده باشد.

نتیجه؟

سیاست‌های رایج پشت قواعد در ادعاهای صنعت ساخت – مثال

اگر ثابت شود تسریع ناشی از رفتار منتسب به کارفرما بوده و کارفرما از هزینه‌های آن آگاه بوده است،

تحلیل مبتنی بر Policy می‌تواند مبنایی برای پذیرش دستور یا توافق ضمنی (در حدود قرارداد و رویه رسیدگی) فراهم کند.

قالب قاعده‌ی استخراج‌شده و معرفی برگه‌ی ثبت قاعده

□ هدف

❖ تبدیل قاعده استخراج‌شده به یک ابزار عملی و قابل استفاده مجدد برای:

✓ تحلیل دعاوی

✓ مدیریت قرارداد

✓ تصمیم‌گیری

✓ ایجاد کتابخانه قواعد سازمانی

برگه ثبت قاعده، خروجی نهایی فرآیند استخراج قاعده است.

قالب قاعده‌ی استخراج‌شده و معرفی برگه‌ی ثبت قاعده

□ اجزای برگه ثبت قاعده

1. عنوان قاعده
2. منبع قاعده (رأی، قرارداد، قانون و ...)
3. متن بازنویسی‌شده قاعده
4. عناصر قاعده
5. شرایط اعمال
6. اثر/نتیجه حقوقی
7. استثنائات و دفاع‌ها
8. سیاست و هدف قاعده
9. قلمرو و فرضیات
10. مثال کوتاه پروژه‌ای

قالب قاعده‌ی استخراج‌شده و معرفی برگه‌ی ثبت قاعده - نمونه

□ عنوان

❖ مسئولیت کارفرما در تأخیر ناشی از تغییرات

□ قاعده

❖ در صورت دستور معتبر کارفرما، ایجاد تأخیر و رعایت الزامات قراردادی توسط پیمانکار، کارفرما مسئول جبران خسارت است.

□ عناصر

❖ دستور معتبر تغییر

❖ تاثیر بر مسیر بحرانی

❖ ورود خسارت

قالب قاعده‌ی استخراج‌شده و معرفی برگه‌ی ثبت قاعده - نمونه

❑ شرایط اعمال

- ❖ اعلان به‌موقع
- ❖ ارائه مستندات

❑ استثنائات

- ❖ تأخیر هم‌زمان پیمانکار
- ❖ شرط محدودکننده مسئولیت

❑ اثر حقوقی

- ❖ استحقاق پیمانکار برای مطالبه خسارت تأخیر

برگه ثبت قاعده پلی میان متون خام حقوقی (قرارداد، قانون و آراء) و تحلیل عملی ادعا است. این ابزار، قواعد را استاندارد، مستندسازی و قابل استفاده مجدد می‌کند و به تدریج «کتابخانه قواعد» پروژه یا سازمان را شکل می‌دهد.

IRAC

(Issue – Rule – Analysis – Conclusion)



The IRAC Formula

❑ Purpose:

- ❖ Introduce a structured method for legal reasoning in complex construction projects.

What is IRAC?



What is IRAC?

- ❑ IRAC is the **core framework** lawyers and **project teams** use to analyze legal issues.
- ❑ **Simplifies complex** legal and contractual **problems** into
logical,
actionable steps.
- ❑ Used **across** contract disputes, claims, and compliance issues.

The Components of IRAC



The Components of IRAC

- ❑ **Issue** – What is the legal or contractual problem?
- ❑ **Rule** – What law or contractual clause governs?
- ❑ **Analysis** – How does the law apply to the facts?
- ❑ **Conclusion** – What is the outcome or potential liability?

- ❑ **Construction Example:**
 - ❖ *Issue: Delay in steel delivery*
 - ❖ *Rule: Critical path responsibility clause*
 - ❖ *Analysis: Delay caused by supplier or contractor? Mitigation attempted?*
 - ❖ *Conclusion: Liability and damages assignment*

Step 1: Issue



Step 1: Issue

- ☐ Identify the legal or contractual question.
- ☐ Ask: “What circumstances brought the parties into dispute?”
- ☐ Focus on precise, actionable issues.
- ☐ **Construction Example:**
 - ❖ Owner claims contractor delayed the foundation work.
 - ❖ Issue: Is the contractor liable under the contract for liquidated damages?

Issue Example



Step 1: Issue – Issue Example

❑ Scenario:

- ❖ A concrete supplier delivers late, delaying 5 floors of structural work. Subcontractors request additional payment.

❑ Issue:

- ❖ Who is responsible for the delays? Contractor, supplier, or subcontractors?

تعریف مسئله در مدل

□ مسئله باید دارای سه ویژگی بنیادین باشد:

1. قابلیت ارزیابی از منظر قراردادی: به این معنا که پرسش مطرح‌شده باید مستقیماً به بندهای قرارداد، اسناد پیمان یا قواعد تفسیری معتبر پیوند بخورد.
2. قابلیت اثبات: یعنی اجزای مسئله باید از طریق شواهد عینی نظیر مکاتبات، گزارش‌های روزانه، صورت‌جلسات یا برنامه‌ی زمان‌بندی پشتیبانی شوند.
3. اثرگذاری: بدین معنا که پاسخ به مسئله باید پیامد مشخصی در حوزه‌ی زمان، هزینه، کیفیت یا جابه‌جایی ریسک داشته باشد.

مثال؟

تعریف مسئله در مدل – مثال

□ به‌عنوان مثال، به‌جای استفاده از عبارات مبهمی نظیر:

«تأخیر در تأیید نقشه‌ها توسط مشاور»

□ باید مسئله را چنین بازتعریف کرد:

«آیا تأخیر مشاور در ابلاغ تأییدیه نقشه‌ها، مطابق شرایط عمومی پیمان، منجر به ایجاد حق برای پیمانکار جهت مطالبه‌ی تمدید مدت و هزینه‌های تسریع می‌گردد؟»

چنین رویکردی باعث می‌شود ذهن مدیر قرارداد از همان ابتدا به‌جای روایت‌گری، به سمت یافتن قاعده‌ی مرتبط و مدارک اثبات‌کننده هدایت شود.

Step 2: Rule



Step 2: Rule

☐ Identify relevant law, contract clauses, or regulations.

☐ Extract elements that must be proven.

☐ **Construction Example:**

- ❖ *Contract: “Contractor is responsible for all critical path delays unless mitigated by approved alternatives.”*
- ❖ *Common law: Contractors must exercise reasonable diligence to avoid delays.*

Step 3: Analysis



Step 3: Analysis

❑ Apply the rule to specific project facts.

❖ Consider:

- ✓ Responsibility
- ✓ Unforeseen events
- ✓ Mitigation measures

❑ **Construction Example:**

❖ **Rule:** *Contractor is entitled to delay damages if the Employer caused the delay, the Contractor gave timely notice, and no concurrent delay exists.*

Step 3: Analysis

□ Analysis

- ❖ Employer-caused delay: Supported by Variation Order No. 12 and the approved revised drawings.
- ❖ Timely notice: Established by Notice No. 45 submitted within the contractual time limit.
- ❖ Concurrent delay: Daily reports indicate no Contractor-caused delay during the same period.
- ❖ Causation: The delayed drawings affected activities on the Critical Path, resulting in a 21-day extension of project completion.
- ❖ Assessment: The available evidence supports the Contractor's entitlement, with no apparent contractual defense.

Step 4: Conclusion



Step 4: Conclusion

- ☐ Present a clear outcome based on analysis.
- ☐ Indicates liability, remedies, or defenses.

تعریف نتیجه‌گیری در مدل

□ در مدل تحلیلی، نتیجه‌گیری **نباید تنها به یک گزاره‌ی نظری** درباره‌ی محق بودن یا نبودن ختم شود.

نتیجه‌گیری حرفه‌ای در مدیریت قرارداد دارای **دو لایه‌ی مکمل** است:

1. لایه‌ی نخست، نتیجه‌ی قراردادی است که بر اساس تحلیل انجام‌شده، حق یا تعهد نهایی را اعلام می‌کند؛ و
2. لایه‌ی دوم، خروجی اجرایی است که مشخص می‌کند تیم پروژه اکنون باید چه اقدام عملیاتی انجام دهد.

مثال؟

تعریف نتیجه‌گیری در مدل – مثال

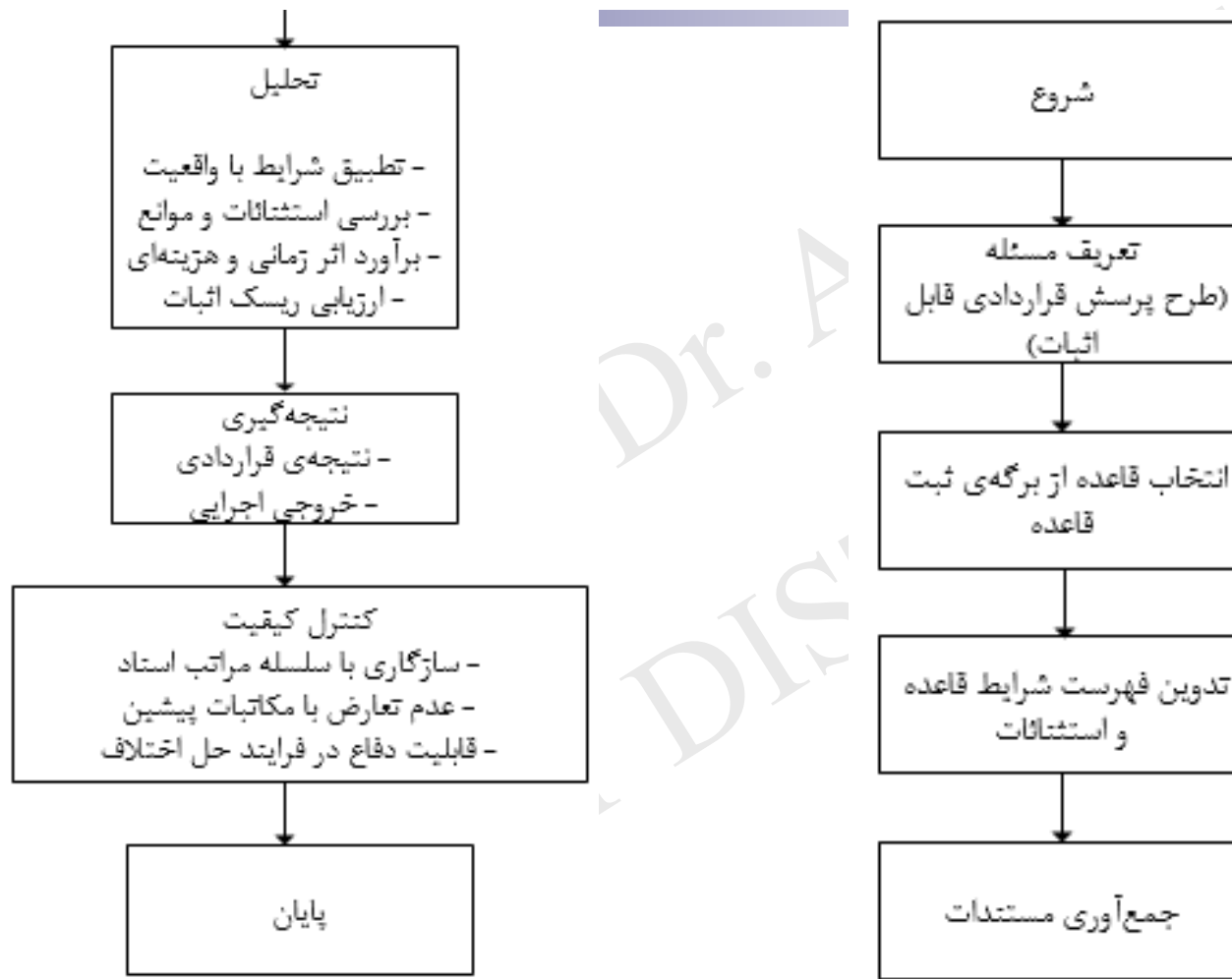
❑ نتیجه قراردادی

❖ با توجه به اینکه تأخیر در تحویل نقشه‌های اصلاحی به کارفرما منتسب بوده، پیمانکار نیز اعلان را در مهلت مقرر ارائه کرده، تأخیر هم‌زمانی از سوی پیمانکار رخ نداده و مستندات موجود اثر این رخداد بر مسیر بحرانی پروژه را تأیید می‌کند، پیمانکار بر اساس مفاد قرارداد مستحق ۲۱ روز تمدید مدت پیمان است.

❑ خروجی اجرایی

❖ بر این اساس، تقاضا می‌شود ادعای حاضر مورد پذیرش قرار گرفته، پروژه به میزان ۲۱ روز تمدید شود، دستور اصلاح یا جبران برنامه زمان‌بندی پروژه بر اساس صلاح‌دید کارفرما داده شود و آثار قراردادی ناشی از این تصمیم در اجرای پروژه اعمال گردد.

فلوچارت اجرایی مدل مسئله-قاعده-تحلیل-نتیجه‌گیری



Tips for Construction IRAC

کنترل کیفیت تحلیل‌ها و پرهیز از خطاهای رایج

خطای رایج در اجرای مدل	پیامد و ریسک قراردادی	استاندارد حرفه‌ای (راهکار اصلاحی)
تعریف مسئله به صورت روایتی و کلی	قاعده‌ای قابل اعمال به درستی یافت نمی‌شود و بحث از مسیر اصلی منحرف می‌گردد.	مسئله باید در قالب یک پرسش دقیق قراردادی و قابل ارزیابی نوشته شود.
ادغام چند مسئله در یک تحلیل واحد	نتیجه‌گیری دچار ابهام شده و کل استدلال با رد یک بخش، فرو می‌ریزد.	برای هر مسئله‌ای مستقل، باید یک فرآیند تحلیل مجزا تشکیل شود.
نقل قاعده بدون ذکر شرایط و استثنائات	تحلیل سطحی شده و در برابر موانع قراردادی (مانند عدم ارسال اعلان) بی‌دفاع می‌ماند.	شرایط لازم (اگرها) و موانع استثنائات قاعده باید صریحاً تفکیک شوند.
تحلیل ذهنی و فاقد استناد به شواهد	ادعا در مرحله‌ی رسیدگی یا داوری به دلیل فقدان مدارک اثباتی رد می‌شود.	برای تحقق هر شرط قاعده، باید حداقل یک سند یا مدرک پشتیبان معرفی گردد.
نتیجه‌گیری نظری بدون تعیین اقدام عملی	تصمیمات در حد تئوری باقی مانده و به چرخه‌ی اجرایی پروژه وارد نمی‌شوند.	نتیجه‌گیری باید به یک اقدام مدیریتی (نامه‌نگاری، ثبت، ادعا) ختم شود.

