



السيف والتوجيه
شركة محاسبة



الجمعية العلمية القضائية السعودية

صياغة العقود





السيف والتوجيه
شركة محاماة

صياغة العقود

المحامي/ حسان بن إبراهيم السيف
القاضي بديوان المظالم سابقاً



الجمعية الوطنية لحقوق الإنسان
National Society for Human Rights



مدخل



مدخل



أثر تمثيل
أطراف العقد جميعاً
أو أحد الأطراف
في الصياغة

مدخل

القاعدة العامة في الصياغة:

العبرة في العقود
بالمقاصد والمعاني
لا بالألفاظ والمباني





الجمعية الوطنية لحقوق الإنسان
National Society for Human Rights



صياغة المادة العقدية



شروط العقد



1. التراضي من العاقلين.

2. أن يكون كل واحد من العاقلين جازا التصرف.

3. أن يكون العاقد مالكا للمال أو من يقوم مقامه.

4. أن يكون المبيع مباح المنفعة.

5. أن يكون المبيع مقدورا على تسليمه.

شروط العقد

6. أن يكون المبيع معلوماً عند البائع والمشتري وقت العقد.

والعلم بالمبيع يتحقق بأحد أمرين:

الأول: برؤية المبيع وقت العقد، أو قبله بزمانٍ يسير لا يتغير فيه المبيع عادة.
الثاني: بوصفه وصفاً منضبطاً يقوم مقام رؤيته.

7. أن يكون ثمن السلعة معلوماً وقت العقد.



سمات الصياغة الاحترافية



4

منظمة

3

وافية

2

وجيزة

1

واضحة

تمرين عملي:



تقوم كل مجموعة بصياغة مادتين من أي عقد من العقود التجارية.

لصياغة متكاملة للمادة لا بد من تحديد ما يلي:

1. الهدف من المادة (لماذا؟).
2. محتوى المادة (ماذا؟).
3. الفاعل (من؟).
4. المفعول له (لمن؟).
5. مكان الفعل (أين؟).
6. كفية تنفيذ الفعل (كيف؟).
7. الجزاء عند الإخلال (ماذا لو؟).
8. معالجة آثار التنفيذ أو المقابل له أو مكملاته (ماذا بعد؟).
9. وقت التنفيذ (متي؟).



صياغة المادة العقدية

كل ما كانت المادة أقصر كان ذلك
أفضل، ويفضل ألا تزيد كلمات المادة
عن 25 كلمة، وينبغي صياغة ما زاد
عن ذلك في مادة جديدة!



صياغة مواد الالتزامات العقدية

- يدفع المستأجر للمؤجر الأجرة أول كل شهر هجري.
- يدفع المستأجر للمؤجر الأجرة عبر تحويل بنكي لحساب المؤجر رقم (1010) في بنك الراجحي فرع الملز بمدينة الرياض.
- إذا غربت شمس اليوم العاشر من الشهر الهجري وفقاً لتقويم أم القرى ولم يدفع المستأجر الأجرة جاز للمؤجر فسخ العقد دون الحاجة إلى إخطار مسبق أو حكم قضائي.
- عند فسخ العقد يجب على المستأجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر فوراً.



أفضل صيغ الالتزامات العقدية



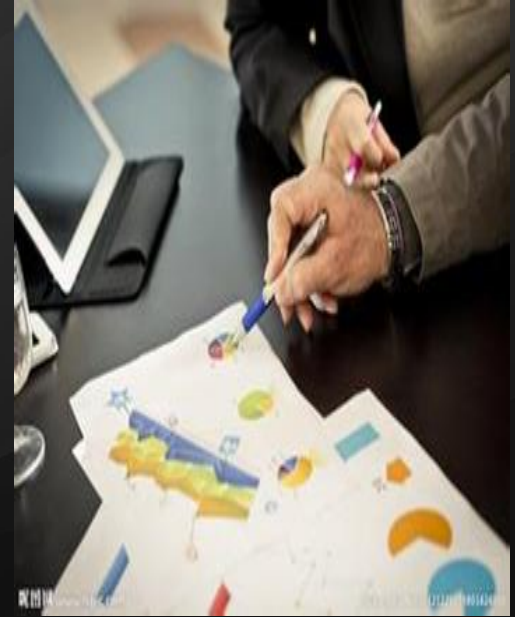
- فعل ... وهي ضرورة لبند الإبرام والبند الرئيسي (باع الطرف الأول على الطرف الثاني الأرض المملوكة بالصك رقم ... وتاريخ وأوصافها ...)(أجر الطرف الأول ...).
- يفعل ... (يدفع المستأجر للمؤجر الأجرة أول كل شهر هجري).
- لا يجوز لـ ... أن يفعل / يحظر على ... أن يفعل (يحظر على المستأجر تعديل العين المؤجرة).
- يجوز لـ ... أن يفعل (إذا لم يدفع المستأجر الأجرة في موعدها جاز للمؤجر فسخ عقد الإيجار).



