

صياغات قانونية ومهارات لغوية

نسخة تجريبية - اصدار 2013





The Project is funded by the European Union

بدعم من الاتحاد الأوروبي

تم طباعة هذا الكتاب بدعم من الاتحاد الأوروبي،
إن محتويات هذا الكتاب هي من مسؤولية نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين وحدها
ولا تعكس بالضرورة آراء الاتحاد الأوروبي.

1	تمهيد
3	وصف عام للمساق
5	اللقاء الأول: المخاطبة
15	اللقاء الثاني: مراحل إعداد المذكرة القانونية
22	اللقاء الثالث: المذكرات القانونية ومذكرات التفاهم
41	اللقاء الرابع: لغة المذكرة
49	اللقاء الخامس: الحكم القضائي وإجراءاته
72	اللقاء السادس: التواصل النصي / الكتابي
84	اللقاء السابع: العقود، ماهيتها ومكوناتها
103	اللقاء الثامن: تكييف العقود وعيوبها
115	اللقاء التاسع: عقود الملكية والمنفعة
141	اللقاء العاشر: عقود العمل وعقود الغرر
158	اللقاء الحادي عشر: العقود التجارية وعقود التوثيق الشخصية
182	اللقاء الثاني عشر: العقود الإلكترونية
190	اللقاء الثالث عشر: العقود الإدارية



تمهيد :

وضعت نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين منذ نشأتها موضوع تطوير مهنة المحاماه وبناء قدرات المحامين والارتقاء بمستوى ادائهم نحو الافضل ومواكبة المستجدات والتغيرات التي يشهدها النظام العالمي في البيئة القانونية على الساحة المحلية والاقليمية والدولية احد اهم الاهداف الاستراتيجية لعملها بما فيها العمل على استغلال الطاقات البشرية المتاحة لرسم السياسات ووضع الخطط واللوائح الناظمة لشؤون تدريب المحامين المتدربين ليصبحو محامين مؤهلين وقادرين على مزاولة مهنة المحاماه على افضل وجه وافضل صورة.

لقد قام مجلس نقابة المحامين الفلسطينيين بالعمل الحثيث والمتواصل والدؤوب وعقد اللقاءات والاجتماعات الدورية والتشاورات وتشكيل اللجان الفنية من اجل تحديد وتوحيد سياسات وانظمة تدريب المحامين المتدربين للوصول بهم الى اجازة المحاماه وفقا لاحكام القانون وذلك من خلال انشاء وبناء برنامج الدبلوم الموحد للمحامين المتدربين الهادف الى تنظيم عملية تدريب المحامين المتدربين و بناء وتطوير قدراتهم في شتى المجالات القانونية والادارية وتزويدهم بكافة الخبرات والمهارات والمعارف القانونية النظرية والعملية اللازمة لتمكينهم من ممارسة مهنة المحاماه على افضل وجه وذلك من خلال التحاقهم في مجموعة من الموضوعات التدريبية الشاملة والمتكاملة التي تجمع ما بين النظرية والتطبيق والتي من شأنها اكسابهم افضل الممارسات في تنفيذ مهامهم واعمالهم اليومية والارتقاء بمستوى ادائهم للافضل نحو تطوير مهنة المحاماه ونقابة المحامين وما له من انعكاسات ايجابية كبيرة على تطوير اداء منظومة القضاء والعدالة الفلسطينية والمجتمع الفلسطيني بالتبعية.

لتحقيق هذا الهدف النبيل قام مجلس النقابة بمباشرة العمل على وضع منظومة السياسات والخطط واللوائح الناظمة لشؤون التدريب في النقابة من جانب، كما قامت بانشاء وتطوير مجموعة موحدة من المناهج التعليمية في مواضيع قانونية وادارية شتى تم اختيارها بعناية ومهنية فائقة بناء على دراسات تم انجازها مسبقا لهذه الغاية من قبل خبراء متخصصين في هذا المجال، لقد مرت عملية التطوير لهذه المناهج التعليمية الموحدة في عدة مراحل بدا من دراسات حصر الاحتياجات التدريبية وصياغة الخطوط العريضة للمناهج و تطوير مسوداتها الاولى ومرورا بمرحلة مراجعتها وتدقيقها لغويا وعلميا وعمل التصاميم اللازمة لها وانتهاءا بمرحلة مناقشتها وقرار نسختها النهائية لتكون جاهزة للطباعة والتدريس، لقد قام مجلس النقابة باشتراك قطاع واسع من الخبراء المختصين في مجالات القانون والادارة والاكاديميين في عملية تطوير هذه المناهج بكافة مراحلها لاجراها بصورتها النهائية بافضل صورة ممكنة مراعين في عملية تطويرها مواكبة محتواها للتقدم العلمي والمستجدات على الساحة الفلسطينية في كافة المجالات.

لقد قام مجلس النقابة باتمام انجاز اعمال تطوير المناهج المطلوبة ضمن نظام برنامج الدبلوم الموحد الذي تم اقراره وبذلك تكون خطة تطوير المناهج المطلوبة للمحامين المتدربين قد تم انجازها، ويظل الامل معقودا على الاطراف الباقية لمحاور العملية التعليمية لانجاح هذه المناهج وتقديم ملاحظاتهم وتوصياتهم عليها من الادارة التنفيذية القائمة على ادارة ومتابعة شؤون البرنامج وتقديم كافة وسائل الدعم واللوجستيات اللازمة لانجاحه والجهود التي يبذلها المدرسين والمحاضرين الذين سيتولون عملية التدريس والتدريب في هذا البرنامج و الفئات المستهدفة من المحامين المتدربين الذين سيشاركون في اللقاءات التدريبية المقررة في هذا البرنامج، وذلك للاستفادة من هذه الملاحظات في اثناء وتطوير هذه النسخة التجريبية من هذه المناهج في السنة الاولى قبل اصدار الطبعة النهائية منها.

واخيرا ان نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين لا يسعها الا ان تتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان الى مكتب المفوضية الاوربية للاتحاد الاوروبي على دعمها السخي والمتواصل لتمويل وضع هذه الانظمة واللوائح اللازمة لعملية التدريب وانشاء برنامج الدبلوم الموحد وتطوير مناهجة التعليمية هذه، كما وتشكر النقابة جميع موظفيها واللجان الفنية المختلفة كلا حسب موقعه من مطورين ومحررين ومصممين واللجان المشاركة في مناقشة وقرار هذه المناهج وكل من شارك وساهم في انجاز هذا المشروع الوطني الكبير.

مجلس نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

كانون الاول - ٢٠١٢ م

تأسس هذا المساق وتم تطويره ليشتمل على موضوعات ذات علاقة بالشروط القانونية للعقود وأركانها ومرتكزاتها القانونية ، وكما واشتمل على مفاهيم أساسية في الجوانب الشكلية لصياغة العقود القانونية ، بالإضافة إلى الجوانب الموضوعية لصياغة العقود والمذكرات القانونية . سيتطرق هذا المساق إلى أحكام وإجراءات الصياغة حسب نوع العقود ، و بيان حقوق أطراف العقد . سيقوم المشاركون بالتعرف على أنواع العقود المختلفة ، وصياغة عقود ومذكرات على أسس قانونية وذلك من خلال أنشطة وفعاليات متنوعة.

الأهداف العامة :

هذا المساق موجه بالأهداف العامة الآتية :

١. أن يتعرف على أنواع العقود ومكوناتها .
٢. أن يعزز معرفته في كيفية صياغة المذكرة القانونية .
٣. أن يتمكن من صياغة مذكرات قانونية وفق الأصول وقواعد الصياغة المثلى .
٤. أن يميز بين الكتابة القانونية (التحليلية) والصياغة القانونية (التشريعية) .
٥. أن يفرق بين أنواع العقود وفق التصنيفات المختلفة .
٦. أن يفرق بين العقود المختلفة في ضوء معايير محددة .
٧. أن يصوغ عقدا إلكترونياً في ضوء عملية تفاوض .
٨. أن يصوغ عقداً إدارياً تتوافر فيه الشروط القانونية .

موضوعات اللقاءات التدريبية:

تم تصميم هذا المساق والذي يتوزع على ثلاثة عشر لقاء تدريبياً ، يستغرق كل لقاء قرابة ثلاث ساعات عمل ، وقد قُسمت هذه اللقاءات تقسيماً يناسب مضامين الجلسات والأحياز المعرفية لكل موضوع ..وقد جاءت ضمن محاور رئيسة ثلاث :

المحور الأول: مهارات أساسية في التواصل النصي/الكتابي :

- تقنيات مختلفة لكتابة نص سليم من حيث النحو والقواعد .

- صياغة فعالة للوثائق القانونية : الطلبات، المذكرات ، القرارات، الإتفاقات القانونية

المحور الثاني: صياغات المذكرات القانونية :

- أساليب في إعداد المذكرات القانونية .

- أساليب في البحث لإعداد المذكرات القانونية .

- أساليب فنية لصياغة الأحكام القضائية .

- الدفاع المكتوب في المذكرات القانونية أمام المحاكم الجزائية والمدنية.

المحور الثالث: صياغة العقود القانونية :

- العقد أركانه وشروطه .
- الجوانب الشكلية لصياغة العقود القانونية .
- الجوانب الموضوعية لصياغة العقود القانونية .
- أحكام وإجراءات الصياغة حسب نوع العقود ، آلية بيان حقوق أطراف العقد .

وفق هذا التقسيم انضوت اللقاءات الثلاثة عشر تحت العناوين الآتية :

اللقاء الأول: المخاطبة

اللقاء الثاني: مراحل إعداد المذكرة القانونية

اللقاء الثالث: المذكرات القانونية ومذكرات التفاهم

اللقاء الرابع: لغة المذكرة

اللقاء الخامس : الحكم القضائي وإجراءاته

اللقاء السادس: التواصل النصي /الكتابي

اللقاء السابع: العقود: ماهيتها ومكوناتها

اللقاء الثامن : تكييف العقود وعيوبها .

اللقاء التاسع : عقود الملكية والمنفعة .

اللقاء العاشر : عقود العمل وعقود الغرر .

اللقاء الحادي عشر : العقود التجارية وعقود التوثيقات الشخصية .

اللقاء الثاني عشر : العقود الإلكترونية .

اللقاء الثالث عشر: العقود الإدارية .

عناية السيد مدير شركة كهربا، محافظة
القدس المحترم
تحية واحتراماً وبعد

عظماً على الكتاب الموجه منا قبلكم لموظبي السيد
والقاضي بالإزامه بدفع مبلغ مائة الف شبيكلا نتيجة الضرر
الذي لحق بشبكة الكهرباء، المغذية لتقارم رام الله وقم بخارج
نتيجة استخدام مركبته بعامود الكهرباء، الذي وقع بخارج
2/2/2012 نود اعلامكم بما يلي :

المخاطبة

حضرة مدير شؤون الموظفين المحترم ،
تحية طيبة ،
الموضوع :

استشارتكم حول حقوق العاملو حمدان وبارجوع الي
عظماً على الموضوع أعلاه ، ورغم أهمية تلك
شروط العقد وتضمنت ، ورغم أهمية تلك
التي تروا إلا أنها تتعارض وأحكام
الفلسطيني رقم ... لسنة و جاء ،

يستحق العاملو مكافأة نهاية كدونه من قبل
وفي ضوء ذلك ، يستحق العاملو مكافأة نهاية كدونه من قبل
العاملو تنازل لرب العمل عنها ،
التيكم دائرة شؤون الموظفين في
وطلبت منكم تقديم الرأي القانوني حول
خاصة نظمته الجامعة مع السيد حمدان كمدان
ليبتغلا منصب مدير المكتبة المركزية في
الجامعة ، وتضمن العقد عدة شروط أهمها : أن
راتب العاملو (حمدان حمدان) مبلغ مقطوع 3000
دينار ، وليس له أي حقوق أخرى ، عمل حمدان
حمدان لمدة سنتين في الجامعة ، وتم إنها
العقد بين الطرفين دون تجديد .

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	3 شرائح /مصدر 1 حول اختلاف لغة المخاطبة وفق الأشخاص المخاطبين.
	مصدر 2	3 شرائح/مصدر 2 والتي تتعلق بكيفية المخاطبة وماهية السلطات الثلاث.
الانشطة	نشاط 1-1: الجهة المخاطبة	عرض 3 شرائح /مصدر 1 يليها حوار ثم الاشتغال على ورقة عمل تتضمن اشكاليات جاء فيها الأشخاص منظمون، لتحديد الجهات الواجب مخاطبتها...جماعي/حواري..جماعي/كتابي.
	نشاط 2-1: لغة التخاطب	عرض 3 شرائح بوربوينت/مصدر 2 يتخللها توضيحات ثم كتابة خطاب الى جهة مختصة..فردى/كتابي.
	نشاط 3 - 1: شكل المخاطبة	ورقة عمل تتضمن أربع جهات رئيسية مختلفة، كل جهة تتضمن عناوين متنوعة. كل مجموعة ليكتبوا صيغة في شكل المخاطبة وفق جهة المخاطبة....جماعي/كتابي،
التقييم	تقييم 1-1: تقييم ختامي	مجموعه من العبارات أو صيغ المخاطبة لتستخدم بما يتناسب وواقع الحال
مقدمة اللقاء الأول وأهدافه		

نشاط 1-1: الجهة المخاطبة

عزيزي المتدرب،

راجعك في مكتبك عدة أشخاص يتظلمون من قرارات صدرت عن عدة جهات. مرفق أدناه جدول يتضمن اشكاليات جاء فيها الأشخاص المتظلمون، حدد/ي مع أفراد مجموعتك الجهات الواجب مخاطبتها :

جهة المخاطبة	الاشكالية
مراقب عام الشركات	رفض تسجيل شركة عادية عامة
	رفض تسجيل شركة المساهمة العامة
	رفض تسجيل علامة تجارية
	قطع التيار الكهربائي عن المؤسسة
	فصل الاستاذ الجامعي
	نقل موظف السياحة الى مكان اخر غير لائق
	الاعتراض على مقدار التعويض في حالة الإستملاك
	الإعتراض على المبلغ المقدر لتخمين قطعة ارض مشمولة باعمال التسوية
	الإعتراض على فتح شباك مطل على مقار النساء
	الإعتراض على وجود مزرعة ابقار مجاور لحي سكني
	توجيه كتاب من اجل تصوير ملف لدى دائرة الأراضي لغايات اقامة دعوى مدنية
	التظلم على تصرفات افراد الشرطه ضد احد المحامين
	اعتراض على مسلكيات احد المحامين

نشاط 3 - 1 : شكل المخاطبة

عزيزي المدرب/ة

أمامك جدول يتضمن أربع جهات رئيسية مختلفة ، كل جهة تتضمن عناوين متنوعة. كل مجموعة تختار واحدة من هذه الجهات ثم تشاوروا في المجموعة واكتبوا صيغة في شكل المخاطبة وفق جهة المخاطبة .

الجهة المخاطبة : السلطة التنفيذية .

شكل المخاطبة	عناوين المخاطبة
فخامة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية	رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية
	رئيس مجلس الوزراء
	الوزير
	رئيس المجلس التشريعي
	النائب في المجلس التشريعي
	رئيس سلطة الأراضي
	وكيل وزارة
	مدير عام في احدى الوزارات
	رئيس جهاز المخابرات
	رئيس جهاز الأمن الوقائي
	رئيس ديوان الفتوى والتشريع

الجهة المخاطبة : السلطة القضائية (النظامية والشرعية)

شكل المخاطبة	عناوين المخاطبة
	رئيس مجلس القضاء الأعلى للمحاكم النظامية
	قاضي القضاة الشرعي
	رئيس مجلس القضاء الأعلى الشرعي
	رئيس محكمة النقض
	رئيس محكمة الاستئناف
	رئيس محكمة البداية
	رئيس دائرة التفتيش القضائي برتبة قاضٍ
	مدير عام إدارة المحاكم

	قاضي محكمة بداية / صلح
	قاضي التنفيذ
	رئيس ديوان محكمة الاستئناف / بداية
	مأمور التنفيذ

الجهة المخاطبة : المؤسسات والدوائر والنقابات

شكل المخاطبة	عناوين المخاطبة
	رئيس مجلس إدارة شركة
	مدير عام شركة
	مراقب الشركات
	مدير شركة
	مدير مستشفى
	نقيب المحامين
	نقيب الأطباء
	نقيب الصيادلة
	رئيس جامعة

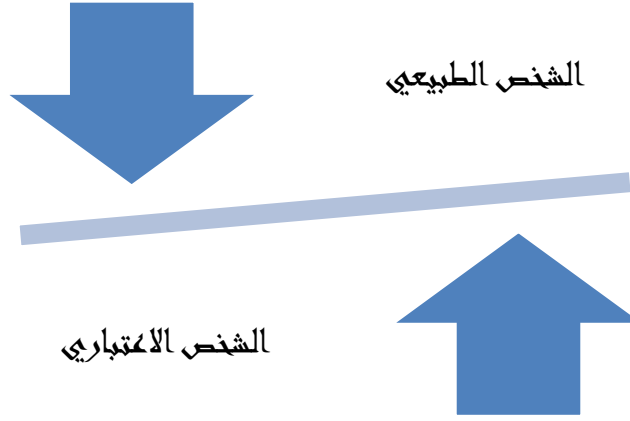
الجهة المخاطبة : الأفراد والأشخاص الاعتبارية

شكل المخاطبة	عناوين المخاطبة
	مدير بنك
	محام/ية
	طبيب/ة
	صيدلي/ة
	رجل
	امرأة متزوجة
	فتاة غير متزوجة
	قاضي/ية
	قاضي شرعي

مصدر 1

لغة المخاطبة بالذكورة القانونية بالنسبة للأشخاص

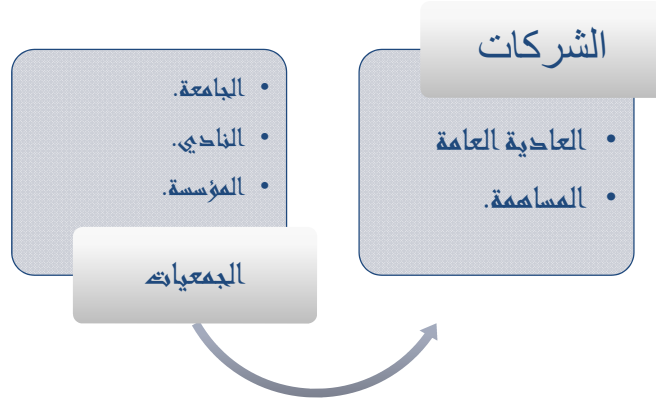
تختلف لغة المخاطبة باختلاف الأشخاص المخاطبين



الشخص الطبيعي



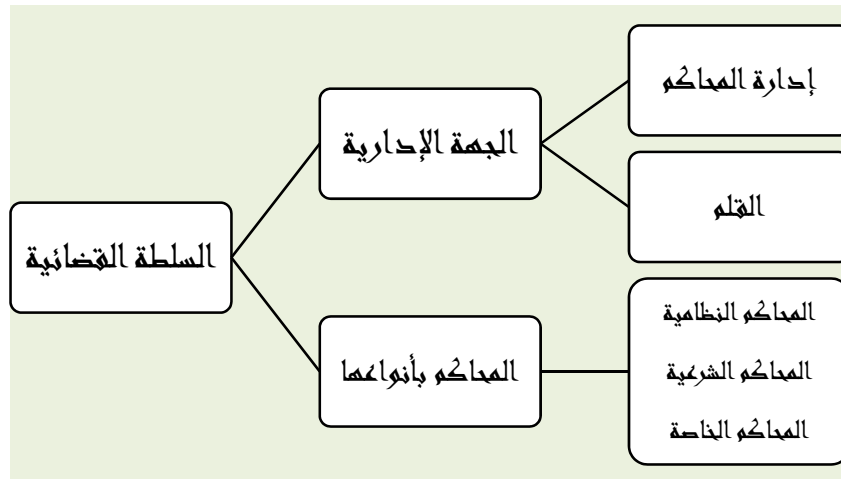
الشخص الاعتباري



مصدر 2

لغة المخاطبة بالمذكرة القانونية بالنسبة للسلطات الثلاث

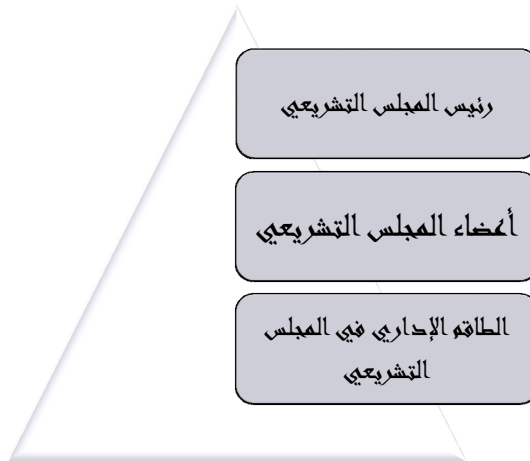
تختلف لغة المخاطبة باختلاف السلطات الثلاث



السلطة التنفيذية



السلطة التشريعية



تقييم 1 - 1 : تقييم ختامي

عزيزي المدرب/ة أمامك مجموعة من العبارات أو صيغ المخاطبة ، استخدمها /يها بما يتناسب وواقع الحال :

عناية :

.....
.....

فخامة :

.....
.....

سعادة :

.....
.....

سيادة :

.....
.....

مراحل إعداد المذكرة القانونية

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحتا بوربوينت تتعلقان بمراحل إعداد المذكرات القانونية.
	مصدر 2	وثيقة 2.1: كتاب طلب تفويض وهو كتاب يطلب فيه المحامي من شركة الكهرباء إعطاءه تفويضاً مكتوباً .
	نشاط 2-2 : إشكالية سعيد جورج	عرض حالة إشكالية تتعلق بالسيد سعيد والطلب من المشاركين تقديم استشارة قانونية.. فردي/كتابي
	نشاط 2-3 : استشارة قانونية	عرض وثيقة 2.1: كتاب طلب تفويض/ مصدر 2 ، ورقة عمل تتضمن حالة إشكالية كي يقوم المتدربون بتقديم إستشارة قانونية..جماعي/حواري...جماعي/كتابي.
التقييم	تقييم 1-2: تقييم ختامي	يبين نقاط الضعف والقوه لبعض المسائل.
مقدمة اللقاء الثاني وأهدافه		

إشارة:

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلاً هنا، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب وحوار شفوي ولا توجد لها أوراق عمل كتابي.

نشاط 2-2: إشكالية سعيد جورج

تمعن في الحالة الإشكالية الآتية :

"توجه الى مكتب سعيد جورج ممثلاً عن رهبنة القديس (ع) التابعة لبطريركية اللاتين ، وطلب منك استشارة قانونية ، مبيناً بدايةً أن الرهبنة تملك قطعة أرض رقم 10 حوض 12 من أراضي بيت لحم /قبور الأطفال .وقد حجزت دائرة الاراضي - بيت لحم قطعة الأرض المذكورة لقاء رسوم التسوية على قطعة الارض .

الآن في ضوء الإشكالية سألقة الذكر :

1. حدد الخطوات العملية لفهم تلك الإشكالية .

.....
.....
.....
.....

2. كيف ستعد المذكرة القانونية المبنية على أسانيد قانونية لإعفاء رهبنة القديس (ع) التابعة للاتين من الرسوم

المقررة عليها ؟ وضح تلك المراحل والخطوات :

.....
.....
.....
.....

نشاط 3 - 2 : إستشارة قانونية

أنتم الآن مستشارين قانونيين لجامعة القدس ، وقد توجهت اليكم دائرة شؤون الموظفين بجامعة القدس وطلبت منكم تقديم الرأي القانوني حول عقد خاص نظمته الجامعة مع السيد حمدان حمدان ليشغل منصب مدير المكتبة المركزية في الجامعة ، وتضمن العقد عدة شروط أهمها : أن راتب العامل (حمدان حمدان) مبلغ مقطوع 3000 دينار، وليس له اي حقوق أخرى ، عمل حمدان حمدان لمدة سنتين في الجامعة ، وتم إنهاء العقد بين الطرفين دون تجديد .
الاستشارة المطلوبة منك حول استحقاقات العامل حمدان غير الراتب المقطوع .

1. ما هي أسانيدك لدعم الاستشارة القانونية ؟

.....
.....
.....
.....

2. خاطب الجهة التي طالبت الاستشارة ، مبيناً شكل وماهية استحقاقات العامل حمدان ، مدعماً إياها بالأسانيد القانونية .

.....
.....
.....
.....

وثيقة 2.1 : كتاب طلب تفويض

عناية السيد مدير شركة كهرباء محافظة القدس المحترم
تحية واحتراماً ويعد ،،،،،،،،

عطفاً على الكتاب الموجه من قبلكم لموكلي السيد والقاضي بإلزامه بدفع مبلغ مائة الف شيكل نتيجة الضرر الذي لحق بشبكة الكهرباء المغذية لشارع رام الله القدس ، نتيجة اصطدام مركبته بعامود الكهرباء الذي وقع بتاريخ 2012/2/2 نود اعلامكم بما يلي :

أولاً : نعلمكم بأن موكلي لم يكن المسبب المباشر لوقوع الضرر الذي لحق بشبكة الكهرباء المغذية لشارع رام الله - القدس .

ثانياً : إن موكلي بالرغم وقوع الحادث الذي أدى إلى إلحاق ضرر بعامود الكهرباء ، فإنه وبعد مراجعة بلدية والبيهر ، تبين بأن عامود الكهرباء تم وضعه في منتصف الشارع الذي تم توسعته من قبل بلدية البيهر . وهذا الأمر هو السبب المباشر لوقوع الحادث المسبب بإلحاق ضرر بشبكة الكهرباء في الشارع المذكور .

ثالثاً : يبدي موكلي وكون أن بلدية البيهر قامت بتوسعة الشارع ، ولم تقم بوضع إشارات تحذيرية ، مما سبب ذلك وقوع الحادث فإنها تتحمل المسؤولية المادية عن ذلك الحادث .

رابعاً : وبالرغم من ذلك فإن موكلي يعلمكم بأن مركبته مؤمنة لدى شركة ترست للتأمين ، وتم إبلاغ شرطة محافظة رام الله والبيهر بذلك ، وتم عمل كروكه لمكان الحادث ، وبإمكانكم التوجه لبلدية البيهر وشركة ترست للتأمين للمطالبة بالتعويضات اللازمة نتيجة وقوع الحادث .

لهذه الأسباب ، وبدون إحفاف بحقوق موكلي ، نعلمكم بأن مطالبكم سابقة لأوانها ، وأن موكلي غير ملزم بدفع التعويضات المادية المشار إليها في خطابكم ، لذا نلتمس من سعادتكم التوجه للجهة المسببة للحادث والملزمة بتعويضكم حسب الأصول والقانون .

واقبلوا فائق الاحترام

تحريراً في 2012/3/1

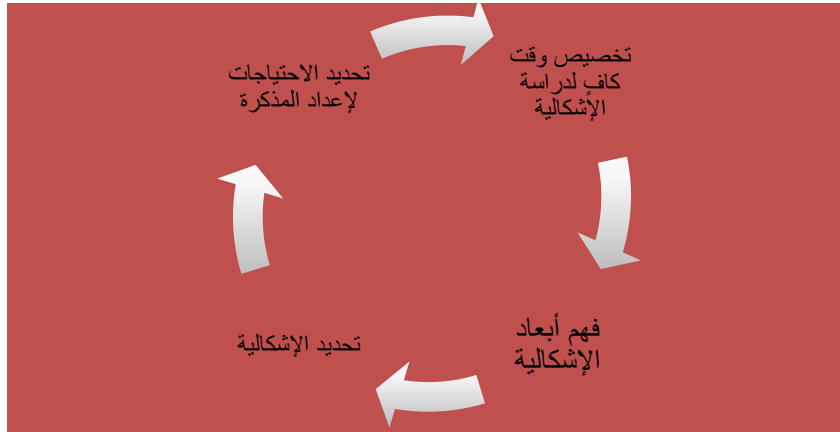
وكيل المخاطر إليه المجاوب

المحامي

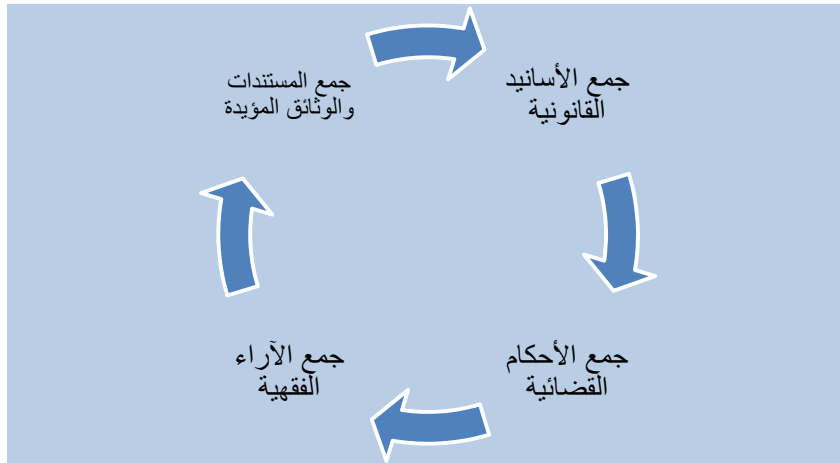
مصدر 1

مراحل إعداد المذكرات القانونية

المرحلة الأولى قبل إعداد المذكرة القانونية



المرحلة الثانية إعداد المذكرة القانونية



تقييم 1-2: تقييم ختامي

عزيزي المتدرب/ة :

من خلال هذا اللقاء وما تم عرضه عليك من أنشطة : أثناء عرض هذا اللقاء ، اكتب رأيك القانوني مبيناً نقاط الضعف والقوه للمسائل المذكورة من خلال الجدول الآتي :

الموضوع	نقاط الضعف	نقاط القوه
العرض		
الأسلوب		
المواد المستخدمة		
مواءمة الموضوع مع ما تم عرضه		
فن الصياغه		
اللغة		
المنطق		
نصوص المواد القانونيه		
القدرة على التحليل		
الخاتمة		

المذكرات القانونية ومذكرات التفاهم

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة / شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحة بوربوينت حول طبيعة المذكرات القانونية.
	مصدر 2	ثمانية نماذج من مذكرات-إنذارات: نموذج 1 : إنذار من بائع لمشتري، بتسلم مبيع منقول . نموذج 2 : إنذار من مشتري لبائع ، بتسليم المبيع وقبض باقي الثمن . نموذج 3 : إنذار باستيفاء تعويض عن عيب خفي بمبيع . نموذج 4 : إنذار من مستأجر لمؤجر، بصيانة المأجور بالترميمات المستعجلة . نموذج 5: إنذار بدفع أجرة مأجور . نموذج 6: إنذار بدفع أجور مأجور . نموذج 7: إنذار بدفع أجور مأجور . نموذج 8 : إنذار بانتقال ملكية مأجور .
	مصدر 3	وثيقتا مذكرات قانونية : وثيقة 1-3 : إنذار برد مبيع لعيب خفي به . وثيقة 2-3 : إنذار من بائع لمشتري بتسلم عقار مبيع تحت طائلة فسخ العقد .
	مصدر 4	وثيقة 3.3: مذكرة تفاهم . مذكرة تفاهم وقعت بين وزارة التربية والتعليم ونقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين .
	نشاط 2-3 : صياغة البحث-صياغة المذكرة	ورقة عمل للتوصل إلى استنتاج أوجه الشبه وأوجه الاختلاف : بين صياغة المذكرات القانونية ، وصياغة الأبحاث القانونية...كتابي/جماعي .
التقييم	نشاط 3-5 : مذكرة تفاهم	عرض نموذج مذكرة تفاهم/ مصدر 4 ثم حوار موجه بأسئلة ، يليه خلاصة . واستنتاجات..جماعي/شفوي .
	تقييم 1-3: تقييم ختامي	يشتمل على إنذار من مستأجر لمؤجر، بصيانة المأجور بالترميمات المستعجلة، وأسئلة تقييمية عليها .
		مقدمة اللقاء الثالث وأهدافه .