Issue Spotting

The First Step



Issue Spotting

The First Step in Legal Analysis

❑ Purpose:

- ❖ To develop the **skill of identifying** legal and contractual issues **directly** from construction project **facts** before applying any analytical framework such as IRAC.

Why Issue Spotting Comes First?

Why Issue Spotting Comes First?

❑ **Legal analysis** always begins with identifying the **issue**.

❖ Without a clearly defined issue:

- ✓ The wrong legal or contractual rule may be applied
- ✓ Analysis becomes scattered and unfocused
- ✓ Conclusions appear arbitrary and are easily challenged

❑ **Construction Example:**

❖ *Applying liquidated damages provisions without first identifying whether the delay affected the critical path leads to fundamentally flawed delay claims that fail under expert review or arbitration.*

Core Principle of Issue Spotting



Core Principle of Issue Spotting

❑ “The facts of a case suggest an Issue.”

❖ Issues do not exist independently of facts. They emerge directly from:

- ✓ Events on site
- ✓ Conduct of parties
- ✓ Timing of actions
- ✓ Relationships between owner, contractor, subcontractors, and suppliers

❑ **Construction Example:**

- ❖ *A concrete pour is delayed.*
- ❖ *The delay alone is not the issue.*
- ❖ *The issue depends on why it happened: unexpected rain, late formwork approval, labor shortage, or equipment failure—each fact points to a different legal issue.*

Facts Drive Issues



Facts Drive Issues

❑ The **key** to issue spotting is the **ability** to:

- ❖ Identify which facts raise which legal issues
- ❖ Separate legally relevant facts from background information

❑ Construction Example:

- ❖ *A project experiences a 30-day delay.*
 - ✓ *Late IFC drawings → potential design responsibility issue*
 - ✓ *Late rebar delivery → supply chain and procurement issue*
 - ✓ *Poor crew coordination → contractor means-and-methods issue*

Each fact triggers a different legal pathway.

One Fact Can Change Everything



One Fact Can Change Everything

❑ Because of legal complexity:

- ❖ Adding or removing a **single fact** can create or eliminate an issue
- ❖ That change may **activate** a completely different rule of law or contract clause

❑ **Construction Example:**

- ❖ *Was the delay:*
 - ✓ *During normal working hours?*
 - ✓ *During owner-approved overtime?*
 - ✓ *During a declared force majeure period?*

That one fact determines whether
the delay is compensable, excusable, or non-excusable.

Construction Law is Fact-Sensitive

Construction Law is Fact-Sensitive

- ❑ Construction disputes depend heavily on:
 - ❖ Timing of events
 - ❖ Sequence of work
 - ❖ Allocation of responsibility
 - ❖ Quality and timing of documentation
- ❑ Small factual differences can produce **major legal consequences**.
- ❑ **Construction Example:**
 - ❖ *A contractor performs additional work before receiving a formal Variation Order versus after the Variation is approved.*
 - ❖ *Although the work performed is identical, the Contractor's contractual entitlement to payment may be completely different.*

Key Question #1

Key Question #1

❑ What facts and circumstances brought these parties into dispute?

- ❖ This question forces you to:
 - ✓ Reconstruct the project timeline
 - ✓ Identify causal links
 - ✓ Ignore emotionally charged language

❑ Construction Example:

- ❖ *Why did a cooperative owner–contractor relationship suddenly collapse after structural works reached Level 12?*
- ❖ *Was it due to cash flow issues, cumulative delays, or a disputed change directive?*

Key Question #2



Key Question #2

- ☐ Are there buzzwords in the facts that suggest an issue?
- ☐ Certain words immediately signal legal issues, such as:
 - ❖ “Critical path”
 - ❖ “Acceleration”
 - ❖ “Force majeure”
 - ❖ “No notice”
 - ❖ “Constructive change”

Key Question #3



Key Question #3

☐ Is this a question of fact or a question of law?

- ❖ Question of fact: What actually happened on the project?
- ❖ Question of law: Which legal or contractual rule governs those facts?

☐ Construction Example:

- ❖ Did steel arrive 20 days late? → Question of fact
- ❖ Does late steel delivery excuse liquidated damages? → Question of law

Why This Distinction Matters?



Why This Distinction Matters?

- ❑ Courts and tribunals:
 - ❖ Evaluate facts using evidence and expert testimony
 - ❖ Apply law using legal interpretation
 - ✓ **Confusing the two leads to:**
 1. Weak claims
 2. Failed defenses
 3. Misallocated resources

Key Question #4

Key Question #4

☐ What are the non-issues?

- ❖ Not every problem on a project is a legal issue.

☐ Common non-issues include:

- ❖ Personality conflicts
- ❖ Poor communication styles
- ❖ Frustration or disappointment

☐ Construction Example:

- ❖ *A subcontractor being angry about schedule pressure does not create a legal claim unless contractual obligations were breached.*

How to Properly State an Issue?

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت

□ در این دوره، هر بار از بیان مسئله صحبت می‌کنیم، منظور جمله یا جملاتی است که اختلاف را به صورت یک سؤال حقوقی/قراردادی مشخص، روشن و قابل بررسی بیان می‌کند.

□ یک بیان حرفه‌ای مسئله، معمولاً سه ویژگی دارد:

1. به صورت سؤال بیان می‌شود، نه گزاره‌ی قطعی؛
2. واقعیت‌های کلیدی را در دل خود حمل می‌کند؛
3. از زبان خنثی و تحلیلی استفاده می‌کند، نه زبان احساسی یا اتهامی.

مثال؟

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت – مثال

□ عبارتهایی از جنس «پیمانکار قرارداد را نقض کرده است» یا «کارفرما مقصر تأخیر است» مثال‌های خوبی از بیان ضعیف مسئله‌اند. این جملات:

- ❖ معلوم نمی‌کنند کدام تعهد قراردادی مورد بحث است؛
- ❖ توضیح نمی‌دهند کدام واقعیت‌ها نشان‌دهنده‌ی نقض یا تقصیر هستند؛ و
- ❖ به خواننده نمی‌گویند باید به دنبال کدام قاعده‌ی قراردادی یا حقوقی بگردد.

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت – مثال

□ در مقابل، اگر همان اختلاف به شکل زیر بیان شود، با یک صورت‌بندی حرفه‌ای مواجه هستیم:

«آیا پیمانکار، با خودداری از اتخاذ اقدامات معقول برای کاهش اثر تأخیر ناشی از تحویل دیر هنگام فولاد، علی‌رغم دسترسی به راه‌حل‌های جایگزین، بند ۱۲ قرارداد را نقض کرده است؟»

□ در این مثال:

- ❖ تعهد مشخص قراردادی (بند ۱۲) نام برده شده؛
- ❖ واقعیت‌های کلیدی ذکر شده‌اند: تحویل دیر هنگام فولاد، وجود راه‌حل جایگزین، عدم اقدام پیمانکار؛ و
- ❖ مسئله به صورت سؤال طرح شده تا در فرآیند تحلیل، پاسخ «آری» یا «خیر» به آن داده شود.

به این ترتیب، خواننده دقیقاً می‌فهمد باید به دنبال چه واقعیت‌هایی و چه قواعدی بگردد.

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت – مثال

□ واقعیت‌های اصلی:

- ❖ در یک پروژه، فولاد سازه‌ای با ۱۴ روز تأخیر نسبت به برنامه‌ی زمان‌بندی مصوب به کارگاه تحویل می‌شود؛
- ❖ پیمانکار در روز دهم تأخیر، اعلان تأخیر را برای کارفرما ارسال می‌کند؛
- ❖ فعالیت نصب فولاد روی مسیر بحرانی برنامه‌ی مبنا قرار دارد؛
- ❖ گروه‌های بعدی (پیمانکار جزء سقف، پیمانکار تأسیسات و ...) به دلیل آماده نبودن سازه، ناگزیر مدتی بیکار می‌مانند.

با تمرکز بر همین واقعیت‌ها، می‌توان چند مسئله‌ی متمایز استخراج و صورت‌بندی کرد.

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت – مثال

❑ مسئله‌ی اول: اثر تأخیر در اطلاع‌رسانی

«آیا ارسال اعلان تأخیر در روز دهم، با توجه به مفاد قرارداد درباره‌ی مهلت و نحوه‌ی اطلاع‌رسانی،

استحقاق پیمانکار برای مطالبه‌ی تمدید مدت پیمان و خسارت تأخیر در ده روز نخست را از بین می‌برد؟»

در اینجا محور مسئله، رابطه‌ی میان «سازوکار قراردادی اطلاع‌رسانی» و «حق مطالبه‌ی تمدید مدت یا خسارت» است.

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت – مثال

❑ مسئله‌ی دوم: تخصیص ریسک تأخیر در تحویل فولاد

«با توجه به این که تأمین‌کننده‌ی فولاد چگونه انتخاب و معرفی شده و چه تعهداتی در قرارداد برای تأمین

مصالح پیش‌بینی شده است، ریسک تأخیر در تحویل فولاد بر عهده‌ی کدام طرف قرار می‌گیرد؟»

در این مسئله، تمرکز روی بندهای مرتبط با تأمین مصالح، مسئولیت معرفی تأمین‌کننده و توزیع ریسک بین کارفرما و پیمانکار است.

اصول و الگوی صورت‌بندی حرفه‌ای مسئله در حقوق ساخت – مثال

❑ مسئله‌ی سوم: نوع و حدود جبران‌پذیری تأخیر

«با توجه به قرارگرفتن فعالیت نصب فولاد روی مسیر بحرانی و مفاد قرارداد درباره‌ی تأخیرات قابل جبران،

آیا این تأخیر از نظر قرارداد قابل جبران زمانی، قابل جبران زمانی و مالی، یا غیرقابل جبران است؟»

در این صورت‌بندی، ارتباط میان تحلیل فنی مسیر بحرانی و دسته‌بندی قراردادی تأخیرات برجسته می‌شود.

The IRAC Triad



The IRAC Triad

A Focused Model for Legal Analysis

□ Purpose:

- ❖ To introduce the IRAC Triad as an enhanced analytical model that emphasizes the role of analysis in legal reasoning, particularly in complex construction disputes.

Why the IRAC Triad Was Developed?



Why the IRAC Triad Was Developed?

- ❑ IRAC is a useful model for **first-year practitioners**.
 - ❖ However, under pressure—such as exams or real disputes—many people omit the most important part:

The Analysis

- ❑ **Construction Context:**
 - ❖ *In construction claims, parties often jump from facts to conclusions without proper analysis.*

The Core Problem with Traditional IRAC

The Core Problem with Traditional IRAC

❑ Common failure pattern:

- ❖ Identify the issue ✓
- ❖ State the rule ✓
- ❖ Skip or weaken the analysis ✗
- ❖ Jump to conclusion ✗

❑ Construction Example:

- ❖ *A delay claim lists events and contract clauses but never explains how the facts actually satisfy or fail the rule.*

What Is the IRAC Triad?

What Is the IRAC Triad?

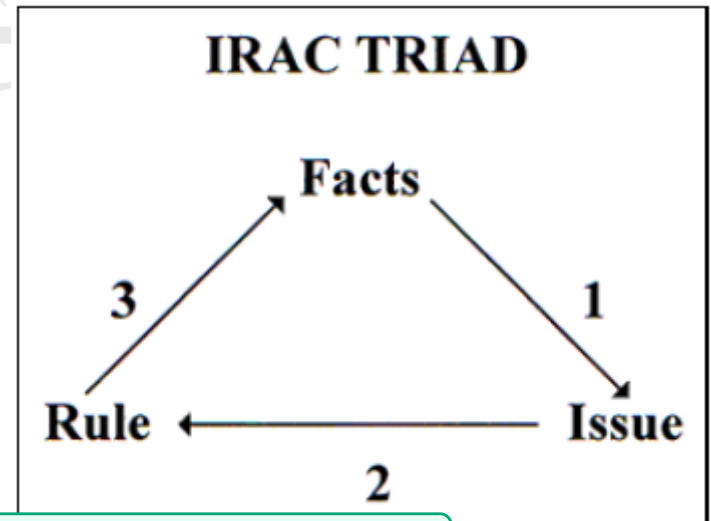
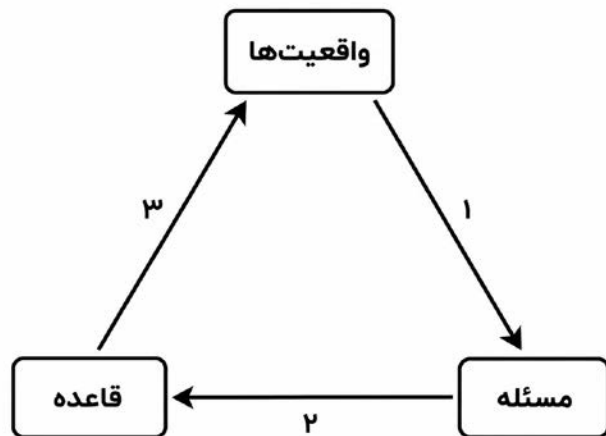
❑ The **IRAC Triad** emphasizes Analysis by using:

1. Facts
2. Issue
3. Rule

as structured inputs that produce analysis as the final product.

Analysis is the goal, not just a step.

مدل سه‌گانه‌ی تحلیل



Analysis as the End Product



Analysis as the End Product

- ❑ The **IRAC Triad** emphasizes the Analysis by using the Facts, Issue and Rule as building blocks.
- ❑ The **Analysis** is the **end product** and **primary goal** of the IRAC Triad, but the role that facts play in **forming the analysis** is **highlighted**.



