



دليل فحص العقود

المحامي والمستشار القانوني
أ/محمد مسمل



نهدف من تقديم هذا الدليل، للخروج بطريقة علمية بهدف فحص العقود وتدقيقها ومراجعتها، بشكل قانوني

لماذا هو مختلف؟

لكونه يعيد تأسيس منهجية فحص وتدقيق العقود، وذلك بتحويلها لعملية منظمة ومنطقية، وتأسيسها بهدف أن يتحول هذا الدليل لممارسة متكررة لمراقبة كل عقد، ودمج البصر والتفكير في منهجية الفحص.

تمثل خدماتنا في صياغة العقود منهجية مُختلفة منذ بدأ أعمالنا في مجال المحاماة والاستشارات القانونية، ويمكنكم الاطلاع على خدماتنا القانونية المخصصة للعقود (ص_____وَأغ) كما نسعد بتواصلكم



للتواصل



تمثل صياغة العقود ومراجعتها، الحجر الأساس فى استقرار التعاملات التعاقدية بين الأطراف، فلا يكفى لها المعرفة القانونية، باعتبار أن صياغة العقد لا يكفىها الملاءة القانونية، بل تحتاج لمعارف متعددة، وهذه المعارف بين فهم فى العمل محل التعاقد، وبين فهم لشخصيات المتعاقدين، لأن استمرار التعاقد واستقراره لا يقوم على القضاء الذى يفصل بين المتخاصمين فقط، بل يقوم أساساً على الصائغ للعقد ومدى فهمه لما يتكون لدى الأشخاص من وجهات نظر قبل التعاقد، وضمان إغلاق مواطن الخلاف، أن العقد هو سدٌ منيع من تسرب الخلاف، ولذا فإن الخلاف دليل على ضعف الصائغ وصياغته، قبل أن يكون دليلاً على سوء فهم المتعاقدين للعقد.

محمد عثمان مسملى

20206/04/01

م	جزء العقد	سببه	كيفية الفحص	ملاحظات	تم الفحص / متضمن / مراجع
01	العنوان	توضيح لنوع التعاقد	عنوان العقد أو الاتفاقية	يمكن أن يعتبر العنوان واحدًا من مفاتيح إكمال التصور العام عن العقد، مع وجوب مراعاة اتفاق الألفاظ، في سائر كلمات العقد، والتفريق بين العقد والاتفاقية، يستوجب الرجوع للكتب التي فرقت بينهما، مثل التفرقة بين الاتفاقية الإطارية والتفاهم.	
02	اليوم والتاريخ	يؤسس بداية التعاقد	مراجعته في جميع بنود العقد	يجب مراجعة جميع التواريخ التي قد تؤثر في التعاقد من حيث الزمن	
03	الاستهلال	تأسيس لبداية العقد	مراجعته في الصفحة الأولى من العقد		
04	الصفة	تأسيس لمشروعية التعاقد والتمثيل	يجب مراجعة مُستند التمثيل والتأكد من مطابقته وصحته بأصل وثيقة التمثيل أو الصفة	عندما يكون الممثل عن شركة يستوجب مراجعة آخر نسخة مُحدثة من عقد التأسيس عبر موقع (صحيفة أعمال) والتأكد من المستفيد الحقيقي عبر منصة (وثق)	
05	التمهيد	التأسيس لأسباب التعاقد الرئيسية	مراجعته والتأكد من جودته	يُمثل التمهيد بوابة فهم التعاقد وسببه ومشروعيته، كما يمثل واجهة العقد لمن يطلع عليه فيما بعد، سواء كان القضاء أو الورثة، ليتمكنوا من فهم حقيقة العلاقة وقيمتها، ولا يستند في التمهيد فقط لخبرات الطرفين، ومن الملاحظ دائماً ضعف التمهيد مما يجعل المحكمة تلجأ لتفسير العقد، فإذا ضُبط التمهيد لم يكن للمحكمة إلا أن تعتبره مفسراً لإرادة الأطراف	
06	مدة العقد	توضيح لبدء وختام العلاقة التعاقدية	الصفحة الأولى	يجب أن يراعى عند تحديد المدد في العقود، مراعاة أن تكون المدد على سبيل التأكد من القدرة على التنفيذ ولا يلتفت لحماس المتعاقدين لإنجاز العقد بشكل سريع	