إشارة:

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلاً هنا ، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب ، وحوار شفوي ولا توجد لها أوراق عمل كتابية .

نشاط 2 - 3 : صياغة البحث - صياغة المذكرة

لا شك أنكم وأنثناء دراستكم الجامعية تعرضتم إلى الكثير من الأبحاث القانونية ، وربما قمتم بعمل بعض من هذه الأبحاث ، الآن : أمامكم مجموعة من المذكرات القانونية ، وما عليكم الا استنتاج أوجه الشبه وأوجه الاختلاف بين صياغة المذكرات القانونية ، وصياغة الأبحاث القانونية .

وجه الاختلاف	وجه الشبه

نشاط 4 - 3 : تكليف صياغة مذكرة

عزيزي المشارك/ة ،

حضر إلى مكتبك عدة اشخاص يرغبون في توجيه مذكرات قانونيه للجهات المشار اليها أدناه ، ووفقاً للمعطيات المذكورة، قم/ي بصياغة مذكره قانونية للجهة المنوي إرسال المذكرة إليها وفق معطيات مجموعتك .

المجموعه الأولى :

تكلف بصياغة مذكرة قانونية موجهة لرئيس مجلس القضاء الأعلى الشرعي للاعتراض على ترقية قاضٍ من درجة صلح إلى درجة استئناف، علماً بأن أحد القضاة الذين يستحقون هذه الدرجة هو الذي كلفك بكتابة المذكره القانونية .

المجموعه الثانية :

تكلف بصياغة مذكره قانونية موجهة لرئيس سلطة الأراضي ، لبيان الأسباب التي استند اليها بتكليف جمعيه خيرية بدفع رسوم البيع لقطعة ارض اشترتها الجمعيه ، كون الجمعيات الخيرية معفاة من الرسوم ، علماً بأن الذي كلفك بصياغة المذكرة القانونية المفوض بالتوقيع عن الجمعية .

المجموعه الثالثة :

تكلف بصياغة مذكرة لأحد المقاولين ، تبلغه من خلالها باستحقاق الشرط الجزائي الناجم عن تأخر المقاول من تسليم المشروع في الموعد المقرر ، علماً بأن الذي كلفك بصياغة المذكرة رئيس بلدية البيرة .

المجموعه الرابعة :

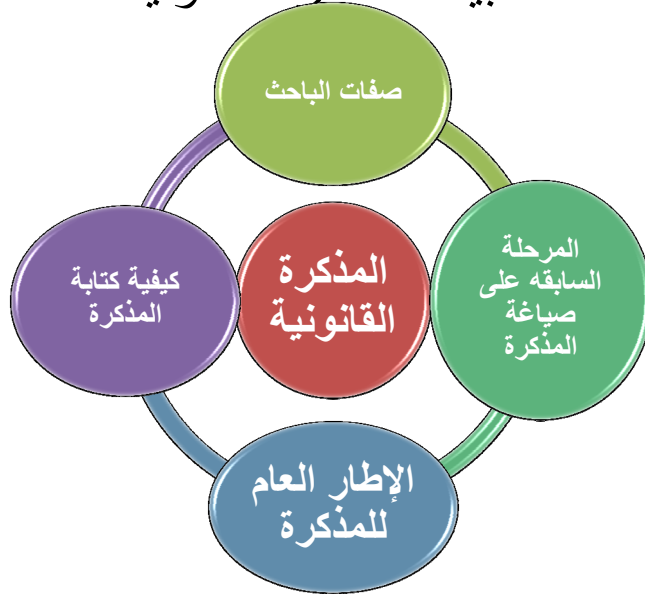
تكلف بصياغة مذكره لصاحب مزرعة أبقار ، لنقل مزرعته من مكان السكنى لمكان آخر بعيد عن السكنى العائده لموكل الذي كلفك بصياغة المذكره القانونية .

مصدر 1
طبيعة المذكرة القانونية

الباحث
(المحامي)



طبيعة المذكرة القانونية



نموذج 1 : إنذار من بائع لمشتري بتسلم مبيع منقول

إنذار عدلي موجه بواسطة كاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

إلى المنذر إليه (المشتري)

عنوانه :

وقائع الإنذار:

حيث كنت قد اشتريت مني بموجب العقد المؤرخ في / / بثمان وقدره دينار أردني سددت منه

مبلغاً وقدره دينار أردني على أن يتم دفع الرصيد المتبقي البالغ دينار أردني عند تسلم المبيع في مدة

أقصاها يوم / / ولغاية / / وحيث لم تبادر لتسلم المبيع وتسديد الرصيد حتى تاريخ فإنني

أندرك بدفع الرصيد المذكور، وأضعه تحت تصرفك لتسلمه من محلي الكائن في بين الساعة

والساعة من كل يوم اعتباراً من تاريخ / / ولغاية / / بعد تبليغك هذا الإنذار محملاً

إياك مسؤولية هلاكه وتلفه وفقده وسرقته وعطيه وأجور خزنه، وتعويضي عن كل عطل وضرر يلحق بي، أو

بالغير من جراء تأخرتك وامتناعك عن التسديد والتسلم في المهلة المذكورة، دون إخلال بحقي في فسخ العقد وما

يترتب على ذلك من آثار

تحريراً في / / /

المخطر.

نموذج 2: انذار من مشتري لبائع بتسليم المبيع وقبض باقي الثمن

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

الى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الانذار:

بموجب العقد المؤرخ في / / كنت قد اشتريت منك بثمن إجمالي قدره دينار أردني وقد دفعت الثمن كله ، وحيث راجعتك مراراً لتسلم المبيع وكنت تستمهل ، لذا فإنني أنذرك بتسليمي المبيع في محل وجوده الكائن في عنوانك المذكور أعلاه ، وفي حال تأخرك أو تخلفك عن ذلك فستكون مسؤولاً عن تبعه هلاكه أو فقده أو عطبه أو تعييبه أو أي ضرر يصيبه ، وسأقوم بمقاضاتك لمطالبتك بجميع الأضرار اللاحقة بي ، شاملاً ذلك ما أصابني من خسارة ، وما فاتني من كسب . مع احتفاظي بجميع حقوقي القانونية .

تحريراً في // //

المخطر

نموذج 3: انذار باستيفاء تعويض عن عيب خفي بمبيع

إنذار عدلي موجه بوساطة كاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

الى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الإنذار:

بموجب العقد المؤرخ في / / كنت قد اشتريت منك بثمن اجمالي قدره دينار أردني وقد دفعت الثمن كله وضمنت خلوه من أي عيب ظاهر او خفي ، وتبين بعد فحصه بتاريخ / من قبل الخبير السيد انه معيب ب وهو عيب ينقص من قيمة المبيع ومن نفعه بحسب الغاية من شرائه .

وحيث إنني أختار استيفاء المبيع على عيبه ، فإنني أطلبك بتعويض بمبلغ دينار أردني لقاء ما أصابني من ضرر وما سببه لي العيب من خسارة وفوات كسب . طالباً إليك دفع التعويض خلال أسبوع من تاريخ لعنواني المبين أعلاه وإلا فإنني سأكون مضطراً لمراجعة القضاء للمطالبة بجميع حقوقي التي يخولني إياها القانون والعقد .

تحريراً في / / /

المخطر

نموذج 4 : إنذار من مستأجر لمؤجر، بصيانة المأجور بالترميمات المستعجلة

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

الى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الإنذار:

حيث إنني أستأجر منك الشقة رقم () وهي الشقة الشمالية الشرقية من بنايتك المقامة على قطعة الارض رقم من حوض رقم لوحة رقم قرية من أراضي والكائنة في منطقة والكائنة في منطقة حي شارع بموجب عقد الإيجار المؤرخ في / / وحيث أن الشقة المستأجرة بحاجة لاجراء الترميمات الضرورية المستعجلة اللازمة للانتفاع به وفق ما أعد له وهي (بقدر الترميمات المطلوبة) فإنني أطلب إليك إجراء هذه الترميمات على نفقتك الخاصة خلال يوماً من تاريخ تبلغك هذا الإنذار ، وإلا فاني سأكون مضطراً لإرجائها بنفسي ، وخصم ما أنفقته في سبيلها من الأجرة ، أو إنقاص الأجرة بما يوازي فوات الانتفاع جزئياً بالمأجور جراءها .

تحريراً في

نموذج 5 : إنذار بدفع أجرة مأجور

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

إلى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الإنذار:

حيث إنك تشغل عن طريق الإجارة وبحكم الاستمرار القانوني الشقة رقم () وهي الشقة الجنوبية الغربية من بنايتي المقامة على قطعة الارض رقم من حوض رقم لوحة رقم قرية من اراضي والكاننة في منطقة حي شارع بموجب عقد الإيجار المؤرخ في / / ببدل إيجار سنوي قدره دينار أردني تدفع على أقساط شهرية في بداية كل شهر ميلادي ، وحيث استحققت عليك بدلات الإيجار عن شهري و والبالغة مجموعها دينار أردني ولم تقم بتسديدها على الرغم من المطالبات المتكررة من جانبي .

الطلب :

لذلك اطلب إليك تسديد أجرة بدلات الإيجار المستحقة عليكم خلال خمسة عشر يوماً ، تلي تاريخ تبلغكم هذا الإنذار ، وبخلاف ذلك فإنني سأكون مضطراً إلى مراجعة المحكمة المختصة لإقامة الدعوى للمطالبة بحقوقني التي يخولني إياها القانون ، ومنها طلب إخلاء المأجور والزامك بتسليمي إياه خالياً من الشواغل ، مع المطالبة ببدلات الإيجار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفوائد القانونية .

تحريراً في

المخطر

نموذج 6: انذار بدفع أجور مأجور

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

إلى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الإنذار:

حيث إنك تشغل الشقة رقم () ، وهي الشقة الجنوبية الغربية من بنايتي المقامة على قطعة الارض رقم من حوض رقم لوحة رقم قرية من اراضي والكائنة في منطقة حي شارع بموجب عقد الإيجار المؤرخ في / / ببدل إيجار سنوي قدره دينار أردني تدفع على أقساط شهرية في بداية كل شهر ميلادي ، وحيث استحققت عليك بدلات الإيجار عن شهري و وبالغلة مجموعها دينار أردني ولم تقم بتسديدها على الرغم من المطالبات المتكررة من جانبي .

الطلب :

لذلك أطلب إليك تسديد أجرة بدلات الإيجار المستحقة عليكم خلال ثلاثة أيام تلي تاريخ تبليغكم هذا الانذار ، وبخلاف ذلك فإنني سأكون مضطراً إلى مراجعة المحكمة المختصة ، لإقامة الدعاوى للمطالبة بحقوقني إياها القانون والعقد ، منها طلب فسخ عقد الإيجار والزامك بتسليمي إياه خالياً من الشواغل ، مع المطالبة ببدلات الإيجار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفوائد القانونية .

نموذج 7 : إنذار بدفع أجور مأجور

إنذار عدلي موجه بواسطة كاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

إلى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الإنذار :

حيث إنك تشغل عن طريق الإجارة وبحكم الاستمرار القانوني الشقة رقم () ، وهي الشقة الجنوبية الغربية من
بنايتي المقامة على قطعة الارض رقم من حوض رقم لوحة رقم قرية من
اراضي والكائنة في منطقة حي شارع بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في /
بدل إيجار سنوي وقدره دينار أردني وحيث أن بدل الإيجار السنوي للشقة المستأجرة قد أصبح دينار
أردني بعد صدور قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000 الصادر بتاريخ 2000/8/31 .

الطلب :

لذلك أطلب إليك دفع الزيادة المذكورة والبالغة دينار خلال خمسة عشر يوماً ، من تاريخ تبليغك هذا الإنذار ،
وبخلاف ذلك : فإنني سأكون مضطراً إلى مراجعة المحكمة المختصة ، لإقامة الدعوى المطالبة بحقوقتي التي
يخولني إياها القانون والعقد ، منها طلب إخلاء المأجور وإلزامك بتسليمي إياه خالياً من الشواغل مع المطالبة ببدلات
الإيجار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفوائد القانونية .

نموذج 8 : إنذار بانتقال ملكية مأجور

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه .

الى المنذر إليه (المشتري) .

عنوانه :

وقائع الإنذار:

حيث إنك تشغل الشقة رقم () وهي الشقة الجنوبية الغربية من بنايتي المقامة على قطعة الأرض رقم من حوض رقم لوحة رقم قرية من اراضي والكائنة في منطقة حي شارع بموجب عقد الإيجار المؤرخ في / / والذي تنتهي مدته بتاريخ / / بدل إيجار سنوي قدره دينار أردني

وحيث أن ملكية المأجور المذكور أعلاه قد انتقلت إلي بموجب عقد المبيع رقم () المسجل لدى مديرية تسجيل أراضي بتاريخ / / لذلك أخطرك بانتقال العلاقة الإيجارية إلي بجميع عناصرها المبينة أعلاه ، وانتقال جميع حقوق عقد الإيجار الموقع بينكم وبين المالك السابق الي ، طالباً تسديد بدلات الإيجار إلي اعتباراً من تاريخ تبليغك هذا الإخطار وعدم تسديد بدلات الإيجار إلى المالك السابق ، كما يرجى توجيه أي خطاب أو إخطار بخصوص المأجور الي على عنواني المبين أعلاه .

وثيقة 3-1 : إنذار برد مبيع لعيب خفي به

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (المشتري) :

عنوانه :

إلى المنذر إليه (البائع) :

عنوانه :

وقائع الإنذار :

حيث كنت قد اشتريت منك بموجب العقد المؤرخ في / / وقبضت ثمنه نقداً وضمنت خلوه من أي عيب ظاهر أو خفي وتبين بعد فحصه بتاريخ / من قبل الخبير السيد أن المعيب ب وهو عيب يشكل خسارة لي لو علمتها لما أتممت العقد معك .

الطلب :

وبناءً على ما تقدم فانه يرد إليك المبيع طالباً إليك تسلمه بتاريخ / / فيورد قيمته البالغة دينار أردني مع فوائدها القانونية بنسبة % من تاريخ العقد إضافة إلى تكلفته على المبيع من مصاريف نافعة وقدرها دينار أردني وإني مستعد لرد كل ما أخذته منه فور تسلمك إياه ، وفي حال تخلفك عن استلامه في الموعد المذكور، فإنني أحل نفسي من تبعه هلاكه أو عطبه أو فقده ، وأحملك نفقات حفظه وخزنه ، وما قد يلحقني من خسارة بسببه .

المخطر

وثيقة 2-3: انذار من بائع لمشتري بتسلم عقار مبيع تحت طائلة فسخ العقد

إنذار عدلي موجه بوساطة الكاتب العدل في محكمة

من المنذر (البائع) :

عنوانه :

إلى المنذر إليه (المشتري) /

عنوانه :

وقائع الإنذار:

حيث كنت قد بعثك الشقة رقم () وهي الشقة الشمالية الشرقية من البناية المقامة على قطعة الأرض رقم من حوض رقم لوحة رقم قرية من أراضي والكائنة في منطقة حي شارع بمبلغ وقدره دينار أردني وقد دفعت لي منه مبلغ دينار أردني على أن تدفع الرصيد المتبقي البالغ دينار أردني عند نقل ملكية الشقة باسمك في مديرية تسجيل أراضي ولما كان المبيع المذكور جاهز للتسليم بالحالة التي تم عليها البيع ، وكنت لم تبادر لانجاز معاملة نقل الملكية ، ودفع رسومها ، وتسديد الرصيد المذكور وتسلم المبيع ، فإنني أنذرك لتنفيذ ذلك كله في موعد أقصاه يوم / / فإذا لم أتلق منك دعوة لتوقيع عقد المبيع أمام مأمور التسجيل في مديرية الاراضي المذكورة اعلاه ، وتسديد المبلغ المتبقي في ذمتك حتى التاريخ المذكور، فإنني أُمْنَح نفسي حق التصرف بالمبيع لغيرك ، ومطالبتك بجميع الأضرار اللاحقة بي شاملاً ذلك ما أصابني من خسارة وما فاتني من كسب .

المنذر

وثيقة 3.3 : مذكرة تفاهم

وقعت وزارة التربية والتعليم اليوم ، مذكرة تفاهم مع نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين ، بهدف تعزيز التعاون وتنفيذ نشاطات في مجالات التوعية القانونية والحقوق المدنية في المدارس الحكومية ، من خلال مشروع تعزيز قدرات نقابة المحامين وتطوير مهنة المحاماة ، الذي تنفذه النقابة بتمويل من الإتحاد الاوروبي .

من جانبها أشارت وزيرة التربية والتعليم لميس العلمي ، التي وقعت الاتفاقية مع نقيب المحامين الفلسطينيين حسين شبانة ، إلى الدور الذي تقوم به الوزارة من خلال برامجها ونشاطاتها المتنوعة ؛ بهدف غرس القيم الإنسانية في عقول الطلبة .

لافتةً إلى الحرص الذي توليه الوزارة في سبيل تعزيز الشراكات مع المؤسسات المحلية والدولية ؛ لتنفيذ فعاليات تسهم في توعية الطلبة بالمفاهيم المتعلقة بالمساءلة والشفافية والامتثال للقانون وسيادته .

من جهته أشاد شبانة بالجهود التي تبذلها وزارة التربية لخدمة التعليم في فلسطين ، والاهتمام بالأجيال الشابة ورفدها بالمهارات والخبرات ، بالإضافة إلى الدور الذي يقوم به كافة المعلمين والمعلمات في مدارسهم ايماناً برسالة العلم وتشجيع الاقبال على التعليم ، باعتباره من الركائز الأساسية في تنمية الشعوب وتحررها .

وأشار شبانة إلى الفعاليات والبرامج التي تنفذها النقابة من أجل الوصول إلى كافة الفئات المجتمعية ، والعمل على توظيف خبرات ومعارف المحامين لنقلها الى هذه الفئات المستهدفة ، لافتاً إلى أهمية هذا المشروع الذي يأتي في سياق ترسيخ مبادئ العدالة الاجتماعية من خلال تعريف الطلبة بمهنة المحاماة بشكل عام وتوعيتهم بمبادئ المهنة وأخلاقياتها .

بدورها نوهت مدير عام النشاطات الطلابية في وزارة التربية إلهام عبد القادر ، إلى دور هذا المشروع الهادف الى ضمان نقل الطالب من قاعة الدراسة الى قاعة المحكمة ، وإطلاعه على الواقع الحقيقي ، والتعرف على النماذج التطبيقية ، وتعريفه بالمفاهيم المرتبطة بسيادة القانون

والنزاهة والحقوق الانسانية والمواثيق الدولية ، مشددةً على ضرورة تعزيز الشراكات مع المنظمات الأهلية في مجال تنفيذ برامج ومشاريع نوعية ؛ تسهم في صقل شخصية الطلبة وتعزيز الجوانب اللامنهجية والتعلمية ، الأمر الذي يعد ضمانة رئيسية وركيزة فاعلة بهدف تحسين نوعية التعليم في فلسطين .

وحضر التوقيع كل من عضو مجلس النقابة احمد النتشة ، ومدير المشروع الممول من الاتحاد الاوروبي جميل شحادة ، وممثلين عن الوزارة .



تاريخ النشر : 20-09-2012

رام الله - دنيا الوطن

تقييم (1-3) : تقييم ختامي

عزيزي المتدرب/ة : اقرأ المذكرة الآتية بتمعن :

إنذار من مستأجر لمؤجر بصيانة المأجور بالترميمات المستعجلة .

إنذار عدلي موجه بوساطة كاتب العدل في محكمة بداية رام الله .

من المنذر (البائع) :

عنوانه /

إلى المنذر اليه (المشتري) /

عنوانه :

وقائع الإنذار :

حيث إنني أستأجر منك الشقة رقم (3) ، وهي الشقة الشمالية الشرقية من بنايتك المقامة على قطعة الارض رقم 5 من حوض المسمى خلة العدس رقم 10 لوحة رقم 33 ، قرية رام الله من اراضي مدينة رام الله والكائنة في منطقة الوسطى حي الميدان ، شارع المرحوم ياسر عرفات بموجب عقد الايدجار المؤرخ في 12 / 1 / 2009 وحيث ان الشقة المستأجرة بحاجة لإجراء الترميمات الضرورية المستعجلة اللازمة للانتفاع به وفق ما أعد له ، وهي ترميم وتصليح كافة المواسير المتعلقة بالصرف الصحي .

فإنني أطلب إليك إجراء هذه الترميمات على نفقتك الخاصة ، خلال أسبوع من تاريخ تبليغك هذا الإنذار، وإلا فإنني سأكون مضطراً لأصلحها بنفسى ، وخصم ما أنفقته في سبيلها من الأجرة أو إنقاص الأجرة بما يوازي فوات الانتفاع جزئياً بالمأجور جرائها .

تحريراً في

المخطر

في ضوء قراءتك للمذكرة القانونية وتنفيذك لفعاليات هذا اللقاء:

1. هل تعتبر الأسباب التي استند إليها المستأجر مقنعة؟

.....

.....

.....

.....

2. برأيك هل هذه المذكرة مستوفية لشرائطها القانونية؟ بين ذلك .

.....

.....

.....

.....

3. هل يمكن اعتبارها نموذجا للاعتماد عليها؟

.....

.....

.....

.....

لغة المذكرة

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	ثلاث شرائح تتعلق بالقواعد الواجب مراعاتها في الكتابة القانونية .
	مصدر 2	شريحة واحدة حول التعبير القانوني
	نشاط (3-4): صياغة مذكرات قانونية	ورقة عمل تتطلب الاشتغال على صياغة مذكرات قانونية ، يليها استنتاجات حول الفروق في أشكال الصياغة...كتاب/جماعي .
	نشاط (4-4) : التمييز بين الكتابة القانونية (التحليلية) والصياغة القانونية (التشريعية)	عرض شريحة بوربوينت/مصدر 2، وورقة عمل تتطلب آراء ووجهات نظر..جماعي كتابي.
التقييم		
		مقدمة اللقاء الرابع وأهدافه .

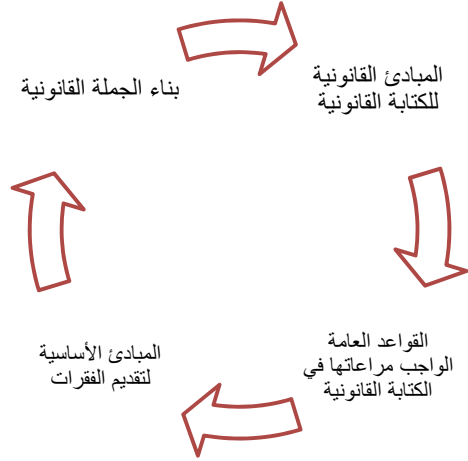
إشارة:

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلا هنا، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب وحوار شفوي ولا توجد لها أوراق عمل كتابي.

مصدر 1

قواعد ا في الكتابة القانونية

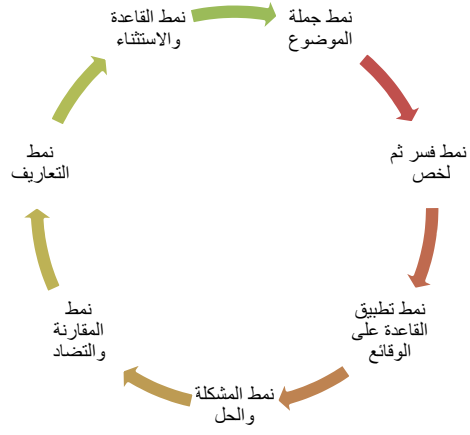
القواعد الواجب مراعاتها في الكتابة القانونية



مهارات الكتابة القانونية



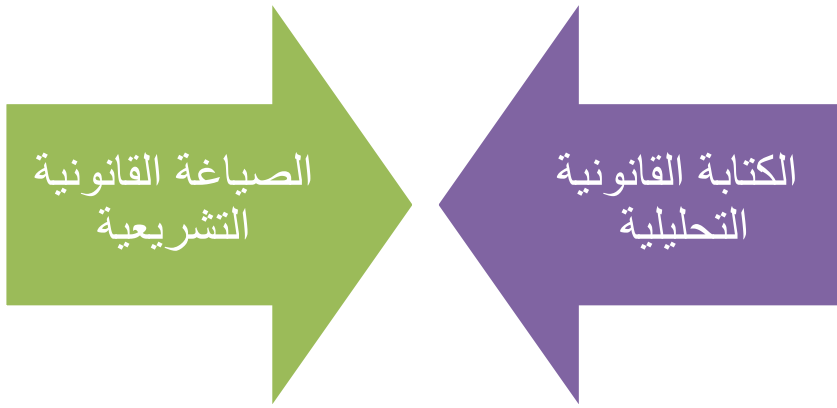
أنماط الفقرات



مصدر 2

التعبير القانوني

التعبير القانوني



الحكم القضائي وإجراءاته

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	ثلاث شرائح بوربوينت متعلقة بالنظام القانوني للحكم القضائي: إجراءات إصدار الحكم القضائي، بيانات الحكم القضائي، تسبيب الحكم القضائي.
	مصدر 2	ثلاث شرائح بوربوينت متعلقة ب: تقسيمات الأحكام القضائية، بطلان الأحكام القضائية، استخدام القاضي لولايته التكميلية بعد إصدار الحكم القضائي.
	مصدر 3	وثيقة 5.1: حكم قضائي، وهو حكم صادر عن محكمة النقض تحت رقم 2012/15
الأنشطة	نشاط 1-5: النظام القانوني للحكم	عرض ثلاث شرائح بوربوينت/ مصدر 1 يليها حوار موجه بأسئلة ، ورقة عمل تتضمن قضية صادرة عن محكمة مختصة ليتم ملء جداول تتعلق بإجراءات إصدار الحكم وبيان الحكم وكيفية تسببه...جماعي/حواري...جماعي/كتابي.
	نشاط 3-5: تدوين الأحكام	ورقة عمل تتطلب تدوين الأحكام القطعية وغير القطعية، الأحكام الشرطية أو/ والفورية الأحكام منهيبة الخصومة وغير منهيبة الخصومة وذلك لأحكام قضائية معطاة...جماعي/كتابي
	نشاط 4-5: المذكرات الخاصة بالحكم القضائي	عرض وثيقة 5.1: حكم قضائي /مصدر 3 يتبعها حوار، ورقة عمل ترفق بعدة قضايا صادرة عن المحكمة المختصة ، ليتم صياغة مذكرة موجهة الى القاضي أو إلى المحكمة لغايات تصحيح أو تفسير الحكم...جماعي/كتابي.
التقييم	تقييم 1-5: تقييم ختامي	تقييم ختامي يتطلب إبداء وجهة النظر من صياغة المذكرة القانونية الموجهة للمحكمة المختصة ، عند طلب التفسير والتصحيح ، والتطرق للطلبات من حيث أهميتها وحجبتها والآثار القانونية المترتبة عليها .
مقدمة اللقاء الخامس وأهدافه		

إشارة :

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلاً هنا ، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب وحوار شفوي ، ولا توجد لها أوراق عمل كتابي .

نشاط 1-5 : النظام القانوني للحكم

عزيزي المشارك/ة أمامك قضية صادرة عن المحكمة المختصة ، في ضوء العرض السابق وما تبعه من حوار قم بدراسة القضية مع أفراد مجموعتك ثم إملأوا الجداول الآتية :
جدول 1: إجراءات اصدار الحكم القضائي :

الموضوع	الإجراء الواجب الاتباع
المرافعة	تقدم من قبل الخصوم عند الانتهاء من تقديم البيانات كافة
المداولة	
إصدار الحكم	
توثيق الحكم	
صورة الحكم	

جدول 2: بيانات الحكم القضائي

بيانات الحكم القضائي	الآثار المترتبة عليها
اسم المحكمة	
تحديد نوع المادة الصادر فيها الحكم	
دباجة الحكم ، أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم	
أسماء الخصوم	
عرض مجمل لوقائع الدعوى / المدني - جزاء	

	خلاصة موجزه للخصوم ودفاعهم الجوهرى
	منطوق الحكم
	تسبب الحكم

جدول 3: تسبب الحكم القضائى

بيان أسباب التى استند إليها الحكم	بيان رأيك القانونى حول الأسباب المستخرجة

ب) تدوين الأحكام الشرطية أو/ والفورية :

- •
-
-
- •
-
-
-
- •
-
-
-
- •
-
-
-

ج) الأحكام منهيّة الخصومة وغير منهيّة الخصومة :

- •
-
-
- •
-
-
-
- •
-
-
-
- •
-
-
-
- •
-
-
-

نشاط 4-5 : المذكرات الخاصة بالحكم القضائي

عزيزي المشارك/ة أمامك عدة قضايا صادرة عن المحكمة المختصة ، قم بصياغة مذكره موجهة الى القاضي أو إلى المحكمة ، لغايات تصحيح او تفسير الحكم ، أو مطالبة "القاضي" بمراعاة الطلبات الموجوده في ملف الدعوى . كل مجموعة تشتغل على واحد من التكاليف الآتية:

تكليف 1:

صياغة مذكرة موجهة للمحكمة المختصة لتصحيح الحكم الصادر .

تكليف 2 :

صياغة مذكره قانونية لتفسير الحكم الصادر عن المحكمة المختصة .

تكليف 3 :

صياغة مذكره لمطالبة المحكمة مصدرة الحكم بأنها لم تلتفت الى الطلبات الموجودة في ملف الدعوى .

تكليف 4 :

التعليق على الحكم القضائي واستخراج المبادئ القانونية منه .

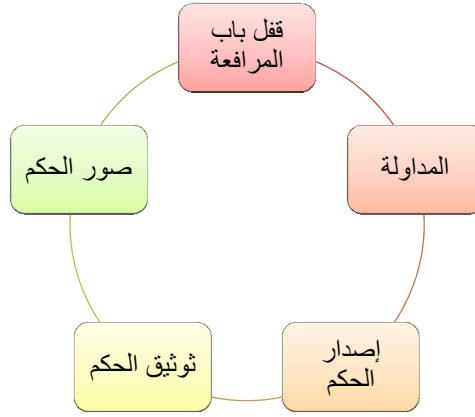
إضاءات :

- يتوجب على المدرب تحضير الأحكام الصادرة عن المحاكم المختصة قبل اللقاء.. الأحكام متوافرة بكثرة .
- يتوجب على المدرب عند توزيع الأحكام على المشاركين أن يلجأ إلى الأحكام المدنية والجزائية وكذلك الأحكام الصادرة عن محكمة العدل العليا .

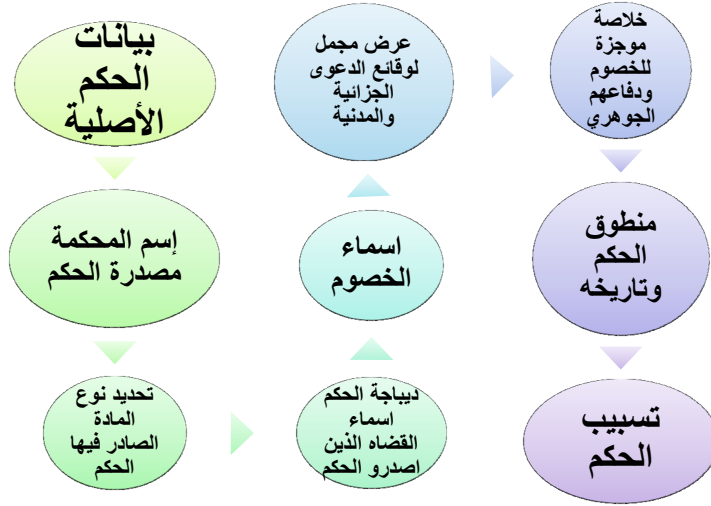
مصدر 1

النظام القانوني للحكم القضائي

إجراءات إصدار الحكم القضائي



بيانات الحكم القضائي



تسبيب الحكم القضائي

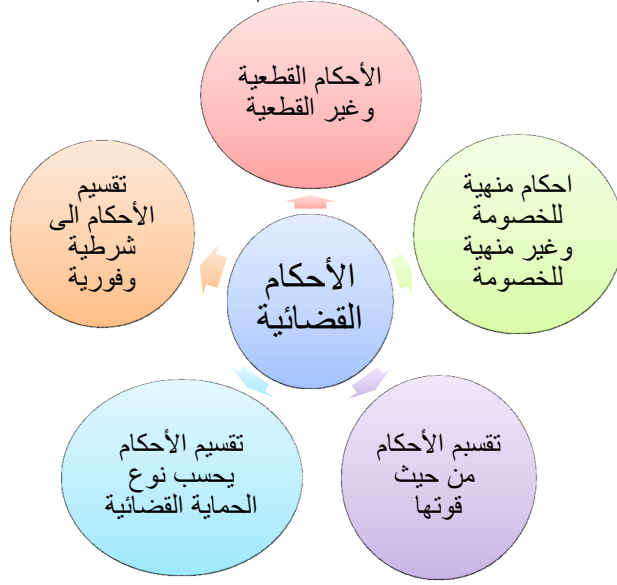
الأعمال القضائية واجبة التسبيب

كيف يتم التسبيب

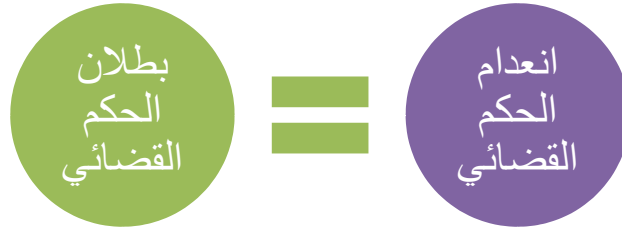
شروط صحة التسبيب

تقسيمات الأحكام القضائية

تقسيمات الأحكام القضائية



بطان الأحكام القضائية



استخدام القاضي لولايته التكميلية بعد إصدار الحكم القضائي





السلطة الوطنية الفلسطينية

السلطة القضائية

محكمة النقض

" الحكم م "

الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله المأذونه بإجراء المحاكمة وإصداره

بإسم الشعب العربي الفلسطيني.