التحضير لصياغة العقد

التحضير لصياغة العقد

1. تحديد الغرض من التعاقد.
2. تحديد المخاطر المحتملة.
3. توقع الطوارئ المحتملة.
4. حصر الجزاءات الممكنة.
5. حصر الضمانات الممكنة.
6. حصر أبرز الحقوق والالتزامات.
7. تكييف العقد.



المرحلة التحضيرية

أولاً:

تحديد الغرض
من التعاقد



على سبيل المثال :

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

ثانيًا:

تحديد المخاطر
المحتملة



التأخر في تسليم الثمن،
عدم تسليم المبيع،
التأخر في الإفراغ،
عدم الجدية في التعاقد،
مخالفة الأنظمة.

المرحلة التحضيرية

ثالثاً:

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



توقع الطوارئ
المحتملة

المرحلة التحضيرية

رابعًا

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



حصر الجزاءات
الممكنة

المرحلة التحضيرية

خامساً:

حصر الضمانات الممكنة



الضمان	الكفالة
الشيكات	الكمبيالات
السند لأمر	الرهن
الضمان البنكي	الاعتماد المستندي

المرحلة التحضيرية

سادسًا

وسابعًا:

- حصر أبرز الحقوق والالتزامات
- تكيف العقد



وذلك عبر:

- مهارات الأسئلة.
- الدراسة الفقهية والقانونية.

ورشة عمل



مهارة استخدام الأسئلة في بناء العقود

قبل كتابة أي عقد!

أجب عن
هذه
الأسئلة

هل مسمى العقد صحيح ويتوافق مع مضمونه والهدف منه؟

هل تضمن العقد تاريخ التوقيع وتاريخ السريان؟

هل كتبت أسماء أطراف العقد وصفاتهم ومستند صفاتهم وعناوينهم بشكل صحيح؟

هل المعلومات التي يتضمنها التمهيد صحيحة؟



قبل كتابة أي عقد!

أجب عن
هذه
الأسئلة

هل تضمن العقد وصفاً دقيقاً لـ (العين / الخدمة / العمل)
محل العقد؟

هل تضمن العقد البند الرئيسي الذي من أجله ستوقع العقد؟

هل حدد العقد التزامات الأطراف بشكل محدد وواضح وملزم؟

هل العقد ملزم لجميع الأطراف أو لبعضهم؟

قبل كتابة أي عقد!

أجب عن
هذه
الأسئلة

هل تضمن العقد مدة محددة؟ أو وقتاً محدداً للتنفيذ؟
وهل تضمن آلية احتساب المدة؟

هل المبالغ المحددة في العقد مقطوعة أم متغيرة؟

إذا كانت القيمة متغيرة هل أليتها واضحة؟
وهل سقف أعلى وأدنى؟

كيف ستكون آلية دفع قيمة العقد؟ ومتى؟
ومن له صلاحية استلامها؟



قبل كتابة أي عقد!

أجب عن
هذه
الأسئلة

ماذا سترتب على عدم دفع قيمة العقد في الوقت المحدد لها؟

هل تضمن العقد جزاءات عند عدم تنفيذه أو الإخلال به؟

إذا تضمن العقد جزاءات فما هي؟ وما آلية تطبيقها؟

هل يستطيع أحد أطراف العقد التنازل عن حقوقه أو بعضها
لجهة أخرى؟



قبل كتابة أي عقد!

أجب عن
هذه
الأسئلة

هل سينفذ المتعاقد بنفسه أو له الحق في التعاقد من الباطن؟

إذا كان سينفذه بنفسه فهل هو ملزم بالتفرغ طوال فترة العقد؟

إذا كان له الحق في التعاقد من الباطن هل هناك شروط لذلك؟

هل هناك آلية واضحة تحدد نسبة الأعمال المنجزة، ومطابقتها للعقد؟

قبل كتابة أي عقد!