م	جزء العقد	سببه	كيفية الفحص	ملاحظات	تم الفحص / متضمن / مراجع
07	الأنظمة ذات العلاقة	التأثير على العقد	يجب عند تحديد العلاقة، تحديد نوعها والأنظمة المرتبطة بهذا النوع من العقد	تُمثل معرفة الأنظمة الحاكمة للعقد ولعلاقة الطرفين، تحديد المواد ذات الأثر على التعاقد، بحيث تُراعى هذه المواد، ولا يُضاف الثابت منها في العقد، فيأخذ حيزًا من الورق دون قيمة مؤثرة، ويُشرح هذا للمتعاقدين	
08	التعريفات	الحاجة لتفسير المتشابه والمطلق	مراجعة المعنى استنادًا للوارد في العقد	تُمثل التعريفات في العقود، جزء لا يتجزأ، حيث تُعتبر هذه التعاريف توضيح للكلمات والمصطلحات الفنية الدقيقة مع الاستناد للتنظيمات ذات العلاقة	
09	التزامات الطرف الأول	تحديد نطاق المسؤولية، تجاه طرف العقد	يستلزم المطابقة بالتزامات الطرف الثاني	عند صياغة بند الالتزامات، يستوجب أن يكون الالتزام واضحًا، وأن يكون هذا الالتزام قابلاً للقياس، وأن يكون مُنضبطًا بحيث يواجه بالتزام من قبل الطرف الآخر، نظرًا لما ورد في نظام المعاملات المدنية من قُدرة الأطراف	
10	التزامات الطرف الثاني	مُطابق	مُطابق	مُطابق لما ورد في التزامات الطرف الأول.	
11	نطاق العمل	تحديد نطاق العمل ومسؤوليات المتعاقدين	يجب الاستفسار عن نطاق العمل وفقًا لفهم كُله متعاقد ثم فحص النطاق المسجل	يجب بعد الاستفسار من المتعاقدين وفهم ظروف التعاقد، والنطاق إعادة صياغة النطاق بما يتفق مع نوع التعاقد، لا بما يتفق مع فهم الاطراف، لأن تحديد نطاق العمل يجب أن يكون وفقًا للأنظمة الحاكمة للتعاقد، لأن مبدأ الخلافات في العقود هو في مفهومية كل شخص لنوع العمل، وأن ضُبط ذلك بنظام المعاملات المدنية الا أن تحديد النطاق بدقة، يُلقى بالإثر على الاستحقاق.	
12	المواصفات والمقاييس	تحديد نطاق العمل الفني	مراجعة المتعاقد وتحديد المواصفات ومستنداتها	تُمثل المواصفات والمقاييس ومثلها شروط الفرنشايز، ومثلها مواصفات المتعاقد عليه من مُنتج نهائي، هي ركيزة العقد وباب الخلافات، فإذا لم تُضبط بملحق، أو تُعين في ذات العقد فإن فساد العلاقة التعاقدية يحدث غالبًا، ومتى ما كان العقد مُسبب الخلاف، فقد الصائغ جوهره وقيمه لدى عملائه.	

م	جزء العقد	سببه	كيفية الفحص	ملاحظات	تم الفحص / متضمن / مراجع
13	الأحكام العامة	تحديد نطاق المسؤولية العامة بين الطرفين وفقاً لظروف العقد	يجب مراعاة الأحكام العامة ومدى تأثيرها على التعاقد، والا تعتبر من التزامات الطرفين، مثل توضيح بعض التراخيص اللازمة والواجب الحصول عليها قبل بدء العمل	تمثل الأحكام العامة، جزءً مهم من العقد، ويمكن اعتبارها واحدة من أركان العقد، والعبرة لا بوجود هذا البند بل بتمكن الصاغ من فهم النشاط المراد التعاقد لإتمامه، وتأسيس العقد عليها مهم من حيث أن صياغتها تستلزم الأحكام، لكون هذا البند واحد من البنود التي تتسبب بالاختلاف، كما يجب أن تُضبط حتى لا تختلف مع الالتزامات.	
14	الملكية الفكرية	تحديد إطار استخدام العلامات التجارية	فحص شروط الاستخدام	تلجأ بعض الشركات لصياغة شرط الملكية الفكرية بمنع الطرف الآخر من استخدام العلامة التجارية دون إذن، ثم يتبادل كل المتعاقدين استخدام العلامة التجارية للطرف الآخر في المواقع وخلافه، فيعتبر ذلك إسقاط لهذا البند، ولذلك فإن ضبط هذا البند بما يراعي مصلحة الطرفين التجارية أولى من مخالفته.	
15	التعديلات	حوكمة الكيفية المرتبطة بالتعديل	مراجعة ما يرد في العقد من التعديل وكيفيته	يجب حوكمة التعديلات، والحوكمة بتعريفها (ضبط سلوك المنظومة) هو الأنسب لحوكمة بند التعديلات، من حيث تناسب الأسئلة مع التعديل، ويجب مراعاة نظام المعاملات المدنية والأدب في ضبط قبول التعديلات، خصوصاً وأن الرضا لا يرتبط فقط بالموافقة الوردية، بل يذهب لأبعد من ذلك، فيجب أن تتضمن التصرفات المرتبطة بتعديل العقد والأدب وغيره بالمرونة، والا كان الشرط بلا قيمة ولا أثر	
16	الملاحق	التمهيد/	يجب أن تستحضر الملاحق بنسخها المعتمدة عند الصياغة	تمثل الملاحق المرتبطة بالعقد أثر عظيم في العقد من حيث أن الاحتكام لنسخه معينة من الملاحق مهم جداً، من حيث أنها وفقاً لطبيعتها تعتبر سبب من أسباب التعاقد، ويجب أن تنعكس هذه الملاحق على العقد. كما أن الدقة في ملحق العقد، مثل الدقة في العقد، واجبة.	

