

# صيانة العقود

إعداد

المحامي / حسان بن إبراهيم السيف

القاضي بديوان المظالم سابقاً

# مدخل

أثر تمثيل أطراف العقد جميعاً أو  
أحد الأطراف في الصياغة



مدخل

## القاعدة العامة في الصياغة

العبرة في العقود بالمقاصد و اطعاني ..  
لا بالألفاظ و اطباني ...



# سات الصياغة الاحترافية

١- واضحة.

٢- وجيزة.

٣- وافية.

٤- منظمة.

# صياغة المادة العقدية

- لصياغة متكاملة للمادة لا بد من تحديد ما يلي:

١. الهدف من المادة (ماذا؟).
٢. محتوى المادة (ماذا؟).
٣. الفاعل (من؟).
٤. المفعول له (لمن؟).
٥. مكان الفعل (أين؟).
٦. كيفية تنفيذ الفعل (كيف؟).
٧. الجزء عند الإخلال (ماذا لو؟).
٨. معالجة آثار التنفيذ أو المقابل له أو مكملاته (ماذا بعد؟).
٩. وقت التنفيذ (متى؟).

# تسرين عملي

- تقوم كل مجموعة بصياغة مادة من  
أي عقد من العقود التجارية.



# صياغة السادة العقديّة

- كل ما كانت املادة أقصر كان ذلك

---

أفضل، ويفضل ألا تزيد كلمات املادة

---

عن ٢٥ كلمة وينبغي صياغة ما زاد

---

عن ذلك في مادة جديدة.

---

# صياغة مواد الالتزام العقديّة

- يدفع المستاجر للمؤجر الأجرة أول كل شهر هجري عبر تحويل بنكي لحساب المؤجر رقم (١٠١٠) في بنك الراجحي فرع املاز بمدينة الرياض.
- إذا لم يدفع المستاجر الأجرة في اليوم العاشر من الشهر الهجري جاز للمؤجر فسخ العقد دون الحاجة إلى إخطار مسبق أو حكم قضائي.
- عند فسخ العقد يجب على المستاجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر فوراً.



# صياغة مواد الالتزامات العقدية

## بعض أدوات الصيغ العقدية:

- فعل ماضي وهي ضرورة لبند الإبرام والبند الرئيسي (باع الطرف الأول على الطرف الثاني الأرض المملوكة بالصك رقم... وتاريخ.... وأوصافها...)(أجر الطرف الطرف الأول...).

- فعل مضارع مثبت (يدفع المستاجر للمؤجر الأجرة أول كل شهر هجري).

- فعل مضارع نافي (لا يجوز ل... أن يفعل - يحظر على ... أن يفعل (يحظر على المستاجر تعديل العين المؤجرة).

- يجوز ل... أن يفعل (إذا لم يدفع المستاجر الأجرة في موعدها جاز للمؤجر فسخ عقد الإيجار).

# التحضير لصياغة العقد

١. تحديد الغرض من التعاقد.
٢. تحديد المخاطر المحتملة.
٣. توقع الطوارئ المحتملة.
٤. حصر الجزاءات الممكنة.
٥. حصر الضمانات الممكنة.
٦. حصر أبرز الحقوق والالتزامات.
٧. تكييف العقد.



# المرحلة التحضيرية

١. تحديد الغرض من التعاقد على سبيل أمثال :

بيع، أو إجارة أو شراكة أو هبة، وعد بالبيع، مؤجل أو حال،

حقيقي ، أو صوري.

بالنسبة للشركات :

أشخاص أو أموال أو من الشركات الفقهية.



# المرحلة التحضيرية

## ٢. تحديد المخاطر المحتملة :

التأخر في تسليم الثمن، عدم تسليم المبيع،

التأخر في الإفراغ، عدم الجدية في

التعاقد، مخالفة الأنظمة.



# المرحلة التمهيدية

## ٣. توقع الطوارئ المحتملة :

غياب أحد الأطراف، وفاة أحد الأطراف، تلف محل التعاقد، وقوع النزاعات، الظروف القاهرة.



# المرحلة التحضيرية

٤. حصر الجزاءات امكنة :

فسخ العقد، الشرط الجزائي، العربون،  
التنفيذ على الحساب.





# المرحلة التمهيدية

## ٥. حصر الضمانات املمكنة :

الضمان، الكفالة، الشيكات، الكمبيالات، السند  
لأمر، الرهن، الضمان البنكي، الاعتماد  
املستندي.



# المرحلة التحضيرية

٦. حصر أبرز الحقوق والالتزامات.

٧. تكييف العقد.

وذلك عبر:

الحوار مع العميل.

الدراسة الفقهية والقانونية.



# المرحلة التحضيرية

٦. تكييف العقد.

وذلك عبر:

الحوار مع العميل.