الهيئة الحاكمة: برئاسة السيد القاضي /رامي صرصور

وعضوية السادة القضاة: محمد شحادة سدر، د.عثمان التكروري، محمد سامح الدويك، خليل الصياد

الطاعنة: جميلة محمد يوسف حمادنة . عصيرة الشمالية . نابلس.

وكيلها المحامي فتحي الشرقاوي/نابلس

المطعون ضده م: 1) علي محمد يوسف علي بصفته الشخصية وبصفته من وبالإضافة لتركه مورثه

المرحوم يوسف علي سلمان/عصيرة الشمالية

وكيله المحامي سمير عزمي طنجير/نابلس

2) يوسف محمد يوسف حاج علي . عصيرة الشمالية

3) كاملة محمد يوسف حمادنة . عصيرة الشمالية

وجميعهم بصفته الشخصية وبصفته من وبالإضافة لتركه وورثة المرحوم محمد

يوسف علي سلمان

الإجراءات

قدمت الطاعنة هذا الطعن بواسطة وكيلها بتاريخ 2009/1/14 لنقض الحكم الصادر عن محكمة بداية نابلس بصفتهما الإستئنافية بتاريخ 2008/12/15 في الاستئناف المدني رقم 2008/25 القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنفة (الطاعنة) الرسوم والمصاريف وعشرين ديناراً أتعاب محاماة.



تتلخص أسباب الطعن فيما يلي:-

(1) إن الحكم المطعون فيه مخالف لنص المادة 11 (ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (58) المعدل بالقانون رقم (98) لسنة (66) لان البائع بموجب وكالة دورية يصبح ليس أصلاً للتصرف في العقار المباع ويصبح المالك لا يملك الحق بالبيع بعد إعطائه الوكالة الدورية.

(2) أخطأت المحكمة بأنها لم تفرق بين الوكالة في أرض لم تتم فيها أعمال التسوية حيث يسرى على مثل هذه الأرض التصرف القانوني ، وبين الوكالة الدورية في أرض تمت تسويتها مثل الأرض موضوع الدعوى حيث ان الوكالة الدورية في أرض تمت تسويتها تعتبر قيدياً يسلب حق البائع في التصرف بالعقار المسجل باسمه في دائرة التسجيل وهذا القيد مقرر بموجب القانون الم لزم للمالك لحين تنفيذ الوكالة الدورية.

(3) خالفت المحكمة القانون عندما قالت ان العبرة للأسبقية في تنفيذ الوكالة الدورية حتى لو كانت هناك وكالة دورية حررها البائع قبل ذلك.

وطلبت الطاعنة قبول الطعن ونقض الحكم المطعون فيه وإجراء المقتضى القانوني مع تضمين المطعون ضدهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

لم يقدم المطعون ضده لوائح جوابية رغم تبليغهم حسب الأصول لائحة هذا الطعن.

المحكمة

بالتدقيق والمداولة وحيث تبين ان الطعن مقدم ضمن المدة القانونية ومستوفٍ شروطه الشكلية نقرر قبوله شكلاً.

وفي الموضوع، نجد ان المدعية (الطاعنة) أقامت بتاريخ 1997/11/29 لدى محكمة بداية نابلس الدعوى المدنية رقم 97/1802 سجلت فيما بعد لتغير الاختصاص برقم 2001/1753 . صلح نابلس . ضد كل من المدعى عليهم (المطعون ضدهم)، مطالبة فيها بإبطال معاملة بيع وتنفيذ وكالة دورية بحصص مشاعيه في قطع الأراضي الموصوفة في لائحة الدعوى التي ورد في البند الثاني منها (قام مورث المدعية والمدعى عليهم إبان حياته ببيع كامل حصصه في القطع المذكورة في البند الأول، إلى كل من المدعية جميلة محمد يوسف حمادنة وغسان علي محمد حمادنة وذلك بتوقيعه على الوكالة الدورية ذات الرقم 298/90/2320 بتاريخ 90/10/6 مناصفة وبالتساوي



فيم ا بينهما وأقر بقبض الثمن من يدهما عدأ ونقداً وقام بتسليمهم كامل الحصص المباعه وسمح لهم التصرف بها تصرفاً مطلقاً وهي وكالة يتعلق به ا حق الغير وغير قابلة للعزل وقد رفع يده عن التصرف بالحصص المباعه)، وجاء في البند الثالث من لائحة دعوى الطاعنة (حديثاً ولدى توجه المدعية إلى دائرة تسجيل الأراضي من اجل نقل و فراغ وتسجيل ما ورد في الوكالة الدورية اعلم السيد مأمور تسجيل الأراضي المدعية انه لا يمكن تنفيذ الوكالة المذكورة، لان كامل القطع موضوع الوكالة الدورية قد سجلت باسم المدعى عليه الأول (علي محمد يوسف علي) بموجب وكالة لاحقه رقم 310/92/2305 . عدل نابس . وقد تم تسجيلها بموجب عقد البيع رقم 94/1254 بتاريخ 1994/12/17.

وانه ولدى مراجعة المدعية للمدعى عليه الأول بصفته الشخصية وباقي المدعى عليهم بصفتهم المذكورة في لائحة الدعوى طلبت منهم العمل على تسجيل ما ورد في الوكالة الدورية وتسجيل حصصها المشتراها باسمها لدى الموقع الرسمي إلا أنهم ممتنعون عن ذلك رغم المطالبة المتكررة وذلك دون وجه حق أو مسوغ قانوني.

وقد طلبت بالنتيجة الحكم بإبطال معاملة البيع وعقد البيع رقم 94/1145 التي تم بموجبه م ا تسجيل القطع موضوع الدعوى باسم المدعى عليه الأول وتنفيذ الوكالة الدورية رقم 5298/90/2320 عدل نابلس بتسجيل نصف الحصص في القطع المذكورة في البند الأول للائحة الدعوى باسمها وإلغاء أي تسجيل يتعارض مع ذلك والحكم لها بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ 98/3/3 تقدمت المدعى عليها الثالثة كاملة محمد يوسف حمادنه بلائحة جوابية أقرت من خلالها بدعوى المدعية وبحقها في نصف القطع موضوع الدعوى وأبدت أن لا أحقية للمدعى عليه الأول علي محمد يوسف علي بتسجيل كامل القطع باسمه بعد أن قام مورث المدعية ببيع هذه القطع لها وللمدعو غسان، أما المدعى عليه الأول علي المذكور فقد أنكر في لائحته الجوابية أن يكون للمدعية أي حق في قطع الأراضي موضوع الدعوى وأنها ملك له ومسجلة باسمه شخصياً لدى الموقع الرسمي ويصرف بها كيف يشاء وطلب رد الدعوى وتضمين المدعية الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أمام محكمة الموضوع قررت بتاريخ 2008/2/11 رد دعوى المدعية (الطاعنة) وتضمينها الرسوم والمصاريف وعشرون ديناراً أتعاب محاماة.

الرئيس

الكاتب



طعنت المدعية بهذا القرار أمام محكمة بداية نابلس بصفتها الإستئنافية بموجب الاستئناف المدني رقم 2008/25 التي قررت بالأغلبية رد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف وعشرون ديناراً أتعاب محاماة.

لم ترتض المستأنفة (المدعية) بهذا القرار فطعنت فيه بموجب هذا الطعن للأسباب الآنف ذكرها. وعودة إلى أسباب الطعن ومحصلتها أن المحكمة الإستئنافية ومن قبلها محكمة الصلح محكمة الموضوع. قد أخطأت في تطبيق القانون رقم 51 لسنة 1958 المعدل فيما يتعلق بالمادة 11/ب منه وما للوكالة الدورية من إلزامية في التنفيذ كونها واجبة النفاذ خلال خمسة عشر سنة بنص في القانون، وان البائع بموجب الوكالة الدورية لا تبقى له علاقة أو ولاية على العقار المباع، والطلب سناً لذلك فسخ القرار المطعون فيه، فإننا نجد من الثابت أن محكمة الموضوع ومن خلال البي نة المقدمة قد توصلت في قرارها الصادر في الدعوى بتاريخ 2008/2/11 وأيدتها فيه المحكمة الإستئنافية بموجب قرارها الطعين، أن المدعية (الطاعنة) كانت قد إحتصلت لمصلحتها ولمصلحة ابن المستأنف عليه الأول على الوكالة الدورية رقم 298/90/2320 عدل نابلس والمنظمة بتاريخ 1990/10/6 تتعلق ببيع كامل ح صص المرحوم محمد يوسف علي حمدان مورث المدعى عليهم والمبينة في لائحة الدعوى، وان هذا الأخير قام بعد بذلك ببيع نفس الحصص للمدعى عليه الأول (المستأنف عليه الأول) علي محمد يوسف بموجب وكالة دورية أخرى تحمل الرقم 310/92/2305 حيث قام علي المذكور بتنفيذ هذه الوكالة لدى دائرة تسجيل الأراضي بموجب العقد رقم 94/1154 تاريخ 1994/12/17 وتسجيل الحصص موضوعها باسمه وذلك سناً للوكالة الدورية المشار إليها.

ونجد أن المحكمتين ولدى معالجتهما للوكالتين الدوريتين المذكورتين قررتا اعتماد الوكالة الثانية المعطاة للمدعى عليهم بشأن الح صص المباعة بموجبها واعتبرت أن الوكالة الدورية الثانية المعطاة للمدعى عليه الأول (المستأنف عليه الأول) قد سبق تنفيذها على تنفيذ الوكالة الدورية الأولى المعطاة للمدعية (المستأنفة) وآخر، وبناء على ذلك قررته بالنتيجة رد الدعوى، كما استندت كل واحدة من المحكمتين في قرارها برد الدعوى بالنتيجة إلى تطبيق أحكام المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي رقم 40 لسنة 1952 بمقولة (أن قطع الأراضي موضوع الدعوى مشمولة بأعمال التسوية وفقاً لما هو ثابت بالبينة أمام المحكمة، وان العبرة بانتقال ملكية هذه الأراضي هي

الرئيس

الكاتب



بتسجيلها لدى دائرة تسجيل الأراضي ولا عبره بأسبوعية تاريخ الوكالة الدورية التي لم تنفذ أمام دائرة التسجيل وذلك أن الوكالة الدورية هي عقد ملزم لطرفيها بتنفيذ البيع لدى دائرة تسجيل الأراضي إلا أنها لا تعتبر بأي حال سند ملكية مادام أنها لم تنفذ).

كما أن المحكمة الإستئنافية قد عالجت في قرارها الطع في طلب المدعية إبطال عقد البيع رقم 94/1154 واعتبرته سابقاً لأوانه وذلك للتعليل الذي ساقته في معرض معالجة هذا المطلب. والذي نراه إزاء ما توصلت إليه محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الموضوع من خلال معالجته ما للدعوى بوقائعها وأسبابها أنهما فهمتك الوضع القانوني للوكالة الدورية وطبيعتها فهماً خاطئاً وان قرار كل واحدة منهما جاء مخالفاً للقانون تطبيقاً وتفسيراً وتأويلاً ذلك انه من الثابت وفق البيانات المقدمة في الدعوى أن قطع الأراضي موضوع الوكالة الدورية رقم 298/90/2320 المعطاة للمدعية (الطاعنه) وآخر، وهي الوكالة المطلوب تنفيذها، هذه القطع (مسجلة في الأساس لدى دائرة تسجيل أراضي نابلس باسم مالكةا الأصلي محمد يوسف علي حمادن ه معطي الوكالة المشار إليها تلك الوكالة التي تتضمن بيع ما يملك في تلك القطع لكل من المشتري في الطاعنة وشخص آخر بالتساوي فيما بينهما، ولا نجد جدلاً بين الخصوم أو من قبل محكمة الموضوع أو المحكمة الإستئنافية بشأن ثبوت هذه الملكية لصاحبها محمد يوسف المذكور قبل نشوء الوكالة الدورية موضوع الدعوى أو أية وكالات أو بيوعات أخرى تتعلق بتلك القطع، وهذا ما هو ثابت من خلال السن دات المقدمة في الدعوى والطلبات المتفرعة عنها، كما لا نجد جدلاً أو خلافاً بين الخصوم أو من قبل المحكمتين المذكورتين في أن محمد يوسف حمادنه المالك الأصلي لقطع الأراضي موضوع الدعوى وهي ذاتها موضوع الوكالة الدورية رقم 298/90/2320 المنظمة بتاريخ 1990/10/6، قد قام بعد أن وقع هذه الوكالة للطاعنة وآخر، بتوقيع وإعطاء وكالة دورية أخرى للمدعى عليه الأول (المطعون ضده الأول) علي محمد يوسف والتي تم بموجبها بيع العقارات له مرة أخرى بعد البيع الأول الذي تم بمقتضى الوكالة الدورية الأولى والتي تضمنت إقرار البائع المالك الأصلي محمد يوسف (انه قبض كامل الثمن من المشتريين عدداً ونقداً ولم يبق له بذمتها شيئاً منه ولم تعد له علاقة أو حقوق بالقطع المذكورة وان توقيعه على هذه الوكالة الدورية يعتبر إقراراً خطياً منه بالبيع وإيصال وقبض كامل الثمن وانه سلم المبيع للمشتريين حيث شرعاً يتصرفان به وينتفعان منه

الرئيس

الكاتب



تصرف وانتفاع المالك بما يملك وانه لا يحق له أو لأي من ورثته من بعده عزل الوكيل المذكور أو من يقوم مقامه أو إلغاء هذه الوكالة أو إبطالها أو الانتقاص منها لأنها وكالة دورية غير قابلة للعزل يتعلق حق الغير وهما المشتريين وقد حررت ووقعت لهما بمحض إرادتي واختياري وأنا في الحالة المعتمدة شرعاً وقانوناً هذه الوكالة الدورية..... للعمل بموجبها حسب الأصول).

في ضوء ذلك كله فإن السؤال الذي ي طرح نفسه للفصل في هذه الدعوى هو ما هي القيمة القانونية للوكالة الدورية بشكل عام والوكالة رقم 298/90/2320 التي تطالب المدعية (الطاعنة) بتنفيذها والمتعلقة بالعقارات موضوع دعواها.

أن من المتفق عليه قانوناً وحسب ما استقر عليه الفقه والقضاء أن البيوعات التي تتم خارج دوائر تسجيل الأراضي المختصة تعتبر بيوعات باطلة بطلاناً مطلقاً لتعلق ذلك بالنظام العام، وهذا ما اقتضته المادتان 4 و11 من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920 القاضي بتسجيل معاملات التصرف بالأراضي وانتقال ملكيتها، وكذلك المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، أما فيما يتعلق بالوكالة الدورية غير القابلة للعزل التي تتضمن بيع العقار فقد استقر القضاء بشأنها على أنها لا تعتبر سنداً ناقلاً للملكية ولا تقوم مقام سند التسجيل لان التوكيل بموجبها لا يخرج عن كونه إجراء تحضيرياً لإتمام الفراغ، وبالتالي لا يجوز الاستناد إليها في إثبات الملكية والتصرف، وانه إذا ما أقيمت دعوى الملكية أو منع المعارضة بالاستناد لهذه الوكالة فإن الدعوى والحالة هذه لا تكون قائمة على سبب قانوني صحيح يصلح للدعاء.

وإذا كان الأمر كذلك من حيث أن الوكالة الدورية لا تقوم مقام سند التسجيل ولا تعتبر سنداً ناقلاً للملكية إلا أننا في الدعوى هذه المنبثق عنها هذا الطعن نجد أن المدعية (الطاعنة) لا تطالب في دعواها بتثبيت ملكيتها للأراضي موضوعها ولا تدعي أصلاً هذه الملكية بالاستناد للوكالة الدورية التي تتمسك بها دائماً وبمنتهى الوضوح تطالب بتنفيذ هذه الوكالة وإبطال معاملة البيع التي تمت بعد تنظيم تلك الوكالة، الأمر الذي نجد معه أن الدعوى قائمة على سبب قانوني صحيح.

وعودة للوكالة الدورية رقم 298/90/2320 التي تتمسك بها المدعية (الطاعنة) والتي تطالب بتنفيذها، نجدها معطاة وقت تنظيمها ممن يملك الحق في إعطائها وهو المالك الأصلي محمد يوسف علي

حمادنه وليس في الأوراق المبرزة ما يشير إلى ما يحول دون قيام المالك المذكور بإعطاء تلك

الرئيس

الكاتب



الوكالة أو يتقيد تصرفه في العقارات موضوعها، بل بالعكس من ذلك فإنه أي المالك ولدى إعطائه الوكالة المشار إليها صرح بأن الأراضي موضوع الوكالة خالية من أي حجز أو رهن أو حق للغير، ولا نجد من خلال الرد على لائحة الدعوى سواء من خلال اللائحة الجوابية أو البيئات المقدمة أي ادعاء جدي بسبب من أسباب البطلان التي يجوز التمسك بها للطعن في تلك الوكالة باعتبارها عقد ملزم لطرفيه، وبذا فإن الوكالة الدورية التي تطلب المدعية (الطاعنة) تنفيذها هي وكالة قانونية صحيحة من الناحيتين الشكلية والموضوعية طالما أن شروطها وأركانها القانونية متوفرة، وهي بالتالي واجبة النفاذ أمام المرجع المختص وهو دائرة تسجيل الأراضي وذلك طبقاً لاحكام المادة (11) من القانون رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته، مادامت هذه الوكالة بقيت محتفظة بشروطها وأركانها ومدة تنفيذها وهي بالتالي مانعة للبائع ولورثته من بعده بأن يتكبوها باعتبارها ملزمة لهم وتعطي الحق للجهة المستدعية (الطاعنة) أن تسجل الأراضي موضوعها على اسمها حتى رغم مع ارضة ذلك من قبل البائع أو أي من ورثته، مادام انه كما بينا لم يرد أي سبب من الأسباب التي تدعو إلى القول ببطلانها وعدم تنفيذها.

إن هذا الذي اشرنا إليه هو الذي يميز الوكالة الدورية عن عقد البيع العادي (الخارجي) الذي يتم بموجبه الاتفاق على بيع مال غير منقول خارج دائرة تسجيل الأراضي، إذ في الوقت الذي يحق للبائع بموجب ذلك العقد أو لورثته من بعده العدول عن البيع في أي وقت إلى أن يمر الزمن على تصرف المشتري، ولا يملك هذا الأخير (المشتري) الحق في إلزام البائع أو ورثته من بعده تسجيل العقار المبيع على اسمه لدى المرجع الرسمي، فإن الوكالة الدورية التي يتعلق بها حق الغير والتي يبيع فيها المالك ماله غير المنقول إلى شخص آخر تختلف تماماً عن العقد العادي (الخارجي) وذلك بأن المالك (البائع) بموجب هذه الوكالة إنما يقبض الثمن من المشتري ثم يوكل شخصاً آخر بموجب سند ليس سنداً عادياً إنما بموجب سند منظم ومصادق عليه من الكاتب العدل وهو الوكالة الدورية لإجراء معاملة البيع والفراغ إلى المشتري في دائرة التسجيل ويكون هذا الاتفاق الوارد فيها ملزماً للطرفين منذ تاريخ تنظيمه، وقد نصت المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 58 على أن الوكالات ببيع وفراغ أموال غير منقولة التي ينظمها أو يصدقها كتاب العدل داخل المملكة الأردنية الهاشمية والقناصل الذين لهم صلاحية مماثلة بموجب ترتيب خاص وكتاب العدل خارج المملكة لتمكين الوكيل من بيع أو فراغ أموال غير

الكاتب

الرئيس



منقولة إلى شخص آخر لدى دوائر تسجيل الأراضي تعمل بها دوائر التسجيل خلال سنة واحدة (عدلت على مراحل إلى أن أصبحت خمسة عشر سنة) من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك الدوائر خلال المدة المذكورة وجاء في الفقرة (ب) من هذه المادة

(الوكالات التي ينظمها أو يصدقها الموظفون المذكورون في الفقرة السابقة والمتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال سنة واحدة (عدلت على مراحل إلى إن أصبحت خمسة عشر سنة) من تاريخ تنظيمها أو تصديقها سواء أعزل الموكل الوكيل أو توفي الموكل أو الوكيل، وفي حالة وفاة الوكيل تقوم دائرة تسجيل الأراضي بإتمام معاملة البيع أو الفراغ لاسم المشتري.....).

بالبناء على ما تقدم فإن الوكالة الدورية رقم 298/90/2320 التي تطلب الطاعنة تنفيذها بموجب دعواها المنبثق عنها هذا الطعن والمعطاه والمنظمة أمام كاتب عدل نابلس بتاريخ 1990/10/6 والموقع عليها من قبل المالك الأصلي لقطع الأراضي موضوعها والتي لم تنته مدة تنفيذها حسبما يتضح من تاريخ تنظيمها وحتى تاريخ إقامة الدعوى سنة 1997 تكون واجبة النفاذ في جميع الأحوال ومن ضمنها الحالة التي تتمثل في قيام البائع المالك السابق والمدعى عليه الأول بفتح الصفقة و/أو الصفقات العقارية التي يتبين من خلال ما هو ثابت في أوراق الدعوى أنها مقدمة بعد تنظيم الوكالة الدورية المشار إليها وأثناء سريان مفعولها.

وتأسيساً على ذلك نخلص إلى أن المالك الأصلي المسجلة باسمه الأراضي موضوع الدعوى وهي ذاتها الأراضي موضوع الوكالة الدورية 298/90/2320 المعطاة للمدعية (الطاعنة) وآخر، وهي الأراضي التي سجلت باسم المطعون ضده الأول المدعى عليه الأول علي محمد يوسف علي بموجب سندات التسجيل المبرزه في الدعوى هذه الأراضي لم يكن المالك الأصلي ليملك الحق في بيعها أو بيع أي جزء منها لأي شخص آخر وفتح صفقات عقارية من اجل تنفيذ هذا البيع، سواء كان ذلك بإعطاء وكالة دورية أخرى لاحقه أو مباشرة أمام دائرة تسجيل الأراضي، طالما انه كان في وقت سابق قد أعطى وكالة دورية اقر بموجبها انه باع تلك الأراضي للطاعنة وآخر وانه ليس له أو لأي من ورثته الرجوع عن تلك الوكالة غير القابلة للعزل والتي يجب تنفيذها وفق أحكام القانون، ولان في إعطاء وكالة لاحقه للوكالة الأولى السارية المفعول والواجبة التنفيذ

الرئيس

الكاتب



يشكل اعتداء على حق لمن نظمت الوكالة الأولى لمصلحته وهي الطاعنة وهو حق ثابت بموجب الوكالة الدورية الأولى المعطاة لها من السابق، ويتمثل هذا الحق في تنفيذ تلك الوكالة في أي وقت من الأوقات ضمن مدة الخمسة عشر سنة المنصوص عليها في القانون.

ولا يرد القول مطلقاً أن العبرة فيما يتعلق ببيع الأراضي التي تمت فيها التسوية هي لأسببية تسجيل هذا البيع بداعي أن المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 هي واجبة التطبيق والتي تنص على (في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل) لأن الإشارة لهذه المادة إنما يكون في حالة ما إذا كان البيع قد تم خارج دائرة التسجيل بسند بيع عادي (خارجي) أما البيع الذي يتم بالوكالة الدورية سواء كانت الأرض مشمولة بالتسوية أم لا، فهو يخرج من نطاق تطبيق تلك المادة ليدخل ضمن قصد المشرع من جعل الوكالة الدورية سنداً له قوته التنفيذية أمام دوائر التسجيل وبين طرفيه باعتبار الوكالة الدورية عقداً ملزماً واجب التنفيذ بحكم القانون لا يجوز التعدي عليه والإخلال به وإلغائه والتصرف خلافاً لما جاء فيه من التزام للبايع بتنفيذ ما تعهد به وبالتالي فإن مسألته الأسببية في التسجيل لا تكون وارده على الإطلاق.

لكل ما تقدم وحيث من الثابت أن الوكالة الدورية رقم 298/90/2320 . عدل نابلس . المعطاة للطاعنة وآخر بتاريخ 1990/10/6 قد أعطيت بتاريخ سابق للوكالة الدورية رقم 310/92/2305 والتي تم تنفيذها بموجب عقد البيع (سند البيع) رقم 94/1154 بتاريخ 1994/12/17، وحيث أن الوكالة الأولى واجبة التنفيذ وهي أولى بالتنفيذ من الوكالة المعطاة للمدعى عليه الأولى التي انبثقت عنها معاملة البيع 94/1154 المشار إليها.

ولما كانت محكمة الاستئناف قد أخطأت في تطبيق القانون على وقائع الدعوى وتوصلت سنداً لذلك إلى إصدار قرارها المطعون فيه والذي ترد عليه أسباب الطعن.

لهذه الأسباب

نقرر قبول الطعن موضوعاً ونقض الحكم المطعون فيه وحيث أن موضوع الدعوى صالح للفصل فيه فإننا نقرر الحكم بقبول دعوى المدعية (الطاعنة) والحكم لها بإبطال معاملة البيع وعقد البيع رقم 94/1154 لدى دائرة تسجيل أراضي نابلس التي تم بموجبها تسجيل قطع الأراضي و/أو
الكاتب
الرئيس



نقض مدني
رقم: 2009/15

الحصص فيه ا موضوع الدعوى باسم المدعى عليه الأول (المطعون ضده الأول) والحكم تبعاً لذلك بتنفيذ الوكالة الدورية رقم 298/90/2320 . عدل نابلس . المنظمة لمصلحة الطاعنة بتسجيل مضمونها من بيوعات وحسبما جاء فيها وإلغاء أي تسجيل آخر يتعارض مع ذلك وتثبيت قرار الحجز التحفظي الصادر في الدعوى وتضمين المطعون ضده الأول الرسوم والمصاريف وثلاثمائة دينار أتعاب محاماة.

حكما صدر تدقيقا وبالأغلبية باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ 2009/12/22

الرئيس

الكاتب

تقييم 5.1: تقييم ختامي

عزيزي المتدرب/ة :

من خلال عرض الأحكام التي تم الإشارة إليها من خلال عرضها عليك أثناء اللقاء بين /ي وجهة نظرك من صياغة المذكرة القانونية الموجهة للمحكمة المختصة عند طلب التفسير والتصحيح والتطرق للطلبات من حيث :
أهميتها...قيمتها... حجيتها :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

الآثار المترتبة عليها :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

التواصل النصي / الكتابي

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحة البوربوينت تعرض لخصائص النص .
	مصدر 2	4 شرائح بوربوينت/مصدر 2 حول المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات
الانشطة	نشاط (1-6) : مفهوم التواصل النصي	عرض شريحة بوربوينت/مصدر 1 ، يليها حوار ، ورقة عمل تركز على مجموعة من الوثائق القانونية والمذكرات للحكم على مدى توافر خصائص النص .
	نشاط (2-6) : المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات والجمل (1)	عرض 4 شرائح بوربوينت / مصدر 2 يليه حوار موجه ، ورقة عمل تركز على مجموعة من الوثائق القانونية والمذكرات لإبداء الآراء في المبادئ الرئيسية لتنظيم الفقرات...حواري/شفوي...كتابي/جماعي.
	نشاط (3-6): المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات والجمل (2)	ورقة عمل تركز على بحث قانوني، و/أو التعليق على حكم قضائي ، لتوضيح مدى توافر عناصر مثل بناء الفقرة ، جملة الموضوع ، وحدة الموضوع ؛ على أساس البحث أو التعليق .
التقييم	تقييم 1-6	تقييم ختامي يتطلب تقديم أمثلة على نمطي التشريع والقضاء من خلال حالات محددة
	مقدمة اللقاء السادس وأهدافه	

نشاط (1-6) : التواصل النصي

عزيزي المتدرب/ة :

أمامك مجموعة من الوثائق القانونية والمذكرات ، في ضوء الحوار السابق ، تناول واحدة منها وتجاوز مع أفراد مجموعتك حول مدى توافر الخصائص الآتية :

السبك :

.....
.....
.....

الحبك :

.....
.....
.....

التناس :

.....
.....
.....

المقامية :

.....
.....
.....

المقبولية :

.....
.....
.....

نشاط (2-6) : المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات والجمل (1)

عزيزي المتدرب/ة :

أمامك مجموعة من الوثائق والمذكرات ، تأملها مع أفراد مجموعتك ثم :

أ) أكتبوا آراءكم في المبادئ الرئيسية لتنظيم الفقرات : بناء الفقرات ، جملة الموضوع ، وحدة الموضوع ، وضوح التركيبية .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ب) الى أي مدى تتوافر المبادئ الأساسية التي تحكم الجملة .

إشارات من نص الوثيقة/المذكورة .	يتوافر المبدأ/لايتوافر المبدأ .

ج) الى أي مدى تتوافر المبادئ الخمسة لتنظيم الفقرات :

إشارات من نص الوثيقة/المذكورة .	يتوافر المبدأ/لايتوافر المبدأ .

نشاط (3-6) : المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات والجمل (2)

عزيزي المتدرب/ة :

من خلال عملكم في مهنة المحاماة ، لا بد وأنكم قمتم بكتابة بحث قانوني ، و/أو التعليق على حكم قضائي ، وتعرضتم لبناء الفقرة وجملة الموضوع ووحدة الموضوع ووضوح التركيبية ، وضح /ي تلك العناصر من خلال :

أ) تبحث في نمط المشكلة والحل :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ب) البحث في نمط المقارنة والتضاد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ج) البحث في نمط تطبيق القاعدة على الوقائع :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

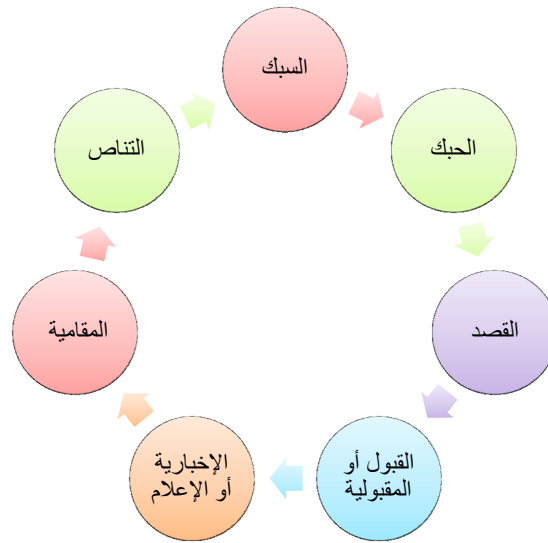
.....