أجب عن
هذه
الأسئلة

ماذا سيترتب على امتناع المتعاقد عن التنفيذ أو عجزه أو وفاته؟

هل سيطبق على العقد النظام السعودي أو نظام آخر؟

ما هي اللغة المعتمدة في العقد وفي إجراءات فض المنازعات؟

هل ستحسم منازعات العقد بالقضاء أو بالتحكيم؟

ما هي المدينة التي يجري فيها فض المنازعات؟

المرحلة التحضيرية

1. المعايير الشرعية.
2. المغني أو كشف القناع.
3. الوسيط في شرح القانون المدني.
4. المبادئ والأحكام القضائية.
5. القوانين والأنظمة العربية والأجنبية.



الدراسة الفقهية
والقانونية
ومن أهم المراجع:

المرحلة التحضيرية

1. دراسة العقود المشابهة.
2. مراجعة كتب صياغة العقود.
3. تحديد الشكل العام للعقد.



البناء الشكلي
ومن أهم خطواته:



الشكل العام للعقود

الشكل العام للعقد



البنود الشكلية النموذجية للعقد

1. عنوان العقد.	2. التاريخ.	3. صيغة الإبرام.	4. الأطراف.
5. التمهيد.	6. التعريفات.	7. محل العقد.	8. مدة العقد وتاريخ السران والانهاء.
9. التزامات الأطراف.	10. الضمانات.	11. الجزاءات.	12. القانون واجب التطبيق.
13. آلية فض المنازعات وتحديد مكان المحكمة المختصة.	14. العبارة الختامية، ونسخ وملاحق العقد.	15. توقيعات الأطراف والشهود.	

• لا تتضمن أي التزام إيجابي.

• يمكن إضافة البند الآتي فيها:

(كل ما يرد في هذه المذكرة لا يمثل
التزامًا واجبًا على أي من أطرافها،
ولا يجوز لأي من أطرافها الرجوع
على الآخر بطلب التعويض أو إيقاع
العقوبة أو غير ذلك نتيجة الإخلال
بأي من مواد هذه المذكرة).



• 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، مثل:

- دعوة إلى التعاقد وفق شروط والتزامات معينة يقترحها أحد الطرفين.
- دعوة للتفاوض وفق التزامات تتعلق بسرية المفاوضات وآلياتها.
- إيجاب أو قبول من أحد الطرفين يتعلق بتعاقد جزئي أو كامل لتنفيذ أحد العقود أو تعديل عقد قائم.





هو من العقود المعلقة، 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 التزامًا واجبًا على أي من أطرافه للتعامل مع أي طرف آخر من أطراف العقد، ولا يجوز لأي من أطرافه الرجوع على الآخر بطلب التعويض أو إيقاع العقوبة أو غير ذلك نتيجة عدم وقوع تعامل بين الطرفين).





الجمعية الوطنية لحقوق الإنسان
National Society for Human Rights



قبل إبرام العقود

قبل إبرام العقود

- مراجعة التعاملات السابقة للطرف الذي تتعاقد معه واستطلاع آراء من تعاملوا معه ، وفي التعاملات الكبيرة من المهم الاطلاع على السجل الائتماني للطرف المتعاقد.

- تحقق من عدم تعارض العقد أو أحد بنوده مع الشريعة الإسلامية أو الأنظمة.

- بذل المزيد من العناية عند التعامل مع أطراف متعددين مثل الشركاء في عقار أو الورثة خاصة في حال وجود قصر أو وقف في التركة.

- أن يراعى عند صياغة العقد حالة النزاع المحتملة مستقبلاً لا حالة الوفاق التي يعيشها الطرفان حال إبرام العقد.



قبل إبرام العقود

- ضرورة التحقق من وجود تراخيص للأطراف المخولين بتقديم الخدمة ، أو تراخيص تسمح بالانتفاع من المحل المتعاقد عليه.
- 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 المسماة.
- العقود غير المسماة.



الهيئة العامة للتعليم
التقني



تاريخ العقد

صياغة بنود العقد

صيغة الإبرام

(دائما تكون بصيغة الماضي)

- أبرم هذا العقد بين كل من..
- اتفق كل من الأطراف التالية أسماؤهم..

أطراف العقد

- ترتيب الأطراف الموجب ثم القابل.
- المسمى الرسمي.
- الجنسية.
- السجل المدني أو التجاري.
- الصفة.
- سند الصفة.
- العنوان.

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 ما يلي:

القوة القاهرة: أي حدث لا يمكن تجنبه ولا التنبؤ
به يجعل تنفيذ كامل العقد أو بعض منه مستحيلاً
أو يؤخر من تنفيذه في الوقت المحدد.