م	جزء العقد	سببه	كيفية الفحص	ملاحظات	تم الفحص / متضمن / مراجع
17	الشرط الجزائي	تأثيره على المتعاقدين	مراجعة البند المخصص	يجب أن يراعى في صياغته، التفريق بين أن يكون الشرط الجزائي مُنهيًا للعلاقة التعاقدية، وبين أن يكون متممًا لها، ويكون ذلك بتوازن الشرط، فيُفضل أن يكون بين 10% و 15% على تراتيب مُعينة، لأن المراد به الحث على إتمام التعاقد، وليس أن يكون وسيلة "غير مشروعة" للإثراء.	
18	الاستشاري	ركن عقدي في عقود المقاولات	مراجعته والتأكد	يجب مراجعة شروط الاستلام والتسليم بين الاستشاري والمنفذ، للتأكيد على ما يرتبط بهذا الاستلام والتسليم، والكيفية، وذلك استنادًا على المسؤوليات التي قد تترتب في وقت لاحق.	
19	تسليم المُستندات	العقد	مراجعة بنود الاستلام والتسليم	قد يتضمن العقد بنودًا مُرتبطة بعمليات الاستلام والتسليم، سواء كانت مُستندات أو أعمال، يجب تضمين ومراعاة الاستلام والتسليم، وفقًا للأنظمة المرتبطة بذلك.	
20	تعارض المصالح	تأسيس تعارض المصالح بين طرفي العقد	مراجعة البند	شرط تعارض المصالح، شرط مؤثر من حيث وجوب ضبطه في حال التخوف من تعارض المصالح بين الطرفين، قد يؤدي اتقان هذا الشرط لتجنب خسائر كبيرة.	
21	السرية وحماية المعلومات	ارتباطه بالملكية الفكرية	مراجعة الشرط	تعتبر المعلومات الدقيقة التي تكون من أركان النشاط ويصعب الحصول عليها الا بممارسة العمل والتعاقد حوله، من الشروط المرتبطة بالمخاطر التعاقدية، ولذلك فإنه ينبغي دراستها بشكل جيد، خصوصًا مع حساسية بعض معلومات العقد، أو رغبة أحد الأطراف بحفظ سرية المعلومات.	
22	القوة القاهرة	الاحتكام لآلية العمل أثناء الازمات	مراجعة	من اللازم تحديد آلية العمل في الظروف الطارئة والقوة القاهرة، وتنظيم ذلك يُساهم في حماية المتعاقدين من التفسيرات اللاحقة.	

م	جزء العقد	سببه	كيفية الفحص	ملاحظات	تم الفحص / متضمن / مراجع
23	الملكية الفكرية	ضبط الحقوق الناشئة عن التعاقد	مراجعة الشرط	تمثل الملكية الفكرية جزء مهم من كثير من المشاريع التقنية، وغيرها، والتي ينشأ عن التعاقد فيها أعمال قامت على الابتكار.	
24	التنازل عن العقد	ضبط عمليات التنازل عن العقد		تتميز بعض العقود بضرورة تنفيذ بعض الاعمال من قبل مقاولي الباطن، وضبط هذه العملية يساهم في نجاح المشروع.	
25	الاتفاقيات الشفهية	مُراعاة ما تم الاتفاق عليه شفهيًا لتضمنه في العقد	العقد + الأطراف	في حال كانت المراجعة قبل التوقيع من قبل الأطراف، تأكد من وجود أي اتفاقيات أو مراسلات بالإمكان بحث وجودها في العقد.	
26	المنازعات	تحديد الاختصاص	المنازعات	يجب مراجعة بند المنازعات بدقة، من حيث تحديد رغبة الأطراف، وفهمهم للفروق بين القضاء والتحكيم.	