.....

مصدر 1

خصائص النص

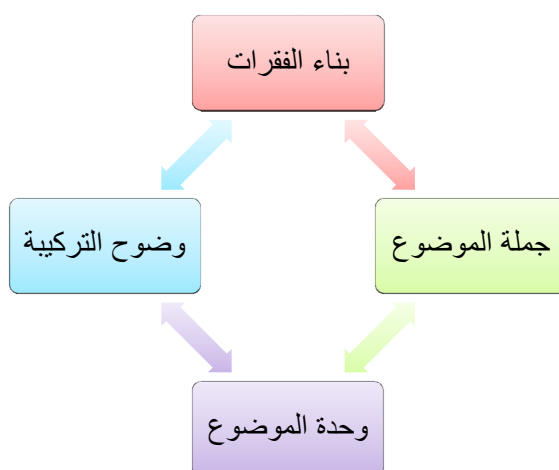
خصائص النص



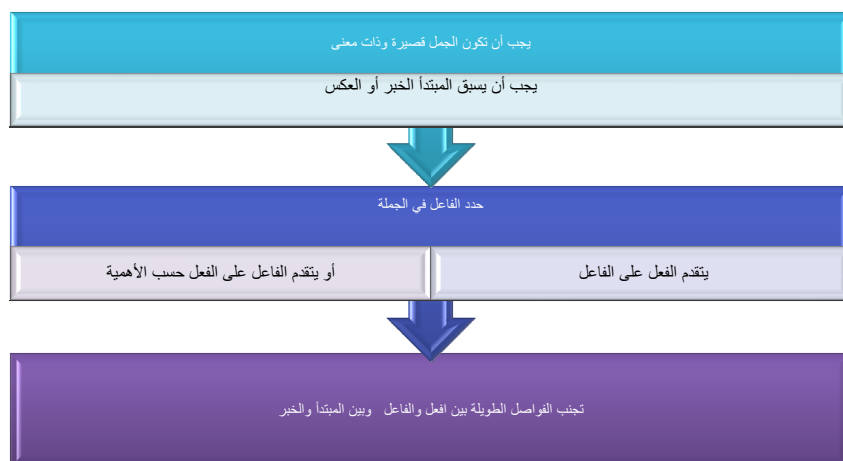
مصدر 2

المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات

المبادئ الأساسية لتنظيم الفقرات



المبادئ التي تحكم الجملة



القوانين الخمسة لتنظيم الفقرات

• كل فقرة تتضمن عددا من الجمل

• ابدأ الفقرة بجملته الموضوع

• رتب الجمل وفقا للأسس التالية:

• - تمييز الأفكار الرئيسية عن الأفكار الفرعية

• - جمع الأفكار المتصلة ببعضها البعض داخل نفس الفقرة

• - صياغة الأمثلة على نفس الفكرة باستخدام تراكيب مألوفة

• استخدم لافتات للأفكار الفرعية

• 1- إظهار الصلة بالحجة المنطقية

• 2- تخصيص قاعدة وذكر استثناءات

• 3- إعطاء أمثلة

أنماط الجمل

نمط الجملة الشرطية

نمط القاعدة والاستثناء

نمط الجملة الدورية

تقييم (1-6) : تقييم ختامي

عزيزي المتدرب/ة

اللغة القانونية من أدوات الباحث ، وباعتبارك ركن من أركان العدالة ، فيمكن الحديث عن ثلاثة أنماط من اللغة ، لغة التشريع ، لغة الفقه ، والأحكام القضائية ، من خلال خبرتك العملية أمام المحاكم ، أعط/ي أمثلة على نمطي التشريع والقضاء من خلال ما يأتي :
أولاً: تقوم بإعطاء أمثلة عن لغة التشريع :

مثال	لغة قانونية	لغة عادية
المنقول يعني :		ما ينقل من مكان لآخر

* - لغة قانونية عامة ومجردة :

المادة 45/ مدني أردني كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد ؛ ولكن من بلغ سن الرشد وكان سفيهاً أو ذا غفلة يكون ناقض الأهلية وفقاً لما يقرره القانون .
أكتب مثلاً واحداً يتعلق بلغة قانونية عامة ومجردة من :

* - يكثر استخدام الفعل المضارع في اللغة القانونية:

لأنه ينصرف إلى الحاضر والمستقبل بما يستقيم مع عمومية وتجريد اللغة القانونية:
المادة 565 مدني أردني: " تسري على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية".
أعط مثلاً واحداً فقط:

--

* - استخدام الجملة الشرطية:

تنقسم الجملة إلى شقين، فعل الشرط وجواب الشرط، قم بتعيينهما من خلال الجملة الآتية :
إذا مات الفضولي التزم ورثته بما يلتزم به ورثة الوكيل عند انتهاء الوكالة بموت الوكيل

فعل الشرط	أداة الشرط	جواب الشرط

ثانياً : اللغة القضائية

عزيزي المتدرب/ة قم بكتابة مصطلحات قد يستخدمها القضاة في قراراتهم القضائية والوثائق التي تخرج عنهم من خلال خبرتك بالترافع أمام المحاكم النظامية .

العقود، ماهيتها ومكوناتها

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	ثلاث شرائح بوربوينت والمتعلقة بتعريف العقود ومكوناتها.
	مصدر 2	شريحنا بوربوينت حول المسائل الجوهرية في العقود
	مصدر 3	وثيقة 7.1: اتفاقية بيع شقة سكنية وثيقة 7.2: حكم محكمة نقض تحت رقم 2011/398
الأنشطة	نشاط 1-7: مفهوم العقد ومكوناته	عرض ثلاث شرائح بوربوينت/مصدر 1 يتخللها أمثلة وتوضيحات، يليها حوار موجه بأسئلة ، ورقة عمل تتطلب فهماً خاصاً لبعض أنواع العقود....حواري/جماعي...كتابي/جماعي
	نشاط 2-7: العناصر الجوهرية بالعقد	عرض شريحتي بوربوينت/مصدر 2 يليهما نقاش موجه بأسئلة ثم ندوة حوارية حول مسألة قانونية.....حواري/جماعي
	نشاط 3-7: عقد وحكم	ورقة عمل للتفريق بين العناصر الجوهرية والعناصر التفصيلية على أساس: وثيقة 7.1: اتفاقية بيع شقة سكنية، وثيقة 7.2: حكم محكمة نقض /مصدر 3
التقييم	تقييم 1-7: تقييم تكويني	يقيم الحكم الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية في إطار وثائق متنوعة
مواد أخرى	خطة اللقاء السابع	
	مقدمة اللقاء السابع وأهدافه	

نشاط 1-7 : مفهوم العقد ومكوناته

عزيزي المتدرب ،

العقد الصحيح هو العقد المكتملة عناصره وأركانه الأساسيه ، وهو العقد الخالي من العيوب ، في ضوء فهمك لموضوع العقود والحوار الذي دار اكتب /ي بما لا يتجاوز ثلاث أسطر وصفاً ل :
أ) العقود النافذة :

.....
.....
.....
.....

ب) العقود الباطلة :

.....
.....
.....
.....

ج) العقود الموقوفة:

.....
.....
.....
.....
.....

د)العقود اللازمة :

.....
.....
.....
.....

هـ) العقود غير الازمة :

.....
.....
.....
.....
.....

نشاط 3 - 7 : عقد وحكم

عزيزي المتدرب/ة

من خلال اطلاعك على كل من : وثيقة 7.1: اتفاقية بيع شقة سكنية ، وثيقة 7.2: حكم محكمة نقض ، قم مع

أفراد مجموعتك بالآتي :

بيان العناصر الجوهرية في العقد :

.....
.....
.....
.....

بيان العناصر التفصيلية في العقد :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

بيان المبادئ القانونية المتعلقة بالعقد من خلال الحكم :

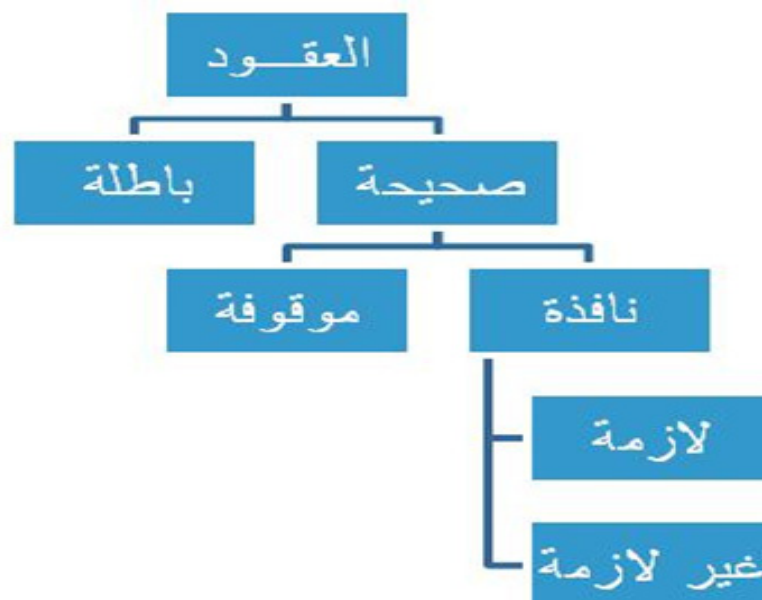
.....
.....
.....
.....
.....
.....

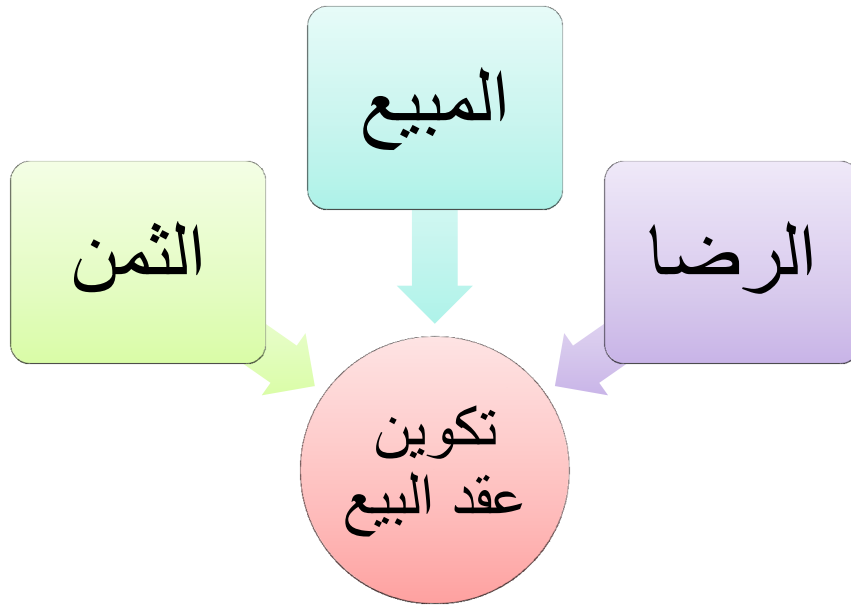
مصدر 1

مفهوم العقد

تعريف العقد

- العقد هو تملك البائع مالاً للمشتري بمال يكون ثمن المبيع .
- كما يعتبر العقد مبادلة مال بمال سنداً لنص المادة 105 من مجلة الأحكام العدلية .
- والقواعد التي تحكم العقود هي قواعد مكملة مما يتيح للقاضي اللجوء إلى القواعد العامة هذا إذا كان العقد من العقود المسمى وإذا كان من العقود غير المسمى فإن القاضي يلجأ مباشرة إلى القواعد العامة

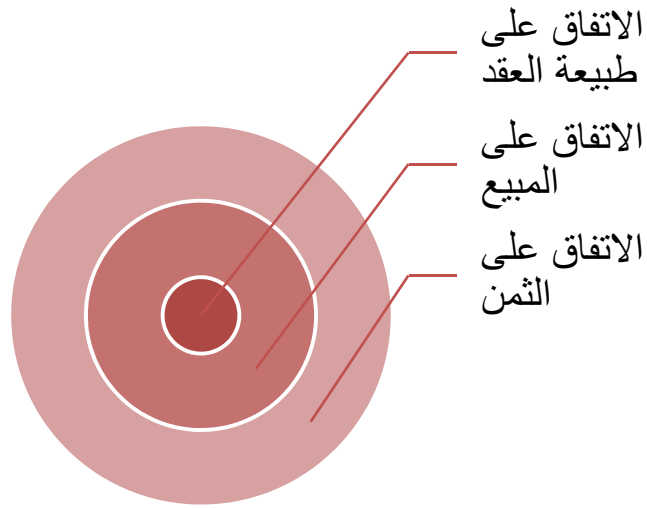




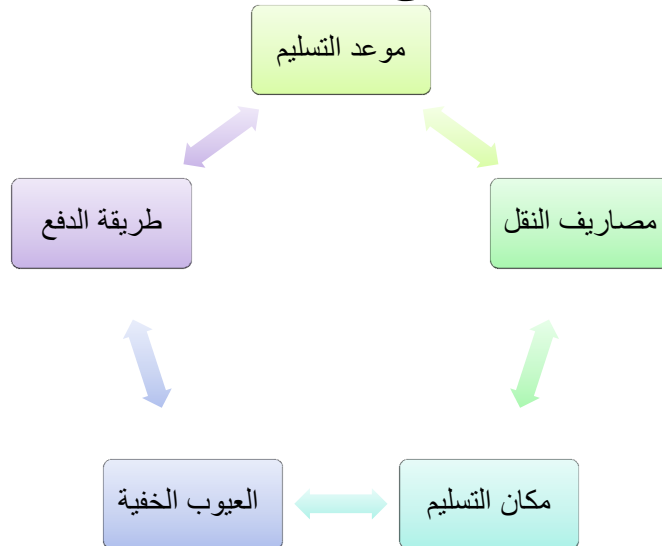
مصدر 2

المسائل الجوهرية بالعقد

تحديد المسائل الجوهرية بالعقد



الاتفاق على المسائل التفصيلية



وثيقة 7.1 : اتفاقية بيع شقة سكنية

اتفاقية بيع شقة سكنية

فيما بين

الفريق الأول : السيد أحمد ذيب عبد الحليم محمد حامل هوية رقم 412063703 والسيد إباد عبد الله محمد حامل هوية رقم 964948335 .

الفريق الثاني : السيد وجدي سعيد يونس الريماوي حامل هوية رقم 999440274

مقدمة :

حيث إن الفريق الأول يملك ويتصرف بقطعة الارض رقم 73 حوض رقم 19 حي 12 جمال عبد الناصر من اراضي مدينة رام الله ، وحيث إن الفريق الأول قد أقام على القطعة الموصوفة بناء وهو عبارة عن : عمارة تتألف من طابق خدمات ، يعلوه أربعة طوبق وروف ، ويقع في كل طابق شقتان سكنيتان لتصبح في مجموعها عشرة شقق . وحيث يرغب الفريق الثاني في شراء الشقة رقم 131 الواقعة في الطابق الثالث من الجهة الشمالية والبالغة مساحتها 180 متراً مربعاً من العمارة الموصوفة . وحيث وافق الفريق الأول على ذلك فقد تم الاتفاق بين الفريقين على مايلي :

أولاً : تعتبر المقدمة اعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية وهي متممة لها وتقرأ معها .

ثانياً : وافق الفريق الأول على أن يبيع للفريق الثاني الشقة رقم 131 الموصوفة أعلاه بثمن إجمالي وقدره 63000 ثلاث وستين ألف دولار امريكي ، على أن يقسم دفع الثمن المشار إليه على النحو الآتي :

1- يقوم الفريق الثاني بتنفيذ أعمال ألمنيوم لصالح الفريق الأول في البناء الموصوف أعلاه خلال فترة تشطيب المبنى ، وضمن الشروط والأسعار التي يتفق عليها الطرفان بقيمة 40000 اربعين الف دولار .

2- يسدد الفريق الثاني المبلغ المتبقي والبالغ ثلاثة وعشرين ألف دولار على دفعات شهرية قيمة كل منها ألف دولار ، ولمدة ثلاثة وعشرين شهراً .

ثالثاً : من المعلوم والمتفق عليه بين الفريقين : أن الشقة موضوع هذه الاتفاقية والمباعة للفريق الثاني هي عبارة عن شقة عظم غير مشطبة .

رابعاً : التزم وتعهد الفريق الثاني بالمشروع فوراً ، في تشطيب شفته وإنجاز تشطيبها كاملاً وعلى نفقته الخاصة ، خلال الفترة الزمنية المحددة حسبما سيرد ذكره لاحقاً في هذه الاتفاقية ووفقاً لشروط وأحكام هذه الاتفاقية ، ووفقاً لتعليمات الفريق الأول ووفقاً للمخططات الهندسية الخاصة بالعمارة الواقعة فيها الشقة موضوع هذه الاتفاقية .
خامساً : يقر الفريق الثاني بأنه قد اطلع على كامل المخططات الهندسية المتعلقة بالعمارة ، وكذلك المخططات الهندسية المتعلقة بشفته وأنه التزم بتشطيب شفته وفقاً لهذه المخططات .

سادساً : من المتفق عليه والمعلوم لدى الفريق الثاني : أن المبيع موضوع هذه الاتفاقية لا يشمل سطح الشقة المباعة له ، وكذلك السطح الرئيسي الواقع أعلى الطابق الأخير (الروف) وكذلك كل ما هو خارج شفته ، إلا ما ورد من حقوق استخدام الواردة في هذه الاتفاقية .

سابعاً : يصرح الفريق الثاني : بأنه قد اطلع على النظام الداخلي المتعلق بالعمارة الواقعة بها الشقة - موضوع هذه الاتفاقية - وأنه يلتزم بكل ما جاء فيه وتعهده بالعمل وفقاً لأحكامه .

ثامناً : يقر الفريق الثاني بأن الأرض الواقعة من الجهتين الشمالية الغربية للشقة الشمالية ، ومن الجهة الجنوبية الغربية للشقة الجنوبية الواقعتين في الطابق الأول هي مخصصة فقط لاستخدام ملاكي الشقتين الواقعتين في الطابق الأول و ليس للفريق الثاني الحق في استخدام هذا الجزء من قطعة الارض ، والتي هي عبارة عن حدائق تابعة لاستخدام ملاكي الشقتين في الطابق الاول

تاسعاً : التزامات كل من الفريقين :

التزامات الفريق الأول : تعهد والتزم الفريق الاول بتنفيذ والقيام بما يلي وعلى نفقته الخاصة :

1. دفع رسوم المجاري وشبكها وتوصيلها من الشقة إلى المجاري العامة التابعة للبلدية .

2. العزل الداخلي لجميع واجهات الإطار الخارجي للشقة بالطوب والبولسترين .

3. انجاز أعمال الكحلة لكامل العمارة .

4. بناء تصويينات بارتفاع اربعة مداميك لسطح العمارة ، وعمل مدات الميلان ، إضافة لتكريب جبه خارجية

لمجميع الشبابيك والفرندات والتصويينات في العمارة ، بالإضافة أيضاً إلى بناء جردان المنور في جميع

الشقق .

5. دفع رسوم وتوصيل خطي الماء والكهرباء الخاصين بخدمات الاجزاء المشتركة وطابق الخدمات .
6. إنجاز التشطيبات المشتركة في طابق الخدمات من قسارة وطراشة وبما يشمل الواجهات الامامية للمخازن.
7. تركيب الباب الرئيسي للعمارة .
8. قسارة الأسوار المحيطة بالساحة الأمامية من الداخل وكذلك قسارة التصوينات على سطح العمارة مع تعبيد الساحة الأساسية للعمارة .
9. تشطيب بيت الدرج بما يشمل ذلك القسارة والطراشة وتركيب وتبليط الدرج والتمديدات الكهربائية والإنارة .
10. تركيب وتشغيل مصعد حمولة ستة أشخاص من النوعية الجيدة ، مع ضمان صيانتها لمدة ثلاث سنوات .
11. تخصيص موقف لسيارة واحدة ومخزن في طابق الخدمات ، وتخصيص مكان لخزن التدفئة (خزان سولار).

التزامات الفريق الثاني : تعهد والتزم الفريق الثاني بتنفيذ والقيام بما يلي وعلى نفقاته الخاصة :

1. التزم وتعهد الفريق الثاني بأن يقوم وقبل الشروع بتشطيب شقته بوضع عازل على ارضية الحمامات والمطابخ والفرنديات لحمايتها من تسرب المياه .
2. تعهد والتزم الفريق الثاني بالشروع بأعمال التشطيبات في الشقة وإنجازها خلال اثني عشر شهراً كحد أقصى من تاريخ تسلمه لها ، وفي حال تخلف الفريق الثاني عن ذلك ، يحق للفريق الأول فسخ هذه الاتفاقية دون الحاجة الى أي إخطار سبق ، مع تحميل الثاني كل ما يترتب على ذلك من عطل وضرر للفريق الأول .
3. التزم وتعهد الفريق الثاني بعدم إجراء أية تعديلات و/أو تغييرات مهما كانت على الشكل الخارجي للعمارة ، وأية تعديلات تمس وضع الأعمدة الداخلية والجدران في الشقة ويتحمل الفريق الثاني نتيجة لذلك كافة تبعات الأضرار اللاحقة بالشقق الأخرى الواقعة في العمارة .
4. تعهد الفريق الثاني بالالتزام الدقيق بتعليمات الفريق الأول حول النوع واللون والشكل فيما يخص الباب الرئيسي للشقة ، وأية ابواب خارجية لها ، وكذلك الأمر فيما يتعلق بجديد الحماية والأبواب والألمنيوم وزجاج الشبابيك والفرنديات .

5. تعهد والتزم الفريق الثاني بدفع اشتراك رسوم عدادات الماء والكهرباء الخاصة بشقته ، وكذلك كافة تكاليف التمديدات المتعلقة بها من الخزانة الرئيسية الى شقته .
6. تعهد والتزم الفريق الثاني بدفع ما يترتب على شقته من تبعات مالية ، من رسوم نفايات ومجارٍ للبلدية ، وكذلك كافة الضرائب المفروضة على الشقة لدى الدوائر الرسمية .
7. تعهد والتزم الفريق الثاني بدفع ما يترتب على شقته سوية مع باقي مالكي الشقق الأخرى ، من تبعات مالية تتعلق بأجور الصيانة والنظافة ومصاريف الإنارة للأجزاء المشتركة في العمارة الواقعة في بيت الدرج وطابق الخدمات ، وأية أمور أخرى مشتركة ، ويلتزم الفريق الثاني تبعاً لذلك بدفع ما يستحق عليه لدى صندوق جمعية العمارة التي تتولى شؤون الإدارة والمالية .
8. تعهد والتزم الفريق الثاني بإزالة كافة مخلفات التشطيب من طوب ورمل وخلافه أولاً بأول ، وعدم تركها في مطلع الدرج وساحة العمارة ونقلها بعيداً عن حدود العمارة .
9. يقر الفريق الثاني بأن كل ما لم يرد ذكره في التزامات الفريق الأول الواردة في هذه الاتفاقية ، يعتبر من التزامات الفريق الثاني منفرداً أو باقي مالكي الشقق بحسب الحال .
- عاشراً : تم الاتفاق بين الفريقين بأنه وعند استلام الفريق الثاني لشفته ، يقوم هذا الآخر (الفريق الثاني) بالتوقيع على كتاب خطي يصرح بموجبه بأنه تسلم الشقة - موضوع هذه الاتفاقية - ويعتبر ذلك إقراراً منه بتسلمه لها ، إيداناً له ببدء أعمال التشطيب ، ويعتبر تاريخ التسليم هو بداية المدة الزمنية المحددة في هذه الاتفاقية لانجاز كافة أعمال التشطيبات .
1. تعهد الفريق الثاني بعدم وضع أبراج تلفزيون أو ستلايت خاصة بشقته على سطح العمارة ، ويلتزم بالآتي باستخدام خط الستلايت المركزي الذي يضعه الفريق الأول والذي يخدم أيضاً كافة مالكي الشقق الأخرى في العمارة .
2. يحق للفريق الثاني تركيب سخان شمسي على سطح العمارة ، بالإضافة الى خزان ماء واحد سعة 2 متر مكعب .

ثاني عشر : التزم وتعهد الفريق الثاني بعدم إقامة أية أبنية ، أو القيام بأية حفريات وخلافه ، في الساحة الأمامية والواقعة أمام العمارة ، وفي طابق الخدمات ، وعلى سطح العمارة . كما تعهد والتزم الفريق الثاني بعدم إجراء أية تعديلات أو تغييرات في استخدامات الأجزاء المشتركة في العمارة ، إيا كانت الأسباب أو المبررات .

ثالث عشر : مع مراعاة أن يكون الفريق الثاني قد نفذ كامل التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية ، وخاصة دفع كامل ثمن الشقة ، فقد تعهد والتزم الفريق الأول بالتنازل عن الشقة - موضوع هذه الاتفاقية - للفريق الثاني أمام كافة الدوائر الرسمية .

رابع عشر : اتفق الفريقان بأن يتحمل الفريق المخل لأحكام وشروط هذه الاتفاقية و/ أو أي منها كامل العطل والضرر اللاحق بالفريق الآخر .

خامس عشر : يصرح الفريق الثاني بأنه قد قرأ هذه الاتفاقية وتفهمها جيداً وتعهد والتزم بالعمل بموجبها ، ويقر بموافقتة على كل ما ورد فيها بكامل أحكامها وبنودها وشروطها .

سادس عشر : على هذه الاتفاقية المكونة من مقدمة وستة عشر بنداً بما فيها هذه البند و خمس صفحات ، تم التوقيع عليها في مدينة رام الله من قبل الفريقين وهما بكامل الرضا والأهلية القانونية ، وذلك اليوم الاثنين الثالث والعشرون من شهر حزيران لسنة 2003 ميلادية

فريق اول

فريق ثانٍ

شاهد

شاهد

وثيقة 7.2: حكم محكمة نقض

نقض مدني

رقم 2011/398

السلطة الوطنية الفلسطينية

السلطة القضائية

محكمة النقض

الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدارها باسم الشعب العربي الفلسطيني .

الهيئة الحاكمة : برئاسة السيد القاضي / سامي صرصور

وعضوية السادة القضاة : عبد الله غزلان ، إيمان ناصر الدين ، عزمي طنجير . عدنان الشعبي .

الطاعن : وجدي سعيد يونس الريماوي / رام الله

وكيلها المحامي /د. محمد ظرف / رام الله

المطعون ضدهما :- 1. أحمد ذيب عبد الحليم محمد / رام الله

2. إياد عبد الله داوود محمد / رام الله

وكيلهما المحامي :- فهد الشويكي / رام الله

الإجراءات :

تقدم الطاعن بهذا الطعن بوساطة وكيله بتاريخ 2011/5/15 لنقض الحكم الصادر عن محكمة استئناف رام الله بتاريخ 2011/4/28 في القضية الاستئنافية المدنية رقم 2010/50 القاضي بقبول الاستئناف موضوعاً ، والحكم بمنع المستأنف عليه (الطاعن) من معارضة المستأنفين (المطعون ضدهما) في ملكيتهما للعقار - موضوع الدعوى - بتسليم (الشقة) لهما خالية من الشواغل والشاغلين ، وتضمينه الرسوم والمصاريف ، ومبلغ مئتي دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

تتلخص أسباب الطعن فيما يلي :

1. القرار المطعون فيه بني على الخطأ في تفسير وتطبيق القانون واجب الاعمال ، كما أنه مشوب بعيب

القصور في التسبب لما يلي :-

أولاً : إن دعوى القرار المطعون فيه لم يعالج كافة الجوانب المتعلقة بالدعوى معالجة قانونية صحيحة وسليمة ، وأن جل ما أورده : أن يد الطاعن على الشقة يد غير مشروعة علماً بأن البينة المقدمة وقرارات المطعون ضدهما بينت ما يلي :

2. أن الطاعن مشتري للشقة (العقار موضوع الدعوى) .
 3. ثابت أن الشقة التي اشتراها الطاعن عظم (غير مشطوبة) .
- أ- ثابت أن الطاعن قد قام بتشطيب الشقة ، وأن الثمن مقابل أعمال الألمنيوم للعمارة التي تقع فيها الشقة - موضوع الدعوى - وفي أماكن أخرى غير العمارة.
- ب- ثابت أن يد الطاعن على الشقة هي يد مشروعة ، وأن اتفاقية البيع المنظمة بين الطاعن والمطعون ضدهما هي الأساس في العلاقة بينهما .
- ت- ثابت للمحكمة أن المطعون ضدهما لم يتقدما بأية بيينة تثبت ادعاءاتهما .
- ث- ثابت أن الطاعن اشترى الشقة (عظم) ، وسدد ثمنها بموجب عقد بيع رسمي وتشطيبها على حسابه الخاص وسكن وعائلته فيها .
- ج- ثابت تصرف الطاعن بالشقة بمعرفة ورضا المطعون ضدهما .
- ح- ثابت عدم وجود أي حق للغير على الشقة موضوع الدعوى ،

ثانياً : الأسانيد القانونية :

1. إن ادعاء المطعون ضدهما : بأن لهما الحق في الادعاء ضد صاحب حق التصرف والاستغلال والانتفاع ، والحصول على قرار من المحكمة بالحكم لهما . هو ادعاء مخالف للقانون ، وسند ذلك : أن القانون رقم 1 لسنة 96 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات ، وقرار وزير الإسكان رقم 2 لسنة 97 أجاز البيع بالاتفاقيات (عقود بيع ابتدائية) ، وأجاز تسجيلها مباشرة من المشتري لدى دائرة الأراضي ، وعليه فإن استناد الطعن على أن البيع خارج دائرة تسجيل الأراضي ، ليس له أساس قانوني .
 2. ان دعوى المطعون ضدهما غير مقبولة قانوناً ، ولا يملكان الحق في اقامتها خاصة وأن الشقة مسجلة باسمهما لدى المرجع المختص ، وبالتالي لا مبرر قانوني لاقامة هذه الدعوى لتأكيد ملكيتهما للعقار المسجل باسمهما .
 3. إن الادعاء بأن المدعى عليه يعارض المدعين في ملكيتهما للشقة ليس له أي سند قانوني سليم . وقد طلب الطاعن قبول طعنه شكلاً ومن ثم موضوعاً ، والغاء القرار المطعون فيه والحكم برد الدعوى ، مع الزام المطعون ضدهما بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
- تقدم المطعون ضدهما بلائحة جوابية بوساطة وكيلهما بتاريخ 2011/6/5 . طلبا فيها بالنتيجة رد الطعن موضوعاً ، وتصديق القرار المطعون فيه ، وتضمنين الطاعن الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

المحكمة :

بالتدقيق والمداولة ولتقديم الطعن ضمن الميعاد المستوفي لشروطه القانونية تقرر قبوله شكلاً . وفي الموضوع تفيد أوراق ووقائع ومجريات هذه الدعوى أن المطعون ضدهما كانا قد تقدما ضد الطاعن بدعوى حقوقية لدى محكمة بداية رام الله ، سجلت تحت رقم 2009/226 موضعها منع معارضة في عقار ، وبعد استكمال إجراءات المحاكمة قررت المحكمة رد ادعوى المدعيين وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومثني دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعيان بهذا الحكم ، فطعنا فيه لدى محكمة استئناف رام الله بموجب الاستئناف المدني رقم 210/500 والتي أصدرت الحكم المطعون فيه ، حيث لم يرتضه المدعى عليه الطاعن (المستأنف عليه) فنقد ضده بهذا الطعن ، للأسباب الواردة في لائحة طعنه والمشار إليها آنفاً .

ونحن وباستعراض وقائع الدعوى والبيانات المقدمة فيها ، نجدها تشير إلى أن الطاعن قد اشترى العقار - موضوع الدعوى - وهي الشقة الكائنة في الجهة الشمالية من الطابق الثالث للبنية المقامة على قطعة الارض رقم 73 حوض رقم 19 حي جمال عبد الناصر رقم 12 من اراضي رام الله من مالكيها (المطعون ضدهما) ، وذلك بموجب الاتفاقية (م ع /1) المنظمة بين الطرفين بتاريخ 2003/6/23 .