Analysis as the End Product

❑ In the IRAC Triad:

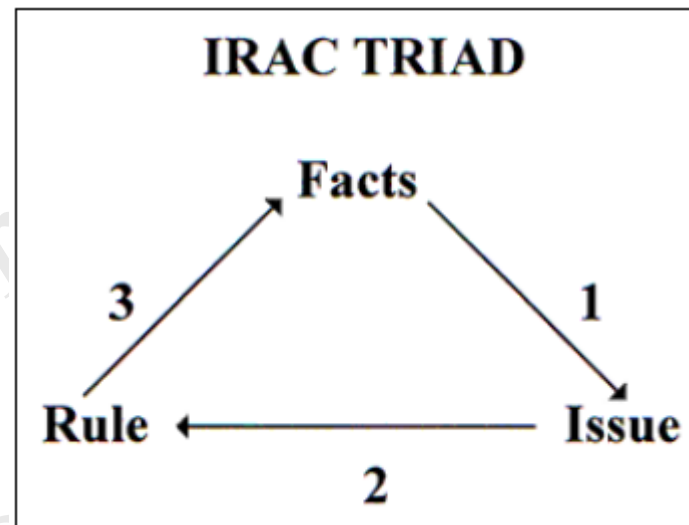
- ❖ Facts → feed the Issue
- ❖ Issue → determines the Rule
- ❖ Facts + Rule → create the Analysis

The IRAC Triad as a Flowchart

The IRAC Triad as a Flowchart

❑ The IRAC Triad is a logical flow:

❖ **Facts → Issue → Rule → Analysis → Conclusion**



زنجیره‌ی منطقی مدل سه‌گانه‌ی استدلال حقوقی

□ منطق عملیاتی این فرایند را می‌توان در پنج گام بیان کرد:

1. شناسایی واقعیت‌های مرتبط؛

2. صورت‌بندی مسئله حقوقی؛

3. تعیین قاعده‌ی حاکم؛

4. تطبیق واقعیت‌ها با عناصر قاعده و انجام تحلیل؛

5. نتیجه‌گیری حقوقی.

نقش واقعیت‌ها در مدل سه‌گانه‌ی استدلال حقوقی

❑ در مدل سه‌گانه، همه‌ی داده‌های پروژه ارزش یکسان ندارند.

❑ بخش قابل توجهی از داده‌ها برای اهداف اجرایی، کنترلی یا مدیریتی تولید می‌شود، اما فقط بخشی از آن‌ها در تحلیل حقوقی یا قراردادی نقش مستقیم دارند.

❑ بنابراین، در این بخش مقصود از واقعیت صرفاً هر آنچه در پروژه رخ داده نیست، بلکه داده یا رخدادی است که بر احراز، نفی یا تفسیر یکی از عناصر قاعده اثر می‌گذارد.

❑ بر این مبنا، باید میان دو سطح تمایز قائل شد:

❖ **داده‌ی پروژه:** هر نوع اطلاعات ثبت‌شده یا قابل احراز در جریان اجرا؛

❖ **واقعیت تحلیلی:** داده‌ای که برای اثبات یا رد یک عنصر حقوقی یا قراردادی کارکرد مشخص دارد.

نقش واقعیت‌ها در مدل سه‌گانه‌ی استدلال حقوقی

□ واقعیت‌ها در مدل سه‌گانه سه کارکرد اصلی دارند:

1. **کارکرد مسئله‌ساز:** برخی واقعیت‌ها به‌گونه‌ای هستند که احتمال وجود یک مسئله‌ی حقوقی یا قراردادی را مطرح می‌کنند؛
2. **کارکرد انتخابی:** پس از تعیین مسئله و قاعده، واقعیت‌ها باید به مرتب و غیرمرتبط تفکیک شوند؛ و
3. **کارکرد اثباتی:** واقعیت‌های مرتبط در مرحله‌ی تحلیل برای اثبات یا تضعیف عناصر قاعده به کار می‌روند.

مثال؟

نقش واقعیت‌ها در مدل سه‌گانه‌ی استدلال حقوقی – مثال

□ در جریان اجرای کارهای لوله‌کشی، ناظر کارگاه به پیمانکار دستور می‌دهد مسیر بخشی از لوله‌کشی تغییر کند. دستور به‌صورت شفاهی داده می‌شود، کار انجام می‌شود، اما بعداً کارفرما از پرداخت هزینه‌ی اضافی خودداری می‌کند.

❖ داده‌های موجود در پروژه

- ✓ گفت‌وگوی شفاهی ناظر با سرپرست کارگاه پیمانکار؛
- ✓ اجرای مسیر جایگزین لوله‌کشی توسط پیمانکار؛
- ✓ ثبت مسیر جدید در نقشه‌های چون‌ساخت؛
- ✓ استفاده‌ی کارفرما از مسیر جدید بدون اعتراض؛
- ✓ فقدان هرگونه دستور کتبی تغییر؛ و
- ✓ چند یادداشت روزانه‌ی کارگاهی که به مشکل تداخل مسیر قدیم اشاره دارد.

نقش واقعیت‌ها در مدل سه‌گانه‌ی استدلال حقوقی – مثال

❑ صورت‌بندی مسئله

❖ آیا پیمانکار بابت کار انجام‌شده بر اساس دستور شفاهی ناظر، مستحق مطالبه‌ی هزینه اضافی تغییر است؟

❑ قاعده‌ی قابل اعمال (خلاصه)

فرض کنید قرارداد مقرر می‌کند:

❖ تغییر فقط در صورت وجود دستور معتبر کتبی و از مرجع ذی صلاح قابل مطالبه است؛

❖ کار خارج از توافق اولیه، در صورت داشتن دستور تغییر معتبر کتبی و اثبات اثر زمانی و هزینه‌ای، قابل

جبران است؛ و

❖ در برخی نظام‌ها/قراردادها، تغییر ضمنی یا پذیرش عملی می‌تواند تا حدی جای دستور کتبی را بگیرد.

نقش واقعیت‌ها در مدل سه‌گانه‌ی استدلال حقوقی – مثال

□ استخراج واقعیت‌های تحلیلی

- ❖ **صدور دستور شفاهی** توسط ناظر که با عنصر «وجود دستور» مرتبط است؛
- ❖ **انجام کار خارج از توافق اولیه‌ی قرارداد** (مسیر جدید، متراژ بیشتر و روش متفاوت) که با عنصر «ماهیت تغییر» و خروج از محدوده‌ی اولیه‌ی کار مرتبط است؛
- ❖ **انتفاع کارفرما از کار انجام‌شده** (استفاده از مسیر جدید بدون اعتراض) که با نظریه‌های «تغییر ضمنی» و «پذیرش عملی» مرتبط است؛
- ❖ **فقدان دستور کتبی** در سوابق، که با شرط شکلی قاعده (لزوم دستور کتبی) و امکان استناد کارفرما به این نقص مرتبط است؛
- ❖ **یادداشت‌های روزانه‌ی کارگاهی** که تداخل مسیر قدیم را نشان می‌دهند که با توجیه فنی ضرورت تغییر مرتبط است.
- ❖ در مقابل، مکالمات روزمره‌ای که صرفاً گلایه‌های شخصی یا مباحثات غیرمرتبط را منعکس می‌کنند و به هیچ‌یک از عناصر فوق اتصال ندارند، در این تحلیل نقش مستقلی پیدا نمی‌کنند و در شمار واقعیت‌های تحلیلی قرار نمی‌گیرند.

Facts Suggest an Issue



Facts Suggest an Issue

“The facts of a case suggest an Issue.”

- ☐ Legal issues do not exist in the abstract
- ☐ An issue arises only because something happened

No Event, No Issue



Facts Suggest an Issue - No Event, No Issue

☐ If no event occurs:

- ❖ There is no issue
- ❖ There is no legal analysis

☐ **Construction Example:**

- ❖ No delay event → no delay claim
- ❖ No instruction → no change order issue

نقش مسئله در مدل سه‌گانه

❑ در مدل سه‌گانه، مسئله، حلقه اتصال بین واقعیت‌ها و قاعده حقوقی است.

❑ بدون تعریف دقیق مسئله، نمی‌توان قاعده مناسب را انتخاب کرد و تحلیل از مسیر اصلی خارج می‌شود.

❑ اهمیت صورت‌بندی صحیح مسئله:

❖ دامنه قواعد قابل اعمال را محدود و مشخص می‌کند.

❖ تحلیل را منظم و متمرکز نگه می‌دارد.

❖ از ورود قواعد نامرتبط و مخلوط شدن چند ادعا یا دفاع جلوگیری می‌کند.

❑ در پروژه‌های صنعت ساخت، یک رویداد ممکن است از نظر حقوقی چند تفسیر متفاوت داشته باشد؛

بنابراین، نحوه تعریف مسئله می‌تواند قاعده حاکم، بار اثبات، مدارک موردنیاز و حتی نتیجه نهایی دعوا را

تغییر دهد.

نقش مسئله در مدل سه‌گانه

□ یک مسئله مناسب باید سه ویژگی داشته باشد:

1. دقیق باشد (بر یک سؤال مشخص متمرکز شود)؛
2. حقوقی یا قراردادی باشد (مستقیماً به یک قاعده متصل شود)؛ و
3. محدود باشد (چند ادعا را با هم ترکیب نکند).

The Issue is Governed by a Rule



The Issue is Governed by a Rule

“The issue is governed by a Rule of law.”

- ☐ The issue mechanically determines the rule
- ☐ Different issues trigger different rules
- ☐ **Construction Example:**
 - ❖ Delay issue → delay clause
 - ❖ Payment issue → payment certification clause
 - ❖ Change issue → variation provisions

Why Issue Identification Controls the Rule?



Why Issue Identification Controls the Rule?

❑ If you misidentify the issue:

- ❖ You apply the wrong rule
- ❖ Analysis collapses

❑ **Construction Example:**

- ❖ *Treating a late instruction as a delay issue instead of a constructive change leads to incorrect entitlement analysis.*

نقش مسئله و قاعده در مدل سه‌گانه – مثال

□ در یک پروژه ساختمانی، نقشه‌های اجرایی سازه و تأسیسات با تأخیر قابل توجهی به پیمانکار ابلاغ می‌شود. پیمانکار ادعا می‌کند این تأخیر:

- ❖ توالی اجرای کار را مختل کرده؛ و
- ❖ باعث شده برخی فعالیت‌ها با راندمان پایین‌تر و هزینه‌ی بیشتر انجام شوند.

□ داده‌های موجود در پروژه

نمونه‌ای از داده‌های پرونده می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

- ❖ تاریخ‌های مقرر و واقعی تحویل نقشه‌های اجرایی؛
- ❖ برنامه‌ی زمان‌بندی مبنا که نشان می‌دهد فعالیت‌های وابسته به نقشه‌ها در چه زمان باید شروع می‌شده‌اند؛
- ❖ برنامه‌های به‌روزشده که نشان می‌دهند برخی فعالیت‌ها با تأخیر شروع شده یا به توالی غیرمتعارف اجرا شده‌اند؛
- ❖ گزارش‌های روزانه‌ی کارگاهی که حاکی از معطل ماندن نیروها یا تغییر در توالی اجرا به علت نبود نقشه است؛
- ❖ صورت‌وضعیت‌ها و گزارش‌های مالی که افزایش ساعات کار، اضافه‌کاری یا ضریب بالاتر هزینه را در برخی دوره‌ها نشان می‌دهند؛ و
- ❖ مکاتبات بین پیمانکار و کارفرما درباره‌ی تأخیر در تحویل نقشه‌ها و درخواست تمدید مدت یا جبران هزینه.

نقش مسئله در مدل سه‌گانه – مثال

□ دو صورت‌بندی متفاوت مسئله

❖ الف. صورت‌بندی اول – تمرکز بر تأخیر زمانی

«آیا پیمانکار مستحق تمدید مدت پیمان ناشی از تأخیر در تحویل نقشه‌ها است؟»
این صورت‌بندی، تحلیل را به سمت قواعد مرتبط با تأخیر و تمدید مدت هدایت می‌کند.

❖ ب. صورت‌بندی دوم – تمرکز بر هزینه‌ی تصدیع

«آیا تأخیر در تحویل نقشه‌ها موجب تغییر اولویت اجرای کار و ایجاد حق مطالبه‌ی هزینه‌های اضافی ناشی از تصدیع شده است؟»

این صورت‌بندی، تحلیل را به سمت قواعد مرتبط با تغییر، تصدیع، بهره‌وری و هزینه‌های اضافی هدایت می‌کند.

نقش مسئله در مدل سه‌گانه – مثال

□ قاعده‌های قابل اعمال در هر صورت‌بندی

❖ الف. قاعده‌ها در صورت‌بندی اول (ادعای تمدید مدت)

در این معماری، معمولاً عناصر زیر بررسی می‌شوند:

- ✓ وقوع تأخیر در تحویل نقشه‌ها نسبت به برنامه‌ی مبنا در حالت به‌روزشده؛
- ✓ ارتباط علی بین تأخیر تحویل نقشه‌ها و تأخیر در مسیر بحرانی؛
- ✓ قابل قبول بودن علت تأخیر و انتساب آن به کارفرما یا عوامل خارج از کنترل پیمانکار؛
- ✓ ارسال اعلان تأخیر در مهلت مقرر؛
- ✓ اتخاذ اقدامات متعارف برای کاهش تأخیر.

بنابراین، تحلیل به‌صورت طبیعی به سمت:

- ✓ بررسی برنامه‌ی زمان‌بندی؛
- ✓ تحلیل مسیر بحرانی؛ و
- ✓ ارزیابی تشریفات اعلان و کاهش تأخیر می‌رود.

نقش مسئله در مدل سه‌گانه – مثال

□ قاعده‌های قابل اعمال در هر صورت‌بندی

❖ ب. قاعده‌ها در صورت‌بندی دوم (ادعای هزینه‌ی تصدیع)

در این معماری، تمرکز بر عناصر دیگری است، مانند:

- ✓ وقوع تغییر در توالی اجرای کار نسبت به برنامه‌ی مبنا در حالت به‌روزشده؛
- ✓ انتساب این تغییر در توالی به تأخیر در تحویل نقشه‌ها (رابطه علی-فنی-زمانی)؛
- ✓ تأثیر این تصدیع بر بهره‌وری و هزینه‌ی اجرای کار (کاهش راندمان، اضافه‌کاری، دوباره‌کاری و ...)
- ✓ وجود مبنای قراردادی یا حقوقی برای مطالبه‌ی هزینه‌های ناشی از تصدیع (تغییر، نقض تعهد یا قواعد عمومی مسئولیت)؛ و
- ✓ اثبات قابل‌قبول بودن میزان هزینه‌های ادعایی، از طریق روش‌های پذیرفته‌شده.

