

PRACTICAL COMPLETION FOR WATER SUPPLY PROJECTS

KHAIRI BIN JAFFAR

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PRACTICAL COMPLETION FOR WATER SUPPLY PROJECTS

KHAIRI BIN JAFFAR

A project report submitted in partial fulfilment of the
requirements for the award of the degree of
Master of Science in Construction Contract Management

Faculty of Built Environment
Universiti Teknologi Malaysia

JULY 2007

ABSTRACT

Practical completion is a term used in the construction industry and many standard forms of contract to denote completion of the works by the Contractor. The law and practices in relation to the completion of building and engineering projects are complex issues that often give rise to conflict. There are only a few law cases that give guidance to practitioners. It seems that the meaning of practical completion is still not settled although the phrase has been used and found in many standard forms over the decades. This present the construction industries with uncertainty as to its exact meaning, leaving it open to various interpretations. The aim of this study is to determine legal meaning of practical completion and to develop a guideline that can assists in certifying practical completion particularly for water supply projects. For determining the legal meaning, the study focused on courts' decisions in defining the terms of completion of works, provision in the standard forms, commentary from the learned authors and the practicalities of construction works itself. A guideline for certifying practical completion of water supply projects has been developed based on the issues found from the analysis of a few samples of completed water supply projects, practicalities and guided with the legal meaning as suggested. Based on the study, the writer suggested that the correct legal meaning of practical completion is **“Practical completion occurs when the Works has reached such a stage of completion that they are capable of being occupied or used by the Employer for the purpose for which they are apparently required and intended, notwithstanding the presence of minor outstanding works and trivial defects”**. From the proposed definition, it means that, for the Contract Administrator to exercise his opinion, what has to be considered is a particular criteria rather than an abstract and undefined concept; and the actual use of the works by the employer for the required purpose or intended will be prima facie evidence that the criteria has been met, regardless of the presence of minor outstanding works or trivial defects. It would thus be beneficial to the contracting parties if an unambiguous definition and guideline for certifying of practical completion is provided in the contract document. The Contractor may plan the works based on the intent of the contract so that principal areas will be ready for occupation or use by the due date for completion and some less critical outstanding works may be completed during the defects liability period.

ABSTRAK

Penyiapan Praktikal adalah satu terma yang digunakan dalam industri pembinaan dan kebanyakan borang kontrak standard yang merujuk kepada penyiapan kerja oleh kontraktor. Undang-undang dan amalan berhubung penyiapan bangunan dan projek-projek kejuruteraan adalah satu isu yang kompleks yang biasanya menimbulkan konflik. Terdapat hanya beberapa kes perundangan sahaja yang memberi petunjuk kepada pengamal-pengamal. Maksud penyiapan praktikal masih lagi belum dapat diputuskan walaupun frasa tersebut telah banyak digunakan dalam borang kontrak standard sejak dahulu lagi. Ini menyebabkan industri pembinaan menghadapi situasi yang tidak jelas tentang makna dan maksud sebenar terma tersebut yang mendorong kepada pelbagai interpretasi tersendiri. Kertas penyelidikan ini adalah bertujuan untuk menentukan maksud perundangan bagi penyiapan praktikal dan untuk menyediakan garis panduan yang dapat membantu dalam mengesahkan penyiapan praktikal khususnya untuk projek bekalan air. Untuk menentukan maksud sebenar dari segi undang-undang, kertas penyelidikan ini telah memberi tumpuan kepada keputusan –keputusan mahkamah dalam mendefinisikan terma penyiapan praktikal, peruntukan dalam borang kontrak standard, ulasan dan komen dari penulis yang bijaksana dan kemunasabahan kerja-kerja pembinaan itu sendiri. Satu garis panduan untuk mengesahkan penyiapan praktikal didalam projek bekalan air akan disediakan selaras dengan isu-isu yang dibangkitkan dari analisa-analisa yang diambil dari contoh-contoh projek yang telah siap, kemunasabahan kerja-kerja pembinaan bekalan air dan dibantu oleh maksud perundangan yang disarankan. Berdasarkan kepada penyelidikan ini, penulis berpandangan bahawa, maksud perundangan sebenar bagi penyiapan praktikal adalah **“Penyiapan praktikal berlaku apabila kerja-kerja telah sampai kepada tahap penyiapan yang mana ianya boleh diduduki atau digunakan oleh majikan bagi tujuan yang mana ianya secara jelas diperlukan dan dimaksudkan, tanpa mengambil kira kehadiran kerja-kerja kecil yang masih belum disiapkan dan kecacatan yang tidak mustahak”**. Dari definisi yang dicadangkan ianya bermaksud bahawa Pentadbir Kontrak hendaklah membuat pertimbangan dengan menggunakan kebijaksanaannya, terhadap kriteria-kriteria tertentu dan bukannya konsep yang abstrak dan yang tidak dijelaskan; dan kegunaan dan tujuan sebenar kerja-kerja tersebut dibina oleh pihak majikan telah berjaya dihasilkan akan menjadi bukti-bukti *prima facie* bahawa kriteria tersebut telah ditepati, tanpa mengambil kira kehadiran kerja-kerja kecil yang masih belum disiapkan dan kecacatan yang tidak mustahak. Oleh yang demikian, untuk memberi munafaat kepada pihak-pihak berkontrak disarankan satu definisi yang jelas dan garis panduan untuk mengesahkan penyiapan praktikal disediakan di dalam dokumen kontrak. Pihak kontraktor boleh merancang kerja-kerja berdasarkan kepada intipati sesuatu kontrak supaya bahagian kerja utama atau penting telah siap sedia dan boleh digunakan tepat pada waktunya dan mana-mana kerja remeh-temeh yang masih belum disiapkan mungkin boleh disiapkan di dalam tempoh tanggungan kecacatan.