ونجد أن المدعيين قد كيفا دعواهما هذه على أنها منع معارضة في عقار ، وقد جاء في البند الثاني من لائحتهما إقرار منهما بأن المدعى عليه قد اشترى منهما ذلك العقار (الشقة) ، ودفع جزءاً من الثمن ، إلا أنه لم يتم بتسديد باقي الثمن خلافاً للاتفاقية ، ولم يلتزم بشروط الاتفاقية ، وعليه لم يجر التنازل والفراغ حسب ما يتطلب القانون عن الشقة ، ووضع الدعوى أمام دائرة الأراضي حسب الأصول والقانون .

كما جاء في البند الثالث من لائحة الدعوى (أن المدعى عليه وخلافاً للقانون ، يشغل الشقة موضوع الدعوى الموصوفة بالتبند الأول منها غصباً وخلافاً للقانون ، وأن يده على تلك الشقة يد غير مشروعة ، وأن المدعيين هما المالكان القانونيان للشقة .

وقد أورد المدعيان في البند الرابع من لائحة دعواهما : أنه على الرغم من مطالبة المدعى عليه بإخلاء الشقة موضوع الدعوى إلا أنه يعارضهما بملكيتهما للشقة وحقوق تصرفهما فيها .

وقد طلبا بالنتيجة الحكم بمنع المدعى عليه من معارضتهما في حقوق ملكيتهما وتصرفهما بالشقة - موضوع الدعوى - وإلزامه بتسليمها خالية من الشواغل والشاغلين مع تضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

أما المدعى عليه ، فقد تقدم بوساطة وكيله بلائحة جوابية ، رداً على الدعوى ، أبدى فيها أنه التزم بالاتفاقية المشار إليها ، وأن المدعيين قد أخلا بهذه الاتفاقية المتعلقة بالشقة - موضوع الدعوى - وأنه أي المدعى قد سدد الالتزامات الملقاة على عاتقه ، بموجب تلك الاتفاقية ، في حين أن المدعيين قد نقضوا ولم يلتزموا بشروطها ، مما عرضه - أي المدعى عليه - لأضرار وخسائر يحتفظ بحقه في المطالبة بها .

وقد طلب بالنتيجة رد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
باشرت محكمة الموضوع النظر في الدعوى واستمعت لبيانات الطرفين ، وبعد استكمال الإجراءات والإنصات للمرافعات ، اصدرت قرارها بتاريخ 2010/9/27 القاضي برد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ، وقد حملت قرارها هذا على ما خلصت إليه بأن (وضع يد المدعى عليه على الشقة كان بموجب الاتفاقية مبرز م ع /1 وبإذن وموافقة المدعين ، وكان على المدعين التقيد بنصوص اتفاقية البيع ومطالبة المدعى عليه بأية حقوق أو تعويضات يستحقها ، وليس اخلاء المدعى عليه من الشقة) وجاء في قرارها هذا (وحيث ان معارضة المدعى عليه المدعين اخلاء الشقة وتلسيمها لهما معارضة مشروعة كونه يتملك التشطيب الذي أجراه من ماله بالزام المدعين بموجب الاتفاقية وان إشغاله للشقة كان باذنها وموافقتها تقرر المحكمة رد دعوى المدعين ...)

لم يرتض المدعيان بهذا القرار ، فطعنا فيه أمام محكمة استئناف رام الله ، بموجب الاستئناف المدني رقم 2010/500 التي قررت بالاعلبية بتاريخ 2011/4/28 قبول الاستئناف موضوعاً والغاء القرار المستأنف والحكم بمنع المدعى عليه (المستأنف عليه) ، من معارضة المدعين (المستأنفين) في ملكيتهما للشقة الموصوفة في لائحة الدعوى ، والزامه بتسليمها لهما خالية من الشواغل والشاغلين ، وتضمينه الرسوم والمصاريف ومنئي دينار أتعاب محاماة .

لم يرتض المستأنف عليه (المدعى عليه) بهذا الحكم ، فطعن فيه بموجب هذا الطعن سناً للأسباب المشار إليها آنفاً والواردة في لائحة طعنه المائل ، والذي نراه في ضوء ما ورد في الأوراق أن العلاقة التي تربط الطرفين في النزاع - موضوع الدعوى - مؤسسة على الاتفاقية المبرز م ع /1) ووجود ادعاءات متبادلة من قبل الطرفين ، حول مدى الالتزام بشروطها ، وهذه الاتفاقية تشير بوضوح إلى أن المدعى عليه (الطاعن) قد تسلم الشقة موضوعها من قبل المدعين (المطعون ضدهما) ، من أجل تشطيبها وإنجاز هذا التشطيب كاملاً وعلى نفقته الخاصة خلال الفترة المحددة ووفق تعليمات المدعين والمخططات . الأمر الذي يتناقض مع تكييف الدعوى بأنها منع معارضة في عقار، تاسيساً على أن يد المدعى عليه (الطاعن) على الشقة - موضوع الدعوى - وهي ذاتها موضوع الاتفاقية ، يداً غير مشروعة ويشغلها غصباً ، والسبب بذلك أحكام قانون التصرف بالأموال غير المنقولة ، حسبما ذهبت الى ذلك محكمة الاستئناف في قرارها الطعين ، وعليه ولما كان السبب الذي ترتكز عليه الدعوى الصادر فيها القرار محل الطعن تمثل في إدعاء المطعون ضدهما (الطاعنان) ، أن الطاعن (المدعى عليه) يعارضهما في حق ملكيتهما وتصرفهما في الشقة موضوعها ولما كانت البيئات المقدمة لإثبات المعارضة تخالف هذا الإدعاء جملة وتفصيلاً ، حيث من الثابت أن وضع اليد على الشقة المشار إليها قد تم برضا المدعين ابتداء ، وذلك بموجب الاتفاقية م ع /1 المنظمة والموقعة بين الطرفين ، فان تكييف الدعوى

بأنها دعوى منع معارضة في عقار ، والادعاء بأن المدعى عليه (الطاعن) يعارض في ملكية المدعيين (المطعون ضدهما) لهذا العقار (الشقة) - موضوع تلك الاتفاقية - لا يستند إلى أساس من الواقع أو القانون ، وتكون دعواهما والحالة هذه غير قائمة على سبب قانوني سليم ، يبرر قبولها ويجعلها مشوبة بالتناقض ، مما يستوجب ردها على هذا الأساس لعدم ثبوت أركان وعناصر المعارضة المدعى بها .
وعليه وحيث إن القرار الطعين جاء في غير محله ولا يتفق وتطبيق القانون على الواقع لهذه الاسباب .

تقرر بالاغلبية قبول الطعن موضوعاً والغاء الحكم المطعون فيه ، وتضمين الجهة المطعون ضدها الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة .

حكماً صدر باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ 2012/3/29

الرأي المخالف للسيد القاضيين :

عبد الله غزلان و عزمي طنجير

تخالف الأغلبية المحترمة فيما قضت به ، وحملت حكمها عليه ، ذلك أن الحكم الطعين إذ قضى بمنع المدعى عليه (الطاعن) من معارضة المدعيين (المطعون ضدهما) في ملكيتهما للشقة الموصوفة في لائحة الدعوى ، والزامه بتسليمها لهما خالية من الشواغل والشاغلين، فقد أنزل على واقعة الدعوى حكم القانون إذ أن عقد البيع الخارجي الذي لم يقترن بالتسجيل في الموقع الرسمي في الاراضي التي سبق تسجيلها لا يربط اثرًا ولا يولد تأثيراً وفقاً لنص المادة 3/16 من قانون تسوية الاراضي والمادة 10 من قانون الطبقات والشقق رقم 1 لسنة 1996 ولا يغير في الأمر شيئاً أن الطاعن قد تسلم الشقة محل الدعوى من المدعي ، مقابل أن يقوم بأعمال الألمنيوم وفق الاتفاق الموقع بينهما ، ذلك أن امراً كهذا يجعل من يد المدعى عليه (الطاعن) على الشقة يد ضمان ، أما وأن المدعيين (المطعون ضدهما) أقاما الدعوى طالبين منع المدعى عليه (الطاعن) من معارضتهما بالشقة ، والتي هي جزء من ملكيتهما حسب شهادة التسجيل الصادر عن الموقع الرسمي ، فإن يد الطاعن تغدو والحالة هذه بعد إقامة الدعوى يد غصب ، وإن من حق كل من المتداعيين أن يرد ما استوفاه ، أي يلزم المشتري برد المبيع ويلزم البائع برد الثمن وكذلك كافة المبالغ التي دفعها المشتري على تعميم الشقة .
لذا ولما كان الأمر كذلك نرى رد الطعن موضوعاً 0.

تحريراً في

القاضي المخالف

القاضي المخالف

تقييم 1-7 : تقييم تكويني

عزيزي المتدرب/ة :

من خلال اطلاعك ومناقشتك لهذا اللقاء ، ومن خلال عرض نموذج رقم (1) ببيع الشقه / مصدر 3 وكذلك نموذج رقم 2 مصدر (3) الحكم الصادر عن محكمة النقض . هل يعتبر في محله استناداً للوقائع المشار إليها في نموذج رقم (1) ؟ وبرأيك ما هي الدعوى الواجب إقامتها لتنفيذ مضمون نموذج رقم (1) بيع الشقه/ مصدر 1 ؟ قيم ذلك موضعاً من خلال تقييمك رأيك بالحكم الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية .

❖ تقييم نموذج رقم (1) اتفاقية بيع شقة :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

❖ تقييم الحكم الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية نموذج رقم 2

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

❖ الاقتراحات والتوصيات :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

تكيف العقود وعيوبها

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحتا بوربونيت متعلقة بالتكليف القانوني للعقود .
	مصدر 2	ثلاث شرائح بوربونيت تتعلق بالعيوب التي تشوب العقود .
	مصدر 3	وثيقة 8.1: مبادئ قانونية 1 تحت رقم 2006/106 صادرة عن محكمة النقض الفلسطيني . وثيقة 8.2: مبادئ قانونية 2 تميز حقوق رقم (2002/3065) صادرة عن محكمة التمييز الأردنية .
الانشطة	نشاط 1-8: التكليف القانوني للعقود	عرض شريحتي بوربونيت يليها حوار موجه بأسئلة ثم مناظرة بين فريقين بعنوان: صلاحية القاضي الشرعي....حواري/جماعي .
	نشاط 2-8: تحديد جهة التكليف	ورقة عمل لتحديد الجهة المختصة بالتكليف وفق نوع العقد....جماعي/كتابي .
	نشاط 3-8 : سلامة الرضا	عرض ثلاث شرائح بوربونيت ، يليها اشتغال في مجموعات لحل قضايا إشكالية فعروض واستنتاجات....جماعي/كتابي .
	نشاط 4-8 : بطلان العقد	ورقة عمل تركز على وثائق صادرة عن محكمة النقض الفلسطينية ومحكمة التمييز الأردنية..جماعي/كتابي .
التقييم	تقييم 1-8: تقييم تكويني	تقنين الحجج والأسانيد القانونية التي تجعل تكليف العقود من اختصاص القاضي المختص .
مواد	خطة اللقاء الثامن	
أخرى	مقدمة اللقاء الثامن وأهدافه	

نشاط 2-8 : تحديد جهة التكيف

عزيزي المتدرب/ة

يعتبر تكيف العقود من أهم الأمور الأساسية لحل النزاع والوقوف عند مبدأ قانوني صحيح يتعلق بذات العقد ، على ضوء ذلك ووفقاً للمعطيات الموجودة املأ الجدول الخاص بمجموعتك .

المجموعة الاولى

الرقم	نوع العقد	الجهة المختصة بالتكيف	تعليل ذلك
1-	العقود المتعلقة بالحكر	قاضي المحكمة الشرعية	لأن مثل هذه العقود من ضمن العقود الشرعية
2-	العقود المتعلقة بحق المساحة		
3-	العقود المتعلقة بالتخارج		
4-	العقود المتعلقة باتفاقية بيع شقة		
5-	العقد المتعلق بميراث الزوجة المسيحية		

المجموعة الثانية

نوع العقد	الجهة المختصة	تعليل ذلك
عقد بيع سيارة		
عقد هبة		
عقد نقل بضائع		
عقد إيجار		
عقد شقة مفروشة		

المجموعة الثالثة

تعليل ذلك	الجهة المختصة	نوع العقد
		عقد اتفاقية أتعاب محاماة
		عقد وكالة عامة
		عقد تأجير جزء من مكتب محاماة
		عقد ضمان
		عقد تكوين شركة

المجموعة الرابعة

تعليل ذلك	الجهة المختصة	نوع العقد
		عقد حساب جارٍ
		عقد كفالة دين
		عقد بين زوجين يتعلق بتوابع مهر معجل
		عقد عطاء ترميم مدرسة
		عقد تحكيم

نشاط 4-8 : بطلان العقد

عزيز المتدرب/ة أمامك وثيقتان اقرأهما بتمعن على أساس توزيعات المدرب ، ثم دون ملاحظتك واستنتاجاتك حول الوثيقة المعروضة في ضوء الآتي :

(أ) وثيقة 8.1 : مبادئ قانونية 1:

علق على قرار محكمة النقض الفلسطينية القاضي ببطلان العقد الناجم عن الإكراه ، وقدم أمثله من الواقع العملي :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(ب) وثيقة 8.2 : مبادئ قانونية 1

نعلق على قرار محكمة التمييز الأردنية القاضي ببطلان العقد الناجم عن خيار الرؤية والمطالبة بالتعويض ، وقدم أمثله من الواقع العملي :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

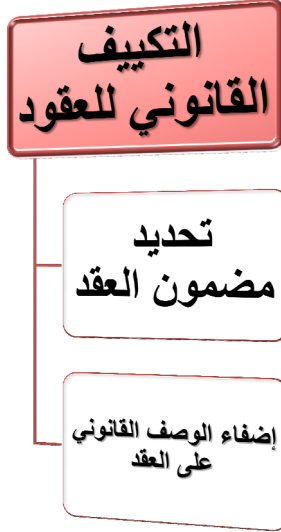
.....

.....

.....

مصدر 1

تكيف العقود



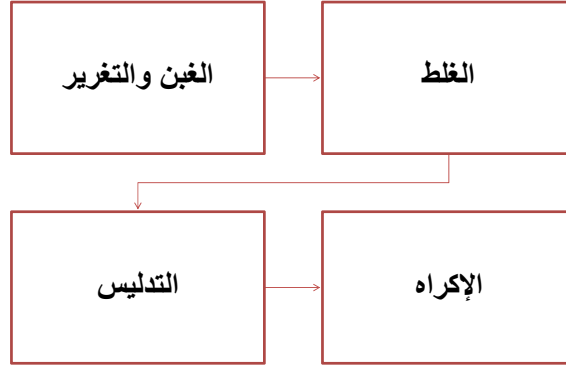
الجهة المختصة في تكيف العقد



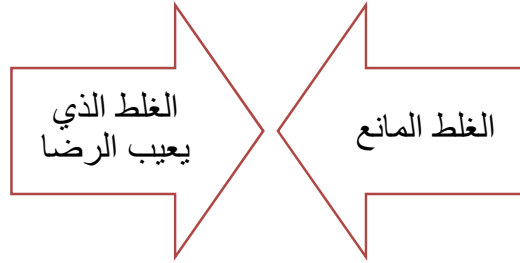
مصدر 2

العيوب التي تشوب العقد

سلامة الرضا



معيار الغلط



التدليس

أن يكون التدليس سبباً للتعاقد

استعمال طرق احتيالية

صدور التدليس من العاقد

وثيقة 8.1: مبادئ قانونية 1

نقض مدني

رقم : 2006/108

التاريخ 2007/7/5

الهيئة الحاكمة : برئاسة السيد القاضي زهير خليل وعضوية السادة القضاة : محمد شحادة سدر ، عبد لاله غزلان ، الدكتور عثمان التكروري ، صلاح مناع .

المبادئ القانونية :

- من حق محكمة الاستئناف أن تحمل حكمها على ذات الأسباب التي حملت محكمة أول درجة حكمها عليها وليس من شأن ذلك أن يعيب حكم محكمة الاستئناف طالما قد احوالت في معالجتها لأسباب الطعن إلى تلك التي أوردتها محكمة أول درجة .
- إذا كانت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية خلصت الى ما خلص إليه قاضي الصلح من عدم وجود ضغط أو إكراه ، وحيث إن هذا الذي خلص إليه الحكم الطعين له اصل في أوراق الدعوى وقد تم تبريره تبريراً سائغاً يقوى على حمله فضلاً عن ان الإكراه يتحقق باستعمال وسائل غير مشروعة للوصول الى غايات غير مشروعة ، أما إذا كانت الوسائل مشروعة في ذاتها واستعملت الوصول إلى غرض مشروع فلا يبطل عقد الإكراه ، الأمر الذي تنتفي معه الحاجة إلى طلب تعيين خبير لتحديد أجر المثل .
- إن الإشارة إلى أحكام المواد 1779 / 1780 ، 1781 من مجلة الأحكام العدلية المتعلقة باختلاف كل من المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة لا ترد على حالة العقد الموثق خطياً ، وقد اشتمل على تحديد مقدار الأجرة تحديداً نافياً لكل جهالة .

مجلة الأحكام القضائية والمبادئ القانونية

الجزء الأول سنة 2007 صفحہ 485

وثيقة 8.2: مبادئ قانونية 2

تميز حقوق رقم (2002/3065)

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي بادي الجراح ، وعضوية كل من القضاة السادة محمد المحاميد ، محمد عثمان غازي ، غازي عازر ، حسن حبوب .

- 1- اعطت المادة 513 من القانون المدني الأردني الخيار للمشتري في حال ظهور عيب في المبيع إن شاء رده وإن شاء قبله بالثمن المسمى ، وليس له إمساكه والمطالبه بما انقصه العيب القديم من الثمن ، وعليه فإن احتفاظ الجاه بالبضاعة وصرف قيمة الاعتماد للمدعية دون ورود ما يشير لوجود اي مخالفة على شروط الاعتماد لتكون مطالبة المدعى عليها للمدعية لنقصان الثمن نتيجة مخالفة المدعية لشروط العطاء لا سند لها من الواقع والقانون .
- 2- إذا لم تتضمن الاتفاقية المبرمة بين الطرفين جزاء على تأخير الشهادة المتضمنه عمر الباخره التي شحنت البضاعة بواسطتها ، ولم يثبت أن الضرر نتج عن تأخير تلك الشهادة يجعل المطالبة بالغراماتأو التعويض عن تأخير الشهادة ليس له ما يبرره .

(مجلة نقابة المحامين العدد السابع صفحه 2031)

2003/11/20

عقود الملكية والمنفعة

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحنا بوربوينت تعرضان لأنواع العقود الواردة على الملكية وكذلك عقود الوقف.
	مصدر 2	شريحة تعرض العقود الواردة على المنفعة .
	مصدر 3	سنة نماذج لعقود تتضمن اتفاقيات ووكالات : نموذج 1 : عقد تحكيم بالصلح في منازعة عقدية . نموذج 2 : عقد مساطحة . نموذج 3 : اتفاقية إعاشة . نموذج 4 : اتفاقية بيع شقه سكنية . نموذج 5 : وكالة دورية غير قابلة للعزل . نموذج 6 : اتفاقية عقد إيجار .
	نشاط 2-9 :	الاشتغال على صياغة عقود واتفاقيات لحالات محددة ترد على حق الملكية ، وذلك في ضوء نماذج معطاة ضمن مصدر 3 .
	نشاط 3-9 :	الإشتغال على صياغة عقود واتفاقيات لحالات محددة ترد على حق المنفعة وذلك في ضوء نماذج معطاة ضمن مصدر 3
		مقدمة اللقاء التاسع وأهدافه

إشارة:

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلاً هنا ، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب ، وحوار شفوي ولا توجد لها أوراق عمل كتابية .

نشاط 2-9 : صياغة عقود ترد على حق الملكية

عزيزي المشارك/ة على ضوء اطلاعك على أنواع العقود المختلفة التي تمت الإشارة إليها من خلال العروض السابقة ، ومستنداً بنماذج العقود والاتفاقيات التي أمامك ، قم بصياغة عقد يتناسب والمعطيات التي سيتم طرحها عليك وذلك وفق تقسيمات المدرب للمهام .

المجموعة الاولى :

تكلف بصياغة عقد هبة علماً بأن الواهب يملك حصة مشاعية مقدارها 5/1 ، والموهوب له يملك حصة مشاعية في ذات القطعة .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المجموعة الثانية :

تكلف بصياغة عقد حكر علماً بأن الطرف الأول هو مدير أوقاف رام الله ، والطرف الثاني هو مدير مؤسسة النورس
لبيع الألبسة الجاهزة والعقار المحكر عبارة عن ثلاث غرف بمساحة 250 متراً مربعاً .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المجموعة الثالثة :

تكلف بصياغة عقد تحكيم بالصلح في منازعة قضائية لتسوية نزاع وحقوق عمالية مقدارها عشرون ألف دينار ،
علماً بأن الفريق الأول هو صاحب شركة التكنولوجيا الحديثة المساهمة الخصوصية ، والطرف الثاني مهندس (س)
المتخصص بأجهزة وتصليح وبرمجة الكمبيوتر .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المجموعة الرابعة :

تكلف بصياغة عقد وكالة دورية بحيث يتم تنظيم وكالة دورية لبيع قطعة أرض تقع في مدينة أريحا لصالح نقابة المحامين ، وتبين أن قطعة الأرض عليها حق حكر.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

نشاط 3-9 : صياغة عقود ترد على حق المنفعة

عزيزي المشارك/ة على ضوء اطلاعك على أنواع العقود المختلفة التي تمت الإشارة إليها من خلال العروض السابقة ومستدلاً بنماذج العقود والاتفاقيات التي أمامك ، قم بصياغة عقد يتناسب والمعطيات التي سيتم طرحها عليك وذلك وفق تقسيمات المدرب للمهام .

المجموعة الاولى :

تكلف بصياغة عقد إيجار شقه سكنية مكونة من ثلاث غرف نوم ومنافعها :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المجموعة الثانية :

تكلف بصياغة عقد إيجار شقه مفروشة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المجموعة الثالثة :

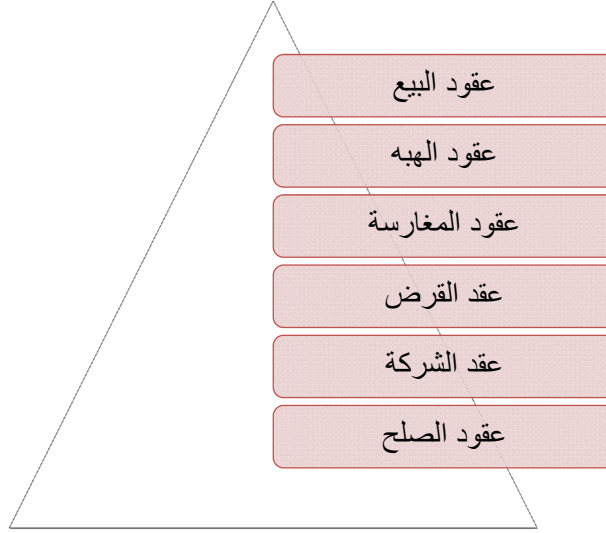
تكلف بصياغة عقد إيجار تراكتور مخصص لغايات زراعية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

مصدر 1

العقود الواردة على المكيه

العقود الواردة على المكيه

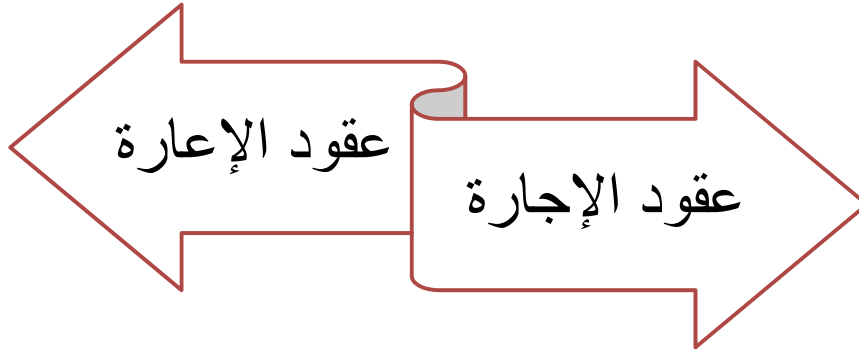


عقود الوقف



مصدر 2
العقود الواردة على حق المنفعة

العقود التي ترد على حق المنفعة



نموذج 1: عقد تحكيم بالصلح في منازعة عقدية

الفريق الأول)...../ يحمل الرقم الوطنيويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول .

الفريق الثاني)...../ يحمل الرقم الوطنيويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني .

المقدمة : حيث تعاقد الفريقان قد تعاقدتا بتاريخ على ملخص العقد الأصلي وكانا قد اشترطتا في هذا العقد حل الخلافات التي تنشأ بينهما بطريق التحكيم دون تفصيل .

وكانا قد اختلفنا حول (نذكر خلاصة الخلاف) ولا بد من حل هذا الخلاف تحكيمياً .

فقد اتفقا و هما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً وقانوناً على حله بطريق التحكيم وفقاً لما يلي :

المادة 1

تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه

المادة 2

1. اتفق الفريقان على حل الخلاف القائم بينهما المذكور بالمقدمة بطريق التحكيم بالصلح
2. عين الفريقان المهندس محكماً مفوضاً بالصلح لحسم الخلاف القائم بينهما المذكورة في المقدمة .
3. يعفى المحكم المذكور من التقيد بأصول المرافعات وقواعد القانون ، ويلتزم بنظر الخصومة والحكم فيها بقرار غير قابل للطعن بالاستئناف .

المادة 3

1. على المحكم المذكور لبيان قبوله بالمهمة خطياً خلال أسبوع من تاريخ تبليغه إياها ، وإلا اعتبر معتزلاً وعاد للفريقين ذوي العلاقة تعيين غيره خلال ثلاثة أيام من تاريخ الاعتزال .
2. إذا امتنع المحكم عن القيام بمهمته بعد قبوله بها أو تنحى عنها أو مرض مدة تزيد عن يوماً ، ولم يستأنف المهمة بانقضائها ، أو توفي أو أفلس أو فقد أهليته أو أصبح غير أهل للتحكيم . عين الفريقان بدلاً عنه خلال ثلاثة أيام من تاريخ الواقعة ، فإن لم يعين جاز للفريق الآخر اللجوء إلى المحكمة المختصة لتعيينه .

المادة 4

1. تعقد جلسات التحكيم في مدينة في مكتب السيد بحضور المحكم والفريقين أو ممثليهما في المواعيد التي يحددها المحكم ولا يعتبر تغيب أحد الفريقين أو ممثله مبطلاً للتحكيم أو لما اتخذ في إحدى الجلسات في غيابه .

2. ينظم لكل جلسة من جلسات التحكيم محضر خاص ، يوقع من المحكم والفريقين أو ممثليهما الحاضرين ، ويثبت فيه الحضور والغياب وما قدم من أوراق وأدلي من اقوال ويترتب على عدم تنظيمه بطلان الجلسة وبطلان التحكيم .
3. يوقع المحكم على جميع المستندات والبيانات والطلبات المقدمة و تتقضي مدة تقديم الأوراق والإدلاء بالأقوال قبل خمسة عشر يوماً من موعد إصدار الحكم .
4. يصدر حكم المحكم ويفهم في مدينة بقرار واحد ومكتوب ويثبت بضبط الجلسة التي صدر فيها وإذا انطوى على نفقة فيجب أن يذكر فيه اسم المكلف بدفعها ومهلة الدفع تحت طائلة إسقاط سببها .
5. يصدر حكم المحكم ويفهم في مدينة بقرار مكتوب .

المادة 5

مدة التحكيم ثلاثة شهور تبدأ من تاريخ قبول المحكم مهمته ، ويجب أن يصدر الحكم النهائي قبل انقضاء هذه المدة في أبعد الأحوال وإلا اعتبر باطلاً كأن لم يكن ، وعاد الأمر إلى القضاء إذا لم يتفق الفريقان على تحكيم جديد ، ويجوز للفريقين تمديد مدة التحكيم باتفاق لاحق خطي ، كما تمتد هذه المدة حكماً لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ وفاة أحد الفريقين أو أحد أفراده أو فقدانه أهليته أو زوال صفة من يباشر الخصومة عنه من النائين ، أو إفلاسه أو صدور حكم جنائي عليه ، أو وفاة المحكم أو اعتزاله أو عزله من قبل المحكمة أو رده . وتعتبر مدة التحكيم مسألة أولية تخرج عن ولاية المحكم أو طعن بتزوير أحد البيئات أو المستندات المبرزة وأقيمت دعوى به ويستمر الوقف حتى صدور حكم قضائي بذلك مكتسباً الدرجة القطعية .

المادة 6

1. يعين الملزم أو ما يصيبه منها والزم كل من الفريقين بدفع ما يفرضه المحكم من ذلك خلال اسبوع من تاريخ الحكم .
2. أسلف كل من الفريقين مبلغ دينار أردني على حساب الأتعاب المذكورة سلم للسيد

المادة 7

يعتبر كل من الفريقين معذراً بما يترتب عليه من التزامات بموجب هذا العقد دونما حاجة لإعذاره

المادة 8

يقر الفريقان أن العناوين الثابتة إزاء كل منهما هي المطعون المختار لإجراء التبليغات وأية إخطارات أو تبليغات أو مراسلات على هذه العناوين تعد صحيحة منتجة لآثارها القانونية ما لم يخطر أي فريق الفريق الآخر بتغيير عنوانه بإخطار خطي .

المادة 9

نظم هذا العقد من ثلاث نسخ احتفظ كل من الفريقين والمحكم بإحداها

تحريراً في

الفريق الثاني

الفريق الأول

نموذج 2: عقد مساطحة

الفريق الأول (المالك) /..... يحمل الرقم الوطنيويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول .

الفريق الثاني (المستأجر) /..... يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني .

المقدمة : حيث إن الفريق الأول يملك قطعة الأرض رقم لوحة رقم قرية من أراضي والكائنة في منطقة على شارع

وحيث إن الفريق الأول يرغب في الانتفاع بها فقد اتفق الفريقان على ما يلي :

1. تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .
2. يمكن الفريق الأول الفريق الثاني من استعمال قطعة الأرض المذكورة أعلاه كمشتل لبيع الأشتال والزهور .
3. تكون مدة العقد ثلاث سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ التوقيع على هذا العقد وتنتهي بتاريخ / وينتهي هذا العقد بانتهاء مدته ، ما لم يجدده الفريقان بالاتفاق خطياً وبالبديل الذي يتفقان عليه عندئذ .
4. لا يعتبر هذا العقد عقد إيجار بأي حال من الأحوال .
5. في حالة عدم تجديد هذا العقد عند انتهاء مدته المتفق عليها ، يلتزم الفريق الثاني بإخلاء قطعة الأرض وتسليمها للفريق الأول بالحالة التي تسلمها عليها عند بدء التعاقد بسداد مبلغدينار أردني .
6. يدفع الفريق الثاني للفريق الأول مقابل ذلك مبلغ دينار أردني شهرياً تدفع في بداية كل شهر ميلادي .
7. إذا تأخر الفريق الثاني في سداد أي قسط من الأقساط في ميعاد استحقاقه فتصبح باقي الأقساط الأخرى غير المستحقة مستحقة الأداء فوراً .
8. تطبق أحكام المواد 1225-1232 من القانون المدني فيما لم يرد عليه نص في هذا العقد .
9. إذا خالف أحد الفريقين أيّاً من الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد فيعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى أضرار أو إنذار أو حكم قضائي .
10. يقر الفريقان أن العناوين الثابتة إزاء كل منهما هي الموطن المختار لإجراء التبليغات وأية إخطارات أو تبليغات أو مراسلات على هذه العناوين تعد صحيحة منتجة لآثارها القانونية ما لم يخطر أي فريق الفريق الآخر بتغيير عنوانه بإخطار خطي .
11. تخلص المحكمة بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بين الفريقين بخصوص تنفيذ أو تطبيق أو تفسير هذا العقد .