در این حالت، تحلیل به سمت موارد زیر به‌جای تمرکز بر تمدید مدت سوق داده می‌شود:

- ✓ ارزیابی توالی اجرا و نه صرفاً تأخیر پروژه؛ و
- ✓ تحلیل هزینه‌ی تصدیع.

Step 3: Compare Facts to the Rule



Compare Facts to the Rule

“Compare the facts to the rule to form the Analysis.”

❑ This is the heart of the IRAC Triad.

❑ Key question:

❖ *Do the facts satisfy the requirements of the rule?*

Analysis

The Art of Lawyering



Analysis - The Art of Lawyering

"Compare the facts to the rule to form the Analysis."

- ☐ This important area is **really relatively simple**.
- ☐ For **every relevant fact**, you need to ask **whether the fact** helps to prove or disprove the **rule**.
- ☐ If a **rule** requires that a **certain circumstance** is present in order for the **rule to apply**,
then the **absence** of that **circumstance** helps you reach the **conclusion** that the rule does not apply.



Analysis - The Art of Lawyering

"Compare the facts to the rule to form the Analysis."

❑ For instance,

all contracts for the sale of goods over \$500 have to be in writing.

Consequently, in analyzing a contract for the sale of goods,

you apply the presence or absence of two facts worth of good and whether there's a written contract in order to see whether the rule holds true.

Core Principle of Analysis



Core Principle of Analysis

“Compare the facts to the rule to form the Analysis.”

❑ For each relevant fact, **ask**:

does this prove or disprove an element?

❖ **Absence** of required circumstances

supports conclusion that the rule does not apply.

❑ **Construction Example:**

❖ *Contract requires written notice for claims over \$50,000.*

❖ *Contractor issues verbal notice. Analysis shows this element is missing → claim may fail.*

اصول بنیادین تحلیل در مدل سه‌گانه

□ برای اینکه تحلیل در مدل سه‌گانه دقیق و قابل دفاع باشد، سه اصل اساسی باید رعایت شود:

1. اصل تطبیق عنصر به عنصر
2. اصل توجه به فقدان به‌عنوان واقعیت تحلیلی
3. اصل تفکیک واقعیت‌های موثر و غیرموثر

Common Mistakes in Analysis



Common Mistakes in Analysis

- ❑ The **biggest mistake** people make in writing a claim is to **spot the issue** and just recite the rule
without doing the **analysis**.
- ❑ Most judge know that you **can look up the law**,
but they **want to test** whether you can **apply the law** to a given set of circumstances.
- ❑ The **analysis is the most** important element of IRAC since this is where the **real thinking happens**.



Common Mistakes in Analysis

1. Spotting the issue and reciting the rule without analysis.
2. Failing to connect facts to each element.
3. Skipping counterarguments.

Questions to Guide Analysis



Questions to Guide Analysis

☐ Questions to ask when reading a case:

- ❖ Which facts help prove which elements of the rule?
- ❖ Why are certain facts relevant?
- ❖ How do these facts satisfy this rule?
- ❖ What types of facts are applied to the rule?
- ❖ How do these facts further the public policy underlying this rule?
- ❖ What's the counterargument for another solution?

سوالات راهنمای تحلیل: تبدیل مدل به چک‌لیست اجرایی

□ این سؤالات را می‌توان در حین کار به‌عنوان یک چک‌لیست به کار گرفت:

1. برای هر عنصر از قاعده‌ی حاکم، چه واقعیت‌های مشخصی در پرونده موجود است و کجا ثبت شده‌اند؟
2. کدام واقعیت‌ها عنصر را به‌طور مستقیم اثبات می‌کنند و کدام فقط زمینه‌ی عمومی را توضیح می‌دهند؟
3. در کدام عناصر، شکاف اطلاعاتی وجود دارد (نبود سند، ضعف گزارش، ابهام برنامه‌ی زمان‌بندی و ...) و ریسک ناشی از این شکاف چیست؟
4. اگر یک واقعیت کلیدی موجود نباشد (مثلاً اعلان در مهلت مقرر یا دستور کتبی)، اثر مستقیم آن بر امکان اعمال قاعده چیست؟
5. استدلال‌های محتمل طرف مقابل چیست و برای هر استدلال، چه واقعیت‌هایی در پرونده، آن را تأیید یا تضعیف می‌کند؟
6. آیا میان داده‌های فنی (برنامه، گزارش‌ها و آزمایش‌ها و ...) و متون قراردادی (شرایط عمومی، خصوصی، ضوابط و ...) تناقضی وجود دارد که باید حل شود؟
7. در کدام عناصر، نتیجه‌ی تحلیل، قطعی و در کدام عناصر صرفاً قابل دفاع است و این تفاوت چگونه در متن تحلیل بازتاب می‌یابد؟

Analysis for Beginners



Analysis for Beginners

- ❑ Step 1: Break the rule into elements.
- ❑ Step 2: List all facts and circumstances.
- ❑ Step 3: Match facts to elements (true/false).
- ❑ Step 4: Consider counterarguments.
- ❑ Step 5: Conclude based on matched facts.



Step 1: Break Rule into Elements



Step 1: Break Rule into Elements

- ❑ The **goal** in a good analysis is to
 1. step through every element and
 2. match up every fact rather than just coming to a snap conclusion because **one of the elements** is not satisfied.

- ❑ While the **conclusion** can be **short**, the **analysis** should be
 1. full,
 2. lengthy and
 3. methodical.

Step 2: List All Facts



Step 2: List All Facts

- ☐ Collect documents: emails, reports, logs, contracts.
- ☐ Identify facts supporting each element.

☐ Construction Example:

- ❖ *Steel shipment late 14 days, contractor issued notice on day 10, critical path impacted, force majeure not claimed.*

Step 3: Match Facts to Elements



Step 3: Match Facts to Elements

☐ For each element, ask: is it satisfied by the facts?

☐ Construction Example:

- ❖ *Delay exists* → Yes
- ❖ *Critical path* → Yes
- ❖ *Notice* → Partial
- ❖ *Excusable reason* → No

Step 4: Consider Counterarguments



Step 4: Consider Counterarguments

- ☐ What could opposing side argue?
- ☐ How do facts respond?

☐ Construction Example:

- ❖ *Owner may argue late notice invalidates claim.*
- ❖ *Contractor shows mitigation efforts and documentation proving partial entitlement.*

Step 5: Conclude Methodically



Step 5: Conclude Methodically

- ☐ Do not skip elements.
- ☐ Conclude based on matched facts.

☐ Construction Example:

- ❖ *Contractor entitled to 4 of 14 days delay damages due to late notice but mitigated by proactive work rescheduling.*

Example: Delay Claim

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ سناریو

- ❖ در پروژه‌ای ساختمانی، تأمین فولاد سازه‌ای با ۲۱ روز تأخیر نسبت به برنامه‌ی زمان‌بندی مبنا انجام شده است. پیمانکار درخواست تمدید مدت می‌کند. کارفرما در پاسخ می‌گوید:
- ✓ تأخیر فولاد بر مسیر بحرانی اثر نداشته است؛
 - ✓ پیمانکار اعلان به موقع ارسال نکرده؛ و
 - ✓ خود پیمانکار نیز در تجهیز کارگاه و مدیریت نیرو تأخیر داشته است.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

❑ داده‌های پروژه

- ❖ برنامه‌ی زمان‌بندی مبنا و سه به‌روزرسانی متوالی؛
- ❖ سوابق سفارش و تحویل فولاد (تاریخ سفارش، تاریخ برنامه‌ریزی تحویل و تاریخ تحویل واقعی)؛
- ❖ گزارش‌های روزانه‌ی کارگاه در دوره‌ی تأخیر؛
- ❖ مکاتبات پیمانکار درباره‌ی مشکل تأمین فولاد؛
- ❖ صورت‌جلسات هماهنگی هفتگی؛ و
- ❖ متن قرارداد در بخش تمدید مدت و الزامات اعلان.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ صورت‌بندی مسئله

❖ آیا پیمانکار بابت تأخیر ۲۱ روزه در تحویل فولاد سازه‌ای، با توجه به شرایط قرارداد، مستحق تمدید مدت پیمان است؟

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

❑ قاعده حاکم (تجزیه شده)

❖ قاعده‌ی تمدید مدت در این مثال، به صورت خلاصه شامل عناصر زیر است:

1. وقوع تأخیر در یک فعالیت نسبت به برنامه‌ی مبنا؛
2. تأثیر آن بر مسیر بحرانی و تاریخ تکمیل پروژه؛
3. قابل قبول بودن علت تأخیر و انتساب آن به کارفرما یا عوامل خارج از کنترل پیمانکار؛
4. ارسال اعلان تأخیر در مهلت مقرر؛
5. اتخاذ اقدامات متعارف برای کاهش اثر تأخیر؛

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ تحلیل عنصر به عنصر

❖ عنصر ۱ - وقوع تأخیر در فعالیت مرتبط با فولاد

✓ واقعیت‌ها: سوابق تأمین نشان می‌دهد فولاد قرار بوده روز X تحویل شود و در روز ۲۱ X+ تحویل شده است.

✓ ارزیابی: تأخیر ۲۱ روزه در تحویل فولاد به عنوان داده‌ی زمانی ثبت شده است.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ تحلیل عنصر به عنصر

❖ عنصر ۲ – تأثیر بر مسیر بحرانی

✓ واقعیت‌ها: در برنامه‌ی زمان‌بندی مبنا، نصب فولاد در مسیر بحرانی است، اما در به‌روزرسانی دوم، برخی فعالیت‌های دیگر نیز بحرانی شده‌اند. تحلیل زمان‌بندی نشان می‌دهد بخشی از شناوری اولیه مصرف شده است.

✓ ارزیابی: بدون تحلیل دقیق به‌روزرسانی‌ها، نمی‌توان گفت تمام ۲۱ روز بر تاریخ تکمیل اثر گذاشته است. احتمالاً بخشی از تأخیر در شناوری مصرف شده و بخشی بر تاریخ تکمیل اثر گذاشته است.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ تحلیل عنصر به عنصر

❖ عنصر ۳ – قابل قبول بودن علت و انتساب آن به کارفرما یا خارج از کنترل پیمانکار

✓ واقعیت‌ها:

0 بخشی از تأخیر ناشی از تأخیر کارفرما در تأیید نقشه‌های کارگاهی؛

0 بخشی ناشی از مشکل تأمین‌کننده‌ی منتخب پیمانکار.

✓ ارزیابی: تأخیر مرکب است. لازم است تأخیر منتسب به کارفرما و سهم منتسب به پیمانکار تفکیک شود. این موضوع بسته به متن قرارداد می‌تواند بر دامنه‌ی تمدید مدت اثر بگذارد.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ تحلیل عنصر به عنصر

❖ عنصر ۴ – اعلان به موقع

- ✓ واقعیت‌ها: پیمانکار ۱۰ روز پس از آشکار شدن تأخیر در تأمین فولاد، نامه‌ای ارسال کرده است. قرارداد مهلت ۷ روزه برای اعلان تأخیر پیش‌بینی کرده است.
- ✓ ارزیابی: اعلان با تأخیر انجام شده است. عدم اعلان در مهلت مقرر یک واقعیت حقوقی مهم است که می‌تواند مبنای دفاع کارفرما قرار گیرد و دامنه‌ی استحقاق پیمانکار را محدود یا منتفی کند.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

□ تحلیل عنصر به عنصر

❖ عنصر ۵ – اقدامات کاهش اثر

- ✓ واقعیت‌ها: در گزارش‌های روزانه و صورت‌جلسات، نشانه‌ای از تلاش پیمانکار برای جابه‌جایی توالی فعالیت‌ها یا تسریع سایر کارها در دوره‌ی انتظار فولاد دیده نمی‌شود.
- ✓ ارزیابی: نبود این اقدامات به نفع پیمانکار نیست و می‌تواند مبنای کاهش مدت تمدید یا رد بخشی از ادعا، در صورتی که باعث افزایش اثر تأخیر شده باشد، قرار بگیرد.

نمونه‌ی کاربردی تحلیل عنصر به عنصر در یک ادعای تأخیر

❑ جمع‌بندی تحلیلی

❖ تحلیل عنصر به عنصر نشان می‌دهد:

- ✓ اصل وقوع تأخیر در تحویل فولاد احراز شده است؛
- ✓ اثر تأخیر بر مسیر بحرانی محتمل و نیازمند تحلیل دقیق برنامه‌ای است؛
- ✓ بخشی از تأخیر قابل انتساب به کارفرما و بخشی به پیمانکار است؛
- ✓ اعلان با تأخیر انجام شده؛ و
- ✓ اقدامات کافی برای کاهش اثر تأخیر انجام نشده است.

این وضعیت، زمینه‌ی نتیجه‌گیری محدود (مثلاً تمدید مدت جزئی یا مشروط) را فراهم می‌کند، نه پذیرش کامل ادعای پیمانکار. نحوه‌ی تبدیل این تحلیل به نتیجه‌گیری قراردادی و مدیریتی، موضوع بخش بعدی است.

Conclusion
Take a Position



Conclusion – Take a Position

❑ Purpose:

- ❖ To explain **how to properly state** a legal conclusion based on **analysis**,
- ❖ take a **defensible position**, and
- ❖ **connect** outcomes to public policy in construction disputes.

The Shortest Part of IRAC



The Shortest Part of IRAC

- ❑ The conclusion is usually the shortest section.
- ❑ Often expressed as:
 - ❖ “Yes, the rule applies.”
 - ❖ “No, the rule does not apply.”
- ❑ **Construction Example:**
 - ❖ “Yes, the contractor is partially liable for delay damages due to failure to mitigate.”

ورود به نتیجه‌گیری: از تحلیل به تصمیم حقوقی و مدیریتی

□ نتیجه‌گیری معتبر، دو ویژگی دارد:

1. اول اینکه به سؤال مطرح‌شده در صورت‌بندی مسئله پاسخ مستقیم می‌دهد؛ و
2. دوم اینکه هر جزء آن به‌روشنی به عناصر قاعده و واقعیت‌های تحلیل‌شده قابل ارجاع است.