الدراسة الفقهية والقانونية.



# المرحلة التحضيرية

الدراسة الفقهية والقانونية ومن أهم اطراجم فيها:

١. اطعاير الشرعية.
٢. اطغني أو كشاف القناع.
٣. الوسيط في شرح القانون امدني.
٤. اطرادي والأحكام القضائية.
٥. القوانين املية والدولية.



# المرحلة التحضيرية

البناء الشكلي و من أهم خطواته:

١. دراسة العقود المشابهة.

٢. مراجعة كتب صياغة العقود.

٣. تحديد الشكل العام للعقد.



# الشكل العام للعقد

من أهم خطواته:

١. تحديد موضوع العقد (إيجار- بيع شركة- رهن).
٢. تحديد شكل العقد (مذكرة تفاهم- عقد إطار- اتفاقية).
٣. تحديد موضوعات العقد الشكلية.





# البنود الشكلية النموذجية للعقد

ترتيب العقد الشكلي عادة يكون كالآتي:

١. عنوان العقد.
٢. التاريخ.
٣. صيغة الإبرام.
٤. الأطراف.
٥. التمهيد.
٦. التعريفات.
٨. محل العقد.
٧. مدة العقد وتاريخ السريان والانتهاء.
٩. إلتزامات الأطراف.
١٠. الضمانات.
١١. الجزاءات.
١٢. القانون واجب التطبيق.
١٣. آلية فض المنازعات وتحديد مكان المحكمة المختصة.
١٤. العبارة الختامية، ونسخ وملاحق العقد.
١٥. توقيعات الأطراف والشهود.

# مذكرة التفاهة

- لا تتضمن أي التزام إيجابي.
  - يمكن إضافة البند الآتي فيها:
- (كل مايرد في هذه المذكرة لا يمثل إلتزاماً واجباً على أي من أطرافها، ولا يجوز لأي من أطرافها الرجوع على الآخر بطلب التعويض أو ايقاع العقوبة أو غير ذلك نتيجة الإخلال باي من مواد هذه المذكرة).



# مذكرة التفاهة

استثناء من ذلك يمكن تضمينها التزامات سلبية

مثل :

- السرية مع بيان ما تشمله السرية وما لا تشمله.
- عدم التفاوض مع الغير خلال مدة المذكرة.
- عدم الحق في التعويض عند عدم التعاقد.



# خطاب النوايا

يصدر عادة أثناء مفاوضات حول عقد لم تكتمل بنوده النهائية وله عدة صور منها مثل:

- دعوة إلى التعاقد وفق شروط والتزامات معينة يقترحها أحد الطرفين.

- دعوة للتفاوض وفق التزامات تتعلق بسرية المفاوضات وأليتها.

- إيجاب أو قبول من أحد الطرفين يتعلق بتعاقد جزئي أو كامل لتنفيذ أحد العقود أو تعديل عقد قائم.



# عقد الإطار

هو من العقود المتعلقة، وتأخذ صورة النموذج الموحد الذي يكون إطاراً منظماً لعملية التعاقد إذا تمت ويستخدم عادة في عقود الصرف والتوريد.





# عقد الإطار

- صياغة البند الأساسي في عقد الإطار:  
(هذا العقد هو إطار نموذجي يتضمن الأحكام التي تطبق على التعامل بين أطرافه خلال مدة سريانه ولا يمثل إلتزاماً واجباً على أي من أطرافه للتعامل مع أي طرف آخر من أطراف العقد، ولا يجوز لأي من أطرافه الرجوع على الآخر بطلب التعويض أو ايقاع العقوبة أو غير ذلك نتيجة عدم وقوع تعامل بين الطرفين).





# قبل إبرام العقود

- قم بإعداد مسودة تعاريف للمصطلحات الجديدة التي ستستخدم في العقد.
- ضع مسودة لمعايير يتم من خلالها قياس مستوى الخدمة أو السلعة المتعاقد عليها، وكمية الخدمات أو السلع المقدمة.
- تحقق من مدى الحاجة إلى بنود تتعلق بحماية الملكية الفكرية، ومعايير الإخلال بها والجزاءات المترتبة على الإخلال بها.
- تحقق من مدى الحاجة إلى بنود تتعلق بسرية المعلومات وحدود السرية والجزاءات المترتبة على الإخلال بها.

# صياغة بنود العقد

## عنوان العقد :

- العقود اتمسامة.

- العقود غير اتمسامة.



# صياغة بنود العقد

- تاريخ العقد.



# صيغة بنود العقد

صيغة الإبرام :

(دائمًا تكون بصيغة املاضي)

- أبرم هذا العقد بين كل من..

- اتفق كل من الأطراف التالية أسماءهم..



# صياغة بنود العقد

## - أطراف العقد:

- ترتيب الأطراف الموجب ثم القابل.