12. حرر هذا العقد من نسختين بيد كل فريق نسخة منها للعمل بموجبها

تحريراً في

الفريق الثاني

الفريق الأول

نموذج 3 : اتفاقية إعاشة

أبرمت هذه الاتفاقية في مدينة رام الله في هذا اليوم الثلاثاء الموافق السادس من شهر أيلول لسنة 2011 فيما بين نداء عيسى محمد حمايل المعروفة بهويتها رقم (910271006) و ذلك بصفتها المالكة والمتصرفة في حصة من أصل حصتين في قطعة الأرض رقم (9) من الحوض رقم (28) من الحوض المسمى المدينة حي الشعب الأحمر رقم (13) من أراضي مدينة البيرة والبالغ مساحتها دونماً وستمئة وسبعة وستين متراً وتسمى فيما بعد بالفريق الأول ، وفيما بين وفاء عيسى محمد حمايل هوية رقم (943657239) بصفتها المستفيدة من اتفاقية البيع بقصد الإعاشة وتسمى فيما بعد بالفريق الثاني حيث اتفق الفريقان وهما يتمتعان بكامل الصفات المعتبرة شرعاً وقانوناً على ما يلي :-

أولاً :- تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها وتقرأ وتفهم معها .

ثانياً :- يصرح ويقر الفريق الأول بأن قطعة الأرض المذكورة والموصوفة أعلاه وفيما يتعلق بحصتها والمسجلة باسمها في سجلات دائرة الأراضي غير مرهونة ولا مباحة لأحد وأنها تتصرف بها تصرف المالك في ملكه دون منازعة أو معارضة .

ثالثاً :- يقر الفريق الأول انه يتنازل عن كامل حصته العائدة له في قطعة الأرض المذكورة

أعلاه لصالح الفريق الثاني مقابل أن يقوم الفريق الثاني بدفع مرتب شهري بواقع ألف دولار أمريكي (1000)

ألف دولار أمريكي شهرياً يبدأ من تاريخ تنظيم هذه الاتفاقية وتسجيلها لدى كاتب العدل ، وتبقى هكذا طالما

بقي الفريق الأول على قيد الحياة .

رابعاً :- يقر ويلتزم الفريق الثاني بأنه يوافق الفريق الأول على دفع المرتب الشهري البالغ

ألف دولار أمريكي تدفع شهرياً طالما بقي الفريق الأول على قيد الحياة .

خامساً :- اتفق الفريقان أنه في حال إخلال الفريق الثاني وتخلفه عن دفع المرتب الشهري

شهرين متتاليين فإنه يحق للفريق الأول إلغاء هذه الاتفاقية وفسخ سند التسجيل لدى

دائرة الأراضي وإعادة حصة الفريق الأول كما كانت قبل تنظيم هذه الاتفاقية .

سادساً :- اتفق الفريقان على أنه في حالة إلغاء هذه الاتفاقية نتيجة تقصير من قبل الفريق الثاني وكان قد أقام عليها بناءً أو أحدث عليها تغييرات ، فإن الفريق الثاني يتحمل كافة النفقات عما أحدثه من تغييرات ولا يحق للفريق الثاني الرجوع على الفريق الأول أي تبعات مادية بقيمة هذه التغييرات إن وجدت .

سابعاً :- اتفق الفريقان على أن تكون حصة الفريق الأول ملكاً للفريق الثاني وحده بعد وفاة الفريق الأول ، بحيث يمكن التصرف بها التصرف الفعلي .

على هذه الشروط يلتزم الفريقان من حضرة كاتب العدل التصديق على هذه الاتفاقية وتنظيمها حسب الأصول .

تحريراً في 2011/9/6

فريق أول فريق ثانٍ شاهد شاهد

نظمت من قبلي

المحامي قصي عواد

أنا كاتب عدل رام الله حضر لدي الفريقان :

الفريق الأول :-

الفريق الثاني :-

وإنني أصادق على صحة توقيعهما

نموذج 4: اتفاقية بيع شقه سكنية

في هذا اليوم الثلاثاء الموافق الثاني عشر من شهر حزيران لسنة 2012 أبرمت هذه الاتفاقية فيما بين عبد الحليم محمد عبد الله ثابت المعروف بهويته ذات الرقم (934540402) بصفته المستفيد والمتصرف بقطعة الأرض رقم 288 من الحوض رقم 16 من الحوض المسمى بطن الهوا من أراضي مدينة رام الله . ويعرف فيما بعد بالفريق الأول (البائع) وفيما بين السيد أحمد عواد أحمد عواوده المعروف بهويته ذات الرقم (926254285) بصفته المشتري للشقة السكنية الواقعة ضمن البناء المنوي إقامته على قطعة الأرض المذكورة والموصوفة أعلاه . ويعرف فيما بعد بالفريق الثاني (المشتري) . حيث اتفق الطرفان وهم يتمتعون بكامل الصفات المعتمدة شرعاً وقانوناً على مايلي :

أولاً : تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها وتقرأ وتفهم معها .

ثانياً : وصف المبيع

المبيع هو عبارة عن شقه سكنية تقع ضمن البناء المكون من عمارتين سكنيتين الأولى اطلق عليها اسم دريم (1) والثانية اطلق عليها دريم(2) . وكلا العمارتين تقعان على قطعة الأرض المذكورة والموصوفة في مقدمة هذه الاتفاقية ، وكل عماره مكونة من ست طبقات بالإضافة الى الكراجات الخاصة والملحقة لكل شقه سكنية ، وتسمى بالأجزاء المشتركة . وإن كلا العمارتين ما زالتا عند إعداد هذه الاتفاقية قيد الإنشاء ، وكلا العمارتين مبنيتان من الحجر المعروف نخب أول النوع الممتاز ، ومبنيتان من الخرسانة المسلحة ، وإن كافته الجدران الخارجية والداخلية معزولة عزلاً سليماً وصحياً ، وإن العمارتين مصممتان وفقاً للمخطط الهندسي المعد من قبل المكتب الهندسي المختص والموافق عليه من قبل دائرة الهندسة في بلدية رام الله ، ووافق للمقاييس الهندسية المعمول بها في مناطق السلطة الفلسطينية والمتبعه من قبل بلدية رام الله ، وإن الشقه السكنية تبلغ مساحتها 165 متراً مربعاً (شامل الأجزاء المشتركة) وفقاً لمخطط المساحة المعد من قبل المكتب الهندسي المذكور أعلاه والموافق عليه من قبل بلدية رام الله ، وتقع الشقه السكنية في الطابق الثالث من الجبهه الغربية ضمن العمارة الأولى المسماة دريم (1) ، وإن الشقة السكنية متبوع بها كافة الأجزاء المشتركة المنصوص عليها بموجب قانون ملكية الطبقات والشقق الساري المفعول .

ثالثاً : ثمن المبيع (الشقه السكنية)

اتفق الفريقان على أن يكون ثمن الشقه السكنية - موضوع المبيع - مبلغ وقدره (120000) مائه وعشرون ألف دولار أمريكي ، وهذا المبلغ شاملاً لتشطيب الشقة (تشطيب ديلكوس) ووفقاً للملحق المرفق مع هذه الاتفاقية .

رابعاً : التزامات الفريق الأول (البائع) :

1. يلتزم الفريق الأول ببناء وإقامة العمارتين المذكورتين أعلاه على قطعة الأرض المذكورة والموصوفة أعلاه ضمن المده المقررة ، بحيث لا تتجاوز موعد تسليم الشقه للفريق الثاني بصورتها النهائية ومشطبة (تشطيب ديلوكس) وفق الملحق المرفق مع هذه الاتفاقية .

2. يلتزم الفريق الأول بتسليم الشقة السكنية مشطوبة (تشطيب ديوكس) في الموعد المحدد والمقرر بتاريخ 1/1 / 2014 خال من أية تبعيات وخال من الشغل والشاغلين .
3. يلتزم الفريق الأول بعدم إرهاب المبيع من أية التزامات مالية و/ او اي حجوزات و/أو رهونات لأي بنك و/أو مؤسسه مالية .
4. يلتزم الفريق الأول بالتقيد بالموصفات والمقاييس المقررة للبناء ووفقاً للأنظمة والقوانين المقررة من قبل بلدية رام الله وأن لا يكون هناك تجاوزات في الأبنية ، الأمر الذي يجعل البناء غير قابل للتسجيل لدى الدوائر المختصة لوجود مخالفات عليها .
5. يلتزم الفريق الأول بعد إتمام البناء عمل كافة المخططات المساحية والهندسية الخاصة بالافراز للشقق ووفق قانون ملكية الطبقات والشقق الساري المفعول .
6. يلتزم الفريق الأول بتسجيل وافراز الشقق لدى دائرة الأراضي وتسليم الفريق الثاني شهادة تسجيل خاصة بشقته ومطابقة لمخطط الهندسة .
7. يلتزم الفريق الأول بتسديد كافة الذمم المالية المترصدة على العقار والحصول على براءة ذمة مالية وبلدية حسب الأصول .
8. يلتزم الفريق الأول بتشطيب الشقة السكنية وفقاً للملحق المرفق مع هذه الاتفاقية وبدون إجحاف بحق الفريق الثاني .
9. يلتزم الفريق الأول بإيصال كافة الخدمات المقررة للعماريتين من ماء وكهرباء وهاتف ودفع كافة الرسوم المقررة عنها وهي عبارة عن الخطوط الأساسية .
10. يلتزم الفريق الأول بتشطيب الشقة السكنية (تشطيب ديوكس) ووفق الملحق المرفق بهذه الاتفاقية .
11. يلتزم الفريق الأول بدفع كافة المخالفات - إن وجد - لصالح اية مؤسسة أو بلدية أو جهة، كما يلتزم بإزالة كافة المخلفات والتركبات والطمم الناجم عن البناء .
12. يلتزم الفريق الأول بتسليم الفريق الثاني شهادة تسجيل خاصة بالشقة بحيث يلتزم الفريق الأول بدفع كافة الرسوم المقررة لدائرة الأراضي والمالية والبلدية وإية جهة أخرى ناجمة عن التسجيل وإفراز الشقق باستثناء رسم بيع الشقة فهو على المشتري .

خامساً: التزامات الفريق الثاني :

1. يلتزم الفريق الثاني بدفع ثمن الشقة البالغ (120000) مائة وعشرون ألف دولار أمريكي تدفع على النحو الآتي :

أ) عند توقيع هذه الاتفاقية يلتزم الفريق الثاني بدفع مبلغ (40000) أربعون ألف دولار أمريكي وبمجرد التوقيع على هذه الاتفاقية فان توقيع الفريق الأول هو اقرار منه بقبض المبلغ المذكور أعلاه .

ب) يلتزم الفريق الثاني بدفع مبلغ (1500) ألف وخمسمائة دولار أمريكي شهرياً اعتباراً من
2012/8/20

2. يلتزم الفريق الثاني بتعيين مهندس على نفقته الخاصة إن رغب للإشراف على تنفيذ تشطيب الشقة ووفقاً للملحق المرفق .

أ. يلتزم الفريق الثاني بعدم القيام بأي عمل يؤدي بالنتيجة إلى تغيير معالم العمارة وبتقيد بكافة الأنظمة و القوانين المرعية وعدم مخالفة المخططات الهندسية .

3. يلتزم الفريق الثاني بالمحافظة على الشقة والمرافق الملحقة بالشقة .

4. يلتزم الفريق الثاني بعدم استعمال المساحات والأجزاء المشتركة والحدائق والمرافق العامة التابعة للعمارتين المقامتين على قطعة الأرض المذكورة والموصوفة أعلاه .

5. يلتزم الفريق الثاني بالتقيد مع باقي الملاك بقانون ملكية الطبقات والشقق الساري المفعول من حيث تكوين الجمعية وإدارة العمارة ..

6. يلتزم الفريق الأول بالقرعة التي ستم عند توزيع مواقف السيارات من قبل لجنة العمارة .

7. يلتزم الفريق الثاني بدفع براءة الذمة المقررة عليه عن الشقة السكنية - موضوع المبيع - من السنة التي تلي تسليم الشقة السكنية له .

سادساً :- التزامات الفريقين :

يلتزم الفريقان بالتقيد بنود هذه الاتفاقية وبكافة الأنظمة والقوانين المتعلقة بملكية الطبقات والشقق ، وعدم القيام بأية مخالفات من شأنها تعكير صفوة هذا الاتفاق ، وفي حال وجود خلاف لا سمح الله فإن المحاكم المختصة والواقعة في مدينة رام الله هي صاحبة الصلاحية للنظر فيها .

فريق ثانٍ

فريق أول

شاهد

شاهد

أشهد أنا المحامي قصي عبد الرحمن عواد ، بأنني قمت بتنظيم هذه الاتفاقية والملحق المرفق معها باعتباره جزءاً لا يتجزأ من الاتفاقية ، وبقراً ويفهم معها كوحدة واحدة ، وأن أطراف هذه الاتفاقية وقعوا عليها .

ملحق لاتفاقية بيع شقة

يعتبر هذا الملحق جزءاً لا يتجزأ من الاتفاقية كوحدة واحدة ويقراً ويفهم معها .

اتفق الفريقان على أن أعمال التشطيب الواجب القيام بها من قبل الفريق الأول والملتزم بها هي على النحو الآتي :

أولاً :- التقطيعات الداخلية للشقة :

- 1- يلتزم الفريق الأول بتقطيع الشقة السكنية إلى غرف ، بحيث تكون متناسقة مع المخطط الهندسي ، بحيث إذا تم تغيير في تقطيع الغرف وتقسيمها يكون ذلك بالتشاور والتنسيق من قبل الفريقين .
- 2- يلتزم الفريق الأول بعمل القسارة الداخلية للشقة ، بحيث تكون أعمال القسارة متفقة والقواعد الهندسية المتبعة ، وفي حال وجود تموجات او النتوءات ناجمة عن أعمال القسارة يجب على الفريق الأول تصليحها وإعادة صيانتها حسب الأصول ، كما لا يجوز للفريق الأول الادعاء بأن الأعمال الناجمة عن القسارة يمكن تصليحها في أعمال الدهان ، لأن هذا الأمر غير وارد ، و على الفريق الأول الالتزام بالتصليح وفق الأصول . يجب أن تكون أعمال القسارة على عمل الودع ولا يزيد سمك القسارة عن 3 سنتيمتر مما يؤدي الى تسطحها بعد ذلك .

ثانياً :- التمديدات الكهربائية :

- 1- يلتزم الفريق الأول بتمديد الكهرباء ، من تمديد الأسلاك الداخلية الموصلة والمؤدية الى مجمع حزانة الكهرباء ، والموجود فيها المفاتيح والمنظمة لدورات الكهرباء بحيث تكون هذه الأسلاك سميكة 2,5 ملم للأباريز و 2ملم للمفاتيح ، وكذلك الأمر الأسلاك المؤدية الى المفاتيح الرئيسية الموجودة في الخزانة 2,5ملم ، وإلا يكون هناك توصيلات من المفاتيح والأباريز .
- 2- يلتزم الفريق الأول بتوصيل كل ما يتعلق بأجهزة الهاتف والانترنت بالأسلاك الخاصة لها ومن النوعية الممتازة .
- 3- تكون المفاتيح والأباريز من نوع جيفيز ألماني أصلي .
- 4- يلتزم الفريق الأول أن تكون كافة التمديدات وفقاً لمخطط الهندسة وأي تبديل يكون باتفاق الفريقين .

ثالثاً :- أعمال التمديدات الصحية (المياه والمصاريف الصحية) :

- 1- يلتزم الفريق الأول يعمل كافة التمديدات الخاصة بتمديدات المياه ، من مواسير من نوع (تيكين) أصلي مواسير بلاستيكية وتأسيس النقاط الخاصة بالتدفئة .
- 2- يلتزم بأن تكون كافة البطاريات والدش من نوع (فيوري) الإيطالي الأصلي الممتاز . يلتزم أن تكون الحمامات من نوع (فترا) تركي .
- 3- يلتزم بأن تكون كافة التمديدات الصحية مطابقة وموافقة للمخطط الهندسي ، ومشبوكة على مصارف الصرف الصحي المخصصة لها .

رابعاً :- أعمال الدهان والطراشة :

1- يلتزم الفريق الأول بأعمال الدهان والطراشة بعد أن يقوم بعمل معجونة للجدران على وجهين أو ثلاثة على أقل تقدير ، و أن يكون الدهان من البلاستيك (بوليسيد) للأسقف و(سوير غرين) او (أملشن) للجدران .

خامساً : - أعمال النجارة (الأبواب الخارجية والداخلية) :

1- يلتزم الفريق الأول بتركيب أبواب خشب لجميع الغرف والحمامات من نوع برازيلي ممتاز بحيث لا يزيد على 750 شيكل .

2- يلتزم الفريق الأول بوضع باب (مولتيلوك) بحيث لا يزيد سعره على 1500 شيكل .

سادساً : - أعمال الألمنيوم :

يلتزم الفريق الأول بأعمال الألمنيوم من نوع (مونولوك) ،مع زجاج مزدوج (Double class) ويكون لون الألمنيوم يتناسب وفقاً لما اختاره المكتب الهندسي بحيث يكون أيضاً متناسقاً مع كافة العمارة .

سابعاً : - أعمال البلاط والسيراميك :

1- يلتزم الفريق الأول بعمل بلاط للشقة السكنية ، بحيث يكون من نوع (البورسلان) بتكلفة لا تزيد على 40 شيكل .

2- الحمامات والمطابخ تكون تبليطها من الأرض إلى السقف (بلاط صيني من النوعية الممتازة) .

ثامناً : - الإنتركوم والسنتلايت :

يلتزم الفريق الأول بعمل إنتركوم مركزي من الشقة إلى مدخل العمارة وكذلك عمل سنتلايت مركزي بمخرجين على الأقل

تاسعاً : - أعمال التشطيب الخارجي للعمارة :

1- يلتزم الفريق الأول بتشطيب العمارة خارجياً ، ووضع البلاط والأرصفت الخارجية و/أو أعمال التزفيت لمواقف السيارات .

عاشراً : - يلتزم الفريق الأول بعمل مصعد للعمارة معد للاستخدام وجاهز للعمل في تاريخ 2014/1/1 وهو تاريخ تسليم الشقة .

الحادي عشر : - التزامات الفريقين : -

1- يلتزم الفريقان في حال القيام بتغيير وتبديل في أنواع الكهرباء والبلاط حيث تكون من النوعية الأكثر جودة ، فإن هذا الأمر يكون بين الفريقين بالاتفاق بينهما بينما يتحمل الفريق الثاني فرق السعر .

2- يلتزم الفريق الأول بتأسيس موقع المطبخ ، ولا يلتزم بأعمال المطبخ ويكون على حساب الفريق الثاني .

فريق ثانٍ

فريق أول

شاهد

شاهد

نموذج 5 : وكالة دورية غير قابلة للعزل

نحن الموقعين أدناه 1- محمود عبد الرحمن محمود دار برغوني حامل الرقم (988492260) ، بصفتي المستفيد والمشتري بموجب الوكالة الدورية المنظمة والمصدقة لدى كاتب عدل رام الله تحت رقم 2010/8051 بتاريخ 2010/6/16 2- بكر عبد الرحمن محمود دار برغوث حامل هوية رقم (905084893) ، بصفتي الوكيل الدوري بموجب الوكالة الدورية المرقومة أعلاه ، فإننا وبصفتنا المذكورة أعلاه نقر ونعترف ونحن بكامل الصفات المعتبرة شرعاً وقانوناً بأننا وكلنا عنا وأقمنا مقام أنفسنا وعضواً عن شخصنا ، أحمد جمعة إبراهيم مره ، حامل هوية رقم (852351253) لكي يمثّلنا في البيع والفراغ والتنازل عن كامل حصصنا المشتراة بموجب الوكالة الدورية المرقومة أعلاه ، والمتعلقة بقطعة الأرض رقم (431) من الحوض رقم (3) من أراضي بلدة خربة أبو فلاح ، وذلك لصالح المشتري جمعة إبراهيم عبد الحميد مره ، حامل هوية رقم (933196347) ، و إننا بذلك نقر ونعترف ونحن بكامل الصفات المعتبرة شرعاً وقانوناً بأننا قبضنا واستلمنا كامل الثمن عن كامل حصصنا المشتراة بموجب الوكالة الدورية في قطعة الأرض المذكورة أعلاه ، وعلى حكم السلف من يد المشتريين المذكورين أعلاه ، ولم يعد لنا أي حق نستحقه . ولوكيلنا المذكور الحق في إجراء كافة المعاملات من بيع وإفراز وانتقال بالإرث والتخارج والتجزئة والرهن والإجاره فكهما والتسجيل المجدد وتصحيح الحدود والمساحة وإزاله الشبوع وشطب أي تسجيلات سابقة وإعادة التسجيل ، وذلك لدى دائرة تسجيل الأراضي إلى المشتريين المذكورين أو لأمرهما . وأفوض وكيلي المذكور حق التوقيع نيابة عنا أمام جميع الدوائر الرسمية وغير الرسمية ، والهيئات والأشخاص والمحاكم بجميع أنواعها ودرجاتها مدنيه أو شرعيه أو عسكريه وبالتوقيع على جميع المستندات والأوراق وعلى المعاملات وعقود البيع لتأمين تسجيل العقار باسم المشتريين المذكورين أو لأمرهما ، وإجراء وتوقيع جميع المعاملات ومتابعتها لدى دائرة التسجيل المالية ، وأفوض وكيلي المذكور حق الدخول نيابة عني أمام جميع المحاكم كمدعٍ أو مدعى عليه ، وفي الإقرار والتحكيم وطلب تصديق أو فسخ قرارات المحكمين وانتخاب المميزين والاعتراض عليهم ، وانتخاب الخبراء أو مناقشه الشهود واستجوابهم وإعادة استجوابهم وفي المصالحة والحجز وفي الاعتراض الأصلي والطارئ وعوارض الغير ، والدخول بالدعاوى كشخص ثالث ، وفي تنظيم المخططات والتصديق عليها من قبل المجاورين وكافة الدوائر الرسمية وغير

الرسمية ، وفي الإقرار والإسقاط ، وفي التوقيع نيابة عنا على جميع المعاملات التي ينظمها المشتريان أو لأمره ، لإتمام معاملة التسجيل وتنفيذ مضمون هذه الوكالة الدورية غير القابلة للعزل ، ونفوضه حق الإقرار والتقرير والتبليغ نيابة عني ، كما أوكله في مراجعة دائرة الإجراء والبلدية وفي تنفيذ القرارات وفي التخارج وفي تمثيلي لدى دائرة التنظيم أو أية دائرة أخرى وكالة دورية خاصة متعلق بها حق الغير وهو المشتري متروكة لقوله ورأيه وفعله وأمره في كل أو بعض ما جاء في هذه الوكالة وتنفيذها ، لتأمين التسجيل المبيع باسم المشتري لدى دائرة الأراضي والمالية و الطابو ، وكذلك أمنح وكيلي المذكور حق توكيل من يشاء من المحامين أو غيرهم في كل أو بعض ما جاء بهذه الوكالة الدورية و ، عزلهم المرة تلو المرة ، ولا يحق لي عزل وكيلي الدوري المذكور أعلاه . وبناءً عليه ألتمس من حضرة كاتب العدل في رام الله المحترم التصديق على هذه الوكالة حسب الأصول. تحريراً في 2011/4/19

الموكلان

نظمت من قبلي

المحامي قصي عواد

أنا كاتب عدل رام الله حضر لدي

1- محمود عبد الرحمن محمود دار برغوني حامل الرقم (988492260)

2- بكر عبد الرحمن محمود دار برغوث حامل هوية رقم (905084893) وإنني أصادق على صحة توقيعهم

كاتب عدل رام الله

نموذج 6: اتفاقية عقد إيجار

في هذا اليوم السبت الموافق الثاني عشر من شهر نيسان لسنة 2008 ، نظمت هذه الاتفاقية فيما بين عيسى كامل محمد عيسى حامل هوية رقم (080478118) بصفتي الشخصية ، وبالإضافة إلى تركة المرحوم والدي محمد عيسى عيسى وبصفتي صاحب حق الإدارة والإشراف والمتصرف الوحيد في الشقة السكنية الواقعة في عمارة اللفتاوي بالقرب من تكسي العلمين ، والمكونة من ثلاث غرف و منافعهم ، وملحق معها حق استخدام منفعة بيت الدرج والحائط الواقع على جهة اليمين ، ولا يحق لأي شخص آخر استغلاله دون موافقة الفريق الثاني ، الفريق الأول (المؤجر) والواقع ضمن بلدية البيرة ويسمى بالفريق الأول المؤجر وفيما بين سامية نادر محمد مطير حاملة هوية تحمل الرقم (934036450) ومحمد جبريل محمد مطير حامل هوية رقم (907240071) ويسميان بالفريق الثاني (المستأجر) حيث اتفق الفريقان وهما يتمتعان بكامل الصفات المعتمدة شرعاً وقانوناً على ما يلي :

أولاً : تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها وتقرأ وتفهم معها كوحدة واحدة .

ثانياً : التزامات الفريق الأول :

- 1- يصرح الفريق الأول بأن المأجور هو عبارة عن شقة مخصصة للتجارة العامة ، ومكونة من ثلاث غرف ومنافعهم وهي بحاجة للصيانة وخالية من الشغل والشغالين .
- 2- يقر ويعترف الفريق الأول بأنه استلم من يد الفريق الثاني مبلغ وقدره (50000) خمسون ألف دولار أمريكي كبديل خلو ورجل ، ولقاء تمكين الفريق الثاني من استخدام منفعة المأجور واستغلاله لغايات التجارة العامة .
- 3- يصرح الفريق الأول بأنه سلم الفريق الثاني المأجور خال من الشغل والشغالين ، وأن المأجور بحاجة للصيانة اللازمة وإجراء التصليحات فيه .
- 4- يصرح الفريق الأول بأن يسمح للفريق الثاني بإجراء التغيير اللازم سواء كان ذلك من هدم للجدران و/أو عمل الصيانة اللازمة ، ومن تركيب أبواب وألمنيوم وخلافه على نفقة الفريق الثاني ، على أن تكون هذه التصليحات والتغييرات داخلية ودون أن تلحق ضرراً بالعمارة .

ثالثاً:- التزامات الفريق الثاني :

- 1- يلتزم الفريق الثاني بدفع الأجرة بانتظام دون تأخير وفي موعدها المذكور في هذه الاتفاقية .
- 2- يلتزم الفريق الثاني بدفع كافة الخدمات المترتبة على المأجور ، وكذلك ملزم بدفع رسوم التنوير والمجاري والتنظيف وضرائب المعارف والبلدية و/أو أي ضرائب تتطلبها الدوائر الرسمية ، اعتباراً من تاريخ بداية الإجارة .
- 3- يلتزم الفريق الثاني بدفع بدل خلو ورجل للفريق الأول والبالغ (50000) خمسون ألف دولار أمريكي .
- 4- ليس للفريق الثاني أن يقوم بتأجير المأجور لأي شخص كان .

5- يلتزم الفريق الثاني بعد انتهاء مدة الإجارة أن يقوم بتسليم المأجور بحالة جيدة جداً ، وفي حالة وجود خراب أو تكسير أو فقدان لأي شيء من محتويات المأجور فعلى المستأجر تصليحها وإعادتها إلى هيئتها الأصلية و/أو دفع ثمنها .

6- يحق للفريق الثاني استعمال واجهة العمارة لوضع قارمات تجارية لكتابة اسم المحل عليه والدعاية ، ووضع سقف صغير خوفاً من المطر والشمس فقط على الدرج .

رابعاً :- مدة الإيجار :

اتفق الفريقان على أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة تجدد تلقائياً ، اعتباراً من تاريخ 2008/7/1

خامساً :- بدل الإيجار :

اتفق الفريقان على أن يكون بدل الإيجار سنوي (8400) ثمانية آلاف وأربعمائة دولار سنوياً ، تدفع على قسطين مع بداية السنة الإيجارية يدفع القسط الأول ، والقسط الثاني يدفع مع نهاية شهر كانون أول من كل عام .

سادساً : اتفق الفريقان على أن تكون المحاكم النظامية في مدينة رام الله هي المحاكم المختصة في النظر بأي خلاف قد يقع بين الفريقين - لا سمح الله - وأن الفريق الثاني يتنازل بمجرد التوقيع على هذه الاتفاقية عن حقه بالاختصاص المكاني للمحاكم النظامية .

على الشروط المحررة أعلاه جرى عقد الإيجار للعقار المذكور والموصوف أعلاه ، وبرضا وموافقة الطرفين حيث تمت تلاوته عليهم علناً ووقعوا عليه وهم بكامل الصفات المعتمدة شرعاً وقانوناً .

فريق ثانٍ

فريق أول

أشهد أنا المحامي قصي عبد الرحمن عواد بأن الفريقين
وقعوا أمامي وبحضوري وإنني أصادق على صحة توقيعهم

عقود العمل وعقود الفرر

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحة بوربوينت متعلقة بالعقود الواردة في العمل .
	مصدر 2	شريحة بوربوينت متعلقة بالعقود الاحتمالية .
	مصدر 3	ثلاثة نماذج من عقود العمل : نموذج 1: عقد عمل فردي غير محدد المدة . نموذج 2: عقد عمل فردي محدد المدة . نموذج 3 :عقد مقاوله بين مالك ومهندس معماري ، بتصميم رسومات والإشراف على تنفيذها .
	مصدر 4	وثيقة 10.1: تعريف عقد التأمين
الانشطة	نشاط 1-10 : عقود العمل	عرض شريحة بوربوينت ، يليه حوار موجه بأسئلة ، يليه كتابة تعليقات موجهة على نماذج من عقود عمل متوافرة في مصدر 3.....جماعي/حواري..جماعي/كتابي .
	نشاط 2-10: صياغة عقود العمل	صياغة لواحد من العقود الآتية : عقد إيداع ، عقد مقاوله ، عقد عمل ، عقد حراسة ، عقد وكالة استناداً إلى نماذج عقود عمل/مصدر 3...فرددي/كتابي .
	نشاط 3-10: العقود الاحتمالية	عرض شريحة بوربوينت يتخللها حوار موجه بأسئلة ، ثم ورقة عمل تتضمن قضايا إشكالية...جماعي/كتابي .
		مقدمة اللقاء العاشر وأهدافه

نشاط 1-10 : عقود العمل

أمامك ثلاثة نماذج من عقود العمل الآتية :

نموذج 1: عقد عمل فردي غير محدد المدة .

نموذج 2: عقد عمل فردي محدد المدة .

نموذج 3 : عقد مقاوله بين مالك ومهندس معماري بتصميم رسومات والإشراف على تنفيذها .

تأمل مع أفراد مجموعتك العقود الثلاثة السابقة ، وفي ضوء العرض السابق والحوار الذي دار، واكتب ثلاث ملاحظات تعتقد أنها جوهرية على كل نموذج.

ملاحظات على نموذج 1:

.1

.2

.3

ملاحظات على نموذج 2:

.1

.2

.3

ملاحظات على نموذج 3:

.1

.2

.3

نشاط 2-10: صياغة عقود العمل

بالاستفادة من مخرجات النشاط السابق وكذلك من تلك النماذج التي بين يديك ، قم بصياغة واحداً من العقود الآتية:

عقد إيداع ، عقد مقابولة ، عقد عمل ، عقد حراسة ، عقد وكالة .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

نشاط 3-10: العقود الإحتمالية

اختر إحدى القضيتين الآتيتين ، وتداول مع أفراد مجموعتك بما تتضمنه من تساؤلات وأكتبوا آراءكم وتعليقاتكم .

قضية 1 : قام شخص بإبرام عقد تأجير شقة ، واتفق طرفا العقد على أن استعمال المأجور لغايات لعب القمار .
برأيكم هل مثل هذا العقد يعتبر عقداً باطلاً ؟ عللوا ذلك بنص قانوني .