به عبارت دیگر، نتیجه‌گیری معتبر، جمع‌بندی استدلال است،
نه یک حکم کلی یا قضاوت شخصی

مثال

ورود به نتیجه‌گیری: از تحلیل به تصمیم حقوقی و مدیریتی – مثال

□ در مثال قبلی، پرسش این بود که آیا پیمانکار مستحق تمدید مدت بابت تأخیر فولاد است یا خیر.

□ تحلیل نشان داد که:

❖ تأخیر فولاد محقق شده؛

❖ اثر آن بر مسیر بحرانی محتمل است؛

❖ بخشی از تأخیر ناشی از کارفرما و بخشی ناشی از پیمانکار است؛

❖ اعلان با تأخیر انجام شده؛ و

❖ اقداماتی برای کاهش اثر تأخیر صورت نگرفته است.

ورود به نتیجه‌گیری: از تحلیل به تصمیم حقوقی و مدیریتی – مثال

□ یک نتیجه‌گیری حرفه‌ای می‌تواند به صورت زیر صورت‌بندی شود:

1. از ۲۱ روز تأخیر در تحویل فولاد، بر اساس تحلیل برنامه‌ای و سوابق موجود، ۱۴ روز بر مسیر بحرانی اثر مستقیم داشته است.
2. از این ۱۴ روز، با توجه به تأخیر در تأیید نقشه‌های کارگاهی، ۹ روز قابل انتساب به کارفرما و ۵ روز قابل انتساب به پیمانکار است.
3. با وجود تأخیر در اعلان، با توجه به علم و آگاهی کارفرما از وضعیت تأمین و عدم اعتراض در زمان مناسب، اسقاط کامل حق تمدید مدت قابل دفاع نیست، اما می‌تواند مبنای محدود کردن دامنه‌ی تمدید باشد.
4. در مجموع، تمدید مدت به میزان ۹ روز، برای این ادعا قابل دفاع است.

Common Mistake #1: Not Taking a Position



Common Mistake #1: Not Taking a Position

❑ Many practitioners:

- ❖ Describe facts
- ❖ State rules
- ❖ Analyze endlessly
- ✗ But never clearly conclude

❑ Construction Example:

- ❖ A delay analysis report describes schedule impacts but never states whether the delay is excusable or compensable.

Common Mistake #2: Unsupported Conclusions



Common Mistake #2: Unsupported Conclusions

❑ Another frequent error:

- ❖ Issue identified
- ❖ Rule stated
- ❖ Conclusion reached

Without analysis

❑ Construction Example:

- ❖ *“The contractor is not liable for delay” stated without analyzing notice, mitigation, or critical path impact.*

Avoid Overreaching Conclusions



Avoid Overreaching Conclusions

☐ If a rule does not apply:

- ❖ Do NOT declare final liability or innocence
- ❖ Another rule may still apply

☐ Construction Example:

- ❖ *Even if liquidated damages do not apply, actual damages or breach provisions may still be relevant.*

Raising Alternative Rules



Raising Alternative Rules

❑ When a rule does not apply:

- ❖ Identify another potentially applicable rule
- ❖ Restart the analysis process

❑ Construction Example:

- ❖ *If delay damages clause fails due to notice issues, analyze entitlement under constructive change or implied duty doctrines.*

Conclusions Should Be Probable, Not Absolute



Conclusions Should Be Probable, Not Absolute

☐ Courts and tribunals:

- ❖ Interpret facts differently
- ❖ Apply rules flexibly

☐ Best Practice:

- ❖ State conclusions as probable outcomes, not certainties.

☐ Construction Example:

- ❖ *"It is likely that the contractor would be granted a partial extension of time."*

Recognizing Opponent's Arguments



Recognizing Opponent's Arguments

☐ A strong conclusion:

- ❖ Acknowledges opposing positions
- ❖ Explains why your position is stronger

☐ Construction Example:

- ❖ Owner argues late notice bars claim.
- ❖ Contractor shows owner had actual knowledge and waived strict compliance.

Identifying Weaknesses in Your Case



Identifying Weaknesses in Your Case

❑ If your case has flaws:

- ❖ Identify them
- ❖ Explain their impact

❑ **Construction Example:**

- ❖ *Late notice weakens entitlement, but extensive mitigation reduces exposure to damages.*

The Four Types of Analytical Tests

Why Legal Analysis is Not Always Simple?

❑ Legal analysis is **not** always a **mechanical matching** of facts to rule elements.

- ❖ When a rule element is clear (e.g., “day or night”), analysis is simple.
- ❖ When an element is vague or flexible, analysis becomes complex.
- ❖ Many legal rules rely on fuzzy concepts rather than bright-line definitions.

❑ **Construction Law Context:**

- ❖ *“Reasonable time”*
- ❖ *“Adequate safety measures”*
- ❖ *“Acceptable workmanship”*
- ❖ *“Foreseeable delay”*

These concepts cannot be resolved by checklist analysis.

The Problem of Fuzzy Legal Elements



The Problem of Fuzzy Legal Elements

- ❑ In **Tort Law**, one of the **most ambiguous** elements of negligence is “reasonable.”
 - ❖ Acting reasonably may eliminate liability—but what does “reasonable” mean?
 - ✓ Context matters: trespasser vs. invited guest.
- ❑ **Analytical Insight:**
 - ❖ Courts intentionally leave these terms open-ended to:
 - ✓ Preserve flexibility
 - ✓ Achieve fairness
 - ✓ Adapt law to real-world conditions

See Example

The Problem of Fuzzy Legal Elements – Example

❑ Construction Industry Example:

❖ A contractor leaves an excavation unsupported:

- ✓ Soil type?
- ✓ Depth of excavation?
- ✓ Adjacent structures?
- ✓ Industry standards?
- ✓ Emergency conditions?

“Reasonableness” must be analyzed, not assumed.

How Courts Solve Analytical Uncertainty?

مفاهیم مبهم در قواعد قراردادی صنعت ساخت

❑ نکته‌ی کلیدی این است که معقول بودن در این موارد **قابل فرض کردن نیست**؛ بلکه باید تحلیل شود.

❑ به عبارت دیگر، تحلیلگر نمی‌تواند صرفاً به این بسنده کند که قاعده واژه‌ی معقول را به کار برده است و سپس بر **مبنای شهود یا حس کلی خود**، نتیجه‌گیری کند.

❑ آنچه از نظر یک قاضی یا داور، یا حتی از نظر یک پروژه‌ی خاص معقول تلقی می‌شود، حاصل جمعی از ملاحظات فنی، قراردادی، رفتاری و گاه سیاستی است که باید به‌صورت نظام‌مند شناسایی و وزن‌دهی شود.

همین ضرورت است که زمینه را برای توسعه‌ی «**آزمون‌های تحلیلی**» فراهم می‌کند.

How Courts Solve Analytical Uncertainty?

Courts resolve fuzzy definitions by developing structured analytical tests to fit facts into legal elements.

❑ Four Primary Methods:

1. Reasoning by Analogy
2. Balancing of Factors Test
3. Judicial Tests
4. Public Policy Argument

❑ Key Insight:

These tests translate uncertainty into structured reasoning.

Analytical Tests as a Legal Toolbox



Analytical Tests as a Legal Toolbox

- ❑ The method used depends on the rule.
- ❑ Courts may apply **one or multiple methods simultaneously**.
- ❑ Think of these techniques as tools for applying legal rules.

Construction Law Application

Issue	Analytical Tool	Construction Law Application
Delay responsibility	Balancing of factors	Assessing concurrent delays and parties' contributions
Safety standard	Judicial tests	Applying court-developed safety tests to site accidents
Contract interpretation	Reasoning by analogy	Using analogous case law to interpret ambiguous clauses
Risk allocation	Public policy argument	Arguing enforceability of onerous risk-transfer provisions

Reasoning by Analogy



Reasoning by Analogy

❑ Definition

- ❖ Reasoning by analogy means drawing parallels between:
 - ✓ A current hypothetical case
 - ✓ Previously decided cases (precedents)

❑ Key Insight

- ❖ Legal outcomes are often driven by facts and circumstances, **not abstract rules alone.**

If the **facts are similar enough**, the same **legal result should follow.**

نقش استدلال قیاسی در چارچوب مدل IRAC

□ نقش استدلال قیاسی در چارچوب مدل مسئله-قاعده-تحلیل-نتیجه‌گیری، در دو سطح ظاهر می‌شود:

1. **تشخیص مسئله‌ی حقوقی:** اینکه مسئله را اصلاً چگونه صورت‌بندی کنیم، تا حد زیادی به این بستگی دارد که در پرونده‌های مشابه، دادگاه‌ها و داورها چه پرسش‌هایی را مهم دانسته‌اند. به عبارت دیگر، تعریف مسئله از دل مقایسه با نمونه‌های قبلی بیرون می‌آید.
2. **مرحله تحلیل:** تحلیلگر با استناد به پرونده‌های قبلی، نشان می‌دهد که چگونه ترکیب خاصی از وقایع، در گذشته به نتیجه‌ای مشخص منجر شده است و چرا در این پرونده نیز، با توجه به شباهت‌ها (و گاه تفاوت‌های محدود)، باید همان نتیجه اتخاذ شود یا برعکس، چرا باید از آن نتیجه فاصله گرفت.

به این معنا، استدلال قیاسی صرفاً برای قشنگ‌تر کردن لایحه نیست؛ بلکه ابزار اصلی برای تبدیل مفاهیم کلی مانند اقدامات معقول، تاخیر قابل انتساب یا قصور اساسی به استانداردهای عملی در پروژه‌های صنعت ساخت است.

مثال؟

نقش استدلال قیاسی در چارچوب مدل IRAC – مثال

- در یک پروژه احداث خط لوله، کارفرما تحویل بخشی از زمین را با چند ماه تأخیر انجام می‌دهد. پیمانکار ادعای تمدید مدت و جبران هزینه‌های بالاسری را مطرح می‌کند.
- در **نگاه اول**، ممکن است مسئله‌ی حقوقی صرفاً این‌گونه صورت‌بندی شود که:
«آیا کارفرما تعهد خود به تحویل زمین را در موعد انجام داده است یا خیر؟»
- اما مشاور حقوقی پیمانکار، با رجوع به یک رأی داوری قبلی در پروژه‌ای مشابه، متوجه می‌شود که در آن پرونده، داوران مسئله را این‌گونه تعریف کرده‌اند:
«آیا تأخیر در تحویل بخش‌هایی از زمین، با توجه به ساختار شبکه‌ی زمان‌بندی و امکان جابه‌جایی فعالیت‌ها، تأثیر اساسی بر مسیر بحرانی داشته است یا خیر؟»
- با این مقایسه، مشاور می‌فهمد که **مسئله‌ی اصلی** فقط «نقض تعهد تحویل زمین» نیست، بلکه «ماهیت و شدت تأثیر تأخیر بر مسیر بحرانی» است.

این جابه‌جایی در تعریف مسئله، مستقیماً محصول استدلال قیاسی و استفاده از پرونده‌ی قبلی است.

Why Facts Drive Legal Issues?



Reasoning by Analogy - Why Facts Drive Legal Issues?

- ❑ **Facts** and **circumstances** often determine the legal issue.
- ❑ The **legal issue** emerges from *how facts interact* with the rule.
- ❑ **Analytical Skill:**
 - ❖ Identify which facts mattered in prior cases.
 - ❖ Compare those facts to the present hypothetical.

Law does not operate in a vacuum—facts activate rules.

۹-۲-۲. چرا وقایع و اوضاع و احوال محرک اصلی قاعده هستند؟ - مثال

□ در یک پروژه‌ی احداث ساختمان اداری، کارفرما نقشه‌های تأسیساتی را با تأخیر ۳۰ روزه تحویل می‌دهد. در هر دو سناریوی زیر، متن قراردادی یکسان است و از پیمانکار می‌خواهد «اقدامات معقول برای کاهش اثر تأخیر» را انجام دهد، اما اوضاع و احوال متفاوت است:

1. سناریوی الف: پروژه در مرحله‌ی ابتدایی است، شناوری قابل‌ملاحظه‌ای در شبکه‌ی زمان‌بندی وجود دارد و پیمانکار به راحتی می‌تواند برخی فعالیت‌ها را جلو بیندازد.

2. سناریوی ب: پروژه در مرحله‌ی پایانی است، بیشتر فعالیت‌ها به هم وابسته‌اند و محدودیت شدید دسترسی به کارگاه، امکان جابه‌جایی فعالیت‌ها را کاهش داده است.

□ در هر دو سناریو، پیمانکار ادعا می‌کند اقدامات معقولی انجام داده است. کارفرما مدعی است که پیمانکار می‌توانست کارهای بیشتری برای کاهش اثر تأخیر انجام دهد.

□ تحلیلگر حقوقی، با استناد به پرونده‌های قبلی که شرایط مشابهی داشته‌اند، استدلال می‌کند که در سناریوی الف، انتظار از پیمانکار برای تنظیم برنامه‌ی جایگزین و جابه‌جایی فعالیت‌ها، بخشی از «اقدامات معقول» است؛ در حالی که در سناریوی ب، این انتظار شاید دیگر معقول نباشد.

Matching vs. Distinguishing Facts



Reasoning by Analogy - Matching vs. Distinguishing Facts

❑ Two Possible Moves in Analogy:

1. **Analogize** → Facts are sufficiently similar → apply the same rule and outcome
2. **Distinguish** → Material facts differ → precedent should not control

❑ Key Term

❖ *Material facts*: facts that affect application of a rule's elements

واقعیت‌های مؤثر و دو بخش اصلی استدلال قیاسی: قیاس و تمایز – مثال

□ دو پرونده مربوط به خاتمه پیمان به دلیل کیفیت نامطلوب بتن در ظاهر مشابه هستند، اما واقعیت‌های مؤثر آن‌ها تفاوت اساسی دارد.

1. **پرونده اول:** نقص‌ها جزئی و قابل ترمیم بود، پیمانکار پس از اخطار بخش عمده مشکلات را رفع کرد و مهندس مشاور نیز بهبود کیفیت را تأیید نمود. بنابراین، داور خاتمه پیمان را نامتناسب دانست.

2. **پرونده دوم:** نقص‌ها ساختاری و ایمنی‌محور بود، پیمانکار اخطارها را نادیده گرفت و بدون هماهنگی کار را ادامه داد. گزارش‌های آزمایشگاهی نیز خطر جدی را تأیید کردند.