- المسمى الرسمي.

- الجنسية.

- السجل المدني أو التجاري.

- الصفة.

- سند الصفة.

- العنوان.



# صياغة بنود العقد

## - تمهيد العقد :

- وصف لحالة الطرفين ومحل العقد بشكل مجمل إلى ما قبل التعاقد.
- بيان رغبة الطرفين في التعاقد.
- يجب ألا يتضمن التمهيد أي إيجاب أو قبول أو التزام.





# صيغة البنود الرئيسية

## - تمهيد العقد :

- وصف لحالة الطرفين ومحل العقد بشكل مجمل إلى ما قبل التعاقد.
- بيان رغبة الطرفين في التعاقد.
- يجب ألا يتضمن التمهيد أي إيجاب أو قبول أو التزام.
- التأكيد على صيغة الإبرام في نهاية التمهيد.



# التعريفات

□ تتضمن شرح للمصطلحات الغامضة أو المحتملة في العقود هكذا :

- يقصد بالعبارات التالية في هذا العقد مايلي:

- القوة القاهرة :أي حدث لا يمكن تجنبه ولا التنبؤ به يجعل

تنفيذ كامل العقد أو بعض منه مستحيلًا أو يؤخر من

تنفيذه في الوقت المحدد.

# وصف محل العقد

□ الفحص النافي للجهالة لمحل التعاقد ، و وصفه وصفاً دقيقاً يميزه عن غيره ، وإدراج هذه الأوصاف داخل بنود العقد أو في ملحق موقع من الطرفين وتختلف متطلبات الفحص من تعامل لآخر.

# مدة العقد

- مدة العقد.

- تاريخ السريان.

- تاريخ التوقيع.

# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

## • للبائع :

- تحديد موعد لتسليم قيمة المبيع واشتراط أحقيته بالفسخ عند تاخر التسليم.
- اشتراط العربون.
- اشتراط البراءة من العيوب.



# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

## • للمشتري :

- تدقيق بيانات سند الملكية ومطابقتها مع هوية المشتري.
- التحقق من مطابقة سند الملكية للمبيع وعلى سبيل أمثال بالنسبة لعقود بيع العقارات:
- تضمن الصك للموقع والمساحة والحدود خاصة الصكوك القديمة وحجج الاستحكام وكذلك الأراضي الخام ومن أهمهم في مثل تلك الصكوك إجراء الرفع المساحي قبل إتمام البيع.
- تحديد موعد للإفراغ واشتراط أحقية الفسخ عند التأخر.
- التحقق من وجود السعاه وتحديد مبلغ السعي، والمستحق له.
- عدم تسليم كامل القيمة إلا عند الإفراغ.



# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

## • الملّوجر:

• وصف حالة العين الملّوجرة عند التاجير وصفاً دقيقاً ومفصلاً،

ويستحسن إرفاق صور للعقارات الملّوجرة.

• في حالة التاجير من الباطن: التحقق من كون عقد الإيجار لا يمنعه من

تاجيره للغير، وكذلك التحقق من كونه مستاجراً كامل مدة التاجير التي سوف يقوم بتاجيرها فيما بعد.

• تحديد الغرض من التاجير واشتراط أحقية الفسخ عند مخالفة المستاجر للغرض من الإيجار.

• تحديد وقت دفع قيمة الإيجار واشتراط أحقية الفسخ بعد مضي خمسة عشر يوماً على إخطاره بالوفاء.

# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

## • المستاجر :

- التحقق من ملكية المُوَجَّر بموجب صك أو مستند نظامي صحيح مثبت للملكية ، وذلك بالاطلاع على أصل الصك أو المستند ونسخ صورة منه.
- وصف حالة العين المُوَجَّرة عند التاجير وصفاً دقيقاً ومفصلاً، ويستحسن إرفاق صور للعقارات المُوَجَّرة.

## • في حالة الاستتجار من الباطن: التحقق من كون المُوَجَّر قد استاجر العقار

- بموجب عقد صحيح من مالك العقار لا يمنعه من تاجيره للخير ، وكذلك التحقق من كونه مستاجراً كامل مدة التاجير التي سوف يقوم بتاجيرها فيما بعد.
- تحديد الغرض من الاستتجار واشتراط أحقية الفسخ عند تعذر تحقق الغرض من العين المُوَجَّرة.

- تحديد وقت استلام العين المُوَجَّرة واشتراط أحقية الفسخ عند التأخر في تسليمها.

# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

## •المستثمر:

- التحقق من ملكية العقار محل الاستثمار بموجب صك أو مستند نظامي صحيح مثبت للملكية ، وذلك بالاطلاع على أصل الصك أو المستند ونسخ صورة منه.
- تحديد الغرض من الاستثمار وآلية التطوير إن وجدت وتكاليفها المتوقعة.
- تحديد رأس المال المساهمة وعدد الحصص والملاك فيها.
- تحديد التزامات مدير المساهمة والربح المستحق له.
- اشتراط أحقية الفسخ عند إخلال مدير المساهمة بالتزاماته، أو ثبوت عدم صحة بيانات المساهمة.
- تحديد وقت تصفية المساهمة واشتراط أحقية تصفيتها عن طريق القضاء في حال تاخر مدير المساهمة عن الوقت المحدد دون عذر.

# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

## •المسوق العقاري:

- إذا كان تسويقه للعقار حصري، فلا بد من توثيق الحصرية بموجب عقد أو مذكرة تفاهم مع المالك.
- توثيق عروضه العقارية ، بالطرق الممكنة، وأفضل تلك الطرق شهادة الشهود من غير المستفيدين من العقد.
- إثبات وساطته في عقد المبايعة أو الاستثمار إن أمكن.

# أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

□ العناية بتواريخ الاستلام والتسليم والإفراغ وتحديدتها تحديداً دقيقاً خاصة في عقود الاستثمار طويل الأجل، وكذلك العناية باهمل الامنوحة للطرفين عند حدوث التقصير من أحدهما لتلافي ذلك التقصير.

□ الاتفاق على تحديد المحكمة المختصة مكانياً في حال حدوث منازعة بين أطراف العقد ويظهر أثر ذلك فيما لو كان أطراف العقد في عدة مدن إذ أن القاعدة في ذلك هي أن الدعوى ترفع في بلد المدعى عليه ما لم يتفق طرفا العقد على خلاف ذلك.

□ التحكيم.

□ الاتفاق على أحقية فسخ العقد لأي من طرفي العقد في حال أخل الطرف الآخر بإحدى التزاماته الجوهرية، أو تأخر في تنفيذها عن امدة المحددة بالعقد.



# القانون واجب التطبيق والحكمة المختصة

- تحديد آلية فض المنازعات إما بالقضاء أو بالتحكيم.
- في حال الاتفاق على التحكيم لا بد من تحديد أهم بنود شرط التحكيم أو الإحالة إلى النظام السعودي أو غيره من أنظمة التحكيم.
- الاتفاق على تحديد المحكمة المختصة مكانياً في حال حدوث منازعة بين أطراف العقد ويظهر أثر ذلك فيما لو كان أطراف العقد في عدة مدن إذ أن القاعدة في ذلك هي أن الدعوى ترفع في بلد المدعى عليه ما لم يتفق طرفا العقد على خلاف ذلك.



# الضمانات

الضمان. (الكفالة الغرمية).

الكفالة. (الكفالة الحضورية).

الشيكات.

الكمبيالات.

السند لأمر.

الرهن.

الضمان البنكي.

الاعتماد ائتمندي.

# الجزاءات

العربون.

الشرط الجزائي.

التنفيذ على الحساب.

الفسخ.

# بند الفسخ

- الفرق بين الفسخ والبطلان.
- الفسخ القانوني والاتفاقي والقضائي والفرق بينها.
- حق المطالبة بالفسخ.
- حق الفسخ.
- الانفساخ.

# ملاحق العقد

- القيمة القانونية لملاحق العقد.
- الإشارة إليها في العقد الأصلي.
- الإشارة إلى العقد الأصلي في ملحق العقد.
- التهميش على العقد الأصلي إذا كان املاحق لاحقاً للعقد.

# نسخ العقد والتوقيع

- الإشارة إلى عدد النسخ ومن هي بيده.
- توقيع جميع صفحات العقد لمنع التزوير.
- كتابة الصفة عند توقيع الصفحة الأخيرة.
- توقيع الشهود وشروطهم.

# معضورات الصياغة

- إضافة العبارات التي لا أثر لوجودها في العقد.
- العبارات الموهمة والمحتملة.
- المصطلحات الغامضة.
- استخدام الضمائر مع امكانية الاستغناء عنها.
- عدم ربط تنفيذ الالتزامات بمدد محددة.
- عدم وضع الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزام.



# محفورات الصياغة

- صياغة أكثر من التزامين أو جمع أكثر من موضوعين في مادة واحدة.
- استخدام الجمل الطويلة التي تزيد عن ٢٥ كلمة.
- الفصل الطويل بين أجزاء الجملة الواحدة.
- كثرة الإحالات إلى مواد أخرى مع إمكان الاستغناء عنها.
- الإحالات الغامضة مثل ( كما في المادة أعلاه )  
( مع مراعاة ماورد في هذا العقد ).



شكراً لكم...

المحامي/حسان بن إبراهيم السيف

جوال : ٠٥٥٤٤٤٠٤٩٠

تويتر : HASSANLAWYER

سناپ : HASSANLAWYER1

السيف والتيجري  
محامون، مستشارون، محكمون