وصف محل العقد

- الفحص النافي للجهالة لمحل التعاقد،
- ووصفه وصفاً دقيقاً يميزه عن غيره،
- وإدراج هذه الأوصاف داخل بنود العقد أوفي ملحق موقع من الطرفين،
- وتختلف متطلبات الفحص من تعامل لآخر.



مدة العقد

- مدة العقد.
- تاريخ السريان.
- تاريخ التوقيع.

أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

للبيع:

- تحديد موعد لتسليم قيمة المبيع واشتراط أحقيته بالفسخ عند تأخر 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 المثال بالنسبة لعقود بيع العقارات:
- تضمن الصك للموقع والمساحة والحدود خاصة الصكوك القديمة وحجج الاستحكام وكذلك الأراضي الخام ومن المهم في مثل تلك الصكوك إجراء الرفع المساحي قبل إتمام البيع.
- تحديد موعد للإفراغ واشتراط أحقية الفسخ عند التأخر.
- التحقق من وجود السعة وتحديد مبلغ السعي، والمستحق له.
- عدم تسليم كامل القيمة إلا عند الإفراغ.

أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

المؤجر:

- وصف حالة العين المؤجرة عند التأجير وصفاً دقيقاً ومفصلاً، ويستحسن إرفاق صور للعقارات المؤجرة.
- في حالة التأجير من الباطن: التحقق من كون عقد الإيجار لا يمنعه من تأجيره للغير ، وكذلك التحقق من كونه مستأجراً كاملاً مدة التأجير التي سوف يقوم بتأجيرها فيما بعد.
- تحديد الغرض من التأجير واشتراط أحقية الفسخ عند مخالفة المستأجر للغرض من الإيجار.
- تحديد وقت دفع قيمة الإيجار واشتراط أحقية الفسخ بعد مضي خمسة عشر يوماً على إخطاره بالوفاء.

أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

المستأجر:

- التحقق من ملكية المؤجر بموجب صك أو مستند نظامي صحيح مثبت للملكية ، وذلك بالاطلاع على أصل الصك أو المستند ونسخ صورة منه.
- وصف حالة العين المؤجرة عند التأجير وصفاً دقيقاً ومفصلاً، ويستحسن إرفاق صور للعقارات المؤجرة.
- في حالة الاستئجار من الباطن: التحقق من كون المؤجر قد استأجر العقار بموجب عقد صحيح من مالك العقار لا يمنعه من تأجيره للغير ، وكذلك التحقق من كونه مستأجراً كاملاً مدة التأجير التي سوف يقوم بتأجيرها فيما بعد.
- تحديد الغرض من الاستئجار واشتراط أحقية الفسخ عند تعذر تحقق الغرض من العين المؤجرة.
- تحديد وقت استلام العين المؤجرة 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 تأخر 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 المبيعة أو الاستثمار إن أمكن.

أمثلة لأهم بنود التزامات الأطراف

- العناية بتواريخ الاستلام والتسليم والإفراغ وتحديد
تحديداً دقيقاً خاصة في عقود الاستثمار طويل الأجل،
وكذلك العناية بالمهل الممنوحة 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 المدة المحددة
بالعقد.

القانون واجب التطبيق والمحكمة 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 المستندي.



الجزاءات

- العربون.
- الشرط الجزائي.
- التنفيذ على الحساب.
- الفسخ.

بند الفسخ

- الفرق بين الفسخ والبطلان.
- الفسخ القانوني والاتفاقي والقضائي والفروق 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 الملحق لاحقاً للعقد.

