



السيف والتويجري

شركة محاماة





السياسة والتوجيه
شركة خدمات

مهارات قراءة وتوقيع العقود

البراء بن عبدالعزيز الوهيد

أكاديمي ومستشار قانوني



أخطاء شائعة في العقود



توقيع عقود بلغة لا يتكلمها



توقيع العقود دون وجود
صلاحيات



بدء الأعمال قبل توقيع
العقود



الاعتقاد بأن العقود لا تلزم
إلا بالكتابة.

قبل إبرام العقود لأبد من:

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

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

3 توقع اسوأ الاحتمالات الممكن حدوثها للعقد وأطرافه و منها امتناع الأطراف عن التنفيذ أو عجزهم أو وفاتهم.

4 التحقق من كون العقد جائز شرعاً ونظماً، وأن المتعاقد يجوز له إبرام مثل هذا العقد وتنفيذه.

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 التمديد صحيحة؟

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

هل تضمن العقد البند الرئيسي الذي من أجله ستوقع العقد؟

قبل أن توقع
أي عقد أجب
على هذه
الأسئلة:

هل حدد العقد التزامات الأطراف بشكل محدد وواضح وملزم؟

هل العقد ملزم لجميع الأطراف أو لبعضهم؟

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 آليتها واضحة وهل لها سقف أعلى وأدنى؟

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

قبل أن توقع
أي عقد أجب
على هذه
الأسئلة:

ماذا سيترتب 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؟

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

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

قبل أن توقع
أي عقد أجب
على هذه
الأسئلة:

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

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

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؟

قبل أن توقع
أي عقد أجب
على هذه
الأسئلة:

عند مراجعة عقد الإيجار:

إذا أردت أن تستأجر:

تحقق من ملكية المؤجر للعين بموجب صك شرعي.

في حالة الاستئجار من الباطن:

تحقق من كون المؤجر قد استأجر العقار بموجب عقد صحيح من مالك العقار لا يمنعه من تأجيره للغير، وتحقق من كونه مستأجراً كامل مدة التأجير التي سوف يقوم بتأجيرها فيما بعد.

اشترط مدة إيجار تحقق لك الجدوى المستهدفة من العقد خاصة في عقود الاستثمار والمباني التجارية.

حدد وقت وآلية استلام العين المؤجرة واشترط أحقية الفسخ عند التأخر عن تسليمها في الموعد المحدد.

حدد الغرض من الاستئجار واشترط أحقية الفسخ عند تعذر تحقق الغرض من العين المؤجرة.



إذا أردت أن تؤجر:

وثق عقدك بسند لأمر لقسط الإيجار اللاحق.

في حالة التأجير من الباطن:

تحقق من كون عقد الإيجار لا يمنعك من تأجيره للغير، وكذلك التحقق من كونك مستأجراً كامل مدة التأجير التي سوف تقوم بتأجيرها.

حدد الغرض من التأجير ووقت دفع الإيجار واشترط أحقية الفسخ عند مخالفة المستأجر للغرض من الإيجار.

حدد آلية تسليم واستلام العين المؤجرة عند بدء العقد وانتهائه.

عند بيع وشراء العقارات:

إذا كنت المشتري :

تحقق من وجود
السعاة
،وعدددهم ،وكم
مبلغ السعي،
والمستحقين له.

حدد موعد
للإفراغ
واشترط أحقية
الفسخ عند
التأخر.

تحقق من هوية
ووكالة
الوكيل وأخذ
صورة منها.

تحقق من هوية
البائع
ومطابقتها على
الصك.

التحقق من 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.

عدم تسليم القيمة إلا عند الإفراغ.



إذا كنت البائع لا بد أن:

تعلم أن البيع يتم بالإيجاب والقبول والتفرق ما لم يكن هناك
خيار شرط.

يحدد المشتري هل يشتري له أو لغيره.

تحدد موعداً لتسليم قيمة العقار، وأن تشتترط أحقيتك
بالفسخ عند تأخر التسليم.

شيك
أو سند
لأمر

البراءة
من
العيوب

العربون
إلى أجل

تعلم أن لك أن تشتترط

عقد العمل


2

الراتب الأساسي
البدلات
العلاوات
العمولات إن وجدت
آلية استحقاقها وصرفها



3

التأمين الطبي



1

ضرورة وجود عقد عمل مفصل
يتضمن كافة الحقوق المهمة،
ومنها:

ساعات العمل

الدوام الإضافي

أيام الإجازات.



عقد العمل



عقد العمل

المادة السابعة والسبعون:

ما لم يتضمن العقد تعويضاً محدداً مقابل إنهائه من أحد الطرفين لسبب غير مشروع، يستحق الطرف المتضرر من إنهاء العقد تعويضاً على النحو الآتي:

- ١ - أجر خمسة عشر يوماً عن كل سنة من سنوات خدمة العامل، إذا كان العقد غير محدد المدة.
- ٢ - أجر المدة الباقية من العقد إذا كان العقد محدد المدة.
- ٣ - يجب أن لا يقل التعويض المشار إليه في الفقرتين (١) و (٢) من هذه المادة عن أجر العمل لمدة شهرين.



• من أكثر مشكلات التعاملات التجارية هو لجوء البعض 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 صوريته 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.

• 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 و ما هو العوض الذي أخذه مقابل تسجيل هذا الحق باسمه.

العقود الصورية

العقود الصورية

- ومن المهم أن يكتب في الإقرار سبب عدم تسجيلها باسم مالكة الحقيقي ليكون ذلك أدعى لثبوت هذا الإقرار، وكذلك لا بد من توثيق هذا الإقرار بشهادة الشهود.
- ومن الأخطاء الشائعة في مثل هذا التعامل أن تتم معالجة هذا الأمر بمستند آخر صوري كعقد مبايعة أو غيره من العقود وهذا من معالجة الخطأ بالخطأ لأن المبايعة تقتضي وجود بيع وشراء حقيقي واستلام وتسليم وبالتالي عدم وجود هذه الأمور قد يؤدي إلى إبطال تلك المبايعة.

قبل التعامل مع الموردين والموزعين لابد من الاتفاق على:

المفوضين بالتوقيع وحدود صلاحياتهم في الشراء النقدي والآجل.

المفوضين باستلام البضائع وقبولها ودفع المبالغ.

المفوضين من قبل المورد بالتوقيع وحدود صلاحياتهم في البيع.

آلية الدفع للمورد ويفضل أن يكون عبر الحسابات البنكية للمورد.

احذر من استلام أي بضائع أو دفع أي مبالغ مع غير المتعاقد معه



أخطاء شائعة في التوقيع على المستندات:



توقيع المستندات على
بياض.



عدم كتابة الصفة الصحيحة
عند التوقيع.



عدم حضور الطرفين والشهود
أثناء التوقيع.



عدم توقيع جميع
صفحات العقد.



السيف والتويجري

شركة محاماة

شكراً لكم

البراء بن عبدالعزيز الوهيد

جوال : ٠٥٠٦٦٣٨٩٣٤

تويتر: @albaraa_aziz