در نتیجه، اگرچه موضوع هر دو پرونده «**کیفیت نامناسب بتن**» است، اما به دلیل تفاوت در **واقعیت‌های مؤثر (Material Facts)**،

رای پرونده اول قابل تسری به پرونده دوم نیست و می‌توان میان آن‌ها **تمایز (Distinguish)** قائل شد.

Exact Matches Are Rare



Reasoning by Analogy - Exact Matches Are Rare

- ☐ Exact factual matches are **not required**.
- ☐ If facts match exactly, the argument is “**on point**” (a slam-dunk).
- ☐ Most cases involve **partial similarity**, not identity.
- ☐ **Implication:**
 - ❖ Analogy is persuasive—not mechanical.

The Need for Additional Persuasion



Reasoning by Analogy - The Need for Additional Persuasion

- ❑ As you **read cases**, note **what facts prove** an element of a rule.
- ❑ **Key cases** will frequently **cite** other precedents to show examples of where to draw the line.
- ❑ By **building up a list** of these examples, you have a **database to show you** where the line should be drawn.



Reasoning by Analogy - The Need for Additional Persuasion

❑ Reasoning by analogy often must be combined with:

- ❖ Policy arguments
- ❖ Balancing tests
- ❖ Judicial standards

Analogy strengthens an argument but rarely stands alone.

Torts Example: Standard of Care Rule



Reasoning by Analogy - Torts Example: Standard of Care Rule

❑ Rule:

❖ The standard of care must be that of:

1. A reasonable
2. And prudent person
3. Under the same or similar circumstances

❑ Problem:

❖ The rule is clear—but behavior is not.

What is “reasonable” depends on examples, not definitions.

Case Law Illustrations (Integrated Example)



Reasoning by Analogy - Torts Example: Standard of Care Rule

☐ Breach of Standard of Care:

- ❖ Operator of heavy machinery has sister ride on side of tractor.
- ❖ Sister is killed. Brother's experience and knowledge of machinery should have led him to conclude that it wasn't safe.
 - ❖ - Hill v. Sparks 546 S.W.2d 473.



Reasoning by Analogy - Torts Example: Standard of Care Rule

☐ No Standard of Care:

- ❖ In a drive-through bank, a car suddenly starts to back up and defendant throws car into reverse and backs up without looking.
- ❖ He runs into another vehicle and causes damage. Even though defendant didn't look, held to be reasonable behavior because it was an emergency.
- ❖ The other car would have hit him.

- Wilson v. Silbert 535 P.2d 1034.



Reasoning by Analogy - Case Law Illustrations (Integrated Example)

☐ Breach of Standard of Care

- ❖ Operator lets sister ride on heavy machinery
- ❖ Death results
- ❖ Experience and knowledge made the risk obvious
- ❖ Conduct held unreasonable

☐ No Breach of Standard of Care

- ❖ Emergency situation
- ❖ Defendant reacts instinctively
- ❖ Behavior held reasonable due to circumstances

Lesson: Context reshapes reasonableness.

What These Cases Teach Us?



Reasoning by Analogy - What These Cases Teach Us?

❑ Derived Principles:

- ❖ Experience and expertise increase expected care
- ❖ Emergencies temporarily alter the standard
- ❖ Courts compare situational similarities, not labels

These cases serve as reference points, not rigid rules.

Construction Law Analogy Example



Reasoning by Analogy - Construction Law Analogy Example

❑ Hypothetical:

A crane operator continues lifting during high winds, causing a collapse.

❑ Analogical Analysis:

❖ Compare to prior cases involving:

- ✓ Heavy machinery
- ✓ Operator experience
- ✓ Foreseeable risk
- ✓ Industry safety standards

o Argument by Analogy:

An experienced operator should recognize unsafe conditions—similar to the machinery case.

Using Analogy Strategically in Construction Disputes



Reasoning by Analogy - Construction Law Analogy Example

❑ Construction Law Applications:

- ❖ Negligent site safety
- ❖ Design professional liability
- ❖ Contractor standard of care
- ❖ Emergency deviations from contract specs

✓ **Final Insight:**

Reasoning by analogy is about placing your facts on the legal spectrum.

✓ You win by showing:

"This case belongs here, not there."

Balancing of Factors Test: Overview



Balancing of Factors Test: Overview

❑ Core Idea

- ❖ In a balancing test, the court **literally weighs competing interests** to reach a just and equitable result.

❑ Unlike rigid rules:

- ❖ No single fact decides the case
- ❖ The outcome depends on the overall weight of factors

This method is commonly used when legal standards are flexible or value-based.



Balancing of Factors Test: Overview

- ☐ Often the courts will say "**no single factor is dispositive,**" meaning that one fact or set of facts won't decide the case.
- ☐ Also, you can be light in one factor and heavy in another and still apply the rule.
- ☐ Be sure to note whether the cases allow this **sort of flexibility** in applying factors.
- ☐ **Use it only when cases** specifically state that alternative weights are allowed.

Contract Law Example: Unconscionability (Rule)



Balancing of Factors Test - Contract Law Example: Unconscionability (Rule)

❑ Rule (Integrated):

❖ A contract is unconscionable IF there is:

1. Absence of meaningful choice
2. AND terms unreasonably favorable to the other party

Each element must be proven separately.

Balancing Test for “Absence of Meaningful Choice

Balancing of Factors Test - Balancing Test for “Absence of Meaningful Choice”

❑ Balancing Test Factors (Integrated):

❖ To prove absence of meaningful choice, courts weigh:

1. Gross inequality of bargaining power
2. Unfair surprise
3. Lack of education of one party
4. Hidden terms in fine print

These factors are evaluated collectively, not individually.

Judicial Tests: Concept Overview

Judicial Tests: Concept Overview

- ❑ **Judicial Tests** are structured **IF–THEN frameworks** created by courts to **determine whether** a specific legal element is satisfied.
 - ❖ They are used when:
 - ❖ Rule elements are vague
 - ❖ Fact patterns are complex
 - ❖ Equity and proportionality matter

Judicial tests translate abstract standards into workable decision tools.

Characteristics of Judicial IF–THEN Tests



Judicial Tests - Characteristics of Judicial IF–THEN Tests

❑ Integrated Characteristics:

- ❖ Structured logical flow (IF → THEN)
- ❖ Often probability-based
- ❖ May involve a sequence of questions
- ❖ Provide guidance without rigid formulas

These tests balance certainty with flexibility.

Tort Law Example: Self-Defense Rule

Judicial Tests - Tort Law Example: Self-Defense Rule

❑ Rule (Integrated):

❖ A defendant can claim self-defense against a charge of battery IF:

1. The defendant used proportional force against offensive bodily contact
2. AND there was a reasonable belief of necessity to use force under the circumstances
3. AND there was an immediate need to use the force

Each element must be analyzed separately.

Focus on a Vague Element: Proportional Force

Judicial Tests - Focus on a Vague Element: Proportional Force

❑ Problem

- ❖ What constitutes “proportional force” is unclear.

❑ Illustrative questions:

- ❖ Is a gun proportional against a penknife?
- ❖ Against a four-inch blade?
- ❖ Against a nine-inch hunting knife?
- ❖ Does the attacker’s size, training, or physical condition matter?

The line between proportional and excessive force is often blurred.

Judicial Test for Proportional Self-Defense



Judicial Tests - Judicial Test for Proportional Self-Defense

❑ Judicial Test (Integrated):

❖ Self-defense is proportional IF the force used is **no more than is adequate to stop the onslaught of the assault.**

1. If the force threatened is **non-deadly**, it should be met with **non-deadly force**
2. **Deadly force** should only be used when **deadly force** is threatened

This test provides clarity while preserving interpretive flexibility.

Proportional Response on Site

Judicial Tests - Construction Law Analogy: Proportional Response on Site

❑ Construction Context Example:

- ❖ A contractor encounters unsafe scaffolding erected by a subcontractor.

❑ Question:

- ❖ Is shutting down the entire project proportional—or should a limited stop-work order apply?

❑ Judicial Test Logic Applied:

- ❖ Non-critical safety risk → targeted corrective action
- ❖ Imminent life-threatening risk → full shutdown justified

Construction Example: Termination for Default

Judicial Tests - Construction Example: Termination for Default

❑ Scenario:

Owner terminates contractor for defective work after one inspection failure.

❑ Judicial Test Applied:

❖ Termination is justified IF:

- ✓ Defects were material
- ✓ Contractor had notice
- ✓ Contractor failed to cure
- ✓ Immediate risk justified termination

If these conditions are not met → termination may be wrongful.

کارکرد عملی آزمون‌های قضایی در هدایت تصمیم‌های پرریسک پروژه – مثال

- ☐ در یک پروژه‌ی مرکز خرید، کارفرما چند صورت‌وضعیت متوالی را با تأخیر بیش از ۶۰ روز پرداخت می‌کند.
- ☐ پیمانکار پس از ارسال اعلان، بخشی از عملیات را متوقف و سپس کار را به‌طور کامل تعلیق می‌کند.
- ☐ کارفرما ادعا می‌کند که این تعلیق غیرموجه و خود نوعی نقض قرارداد بوده است.

این شرط در این قرارداد به عنوان نقض تعهد قراردادی درج نشده است برای همین با قراردادهایی مثل فیدیک متفاوت است!

کارکرد عملی آزمون‌های قضایی در هدایت تصمیم‌های پرریسک پروژه – مثال

□ داور برای ارزیابی این موضوع به‌جای اتکا به این گزاره کلی که «تعلیق باید معقول باشد»، از یک چارچوب پرسش‌محور استفاده می‌کند:

1. آیا تأخیر در پرداخت به‌حدی بوده است که تعادل نقدینگی پیمانکار را به‌طور جدی مختل کند؟
2. آیا پیمانکار اعلان کتبی روشن و مشخصی درباره‌ی قصد تعلیق در صورت عدم پرداخت داده است؟
3. آیا کارفرما فرصت معقولی برای جبران تأخیر یا ارائه‌ی برنامه‌ی پرداخت داشته است؟
4. آیا پیمانکار پیش از توقف کامل از اقدامات محدودتر با اثر کمتر استفاده کرده است؟
5. آیا میان میزان تخلف کارفرما و نوع واکنش پیمانکار تناسب وجود داشته است؟

□ داور با بررسی مکاتبات، صورت‌وضعیت‌ها و برنامه‌ی کاهش تدریجی فعالیت‌ها به این نتیجه می‌رسد که پیمانکار ابتدا از واکنش‌های محدودتر استفاده کرده و تنها پس از تداوم عدم پرداخت، به تعلیق کامل رسیده است.

□ بر این اساس، تصمیم او در چارچوب آزمون قضایی، اقدامی شتاب‌زده یا نامتناسب تلقی نمی‌شود.

Public Policy Argument: Concept Overview

Public Policy Argument: Concept Overview

- ❑ **Public Policy Argument** is a fallback analytical method used when:
 - ❖ Formal rule application produces an unjust result
 - ❖ Facts technically fit precedent, but fairness is violated
 - ❖ Strict application undermines the purpose of the rule

- ❑ The question becomes:
 - ❖ **Does applying the rule further the policy behind it?**

Core Principle of Public Policy Analysis

Public Policy Argument - Core Principle of Public Policy Analysis

- ❑ A good fallback method for proving a rule is to ask:
 - ❖ *Whether the underlying public policy of the rule is furthered by applying it to the facts.*

- ❑ If application of the rule:
 - ❖ Defeats justice
 - ❖ Undermines fairness
 - ❖ Produces irrational outcomes

Then policy must guide interpretation.

When Public Policy Arguments Become Necessary?

Public Policy Argument - When Public Policy Arguments Become Necessary

- ❑ Sometimes:
 - ❖ Facts look identical to precedent
 - ❖ Legal elements are technically satisfied

- ❑ Yet:
 - ❖ The outcome feels unjust
 - ❖ The rule's purpose is not served

- ❑ In such cases, courts ask:

Why does this rule exist in the first place?

Sources of Public Policy in Law

Public Policy Argument - Sources of Public Policy in Law

- ❑ Judges often rely on public policy to justify outcomes based on:
 1. **Equity** (fairness and moral responsibility)
 2. **Economic** efficiency
 3. **Certainty** and **predictability**

Public policy explains why a rule exists, not just how it operates.

Policy as an Analytical Weight

Public Policy Argument - Policy as an Analytical Weight

- ❑ Public policy arguments are especially useful in balancing tests.
- ❑ Policy can be treated as:
 - ❖ An additional factor in the analysis
 - ❖ A decisive consideration when factors conflict

*If applying the rule does or does not further policy,
that fact deserves significant analytical weight.*

Judicial Response: Rule Evolution



Public Policy Argument - Common Public Policies in Law

- ❑ Equity
 - ❖ Cure harm to injured parties
 - ❖ Deter bad behavior
- ❑ Economic Efficiency
 - ❖ Promote cost-benefit rationality
 - ❖ Allow breach with damages if performance is wasteful
- ❑ Predictability
 - ❖ Create clear, bright-line rules
 - ❖ Improve administrative efficiency
 - ❖ Reduce reliance on balancing tests

Construction Law Applications of Public Policy

سیاست‌های محوری در حقوق ساخت

□ استدلال مبتنی بر سیاست حقوقی در صنعت ساخت بر سه سیاست اصلی استوار است:

1. ایمنی و حفاظت از جان و مال و انصاف (Safety & Equity)
2. کارایی اقتصادی و جلوگیری از اتلاف منابع (Economic Efficiency)
3. قطعیت و پیش‌بینی‌پذیری قراردادی (Contractual Predictability)

هر یک از این سیاست‌ها می‌تواند در تفسیر قواعد و شروط قراردادی نقش تعیین‌کننده داشته باشد و گاهی نیز با یکدیگر تعارض پیدا کنند.

تعارض میان سیاست‌ها

- ❑ این سه سیاست همیشه همسو نیستند.
- ❑ در برخی پرونده‌ها، ایمنی و کارایی اقتصادی ممکن است اقتضای تفسیر منعطف داشته باشند، در حالی که قطعیت قراردادی اجرای دقیق شرط را ایجاب کند.
- ❑ بنابراین، وظیفه تحلیلگر این است که نشان دهد در پرونده موردنظر، کدام سیاست باید وزن بیشتری داشته باشد و این اولویت را بر اساس عواملی مانند شدت خطر، آثار اقتصادی و نقش شرط در مدیریت ریسک پروژه توجیه کند.