قضية 2 : قام شخص بتوقيع عقد تأمين على الحياة مع إحدى شركات التأمين ، ما هي القيمة القانونية لمثل هذا العقد ، باعتقادك هل يترتب عليه بطلان ؟ متى يكون له قيمة قانونية ؟ دعم اجابتك بحكم قانوني ؟

مصدر 1

عقود العمل

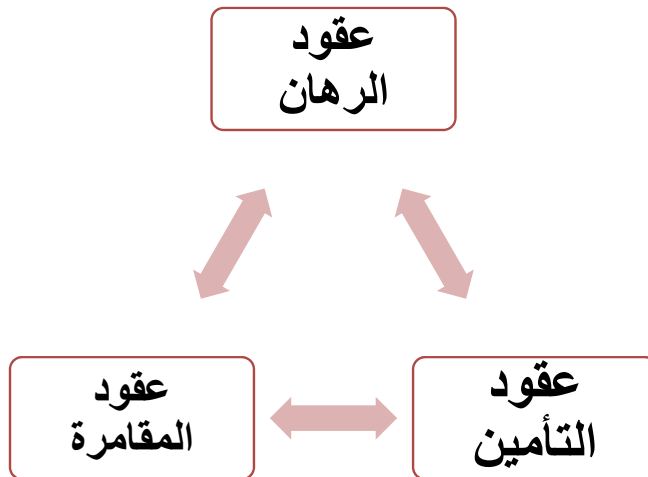
العقود الواردة على العمل



مصدر 2

العقود الإحتماية

العقود الاحتمالية – عقود الغرر-



نموذج 1: عقد عمل فردي غير محدد المدة

الفريق الأول (صاحب العمل) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه عمان منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول

الفريق الثاني (العامل) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه عمان منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما بعد بالفريق الثاني .

المقدمة حيث إن الفريق الأول يملك المعمل المتجر المسجل بالسجل التجاري رقم بتاريخ / / والكائن في مدينة شارع بناية وهو بحاجة إلى عامل لذي خبرة في
وحيث إن الفريق الثاني ذو خبرة بالأعمال المذكورة ومستعد للعمل لدى الفريق الأول
فقد اتفق الفريقان وهما بكامل الأهلية المعتمدة قانوناً على ما يلي :

المادة 1 :

تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه :

المادة 2 :

1. التزم الفريق الثاني بالعمل لدى الفريق الأول وتحت إشرافه ، أو من يكلفه بذلك في مصنعه أو متجره المسمى الموصوف بالمقدمة بوظيفة بأجر شهري مقطوع قدره دينار أردني اعتباراً من تاريخ / / يشمل الأجر نفقات انتقال الفريق الثاني من محل إقامته ولمكان العمل وبالعكس .
يحتسب الشهر ثلاثين يوماً مهما كان عدد أيامه .

التزم الفريق الثاني القيام بالعمل بنفسه وليس له إنابة غيره ، مهما كانت الأسباب الداعية لذلك ، كما التزم بأدائه وفق تعليمات الفريق الأول في المكان والزمان اللذين يحددهما الفريق الأول شفاهة أو كتابة .

المادة 3 :

التزم الفريق الأول بتأدية أجر الفريق الثاني بعد أداء العمل في آخر يوم من كل شهر ميلادي في مكان العمل .

المادة 4 :

1. تحدد ساعات العمل اليومية بثماني ساعات عمل يعين الفريق الأول بدايتها ونهايتها ، ويمنح الفريق الثاني

في منتصف النهار فترة استراحة منها نصف ساعة لا تدخل في حساب ساعات العمل .

2. يجوز للفريق الأول زيادة ساعات العمل في حالات الضغط الشديد إلى عشر ساعات دون أن يحق للفريق

الثاني المعارضة بذلك وفي هذه الحال يمنح الفريق الثاني أجراً إضافياً لا يقل عن 125% من أجره المعتاد

، وإذا اشتغل الفريق الثاني في أيام عطلته الاسبوعية او ايام الاعياد الدينية او العطل الرسمية يتقاضى لقاء

عمله عن ذلك اليوم اجرا اضافيا لا يقل عن 150% من اجرة المعتاد

المادة 5 :

يمنح الفريق الأول للفريق الثاني إجازة أسبوعية مدفوعة الأجر مدتها يوم واحد من أيام الاسبوع وهو يوم الجمعة .

المادة 6 :

1. يمنح الفريق الأول للفريق الثاني إجازة سنوية مدفوعة الأجر مدتها أربعة عشر يوماً من كل سنة من سنوات خدمته ، على أن تصبح مدة الإجازة السنوية واحداً وعشرين يوماً إذا أمضى في الخدمة لدى الفريق الثاني خمس سنوات متصلة ؛ ويجوز للفريق الثاني بموافقة الفريق الأول الطلب إليه تأجيل حصوله على الإجازة لسنة ثانية .

2. لا يجوز للفريق الثاني العمل لدى رب عمل آخر أثناء إجازته وإلا جاز للفريق الأول حرمانه من أجرها وفصله من عمله .

3. اذا ترك الفريق الثاني العمل خلال السنة يمنح أجر الإجازة عن المدة المنقضية منها .

المادة 7 :

يحق للفريق الثاني إجازة بأجر كامل في الأعياد الدينية والوطنية .

المادة 8 :

يحق للفريق الثاني إجازة مرضية سنوية بأجر كامل لمدة : أربعة عشر يوماً خلال السنة الواحدة ، بأجر كامل بناءً على تقرير من الطبيب المعتمد لدى الفريق الأول ، ويجوز تجديدها لمدة اربعة عشر يوماً أخرى بأجر كامل إذا كان نزيل إحدى المستشفيات ، ويتصف الأخير اذا كان بناءً على تقرير لجنة طبية يعتمدها الفريق الأول ولم يكن نزيل إحدى المستشفيات .

المادة 9 :

1. إذا تغيب الفريق الثاني عن العمل وجب عليه إعلام الفريق الأول بأسباب ذلك قبل انقضاء اليوم التالي من التغيب ، وإلا عد تغيبه غير مشروع . وإن بلغ التغيب أكثر من عشرة أيام متصلة أو أكثر من عشرين يوماً متقطعة في السنة الواحدة ، يحق للفريق الأول فصله من العمل .

2. يحرم الفريق الثاني من أجر يوم التغيب ولو كان سببه التوقيف الأمني .

المادة 10 :

يجوز للفريق الثاني اذا كانت أنثى متزوجة ، أن تحصل على إجازة أمومة مدفوعة الأجر ، مدتها عشرة أسابيع ؛ وإذا اشتغلت لدى رب عمل آخر ، سقط حقها في الأجر .

المادة 11 :

يجوز للفريق الأول أن يفرض على الفريق الثاني غرامة تعادل أجر ثلاثة أيام في الشهر الواحد ، أو إيقافه عن العمل لمدة ثلاثة أيام دون أجر ، عن المخالفات التي يرتكبها أثناء تأدية العمل .

المادة 12 :

يجوز للفريق الأول وقف الفريق الثاني عن العمل وعن تأدية أجره إذا ارتكب جنائية او جنحة في مكان العمل ، شرط ابلاغ الشرطة عن ذلك بتاريخ الحادث .

المادة 13 :

يعتبر الفريق الثاني معيناً تحت الاختبار لدى الفريق الأول لمدة ثلاثة أشهر ، ويجوز له أثناءها إنهاء هذا العقد دون بيان السبب .

المادة 14 :

1. تكون مدة هذا العقد سنة واحدة فقط تبدأ من تاريخ / وتنتهي بتاريخ / وللفرقتين تجديده خطياً قبل انتهائه أو عدم تجديده ، وينتهي العقد بانتهاء مدته ، أو بوفاة الفريق الثاني ، أو بعجزه عن تأدية عمله ، أو بمرضه مرضاً و عجزه عن العمل بتقرير طبي صادر عن المرجع الطبي .

المادة 15 :

فيما لم يرد عليه نص في هذا العقد ، تطبق أحكام قانون العمل رقم 8 لسنة 1996 وتعديلاته وأي قانون يعدله أو يلغيه ويحل محله .

المادة 16 :

نظم هذا العقد من نسختين ، احتفظ كل من الفريقين بواحدة .

نموذج 2 : عقد عمل فردي غير محدد المدة

الفريق الأول (صاحب العمل) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه عمان منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم صادرة عن مكتب الاحوال المدنية بمدينة بتاريخ رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول .

الفريق الثاني (العمل) يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه عمان منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما بعد بالفريق الثاني .

المقدمة حيث إن الفريق الأول يملك المعمل المتجر المسجل بالسجل التجاري رقم بتاريخ / / والكائن في مدينة شارع بناية وهو بحاجة الى عامل اذني خبرة في وحيث إن الفريق الثاني ذو خبرة بالأعمال المذكورة ، ومستعد للعمل لدى الفريق الأول . فقد اتفق الفريقان وهما بكامل الأهلية المعتبرة قانوناً على ما يلي :

المادة 1 :

تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه :

المادة 2 :

1. التزم الفريق الثاني بالعمل لدى الفريق الأول وتحت إشرافه ، أو من يكلفه بذلك في مصنعه أو متجره المسمى الموصوف بالمقدمة بوظيفة باجر شهري مقطوع قدره دينار أردني اعتباراً من تاريخ / / .

يشمل الأجر نفقات انتقال الفريق الثاني من محل اقامته ولمكان العمل وبالعكس .
يحتسب الشهر ثلاثين يوماً مهما كانت عدد أيامه .

التزم الفريق الثاني بالقيام بالعمل بنفسه ، وليس له إنابة غيره ، مهما كانت الأسباب الداعية لذلك . كما التزم بأدائه وفق تعليمات الفريق الأول في المكان والزمان اللذين يحددهما الفريق الأول شفاهة أو كتابة .

المادة 3 :

التزم الفريق الأول بتأدية أجر الفريق الثاني ، بعد أداء العمل في آخر يوم من كل شهر ميلادي في مكان العمل .

المادة 4 :

1. تحدد ساعات العمل اليومية بثماني ساعات عمل ، ويعين الفريق الأول بدايتها ونهايتها ، ويمنح الفريق

الثاني في منتصف النهار فترة استراحة ، منها نصف ساعة لا تدخل في حساب ساعات العمل .

2. يجوز للفريق الأول زيادة ساعات العمل في حالات الضغط الشديد الى عشر ساعات ، دون أن يحق للفريق

الثاني المعارضة بذلك ، وفي هذه الحال : يمنح الفريق الثاني أجراً إضافياً لا يقل عن 125% من اجره

المعتاد ؛ وإذا اشتغل الفريق الثاني في أيام عطلته الأسبوعية ، أو أيام الأعياد الدينية ، أو العطل الرسمية ؛

يتقاضى لقاء عمله عن ذلك اليوم أجراً إضافياً لا يقل عن 150% من أجره المعتاد .

المادة 5 :

يمنح الفريق الأول للفريق الثاني إجازة اسبوعية مدفوعة الأجر، مدتها : يوم واحد من أيام الأسبوع ، وهو يوم الجمعة .

المادة 6 :

4. يمنح الفريق الأول للفريق الثاني إجازة سنوية مدفوعة الأجر، مدتها : أربعة عشر يوماً من كل سنة من سنوات خدمته ، على أن تصبح مدة الإجازة السنوية : واحداً وعشرين يوماً إذا أمضى في الخدمة لدى الفريق الثاني خمس سنوات متصلة ، ويجوز للفريق الثاني بموافقة الفريق الأول الطلب إليه تأجيل حصوله على الإجازة لسنة ثانية .

5. لا يجوز للفريق الثاني العمل لدى رب عمل آخر أثناء إجازته ، وإلا جاز للفريق الأول حرمانه من أجرها وفصله من عمله .

إذا ترك الفريق الثاني العمل خلال السنة ؛ يمنح أجر الإجازة عن المدة المنقضية منها .

المادة 7 :

يحق للفريق الثاني إجازة بأجر كامل في الأعياد الدينية والوطنية .

المادة 8 :

يحق للفريق الثاني إجازة مرضية سنوية بأجر كامل لمدة : أربعة عشر يوماً خلال السنة الواحدة ، بأجر كامل بناءً على تقرير من الطبيب المعتمد لدى الفريق الأول ، ويجوز تجديدها لمدة اربعة عشر يوماً أخرى بأجر كامل إذا كان نزول إحدى المستشفيات ، ويتصف الأخير إذا كان بناءً على تقرير لجنة طبية يعتمدها الفريق الأول ولم يكن نزول إحدى المستشفيات .

المادة 9 :

3. إذا تغيب الفريق الثاني عن العمل وجب عليه إعلام الفريق الأول بأسباب ذلك قبل انقضاء اليوم التالي من التغيب ، وإلا عد تغيبه غير مشروع . وإن بلغ التغيب أكثر من عشرة أيام متصلة أو أكثر من عشرين يوماً متقطعة في السنة الواحدة ، يحق للفريق الأول فصله من العمل .

4. يحرم الفريق الثاني من أجر يوم التغيب ولو كان سببه التوقيف الأمني .

المادة 10 :

يجوز للفريق الثاني إذا كانت أنثى متزوجة ، أن تحصل على إجازة أمومة مدفوعة الأجر ، مدتها عشرة أسابيع ؛ وإذا اشتغلت لدى رب عمل آخر ، سقط حقها في الأجر .

المادة 11 :

يجوز للفريق الأول أن يفرض على الفريق الثاني غرامة تعادل أجر ثلاثة أيام في الشهر الواحد ، أو إيقافه عن العمل لمدة ثلاثة أيام دون أجر ، عن المخالفات التي يرتكبها أثناء تأدية العمل .

المادة 12 :

يجوز للفريق الأول وقف الفريق الثاني عن العمل وعن تأدية أجره إذا ارتكب جنائية او جنحة في مكان العمل ، شرط إبلاغ الشرطة عن ذلك بتاريخ الحادث .

المادة 13 :

يعتبر الفريق الثاني معيناً تحت الاختبار لدى الفريق الأول لمدة ثلاثة أشهر ، ويجوز له أثناءها إنهاء هذا العقد دون بيان السبب .

المادة 14 :

2. تكون مدة هذا العقد سنة واحدة فقط تبدأ من تاريخ / وتنتهي بتاريخ / وللفريقين تجديده خطأً قبل انتهائه أو عدم تجديده ، وينتهي العقد بانتهاء مدته ، أو بوفاة الفريق الثاني ، أو بعجزه عن تأدية عمله ، أو بمرضه مرضاً و عجزه عن العمل بتقرير طبي صادر عن المرجع الطبي .

المادة 15 :

فيما لم يرد عليه نص في هذا العقد ، تطبق أحكام قانون العمل رقم 8 لسنة 1996 وتعديلاته وأي قانون يعدله أو يلغيه ويحل محله .

المادة 16 :

نظم هذا العقد من نسختين ، احتفظ كل من الفريقين بواحدة .

نموذج 3 : عقد مقابلة بين مالك ومهندس معماري بتصميم رسومات والاشراف على تنفيذها

الفريق الاول (مالك المشروع) : / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم
صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه عمان منطقة حي شارع
..... بناية رقم شقة رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ رقم
..... ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول .

الفريق الثاني (المهندس المعماري) يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة
عن مكتب الاحوال المدنية بمدينة بتاريخ
عنوانه عمان منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما بعد
بالفريق الثاني .

أقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتي :

1. موضوع العمل : قبل بموجب هذا العقد الفريق الثاني أن يقوم بدراسة مشروع كامل بناء عمارة مكونة من
أربعة طوابق يحتوي كل منها على شقتين ، تشتمل كل منهما على ثلاث غرف ومناجعا طبقاً لأحدث فنون
العمارة (تذكر هنا باقي ملحقات العمارة ووصفها على حسب ما يطلبه الفريق الأول) وذلك على قطعة
أرض معدة للبناء ، مملوكة للفريق الأول وهي قطعة الارض رقم من حوض رقم لوحة رقم
..... قرية من أراضي والكائنة في منطقة على شارع وأن يقوم الفريق الثاني
بعد ذلك بالإشراف على تنفيذ العملية بمعرفة المقاول الذي يوكل الفريق الأول اليه عملية البناء .

2. الرسوم والمواصفات : يتعهد الفريق الثاني بأن يقوم بعمل التصميمات والرسوم التفصيلية اللازمة ، على
تكون مطابقة للقوانين والأنظمة المعمول بها ولشروط التسليم ، وعليه أيضاً تحضير مواصفات الأسمنت
المسلح والنجارة والحداة... الخ . وقائمة الشروط ودفتر الالتزامات ودفتر الالتزامات الفنية ومقاييسات البناء
تفصيلاً .

3. موافقة المالك على الرسوم : على الفريق الثاني تصديق الرسوم الموضوعة بمعرفته ، والتي تكون قد حازت قبول الفريق الأول من الجهات المختصة ، وفي حال رفض الجهات المختصة التصديق عليها أو عدم منح رخصة بالبناء للفريق الأول بالاستناد إليها ، يكون على الفريق الثاني تحضير غيرها بموافقة الفريق الأول .

4. الأتعاب : الأتعاب المتفق عليها لوضع الرسوم والتصميمات وإعداد قائمة الاشتراطات ودفتر الالتزامات الفنية ومقايضة البناء التفصيلية قد حددت بمبلغ دينار أردني ، بشرط حصول الفريق الثاني على تصديق الجهات المختصة ، وحصول الفريق الأول على رخصة بناء ، بالاستناد للرسومات الموضوعة من قبل الفريق الثاني والمصدقة ، أما الأتعاب الخاصة بالإشراف على تنفيذ العملية فقد حدد بمبلغ دينار أردني وقد دفع له من أصل هذه الأتعاب :

دينار اردني

..... عند التوقيع على هذا العقد كمقدم أتعاب ويقر الفريق الثاني بتسلمه .

..... تدفع للفريق الثاني عند حصوله على تصديق الجهات المختصة على الرسومات .

..... تدفع له عند حصول الفريق الأول على رخصة البناء .

..... تدفع له عند بدء تنفيذ عملية المقاوله المتعلقة بتشبيد العمارة .

..... تدفع له عند تسليمه العمارة .

ومن المتفق عليه : إنه إذا لم تحز الرسوم المقدمة من الفريق الثاني على رضا وموافقة الفريق الأول ، للأخير الحق في اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ، وإعفاء الفريق الثاني من المهمة الموكلة إليه مع اعتبار مقدم الأتعاب الذي تسلمه حقاً مكتسباً له .

5. المدة : تحدد لتحضير الرسوم وباقي الأوراق واستخراج رخصة البناء مدة اقصاها شهر ابتداءً من

تاريخ توقيع هذا العقد وحتى يطمئن الفريق الأول إلى أن الفريق الثاني سيقوم بإنجاز العمل الموكل إليه في

الميعاد المحدد ، فعلى هذا الأخير تقديم المشروع الاول خلال يوم من تاريخه ، ومواصلة العمل

بهمة ونشاط ، وفي حالة مخالفة الفريق الثاني لذلك يكون للفريق الأول الحق في اعتبار هذا العقد كأن لم

يكن ، دون حاجة لأي اخطار أو انذار ، مع مطالبته برد مقدم الأتعاب المدفوعة له فضلاً عن إلزامه بالتعويض المناسب بسبب تأخير تشييد العمارة .

6. الوفاة : في حالة وفاة الفريق الثاني يحق للفريق الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ، دون الحاجة لأي أضرار أو إنذار للورثة ، مع اعتبار ما دفع من الأتعاب حقاً مكتسباً للورثة .

7. الضمان : يكون الفريق الثاني مسؤولاً من قبل الفريق الأول خلال عشر سنوات من تاريخ تسليم العمارة عن كل تهم كلي أو جزئي فيها ، ولو كان التهم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها ، كما يكون مسؤولاً عن كل عيب فني يظهر فيها خلال هذه المدة ، يترتب عليه تهديد متانة البناء وسلامته ، ويكون سببه خطأ في التصميم ، أو اهمال في الإشراف الفني .

8. تأخر المالك في سداد الأقساط : في حالة قيام الفريق الثاني بإنجاز أي عمل من الأعمال الموضحة بالبند الخامس ، وتأخر الفريق الأول عن سداد القسط المستحق له عن هذا العمل ، يحق للفريق الثاني بعد أسبوع من إخطاره الفريق الأول بموجب إنذار عدلي اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ، والتوقف عن العمل ومطالبة الفريق الأول بالأتعاب المستحقة له عن الأعمال التي أنجزها .

9. الموطن المختار : يقر الفريقان أن العناوين المثبتة إزاء كل منهما ، هي الموطن المختار لإجراء التبليغات وأية إخطارات أو تبليغات أو مراسلات على هذه العناوين تعد صحيحة منتجة لآثارها القانونية ، ما لم يخطر أي فريق الفريق الآخر بتغيير عنوانه بإخطار خطي .

10. الاختصاص : كل نزاع أو خلاف قد ينشأ عن هذا العقد ، يكون الاختصاص بالنظر فيه من اختصاص محكمة

11. نسخ العقد: حرر هذا العقد من نسختين بيد كل من الفريقين ، نسخة منه للعمل لموجبها .

تحريراً في

الفريق الثاني

الفريق الأول

وثيقة 10.1: تعريف عقد التأمين

هو عقد له طرفان ، شركة التأمين الطرف الأول ، والمؤمن له هو الطرف الثاني .

يتكون عقد التأمين من الآتي :

- طلب التأمين : وهو أساس العقد ، يقوم طالب التأمين بتعبئته والإجابة عن جميع الأسئلة الواردة فيه حسب معرفته ودون استثناء لأي سؤال .
- وثيقة أو عقد التأمين : وهي التغطية التي تمنح للمؤمن له بعد تقديم الطلب وسداد قسط التأمين .

تأمين المركبات الميكانيكية :

وهي أكثر الأنواع شيوعاً في العالم ، وحيث أن أنواع تأمين المركبات المطبقة في السوق المحلي هي ثلاثة أنواع ، فإنه من المفيد أن نعرف كلاً منها بشيء من الإيجاز .

أ. التأمين الإجباري أو ما يسمى بالإلزامي :

وهو ذلك النوع من التأمين الذي يفرضه القانون ويلزمه على كل من يمتلك مركبة تتحرك على الطرق ، وهذا النوع من التأمين يغطي مسؤولية المؤمن له وسائق المركبة تجاه الغير (الطرف الثالث) ، عما قد تسببه لهم المركبة المؤمنة من إصابات جسدية .

وبموجب قانون التأمين الإلزامي فإن شركة التأمين تكون مسؤولة عن تعويض المصابين الموجودين داخل المركبة المؤمن عليها ، وكذلك الإصابات التي تسببها المركبة للمشاة على الطرق وذلك بصرف النظر عن وجود خطأ من قبل السائق أو عدمه ، وتكون مسؤولية شركة التأمين عن الإصابات الجسدية وفقاً للقانون غير محددة القيمة فهي مسؤولية عن :

- توفير العلاج الطبي للمصاب إلى أن يتم شفاؤه شفاءً كاملاً أو تستقر حالته المرضية .
- تعويض المصاب عن جميع الالتزامات المالية التي تكبدها نتيجة الحادث .
- تعويض المصاب عن فقدان الدخل المؤقت والدائم الذي قد يلحق به نتيجة الإصابة .
- تعويض المصاب عن الأضرار النفسية التي لحقت به نتيجة الإصابة .

ب. تأمين ضد الغير (تأمين المسؤولية تجاه الطرف الثالث) :

كلمة الغير تعني هنا الطرف الثالث ويغطي هذه النوع من التأمين مسؤولية المؤمن له أو سائق المركبة المؤمنة عما تسببه هذه المركبة من أضرار مادية للغير (الطرف الثالث) .

ج. التأمين التكميلي (الشامل لجسم المركبة) :

هذا النوع من التأمين يغطي الأضرار التي قد تحدث لجسم المركبة نتيجة حادث طرق ، حيث يأتي هذا النوع من التأمين مكملاً لما يغطيه التأمين الإلزامي وتأمين الطرف الثالث .

تعرفه تأمين السيارات :

تعرفه التأمين الإلزامي والفريق الثالث :

يتم تحديد قسط التأمين لكل مركبة لهذا النوع من التأمين وفق المعطيات الآتية :

1. المركبات الخصوصية : يتم تحديد القسط فيها بناءً على حجم الماتور (قوة المحرك) ، ومقسمة على عدة شرائح .
2. المركبات التجارية : يتم تحديد القسط فيها بناءً على نوع ترخيص المركبة وحمولتها ، ومقسمة على عدة شرائح .
3. سيارات التاكسي العمومي : يتم تحديد القسط فيها بناءً على عدد الركاب في المركبة ، وفيما إذا حدد سائق واحد أو سائقين لقيادة المركبة .
4. الباصات الخصوصية والعمومية : يتم تحديد القسط فيها بناءً على عدد الركاب ، ومقسمة إلى عدة شرائح .
5. سيارات التأجير : يتم تحديد القسط فيها بناءً على قوة المحرك للسيارات الخصوصية ، أو حمولة المركبات التجارية مع مراعاة إضافة قسط إضافي عن التعرفة العادية ومقسمة لعدة شرائح .
6. المعدات الثقيلة : تراكتور - جرافات - مداحل الخ لها تعرفه خاصة بها .

تعرفه التأمين التكميلي :

يتم احتساب القسط على أساس نسبة معينة من مبلغ التأمين (قيمة السيارة) ضمن جدول أسعار حدد وفق أسس تتوافق مع حجم الخطر .

شهادة التأمين او جدول الوثيقة :

ويظهر بشهادة التأمين المعلومات الآتية :

- اسم المؤمن له وعنوانه ورقم هويته .
- بيانات السيارة المؤمن عليها .
- بداية ونهاية التأمين .
- القسط المتفق عليه .
- نوع التغطية (الإلزامي/ فريق ثالث/ تكميلي) .
- مبالغ التأمين وحدود المسؤولية ورسم الحادث لكل نوع من أنواع التغطيات التأمينية .
- ختم البنك وهو ضروري جداً ، لأنه يحدد وقت وساعة بدء سريان التأمين .
- بعض الشروط والتحديدات والاستثناءات التي يتفق عليها .

العقود التجارية وعقود التوثيق الشخصية

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحة بوربوينت متعلقة بأنواع عقود التوثيق الشخصية .
	مصدر 2	شريحة بوربوينت متعلقة بأنواع العقود التجارية .
	مصدر 3	خمسة نماذج من العقود التجارية وعقود التوثيق الشخصية : نموذج 1 : اتفاقية استخدام علامة تجارية . نموذج 2 : عقد تأسيس شركة تضامن . نموذج 3 : عقد تحكيم تجاري . نموذج 4 : عقد حوالة دين . نموذج 5 : عقد كفالة بين الدائن والمدين والكفيل .
الأنشطة	نشاط 1 - 11 : عقود التوثيق الشخصية	عرض شريحة بوربوينت/ مصدر 1 ، يليه حوار موجه بأسئلة ، ثم الاشتغال الجماعي على صياغة عقد توثيق شخصية...جماعي/كتابي .
	نشاط 3 - 11 : صياغة عقد تجاري	صياغة عقد تجاري وفق حالات معطاة..جماعي/كتابي .
التقييم		
مقدمة اللقاء الحادي عشر وأهدافه		

إشارة :

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلاً هنا ، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب وحوار شفوي ولا توجد لها أوراق عمل كتابية .

.....
.....

ملاحظات المجموعة :

..... -1

..... -2

..... -3

.....

..... -4

.....

الآثار المترتبة على العقد :

..... -1

.....

..... -2

.....

..... -3

.....

..... -4

.....

..... -5

.....

ملاحظات المجموعة :

- -1
-
- -2
-
- -3
-
- -4
-
- -5
-

الآثار المترتبة على العقد :

- -1
-
- -2
-
- -3
-
- -4
-
- -5
-

ملاحظات المجموعة :

- -1
-
- -2
-
- -3
-
- -4
-
- -5
-

الآثار المترتبة على العقد :

- -1
-
- -2
-
- -3
-
- -4
-
- -5
-

المجموعه الرابعه :

تكلف بصياغة وديعة بين بنك فلسطين المحدود وبين نقابة المحامين الفلسطينيين مع تحديد سعر الفائدة وعملة

الدينار الأردني .

صياغة العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ملاحظات المجموعة :

..... -1

.....

..... -2

.....

..... -3

.....

..... -4
.....
..... -5
.....

الآثار المترتبة على العقد :

..... -1
.....
..... -2
.....
..... -3
.....
..... -4
.....
..... -5
.....

نموذج 1: اتفاقية استخدام علامة تجارية

الفريق الأول (صاحب العلامة التجارية) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول :

الفريق الثاني (المرخص له باستخدام العلامة التجارية) : / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني :

الطرف الثاني :
وعنوانه

وسيشار له في هذه الاتفاقية لاحقاً بالفريق الثاني .
بشأن العلامة التجارية (وسيشار لها لاحقاً بالعلامة التجارية) .

وحيث إن الفريق الأول صاحب العلامة التجارية (.....) المسجلة لدى مسجل العلامات التجارية في تحت الرقم تاريخ ومالك سائر حقوقها المقررة بموجب القانون بما فيها

حق الترخيص للغير باستخدامها في حدود الشروط التي يتفق عليها ويحددها نطاق الترخيص بالاستخدام .
وحيث إن الفريق الثاني يرغب في استخدام هذه العلامة التجارية في حدود اتفاقية الاستخدام هذه وشروطها .

فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما ورضاها المعتبرة قانوناً على ما يلي :

مادة 1 :

تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية ملزمة وجزءاً لا يتجزأ منها .

المادة 2 :

الترخيص بالاستخدام ونطاقه ومدته وبدله :

1. يوافق الفريق الأول ويجيز استخدام العلامة التجارية من قبل الطرف الثاني لمدة تبدأ من تاريخ وتعتبر اتفاقية الترخيص هذه منتهية بانتهاء المدة وأي اتفاق على الاستخدام لمدة لاحقة يعد إنهاء الاتفاقية ، يتعين أن يتم بموجب اتفاقية جديدة بين الطرفين ، ولا تعتبر هذه الاتفاقية مجددة أو قابلة للتجديد بأي حال من الأحوال .
2. ينحصر استخدام العلامة التجارية بوضعها على منتجات الطرف الثاني ، أو منتجات معينة يتم تسميتها ، واللوحة الإعلانية المحل الكائن في وباستخدامها للمراسلات والمستندات المتعلقة بالمحل المذكور فقط أي يذكر نطاق الاستخدام بدقة ولا يجوز استخدامها لأية أغراض ، وفي اية حال غير ما حدد حصراً في هذه المادة .
3. يدفع الطرف الثاني للطرف الأول لقاء استخدام العلامة التجارية مبلغاً وقدره أو ما نسبته من مبيعات أو صافي مبيعات أو ... إلخ . تدفع شهرياً أو كل ثلاثة أشهر أو سنوياً إلخ . وتجري المحاسبة بين الطرفين أو من يعيناه لهذه الغاية في موعد المحاسبة ، وتعتمد قيود مبيعات - (القيود المحاسبية أو عائدات أو ميزانيات إلخ) - الطرف الثاني لبيان عائدات الاستخدام المتعين دفعها للفريق الأول ، مع حق الأخير بالاطلاع في كل وقت على أية قيود أو مستندات محاسبية ، أو على نظام البيع للتثبت من سلامة المحاسبة وصحة البديل دون اية معارضة من قبل الطرف الثاني . ويعتبر إخلال الطرف الثاني بدفع البديل المتفق عليه أو اخلائه بتمكين الطرف الأول من التثبت من صحته بالطريقة المذكورة ، موجباً لتطبيق حكم المادة 4 من هذه الاتفاقية .
4. يزود الطرف الأول الطرف الثاني بأية كتب أو تصريحات مطلوبة لاية جهة من الجهات الرسمية أو الأهلية تفيد بالتصريح باستخدام العلامة التجارية وفقاً لشروط اتفاقية الاستخدام وبالشكل الملائم لمصلحة الطرفين .
5. تفيد اتفاقية الاستخدام هذه لدى مسجل العلامات التجارية في ولا يخل عدم تسجيلها أو التأخر فيه لأي سبب بحقوق الطرفين وبسائر الأحكام المقررة فيها .