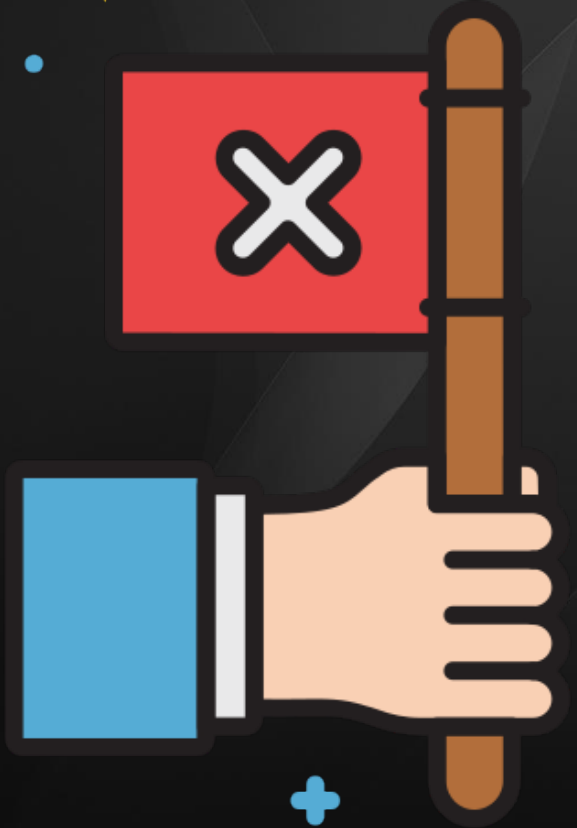
نسخ العقد والتوقيع

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



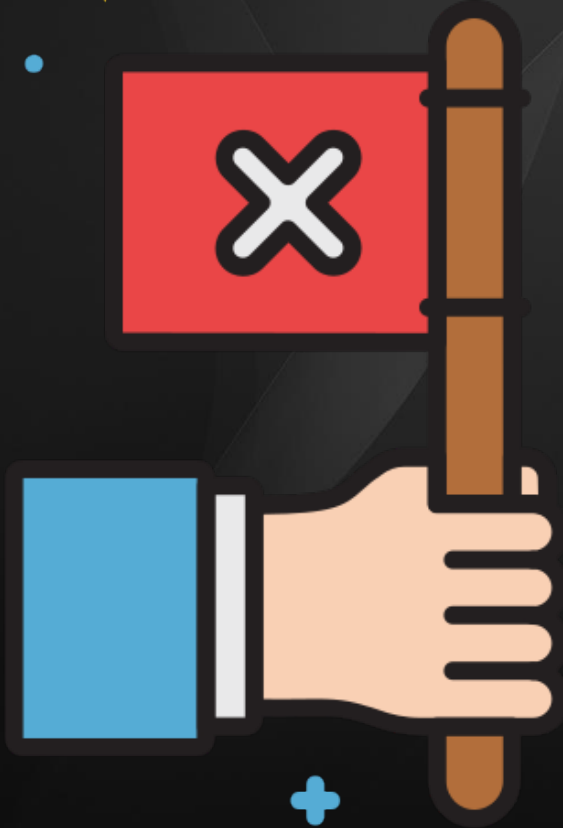
محظورات الصياغة

محظورات الصياغة



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

محظورات الصياغة



- صياغة أكثر من التزامين أو جمع أكثر من موضوعين في مادة واحدة.
- استخدام الجمل الطويلة التي تزيد عن 25 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 ما ورد في هذا العقد).



العقود الصورية

العقود الصورية

من أكثر مشكلات التعاملات التجارية هولجوء بعضها إلى العقود الصورية من أجل الالتفاف على بعض القوانين، وهذا الأمر مع أننا نؤكد على عدم مشروعيته إلا أننا لا بد أن نشير إلى أهمية وجود مستند يثبت صورته وعدم ترتب آثاره عليه، ومن ذلك أن بعض الناس تكون لديهم أملاك أو حقوق مالية مسجلة باسم صديق لهم أو قريب سواء كان أخ أو زوج أو غير ذلك.



العقود الصورية

• لا بد من العناية بكتابة (سند الضد) والمراد به: أن يكتب من سجلت باسمه تلك الأملاك إقراراً يثبت من خلاله عدم ملكيته لهذا العقار أو هذه الحصص أو الأسهم ويبين فيها من هو مالکها الحقيقي وما هو العوض الذي أخذه مقابل تسجيل هذا الحق باسمه.

• ومن المهم أن يكتب في الإقرار سبب عدم تسجيلها باسم مالکها الحقيقي ليكون ذلك أدعى لثبوت هذا الإقرار، وكذلك لا بد من توثيق هذا الإقرار بشهادة الشهود.



العقود الصورية

• ومن الأخطاء الشائعة في مثل هذا التعامل أن تتم معالجة هذا الأمر بمستند آخر صوري كعقد مبيعة أو غيره من العقود وهذا من معالجة الخطأ بالخطأ لأن المبيعة تقتضي وجود بيع وشراء حقيقي واستلام وتسليم وبالتالي عدم وجود هذه الأمور قد يؤدي إلى إبطال تلك المبيعة.



شكرًا لحضوركم واستماعكم

المحامي/ حسان بن إبراهيم السيف
القاضي بديوان المظالم سابقًا



0554440490



HassanLawyer





الجمعية العلمية للقضاء بالسعودية

☎ 0557705547 ✉ tadrib@qadha.org.sa

🐦 qdha 📺 qadha 📞 qadha.ksa