Public Policy Argument - Construction Law Applications of Public Policy

❑ Construction Example 1 – Equity

- ❖ Strict enforcement of a notice clause bars a contractor's claim despite owner-caused delay.
- ❖ **Policy question:** Does denying relief cure harm—or reward bad behavior?
- ❖ Courts may soften notice enforcement to serve equity.

مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف

□ در یک پروژه‌ی احداث تونل مترو، پیمانکار اصلی با شرطی مواجه است که اعلام هر ادعای اضافی هزینه یا تمدید مدت را منوط به ارسال اعلان در **ظرف ۱۴ روز از وقوع واقعه می‌کند** و عدم رعایت این مهلت را موجب سقوط کامل حق ادعا می‌داند.

□ در جریان حفاری، شرایط زمین پیش‌بینی‌نشده و خطر ریزش موضعی بروز می‌کند. پیمانکار فوراً حفاری را متوقف می‌کند، سیستم نگهداری موقت را تقویت می‌نماید و کنترل ابزار دقیق را افزایش می‌دهد.

□ تمرکز تیم پروژه بر ایمن‌سازی وضعیت و جلوگیری از حادثه است و در نتیجه، اعلان رسمی ادعا با حدود ۲۰ روز تأخیر نسبت به واقعه ارسال می‌شود.

مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف

❑ کارفرما با استناد به شرط قراردادی، بر سقوط حق ادعا تأکید می‌کند، زیرا **مهلت ۱۴ روزه رعایت نشده است**.

پیمانکار در پاسخ، استدلال خود را بر سیاست ایمنی مبتنی می‌کند و می‌گوید:

«این سیاست اقتضا می‌کند که در مواجهه با خطر جدی، اولویت به اقدامات فوری ایمن‌سازی داده شود، نه تکمیل به‌موقع فرم‌های اعلان.»

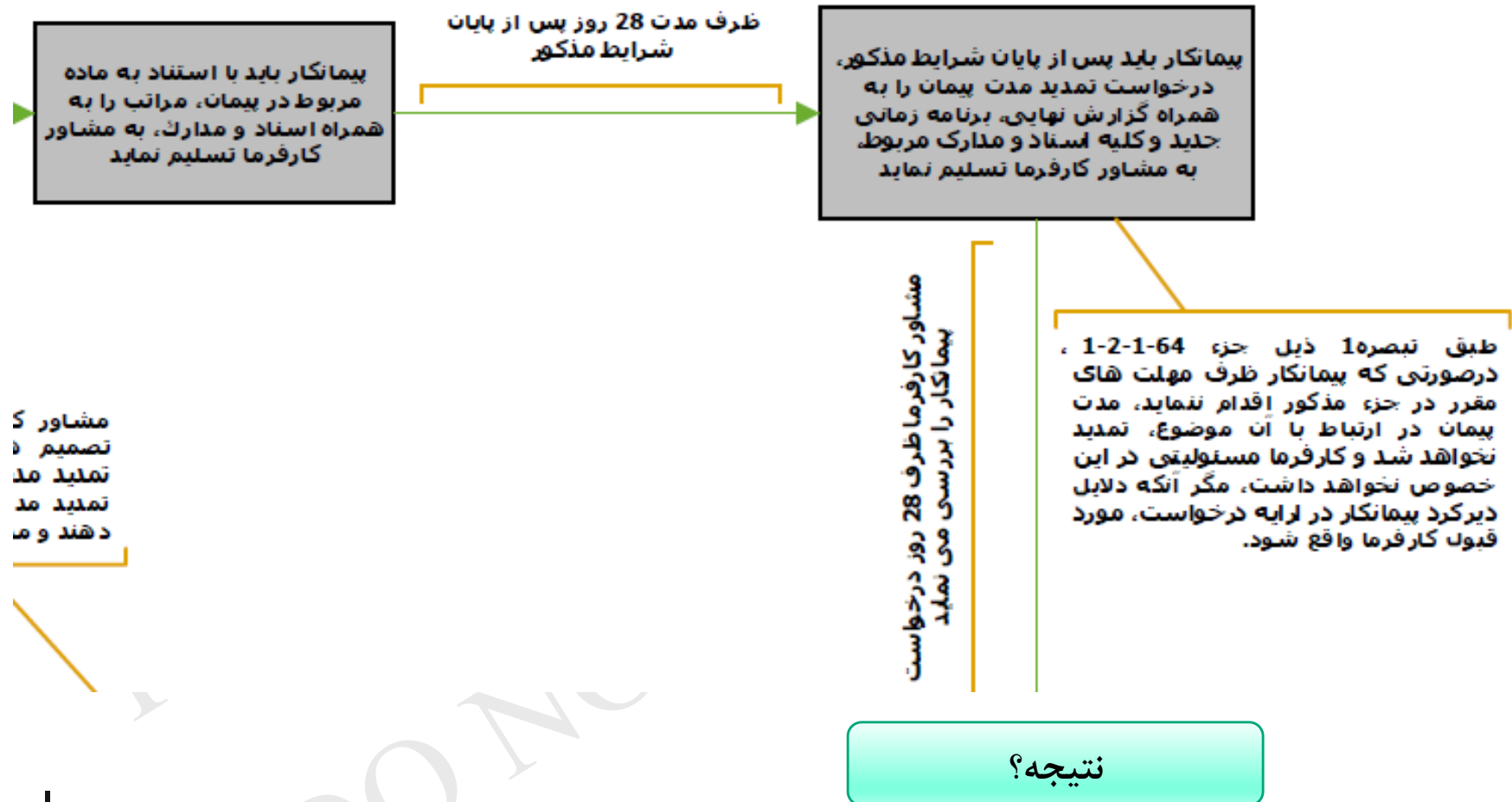
❑ اگر شرط اعلان به‌گونه‌ای تفسیر شود که پیمانکار برای حفظ حقوق خود در برابر کارفرما، ایمنی را به تعویق اندازد یا در تعلیق کار تردید کند، چنین تفسیری با سیاست حمایت از ایمنی در تضاد قرار می‌گیرد.

مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف

□ افزون بر این، کارفرما عملاً از همان ابتدا در جریان واقعه بوده است و مکاتبات و جلسات اضطراری نشان می‌دهد که هدف اطلاع‌رسانی، به‌عنوان فلسفه‌ی اصلی شرط اعلان، تحقق یافته است، هرچند شکل و زمان رسمی اعلان دقیقاً مطابق متن شرط نبوده است.

□ دادگاه در چنین وضعیتی می‌تواند نتیجه بگیرد که شرط اعلان باید با توجه به سیاست ایمنی و هدف واقعی خود نباید به سقوط کامل ادعا منجر گردد. در اینجا، سیاست حقوقی به‌عنوان ابزاری برای تعدیل اجرای مکانیکی شرط عمل می‌کند.

مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف – ماده ۶۴ از EPC صنعتی ۱۴۰۳



مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف – فیدیک قرمز ۲۰۱۷

20.2.1 Notice of Claim

The claiming Party shall give a Notice to the Engineer, describing the event or circumstance giving rise to the cost, loss, delay or extension of DNP for which the Claim is made as soon as practicable, and no later than 28 days after the claiming Party became aware, or should have become aware, of the event or circumstance (the “Notice of Claim” in these Conditions).

If the claiming Party fails to give a Notice of Claim within this period of 28 days, the claiming Party shall not be entitled to any additional payment, the Contract Price shall not be reduced (in the case of the Employer as the claiming Party), the Time for Completion (in the case of the Contractor as the claiming Party) or the DNP (in the case of the Employer as the claiming Party) shall not be extended, and the other Party shall be discharged from any liability in connection with the event or circumstance giving rise to the Claim.

مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف – فیدیک قرمز ۲۰۱۷

20.2.2 Engineer's initial response

If the claiming Party receives a Notice from the Engineer under this Sub-Clause and disagrees with the Engineer or considers there are circumstances which justify late submission of the Notice of Claim, the claiming Party shall include in its fully detailed Claim under Sub-Clause 20.2.4 [*Fully detailed claim*] details of such disagreement or why such late submission is justified (as the case may be).

مثال شرط اعلان ادعا و سیاست ایمنی و انصاف – فیدیک قرمز ۲۰۱۷

20.2.7 General requirements

The requirements of this Sub-Clause 20.2 are in addition to those of any other Sub-Clause which may apply to the Claim. If the claiming Party fails to comply with this or any other Sub-Clause in relation to the Claim, any additional payment and/or any EOT (in the case of the Contractor as the claiming Party) or extension of the DNP (in the case of the Employer as the claiming Party), shall take account of the extent (if any) to which the failure has prevented or prejudiced proper investigation of the Claim by the Engineer.

Public Policy Argument - Construction Law Applications of Public Policy

❑ Construction Example 2 – Economic Efficiency

- ❖ Owner demands removal of compliant work to satisfy minor aesthetic preference at enormous cost.
- ❖ **Policy analysis:** Is forcing rework economically wasteful?
- ❖ Courts may allow deviation with compensation instead of strict performance.

مثال انحراف ظاهری از مشخصات و سیاست کارایی اقتصادی

- در یک پروژه‌ی احداث ساختمان اداری، پیمانکار بخشی از پوشش نما را با مصالحی اجرا کرده است که از نظر عملکرد فنی، دوام و عایق‌بودن مطابق مشخصات است، اما رنگ آن در نور خاصی اندکی با نمونه‌ی اولیه تفاوت دارد.
- کارفرما به بندی استناد می‌کند که کار را باید دقیقاً مطابق مشخصات و نمونه‌ی مورد تأیید بداند و هر انحرافی را مستلزم اصلاح یا تجدید به هزینه‌ی پیمانکار می‌کند.
- هزینه‌ی برچیدن و تجدید کل نما با توجه به ارتفاع ساختمان، نیاز به نصب مجدد تجهیزات و وقفه در بهره‌برداری، بسیار سنگین است، درحالی‌که تفاوت رنگ از فاصله‌ی معمول برای کاربر نهایی عملاً قابل تشخیص نیست و هیچ اثر فنی یا عملکردی ندارد.

مثال انحراف ظاهری از مشخصات و سیاست کارایی اقتصادی

- در چنین وضعیتی، استدلال مبتنی بر سیاست کارایی اقتصادی بر این نکته تأکید می‌کند که هدف قاعده‌ی انطباق دقیق با مشخصات، تضمین کارکرد مناسب و کیفیت قابل قبول است، نه تحمیل هزینه‌های غیرضروری برای اصلاح تفاوت‌های جزئی غیرقابل تشخیص.
- تحمیل هزینه‌ی بسیار بالا برای رفع نقص ظاهری‌ای که تأثیر معناداری بر ارزش، عملکرد یا زیبایی کلی پروژه ندارد، با سیاست پرهیز از اتلاف غیرمنطقی منابع در تعارض قرار می‌گیرد.

مثال انحراف ظاهری از مشخصات و سیاست کارایی اقتصادی

- بر این مبنا، به جای الزام به تجدید کامل، می‌توان به **راه‌حل‌های میانی** مانند تخفیف قیمت، تعدیل محدود یا توافق بر پذیرش وضعیت موجود فکر کرد که میان ضرورت حفظ کیفیت و ضرورت کارایی اقتصادی تعادلی معقول برقرار می‌کند.
- داور یا دادگاه با اتکا به چنین استدلالی می‌تواند نتیجه بگیرد که
بند انطباق دقیق، در این مورد خاص نباید چنان سخت‌گیرانه اجرا شود که به اتلاف نامتعارف اقتصادی منجر شود.

Public Policy Argument - Construction Law Applications of Public Policy

❑ Construction Example 3 – Predictability

- ❖ Liquidated damages clauses provide certainty in delay claims.
- ❖ **Policy rationale:** Avoid endless litigation over actual damages and protect project financing certainty.
- ❖ Courts enforce LD clauses to preserve predictability.

مثال خسارت تأخیر و سیاست قطعیت قراردادی

□ در یک پروژه‌ی احداث کارخانه، قرارداد شامل شرط خسارت تأخیر روزانه است که برای هر روز تأخیر در تکمیل، مبلغ ثابتی را به عنوان خسارت تعیین کرده و تصریح می‌کند که این خسارت‌ها جایگزین هر نوع خسارت دیگر ناشی از تأخیر در تکمیل خواهد بود. پروژه با سه ماه تأخیر به پایان می‌رسد.

□ کارفرما خسارت تأخیر را طبق شرط مطالبه می‌کند.

□ پیمانکار مدعی است که بخشی از تأخیر ناشی از تغییرات و رفتار خود کارفرما بوده و افزون بر این، کارفرما در طول پروژه همکاری مناسبی نداشته و بخشی از تأخیر را تحمل کرده است.

مثال خسارت تأخیر و سیاست قطعیت قراردادی

□ در این‌جا، از یک سو می‌توان با استفاده از **آزمون موازنه‌ی عوامل**، نقش طرفین را در تأخیر تحلیل کرد.

□ از سوی دیگر، از منظر سیاست قطعیت قراردادی، نکته‌ی مهم این است که شرط خسارت تأخیر با هدف ایجاد قطعیت و پیش‌بینی‌پذیری مالی برای طرفین پذیرفته شده است.

□ اگر دادگاه یا داور، بدون دلیل موجه، دامنه‌ی اعمال این شرط را محدود کند یا آن را کنار بگذارد، ابزار مهمی برای مدیریت ریسک در پروژه‌های مشابه از دست می‌رود و قراردادهای از نقش پیش‌بینی‌پذیری خود تهی می‌شوند.

مثال خسارت تأخیر و سیاست قطعی قرارداد

❑ سیاست قطعی قراردادی اقتضا می‌کند که، در حدی که شرط با انصاف و عدم تعادل آشکار در تعارض قرار نمی‌گیرد، به‌طور جدی و قابل اتکا اجرا شود.

❑ بر این اساس، مرجع رسیدگی می‌تواند با تفکیک بخش‌هایی از تأخیر که به کارفرما قابل انتساب است و خروج آن‌ها از دامنه‌ی خسارت، نسبت به بخش باقی‌مانده که به رفتار پیمانکار مربوط است، شرط خسارت تأخیر را با استناد به سیاست قطعی قراردادی با قاطعیت اجرا کند.

❑ در این مثال، استدلال مبتنی بر سیاست حقوقی در جهت نرم کردن شرط به‌کار نمی‌رود، بلکه برای توجیه ضرورت اجرای آن و تأکید بر نقش آن در مدیریت ریسک استفاده می‌شود.

IRAC Example

(Practical Construction Applications)



Example – Building Construction Project

IRAC Example – Building Construction Dispute

❑ Focus Areas:

- ❖ Construction Contract Law
- ❖ Extension of Time (EOT)
- ❖ Delay Claims
- ❖ Notice Requirements
- ❖ Critical Path Analysis
- ❖ Liquidated Damages

Example – Building Construction Project

❑ Facts Giving Rise to the Dispute:

- ❖ The Owner and the Contractor entered into a **written lump-sum contract** for the construction of a **40-story residential tower**.
- ❖ Under the contract, **any event giving rise** to a delay claim required **written notice** within **seven days** after the Contractor became aware of the delaying event.
- ❖ The contract designated **structural steel** as an **Owner-nominated procurement** item to be supplied by a supplier approved by the Owner.
- ❖ During fabrication, the nominated supplier experienced significant overseas manufacturing delays, resulting in a **45-day late delivery** of the structural steel.



Example – Building Construction Project

❑ Facts Giving Rise to the Dispute:

- ❖ The approved baseline schedule identified structural steel erection as a **Critical Path activity** because completion of the structural frame governed the commencement of façade installation, MEP rough-in, and interior finishing works.
- ❖ Consequently, the **delayed** steel delivery postponed overall **project completion by 45 days**.
- ❖ **Although** the Contractor monitored the developing fabrication problems and **discussed** them during regular project meetings, **formal written notice** of delay was **not submitted** until Day 20, rather than within the **seven-day contractual** period.



Example – Building Construction Project

❑ Facts Giving Rise to the Dispute:

- ❖ Throughout the delay period, the **Owner received** contemporaneous progress reports describing the fabrication **problems** and their **anticipated effect** on the project schedule.
- ❖ **After project completion**, however, the Owner rejected the Contractor's request for an Extension of Time and assessed Liquidated Damages for the **entire 45-day delay**.



Example – Building Construction Project

❑ Issue 1 — Responsibility for the Delaying Event:

- ❖ Should the 45-day delay in the delivery of structural steel supplied by the Owner-nominated supplier be attributed, under the contract, to the **Owner or to the Contractor?**



Example – Building Construction Project

❑ Issue 2 — Critical Path Impact:

- ❖ If the delay is attributable to the **Owner**, did the **delayed delivery** of structural steel affect the **Critical Path** and thereby delay the **contractual completion date**?



Example – Building Construction Project

❑ Issue 3 — Compliance with the Notice Requirement:

- ❖ Does the Contractor's submission of written **notice on Day 20**, rather than within the contractual seven-day notice period, **affect the Contractor's entitlement** to an Extension of Time?



Example – Building Construction Project

❑ Issue 4 — Legal Effect of the Owner's Knowledge:

- ❖ If the contractual notice requirement was **not strictly complied** with, does the **Owner's contemporaneous knowledge** of the fabrication delay and **its consequences** affect the legal effect of the Contractor's late notice?



Example – Building Construction Project

❑ Ultimate Issue:

- ❖ Based on the foregoing issues, is the **Contractor** entitled to an Extension of Time and corresponding **relief from Liquidated Damages** under the contract?



Example – Building Construction Project

❑ Rule 1 — Responsibility for the Delaying Event:

- ❖ The Contractor is entitled to an Extension of Time only **if** the delaying event is contractually excusable **and** is not attributable to the Contractor's acts or omissions.



Example – Building Construction Project

❑ Rule 2 — Critical Path Requirement:

- ❖ An excusable delay gives rise to an Extension of Time only **if** the delaying event actually affects the Critical Path **and** delays contractual completion.



Example – Building Construction Project

❑ Rule 3 — Notice Requirement:

- ❖ The Contractor must comply with the contractual notice procedure as a condition of preserving its entitlement **unless**
the contract **or**
the governing law
provides otherwise.



Example – Building Construction Project

❑ Rule 4 — Exception to Strict Notice Compliance:

❖ Late notice may not defeat an otherwise valid entitlement **where**

1. the Owner had actual knowledge of the delaying event,
2. suffered no material prejudice, **or**
3. waived strict compliance.



Example – Building Construction Project

❑ Ultimate Rule:

- ❖ Where the Contractor **establishes all** substantive elements of entitlement together with compliance with, **or**
- ❖ a **legally recognized exception** to, the contractual notice requirements, **then**

the Contractor is entitled to an Extension of Time **and** corresponding relief from Liquidated Damages.



Example – Building Construction Project

❑ Burden of Proof:

- ❖ The Contractor bears the burden of establishing:
 - ✓ the delaying event was excusable;
 - ✓ the event was not attributable to the Contractor;
 - ✓ the delay affected the Critical Path;
 - ✓ contractual notice was complied with or legally excused.



Example – Building Construction Project

❑ Logical Decision Structure:

❖ Entitlement exists only where:

✓ Excusable Delay

AND

✓ Contractor Not Responsible

AND

✓ Critical Path Impact

AND

✓ (Timely Notice OR Valid Exception to Notice)

⇒ Extension of Time Granted ⇒ Liquidated Damages Not Recoverable

Example – Building Construction Project

□ Analysis – Element 1 — Responsibility for the Delaying Event:

- ❖ The first issue is whether the contractual responsibility for the 45-day delay in structural steel delivery rests with the Contractor or the Owner.
- ❖ **Under Rule 1**, entitlement to an Extension of Time depends upon whether the delaying event is contractually excusable and is not attributable to the Contractor's own acts or omissions.
- ❖ The evidence establishes that the structural steel was procured through a supplier nominated and approved by the Owner.
- ❖ The fabrication delay resulted from overseas manufacturing difficulties encountered by that supplier rather than from any deficiency in the Contractor's planning, procurement, logistics, or project management.
- ❖ Nothing in the factual record indicates that the Contractor caused, contributed to, or could reasonably have prevented the fabrication delay.
- ❖ Accordingly, the delaying event is more appropriately characterized as an Owner-risk event rather than a Contractor-caused delay.



Example – Building Construction Project

❑ Analysis – Element 1 — Responsibility for the Delaying Event:

❖ Element 1 Conclusion

- ✓ The Contractor has likely established that the delaying event was contractually excusable **and** was not attributable to its own acts or omissions.

Example – Building Construction Project

❑ Analysis – Element 2 — Critical Path Causation:

- ❖ The second issue is whether the Owner-risk delay affected the Critical Path and delayed contractual completion.
- ❖ **Under Rule 2**, an excusable delay gives rise to an Extension of Time only where the delaying event demonstrably affects the Critical Path and postpones the contractual completion date.
- ❖ The approved baseline programme identifies structural steel erection as a Critical Path activity.
- ❖ Completion of the structural frame was a prerequisite for façade installation, MEP rough-in, and interior finishing works.
- ❖ Because these downstream activities depended upon completion of the steel frame, **no practical resequencing opportunities existed**.
- ❖ The 45-day fabrication delay therefore propagated **directly** through the Critical Path and delayed contractual completion by an equivalent period.



Example – Building Construction Project

❑ Analysis – Element 2 — Critical Path Causation:

❖ Element 2 Conclusion

- ✓ The Contractor has likely established both factual causation and Critical Path impact.



Example – Building Construction Project

❑ Analysis – Element 3 — Compliance with the Contractual Notice

Requirement:

- ❖ The third issue is whether the Contractor's failure to submit written notice within the contractual seven-day period defeats its entitlement.
- ❖ **Under Rule 3**, compliance with the contractual notice procedure is **generally required** to preserve an entitlement to an Extension of Time.
- ❖ The contract required written notice within seven days after the Contractor became aware of the delaying event.
- ❖ The Contractor submitted its formal notice on Day 20.
- ❖ **On its face**, this constitutes non-compliance with an express contractual notice requirement and may amount to a failure to satisfy a contractual condition precedent.



Example – Building Construction Project

❑ Analysis – Element 3 — Compliance with Contractual Notice:

❖ Element 3 Conclusion

- ✓ The Contractor did **not strictly comply** with the contractual notice requirement, **and**
this procedural deficiency weighs against its entitlement **unless**
a recognized exception applies.



Example – Building Construction Project

❑ Analysis — Element 4 — Legal Effect of the Owner's Contemporaneous Knowledge:

- ❖ The fourth issue is whether the Owner's contemporaneous knowledge of the fabrication delay alters the legal consequence of the Contractor's late notice.
- ❖ **Under Rule 4**, strict compliance with contractual notice provisions may not be required where the Owner possessed actual knowledge of the delaying event, suffered no material prejudice from the delayed notice, or otherwise waived strict compliance.
- ❖ The evidence establishes that throughout the fabrication delay the Owner received contemporaneous progress reports, participated in project meetings addressing the developing fabrication problems, and remained fully informed regarding both the cause of the delay and its anticipated impact on project completion.
- ❖ No evidence suggests that earlier formal notice would have enabled the Owner to implement additional mitigation measures or materially alter the outcome of the project.
- ❖ Accordingly, although procedural compliance was imperfect, the underlying purpose of the notice provision—timely awareness and an opportunity to respond—appears to have been substantially fulfilled.



Example – Building Construction Project

❑ Analysis — Element 4 — Legal Effect of the Owner's Contemporaneous Knowledge:

❖ Element 4 Conclusion

- ✓ The Owner's contemporaneous knowledge **and** the apparent absence of material prejudice **may** provide a legally sufficient basis for excusing strict compliance with the contractual notice requirement.



Example – Building Construction Project

❑ Integrated Rule Application:

❖ Applying Rules 1 through 4 to the established facts:

✓ Rule 1 — Excusable Owner-Risk Event → Established

✓ Rule 2 — Critical Path Impact → Established

X Rule 3 — Timely Contractual Notice → Not Established

✓ Rule 4 — Exception Based on Actual Knowledge / Lack of Prejudice
→ Potentially Established Accordingly,



Example – Building Construction Project

❑ Integrated Rule Application:

❖ Accordingly,

✓ Excusable Delay

AND

✓ Critical Path Impact

AND

✓ Valid Exception to Notice

⇒ The Contractor remains capable of establishing entitlement to an Extension of Time despite procedural non-compliance.



Example – Building Construction Project

❑ Counteranalysis – Owner's Position:

- ❖ The Owner disputes the Contractor's entitlement by challenging several elements of the governing legal framework.
- ❖ **As to Rule 3 (Compliance with the Contractual Notice Requirement),** the Owner argues that the notice provision was expressly drafted as a condition precedent and therefore requires strict contractual compliance.
- ❖ **According to the Owner,** failure to submit written notice within the agreed seven-day period bars any entitlement to an Extension of Time, irrespective of the underlying cause of the delay.



Example – Building Construction Project

❑ Counteranalysis – Owner's Position:

- ❖ **As to Rule 4 (Exception to Strict Notice Compliance)**, the Owner contends that actual knowledge of the delaying event **cannot substitute** for formal contractual notice **unless** the contract or the governing law expressly recognizes such an exception.
- ❖ Relaxing the notice requirement would
 - undermine contractual certainty,
 - weaken the agreed allocation of project risk, and
 - deprive the Owner of timely opportunities to investigate, mitigate, and manage delay events.



Example – Building Construction Project

❑ Counteranalysis – Owner's Position:

- ❖ **As to Rule 2 (Critical Path Impact)**, the Owner may further argue that the Contractor has failed to establish that the entire 45-day fabrication delay **remained continuously** on the Critical Path.
- ❖ The Owner may also contend that the Contractor **retained overall responsibility** for coordinating procurement activities and failed to demonstrate that no reasonable mitigation or resequencing measures were available.



Example – Building Construction Project

❑ Counteranalysis – Contractor's Position:

- ❖ The Contractor responds that the substantive requirements for an Extension of Time have been satisfied and that the procedural notice deficiency should not defeat an otherwise valid contractual entitlement.
- ❖ As to Rule 1 (Responsibility for the Delaying Event), the Contractor argues that the delay arose exclusively from an Owner-nominated supplier and therefore constituted an Owner-risk event beyond the Contractor's control.



Example – Building Construction Project

❑ Counteranalysis – Contractor's Position:

- ❖ As to Rule 2 (Critical Path Impact), the Contractor maintains that the approved baseline programme demonstrates that structural steel erection was a Critical Path activity and that the fabrication delay directly postponed contractual completion.

Example – Building Construction Project

❑ Counteranalysis – Contractor's Position:

- ❖ As to Rule 4 (Exception to Strict Notice Compliance), the Contractor further argues that the Owner possessed continuous actual knowledge of the fabrication problems through progress reports, coordination meetings, and supplier communications, and therefore suffered no material prejudice arising from the delayed formal notice.
- ❖ From both a contractual and public policy perspective, the Contractor contends that denying an Extension of Time under these circumstances would elevate procedural form over **substantive justice** and distort the contractual allocation of project risk agreed by the parties.

Example – Building Construction Project

❑ Conclusion:

- ❖ The analysis establishes that the delaying event originated from an Owner-nominated supplier and was not attributable to any act or omission of the Contractor.
- ❖ It further establishes that the delayed delivery of structural steel affected the Critical Path and postponed the contractual completion date.
- ❖ Although the Contractor failed to comply strictly with the contractual seven-day notice requirement, the evidence indicates that the Owner possessed contemporaneous knowledge of the delaying event, actively monitored its development, and appears to have suffered little or no material prejudice as a consequence of the delayed formal notice.



Example – Building Construction Project

❑ Conclusion:

- ❖ Accordingly, the Contractor has established the principal substantive requirements for an Extension of Time, while the remaining issue concerns the legal effect of the procedural notice deficiency.
- ❖ **On balance**, a tribunal would likely conclude that strict enforcement of the contractual notice provision, in the circumstances of this case, would be inconsistent with both the contractual allocation of risk and the underlying purpose of the notice requirement.



Example – Building Construction Project

❑ Conclusion:

- ❖ Accordingly, the Contractor is entitled to an Extension of Time together with corresponding relief from Liquidated Damages.

موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور (ACEMI)

دفتر آموزش



تهران، بلوار فردوس شرق، مجتمع آبگینه، طبقه سوم اداری، واحد C42



+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵



+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰



info@dralavipour.com



www.dralavipour.com



@alavipour_pm



@acemi_social



@alavipour_pm



@IRANACEMI