المادة 3 :

المسؤولية مع الاستخدام :

يتعهد الطرف الثاني تعهداً نهائياً وناجزاً غير قابل للمعارضة أو الإنكار أو الدفع بما يخالفه باستخدام العلامة التجارية استخداماً مشروعاً وفي الحدود والأغراض المقررة في المادة الثانية فقط ، ويقر بمسؤوليته القانونية عن أية مطالبات أو التزامات تنشأ تجاه المحل المذكور ، أو تجاه الطرف الثاني ، متصلاً باستخدام هذه العلامة ، بما في ذلك المسؤولية عن اية مخالفات مقررة بموجب القوانين الأردنية ، بما فيها قوانين الملكية الفكرية بأنواعها ، والمسؤولية عن أية مطالبات تتصل بهذا الاستخدام من الغير سواء أكانت تتعلق بمطالبات مالية عقدية ، أم تتعلق بمسؤوليات قانونية ناشئة عن عمل المحل و/أو أي من الجهات الأهلية أو الحكومية عن استخدام هذه العلامة من قبل الطرف الثاني بأي وجه من أوجه الاستخدام .

المادة 4 :

تنفيذ الالتزامات وفسخ وانفساخ الاتفاقية :

1. يتعهد الطرف الأول بضمان الاستخدام للعلامة التجارية من الطرف الثاني ، وضمان عدم التعرض له بهذا الاستخدام للمدة المقررة في هذه الاتفاقية ، وبإبقاء العلامة التجارية مسجلة خلالها ، وبعدم نقض هذه الاتفاقية أو الرجوع عنها أو الطعن بهذا الاستخدام خلال سريانها ، ما لم ترتكب من الطرف الثاني أية مخالفة موجبة لفسخ هذه الاتفاقية وفق ما تقرره الفقرات الآتية من هذه المادة :
2. بالرغم مما تقرره اية تشريعات أو قوانين ، يحق للطرف الأول فسخ هذه الاتفاقية بإشعار خطي موجه للطرف الثاني ، في حال استخدام العلامة التجارية في غير أغراضها ، أو استخدامها على نحو غير مشروع ، أو تجاوز الطرف الثاني نطاق الاستخدام المقرر في هذه الاتفاقية ، أو إخلاله بدفع بدلات الاستخدام ، أو إخلاله بحق الطرف الأول في التثبت من صحة البديل والاطلاع على القيود المنصوص عليه في النشرة (3) من المادة الثانية ، أو مخالفة الطرف الثاني في هذا الاستخدام للقوانين المرعية ، وتعرض الطرف الأول للمسؤولية عن هذه المخالفات ، ويلزم الطرف الثاني دون معارضة أو إنكار بإزالة الياغطات التي تحمل العلامة التجارية ، ووقف استخدامها على أية منتجات أو أوراق أو مواد دعائية أو

مراسلات أو متسندات محاسبية ، في مدة أقصاها شهرين من تاريخ تبليغه إشعار فسخ الاتفاقية وانتهاءها ، ولا يخل ذلك بحق الطرف الأول بالحصول على بدل الاستخدام حتى آخر يوم تم فيه استخدام العلامة التجارية بأي صورة من الصور ، أو بحقه في الحصول على التعويضات جراء الاستخدام المخالف للقانون .

3. تعتبر هذه الاتفاقية مفسوخة حكماً في تاريخ انتهائها إن كانت محددة المدة ، ولا يجوز بعد هذا التاريخ الاستمرار في استخدام العلامة التجارية بأي وجه من الوجوه ، ويتعين إزالة الياقطات ووقف الاستخدام على المراسلات والمنتجات والمواد الدعائية وغيرها . كما تعتبر مفسوخة حكماً في حال شطب العلامة التجارية أو الغاء أو وقف استخدامها بموجب حكم قضائي أو بقرار من مسجل العلامات التجارية .

المادة 5 :

الاختصاص التشريعي والعناوين المختارة وطرق فض المنازعات :

1. تطبق التشريعات الأردنية الموضوعية والإجرائية في كل ما لم يرد عليه ثمن في هذه الاتفاقية .
2. تختص محكمة بالنظر في كل نزاع أو خلاف حول تفسير أو تنفيذ أحكام هذه الاتفاقية وما قد ينشأ عنها وفي كل ما يتحمل بها بين الأطراف وبالعموم أية منازعة تتصل بالعلاقة بين الطرفين موضوع هذه الاتفاقية .
3. يقر الفريقان أن العناوين المثبتة إزاء كل منهما هي الموطن المختار لاجراء التبليغات وأية إخطارات أو تبليغات أو مراسلات على هذه العناوين تعد صحيحة منتجة لآثارها القانونية ما لم يخطر أي فريق الفريق الآخر بتغيير عنوانه بإخطار خطي بعلم الوصول .
4. في العلاقة بين الطرفين تقبل لغايات الإثبات والإخطارات والإنذارات المدنية والمراسلات البريدية بأنواعها ، والاتصالات الهاتفية والفاكسات الموقعة من مرسلها وتقبل رسائل البريد الالكتروني وفق النظام الدارج والاعتيادي بين الطرفين ، وبالعموم أية وسيلة من وسائل الاتصال التي تحقق سلامة اطلاع الطرفين

وعلمهما على ما يرسله الآخر والتي تظهر ظروف الحال ، أو الإقرار أو القبول الصريح أو الضمني أن الطرف المرسله اليه قد علم بمضمونها .

المادة 6 :

الاحكام الختامية :

1. كافة مواد هذه الاتفاقية ملزمة ووحدة واحدة غير قابلة للتجزئة ، وتنفذ وتفسر على أساس ووفق مفهوم وموجبات مبدأ حسن النية .
2. حررت هذه الاتفاقية من ست مواد بما فيها هذه المادة ، ومن ثلاث نسخ أصلية بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها . وتودع الثالثة للتسجيل لدى مسجل العلامات التجارية في

تحريرا في

الفريق الثاني

الفريق الأول

نموذج 2: عقد تأسيس شركة تضامن

الفريق الأول / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول .

الفريق الثاني / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني .

الفريق الثالث / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثالث .

اتفق الشركاء السابق ذكرهم على تكوين شركة تضامن فيما بينهم بالشروط الآتية :

أولاً : اسم الشركة .

ثانياً : السمة التجارية .

ثالثاً : غرض الشركة .

رابعاً : مركز الشركة .

خامساً : مدة الشركة .

سادساً : رأس المال والحصص .

سابعاً : الإدارة وحق التوقيع : أسندت إدارة الشركة والتوقيع عنها للشريك المتضامن / منفرداً وله في ذلك أوسع السلطات لتحقيق غرض الشركة ، وله حق تمثيل الشركة تمثيلاً قانونياً كاملاً ، أما كافة الجهات الحكومية القطاعين العام والخاص ، وله حق إبرام كافة العقود والمعاملات الداخلة ضمن غرض الشركة ، وله حق الاقتراض من البنوك مباشرة باسم الشركة ، وله حق شراء وبيع السيارات باسم الشركة وترخيصها أمام إدارة ترخيص السواقين والمركبات وفروعها ، وعليه أن يقوم بإثبات هذا العقد أمام الجهات المختصة بمصروفات على عاتق الشركة وله حق توكيل الغير في القيام بكل أو بعض ما ذكر .

ثامناً : السنة المالية : تبدأ السنة المالية للشركة من أول كانون ثان من كل عام ، وتنتهي في آخر كانون أول من نفس العام ، على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ هذا العام وتنتهي في آخر ديسمبر من العام الثاني .

تاسعاً : الأرباح والخسائر : توزع الأرباح والخسائر الناتجة من الشركة بين الشركاء بعد استئزال كافة المصروفات الإدارية والحكومية والالتزامات من قبل الغير بنسبة توزيع رأس المال بينهم .

عاشراً : الانسحاب والتنازل عن الحصص : لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها أو يتنازل عن حصته فيها ، أو عن جزء منها للغير إلا بموافقة باقي الشركاء كتابة .

حادي عشر : وفاة أحد الشركاء أو فقده أهليته : في حالة وفاة أحد الشركاء ، أو فقدان أهليته ، أو إشهار إفلاسه . لا يحق لورثته أو ممثليه أو دائنيه أن يتدخلوا في إدارة الشركة ، ولا أن يطلبوا حلها قبل نهاية مدتها ، وحقهم قاصر على تقاضي نصيب مورثهم في الأرباح التي لم يتسلمها والتي تجنيها الشركة مستقبلاً .

ثاني عشر : النزاع بين الشركاء : كل نزاع ينشأ بين الشركاء وبعضهم أو بينهم وبين ورثة أحدهم يكون الفصل في هذا النزاع من اختصاص محكمة

ثالث عشر : العناوين : يقر الفريقان أن العناوين المثبتة إزاء كل منهما هي الموطن المختار لإجراء التبليغات ، وأية إخطارات أو تبليغات أو مراسلات على هذه العناوين تعد صحيحة منتجة لآثارها القانونية ، ما لم يخطر أي فريق الفريق الآخر بتغيير عنوانه بإخطار خطي .

رابع عشر : نسخ العقد : حرر هذا العقد من أصل ثلاث صور ، يبقى الأصل بمقر الشركة ، وأعطى كل شريك صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

تحريراً في :

الفريق الثالث

الفريق الثاني

الفريق الأول

نموذج 3: عقد تحكيم تجاري

الفريق الأول (صاحب العمل) مستشفى

عنوانه منطقة حي شارع

ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول :

ويمثلها المدير العام)/ يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم

صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ

الفريق الثاني (المقاول) شركة للأعمال الهندسية والمقاولات عنوانه منطقة

حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني :

ويمثلها المدير العام)/ يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم

صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ

المقدمة :

حيث اسند الفريق الاول للفريق الثاني بموجب عقد مقاوله مؤرخ القيام باعمال التوسعة والإنشاء الجديدة في المستشفى طبقاً للرسومات الهندسية وكراسة الشروط والمواصفات ، وطبقاً للأسعار المتفق عليها في العقد ، إلا أنه بعد مضي ثمانية عشر شهراً من التنفيذ ، لاحظ الفريق الأول أن بعض الإنشاءات قد تمت على خلاف المواصفات المتفق عليها ، كما تبين أن الفريق الثاني قد استعمل أدوات وخامات لا تتفق مع ما هو وارد بكراسة الشروط الملحقة بعقد المقاوله ، ولما كان البند من العقد ينص على أنه في حالة حدوث أي خلاف في تنفيذه او تفسيره ، يلجأ الفريقان إلى نشوب الخلاف ، ولما كان الطرفان يرغبان في حل هذا الخلاف عن طريق التحكيم ، فقد اتفقا على إحالة الموضوع إلى هيئة تحكيم طبقاً لأحكام قانون التحكيم رقم 31 لسنة 2001 وذلك على التفصيل الآتي :

1. تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ، ويقراً معه كوحدة واحدة
2. وافق الطرفان على اختيار المهندس بصفته رئيساً لمجلس إدارة شركة المقاولات محكماً .
3. المهمة التحكيمية الموكلة إلى المحكم هي معاينة ما تم من انشاءات ، طبقاً للمواصفات والرسوم الهندسية وكراسة الشروط ، لبيان ما إذا كانت الأدوات و الخامات المتسعملة طبقاً لهذه المواصفات ، وتحديد أوجه القصور في البناء ، وتحديد قيمة ما تم انشاؤه ، وهل يتناسب مع القيمة المتفق عليها في العقد ؟ وبالجمله بحث جميع أوجه الاعتراضات من جانب المستشفى على الأعمال التي قام بها المقاول .
4. فرض الفريقان المحكم في تحديد الإجراءات التي يرى أنها مناسبة لإجراء التحكيم ، ويلتزم الفريقان بالخضوع لهذه الاجراءات والمواعيد التي يراها المحكم .

5. يكون للمحكم المختار حق الاستعانة بالخبراء أو من يرى ضرورة الاستعانة بهم ، وتدخل أتعاب هؤلاء ضمن مصروفات وأتعاب المحكمة .
6. على المحكم أن يراعي عند فحص هذا النزاع شروط عقد المقاوله أو الأعراف الجارية في مثل هذا النوع من الأعمال ، وقد أرفق الفريقان نسخة من عقد المقاوله مع هذه المشارطة ، كما أرفقا به ملاحق عقد المقاوله .
7. حدد الفريقان مدة أقصاها ثلاثة أشهر للمحكم لإصدار حكمه ، ويجوز باتفاق الطرفين تمديد هذه المهلة لفترة يتفق عليها ، إذا تطلب فحص النزاع أجلاً أطول ، وبشرط الاتفاق بين الطرفين على ذلك كتابة .
8. بصدور حكم التحكيم يتعين القبول بحكمه لأن الفريقين وافقا على اختياره ، واتفقا على الامتثال لما يأمر به .
9. يجب أن يشتمل حكم المحكم على تحديد الحقوق والالتزامات الفاصلة بالنسبة إلى النزاع ، وبيان أوجه التقصير من جانب المقاول - إن وجد - وما يقابله من انقاص للالتزامات المستشفى - ان وجدت - وأن يكون الحكم حاسماً في هذه الأمور .
10. ارتضى الفريقان سلفاً بحكم المحكم ، وأقرا بقبوله أيأ كان . ويعدم الطعن عليه بأي مطعن .
11. مع عدم الإخلال بما جاء بالبند العاشر - سالف الذكر - يحق لأي من الفريقين الطعن في حكم التحكيم إذا تبين أنه قد شابته عيوب تتعلق بانحراف المحكمين عن جادة الصواب ، أو مخالفة النظام العام في الأردن أو ما شابته البطلان طبقاً للقواعد العامة .
12. يقوم المحكم بإيداع أصل حكم التحكيم بعد صدوره لدى محكمة استئناف
13. تعتبر أحكام قانون التحكيم رقم 31 لسنة 2001 ، هي الأساس الذي يستند إليه المحكم ، ولا يجوز له الالتجاء إلى أية أحكام أخرى أو قواعد تحكيم في أية مؤسسة أو مركز محلي أو دولي للتحكيم .
14. يتحمل الفريقان أعقاب ومصروفات المحكمين مناصفة بينهما .
15. يعتبر عنوان كل من الفريقين المبين أعلاه موطناً مختاراً .
16. حرر هذا العقد من نسختين ، احتفظ كل فريق بنسخة منها للعمل بموجبها .

الفريق الثاني

الفريق الأول

نموذج 4 : عقد حوالة دين

الفريق الأول (المحال إليه) /..... يحمل الرقم الوطنيويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول .

الفريق الثاني (المحيل) /..... يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني .

الفريق الثالث (المحال عليه) /..... يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثالث .

المقدمة : حيث إن الفريق الأول دائن للفريق الثاني بمبلغ وقدره ديناراً أردنياً ، وهو مستحق الأداء بتاريخ

وكان الفريق الثاني بدوره دائناً للفريق الثالث بمبلغ يتجاوز مقدر مديونيته للفريق الأول ، وكان الفريق الثاني راغب بإحالة الدين المترتب عليه لمصلحة الفريق الأول على الفريق الثالث الذي وافق على تلك الإحالة ، كما وافق الفريق الأول على أن يستوفي دينه من الفريق الثالث مباشرة .

واعلاناً لماهية تعاقد الأطراف والمركز القانوني لكل منهما من قبل المتعاقدين الآخرين ، جرى تحرير هذا العقد متضمناً الشروط الآتية :

أولاً : تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ، ويرجع إليها في تفسير أحكامه وبيان المقصود بينوده .

ثانياً : بموجب هذا العقد فقد أحال الفريق الثاني على الفريق الثالث الدين المتوجب عليه لمصلحة الفريق الأول والبالغ مقداره دينار أردني ووافق الفريق الأول على حوالة الدين هذه بعد أن أقر والتزم الفريق الثالث بسداد دين الفريق الأول المتوجب على الفريق الثاني ، وفقاً للشروط المتفق عليها ما بين الفريقين الأول و الثاني ، والمشار إليها في مقدمة هذا العقد، وبعد أن تبين للفريق الأول أنه لدى الفريق الثالث الملاءة المالية الكافية لسداد ذلك الدين ، وتحقق من وجود دين للفريق الثاني بذمة الفريق الثالث .

ثالثاً : أبرأ الفريق الأول ذمة الفريق الثاني من الدين المتوجب عليه ، نظراً لحوالة الدين المذكورة في البند السابق ، ونظراً لكون الفريق الثالث قد التزم بسداد ذلك الدين إلى الفريق الأول مباشرة .

رابعاً : استوفى الفريق الثاني من الفريق الثالث الرصيد المتكون بمبلغ الدين المترتب له تجاه ذلك الفريق ، وبين المبلغ المتوجب على الفريق الثاني لمصلحة الفريق الأول ، وإبراً ذمة الفريق الثالث من كامل مبلغ الدين المتوجب عليه .

خامساً : تخضع علاقة المتعاقدين في كل أمر لم يرد عليه نص في هذا العقد لأحكام القانون المدني .

سادساً : جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين المتعاقدين حول هذا العقد ، أو في معرض تنفيذه أو تفسيره تختص للنظر فيها بمحكمة

سابعاً : يعتبر العنوان المبين بجانب اسم كل فريق ، موطناً صالحاً للتبليغ والتبليغ في كل أمر يتعلق أو يتفرع عن هذا العقد ، ولا يجوز لأي فريق أن يبدل عنوانه المختار المبين في هذا العقد الا بعد ان يعلم الفريقين الاخرين بوقوع هذا التبديل ، وإلا فإن المراسلات الموجهة إلى العنوان المختار في هذا العقد تعتبر موجهة إلى الموطن القانوني وملزمة لمن وجهت إليه .

ثامناً : حرر هذا العقد على ثلاثة نسخ أصلية احتفظ كل فريق بواحدة منها بعد أن جرى التوقيع عليها من قبل جميع المتعاقدين .

تحريراً في :

الفريق الثالث

الفريق الثاني

الفريق الأول

نموذج 5 : عقد كفالة بين الدائن والمدين والكفيل

الفريق الأول (الدائن) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الأول :

الفريق الثاني (المدين) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثاني :

الفريق الثالث (الكفيل) / يحمل الرقم الوطني ويحمل بطاقة شخصية رقم صادرة عن مكتب الأحوال المدنية بمدينة بتاريخ عنوانه منطقة حي شارع بناية رقم شقة رقم ويشار إليه فيما يلي بالفريق الثالث .

المقدمة : حيث إن الفريق الثاني ملتزم حيال الفريق الأول ب بموجب العقد المبرم بينهما بتاريخ وتعهد بتقديم كفيل لتنفيذ هذه الالتزامات .

وحيث إن الفريق الثالث راغب في كفالة المذكور بما التزم به حيال الفريق الأول .

فقد اتفق الفرقاء الثلاثة وهم بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً وقانوناً على ما يلي :

المادة 1 :

تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

المادة 2 :

1. كفل الفريق الثالث الفريق الأول القابل لذلك قيام الفريق الثاني بتنفيذ جميع التزاماته المذكورة في العقد المبرم بينهما بتاريخ في امكنتها ومواعيدها شريطة تنفيذ الفريق الأول التزاماته المذكورة في ذلك العقد .
2. يعتبر التزام الفريق الثالث المذكور التزاماً غير قابل للانقسام بينه وبين مكفوله .

المادة 3 :

1. يحق للفريق الأول بمطالبة الفريق الثالث والفريق الثاني أو أي منهما .
2. تسقط هذه الكفالة اذا اقلس الفريق الثاني ولم يتقدم الفريق الاول لتفليسته بدينه موضوع الكفالة مع الاحتفاظ بحق الفريق الثالث بمطالبة الفريق الاول بكل ضرر يلحق به من جراء عدم التقدم بالدين للفليسة
3. التزم الفريق الاول بتسليم الفريق الثالث جميع مستندات الدين اللازمة لرجوعه على الفريق الثاني وفي حال امتناعه عن ذلك تسقط الكفالة
4. اذا توفي الفريق الاول كان لكل من ورثته مطالبة الفريقين الاخرين مجتمعين ومنفردين بكامل الالتزامات باعتبار الدين غير قابل للانقسام

المادة 4 :

1. التزم الفريق الثالث بالوفاء بالدين بمجرد مطالبته من قبل الفريق الأول .
2. التزم الفريق الثاني بإبلاغ الفريق الثالث بجميع أسباب بطلان الدين أو انقضائه ، وتسليمه المستندات المريدة في موعد استحقاقه .
3. يحل الفريق الثالث محل الفريق الأول في جميع حقوقه حيال الفريق الثاني إذا أوفى عنه الدين .
4. التزم الفريق الثاني حيال الفريق الثالث بالوفاء بأصل الدين والفوائد من تاريخ التسديد والمصروفات التي انفقها .

المادة 5 :

يعتبر كل من الفرقاء الثلاثة معذراً بما يترتب عليه من التزامات بموجب هذا العقد المكفول المؤرخ في دون حاجة لإعداره أو الحصول على حكم قضائي بذلك .

المادة 6 :

جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين المتعاقدين حول هذا العقد ، أو في معرض تنفيذه أو تفسيره تخلص للنظر فيها محكمة

المادة 7 :

يقر الفريقان أن العناوين المثبتة إزاء كل منهما هي الموطن المختار لإجراء التبليغات وأية إخطارات أو تبليغات أو مراسلات على هذه العناوين تعد صحيحة منتجة لآثارها القانونية ، ما لم يخطر أي فريق الفريق الآخر بتغيير عنوانه بإخطار خطي .

المادة 8 :

نظم هذا العقد من ثلاث نسخ احتفظ كل من الفرقاء بإحداها .

تحريراً في :

الفريق الثالث

الفريق الثاني

الفريق الأول

العقود الإلكترونية

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحتا بوربوينت حول العقود الإلكترونية وصورها الدولية .
	مصدر 2	شريحتا بوربوينت حول أنظمة الدفع الإلكتروني ووسائله .
	مصدر 3	ثلاث شرائح بوربوينت متعلقة بصور التوقيع الإلكتروني وأنواع التشفير وآلية التوقيع الإلكتروني .
	مصدر 4	أربع وثائق هي : وثيقة 12.1: التشفير والتوقيع الرقمي . وثيقة 12.2: التوقيع الإلكتروني . وثيقة 12.3: التوثيق الإلكتروني . وثيقة 12.4: وثيقة توقيع تبين ما إذا تم توقيعها أم لا ؟
الانشطة	نشاط 1-12 : ماهية العقود الإلكترونية	عرض شريحتي بوربونت/ مصدر 1 يليها حوار موجه بأسئلة ، ورقة عمل تركز على الوثائق المتوافرة بالمصدر 4 كي يقارنوا بين العقود الإلكترونية والعقود العادية من الجوانب الآتية : التوقيع ، التوثيق ، المصادقية القانونية...حواري/جماعي..جماعي/كتابي .
	نشاط 2-12: أنظمة الدفع الإلكتروني ووسائله	ورقة عمل يستحضر من خلالها المشاركون أنظمة الدفع الإلكتروني ووسائل الدفع الإلكتروني في فلسطين ، يليها عروض للمجموعات ثم عرض شريحتي بوربوينتكتابي/ فردي..حواري/جماعي .
	نشاط 4-12: تفاوض حول عرض وصياغة عقد إلكتروني .	خلال لعب أدوار بين طرفي تفاوض حول قضية عرض محددة ، يليها صياغة عقود إلكترونية...ثنائي/حواري..جماعي/إلكتروني/نصي .
	مقدمة اللقاء الثاني عشر وأهدافه	

إشارة :

إن الأنشطة التي لم ترد تسلسلاً هنا ، يعني أنها أنشطة تركز على عروض من قبل المدرب وحوار شفوي ولا توجد لها أوراق عمل كتابية .

نشاط 1-12 : ماهية العقود الإلكترونية

أمامك وثيقة 12.1: التشفير والتوقيع الرقمي، وثيقة 12.2: التوقيع الإلكتروني، وثيقة 12.3: التوثيق الإلكتروني:

تداول مع زملائك وقارنوا بين العقود الإلكترونية والعقود العادية من الجوانب الآتية : التوقيع، التوثيق، المصادقية القانونية.

جوانب المقارنة			أنواع العقود
المصادقية	التوثيق	التوقيع	
			عقد إلكتروني
			عقد عادي/ورقي

أ) من وسائل العقد الإلكتروني هو توافر المودوم وبرامج الإنترنت وهذه يتم الحصول عليها من خلال الاشتراك مع شركة الاتصالات مما ينجم عن ذلك عقدا إلكترونياً "

تداول مع زملائك في المجموعة حول لماذا توافر المودوم وبرامج الإنترنت تعتبر شروطاً أساسية لقانونية العقد ؟

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

نشاط 2-12: أنظمة الدفع الإلكتروني ووسائله

من واقع خبرتكم العملية : استحضروا كل من :
أ) أنظمة الدفع الإلكتروني الموجودة في فلسطين.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ب) وسائل الدفع الإلكتروني الموجودة في فلسطين .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

نشاط 4-12: تفاوض حول عرض وصياغة عقد إلكتروني

عزيزي المشارك/ة :

تعلم بأن العقود الإلكترونية أصبحت ضرورة الحاضر، وبالتالي لا بد من تكييف مثل هذه العقود تكييفاً صحيحاً ،

لذلك ووفق توزيعات المدرب للمجموعات قم بالأدوار الآتية :

المجموعة الأولى : نقابة المحامين تمثل دور المرسل .

المجموعة الثانية : شركة التوريدات الهندسية للأجهزة الإلكترونية تمثل دور المستقبل .

المضمون : شراء أجهزة كمبيوتر لصالح نقابة المحامين .

المجموعة الثالثة : وزارة الحكم المحلي تمثل دور المرسل .

المجموعة الرابعة : نقابة المحامين تمثل دور المستقبل .

المضمون : إبرام اتفاق مع المجموعة الرابعة لتزويدها بقوانين ودورات تعليمية من قبل المحامين حول قانون تنظيم

المدن والقرى النافذ .

المجموعة الخامسة : نقابة المحامين يمثل دور المرسل .

المجموعة السادسة : فريق تطوير المناهج يمثل دور المستقبل .

المضمون : تطوير مناهج وصياغة القوانين .

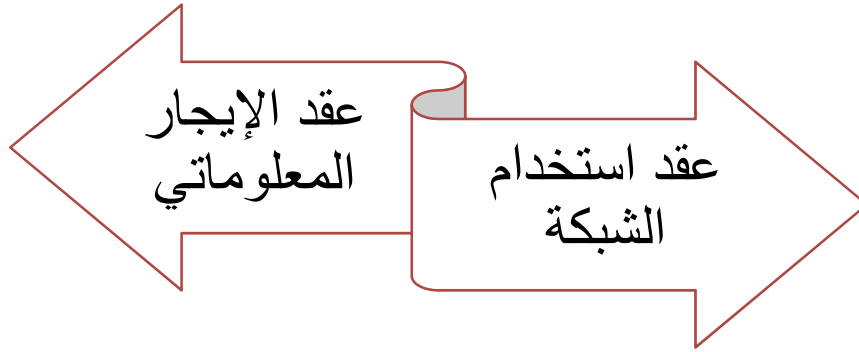
المطلوب :

1. مجموعة الاستقبال ترد على مجموعة الإرسال وتستعرض معها العروض للتوصل إلى اتفاق .
2. كل مجموعة تبرم عقداً إلكترونياً مع المجموعة المقابلة .

مصدر 1

العقود الإلكترونية

العقود الإلكترونية



صور العقود الإلكترونية الدولية



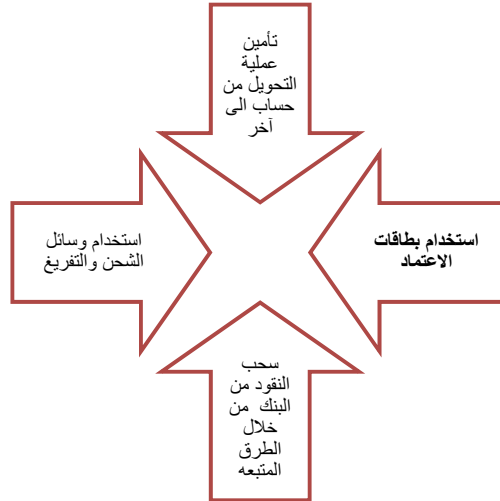
مصدر 2

وسائل الدفع الإلكتروني

أنظمة الدفع الإلكترونية



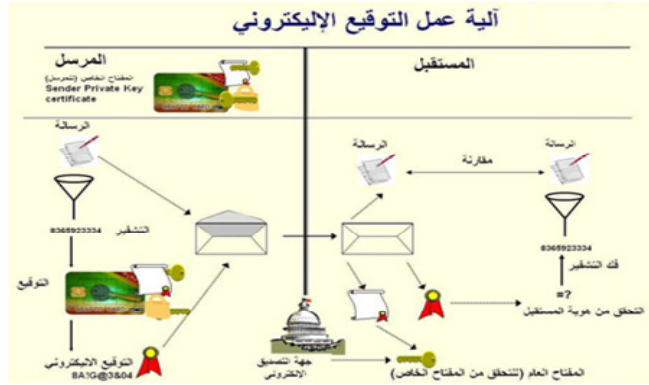
وسائل الدفع الإلكتروني



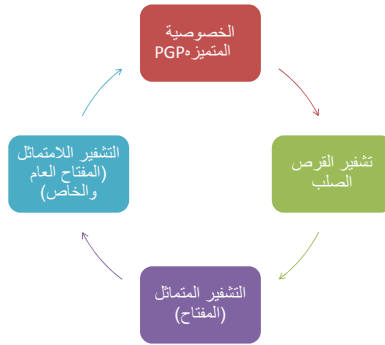
مصدر 3

التوقيع الإلكتروني

صور التوقيع الإلكتروني



طرق التشفير وأنواعه



العقود الإدارية

بيان المادة التدريبية

المجال	المادة التدريبية	وصف المادة /شكل التنفيذ
المصادر	مصدر 1	شريحتا بوربوينت متعلقة بأنواع العقود الإدارية وأركانها .
	مصدر 2	شريحتا بوربوينت متعلقة بأشكال نهاية العقود الإدارية .
	مصدر 3	ثلاثة نماذج من عقود إدارية : نموذج 1: صيغة تعاقد مقاوله . نموذج 2 : خاص بعقد الأشغال العامة . نموذج 3: عقد توريد .
الأنشطة	نشاط 1-13: أنواع العقود الإدارية واركانها	عرض شريحتا بوربوينت /مصدر 1 يليه حوار موجه بأسئلة ، ومن ثم حوار بين مجموعات ثنائية حول قضية ، فعروض وإستنتاجات....ثنائي/حواري .
	نشاط 2-13: صياغة عقد إداري	تنظيم عقد من العقود الإدارية وصياغته قانونياً ، وذلك وفقاً لتكليف كل مجموعة من مجموعات العمل...جماعي/كتابي .
	نشاط 3-13: نهاية العقود الإدارية	عرض شريحتي بوربوينت/مصدر 2 ، ثم حوار موجه بأسئلة ، يليه لعب أدوار ، فحوار واستنتاجات...حواري/جماعي....تمثيلي/حواري .
التقييم	تقييم 1-13: ختامي	تبيان رأي قانوني من حيث مدى فاعلية مجموعات من العقود التي تطرقت لها الدورة ، وبيان مدى ارتباطها بالواقع العملي والتطورات الحديثة ، مستنداً في ذلك إلى ما تم تبيانه من خلال عرض العقود بكافة أنواعها في هذه الدورة .
مواد	خطة اللقاء الثالث عشر.	
أخرى	مقدمة اللقاء الثالث عشر وأهدافه	

نشاط 1-13: أنواع العقود الإدارية وأركانها

عقود التوريد إما أن تكون عقود توريد صناعية أو عقود توريد خاصة بالسلع ، تحاور مع زميلك حول القانون الواجب التطبيق عند وجود خلاف بين طرفي العقد، مع تدعيم ذلك بأسانيد قانونية...اكتبوا نتائج حواراتكم على لوحات كرتونية كي تعرضوها أمام زملائكم .

نشاط 2-13: صياغة عقد إداري

عزيزي المشارك/ة تعتبر العقود الإدارية من أهم العقود التي تعتمد عليها الإدارة مما يترتب عليها أثراً قانونياً معيناً، وبالتالي صياغة العقد في أغلب الأحيان يكون من قبل الإدارة وليس الأفراد ، فهل الإدارة التي تحدد الشروط والغايات المرجوة من العقود الإدارية ومثل هذه العقود تخضع لمناقصات وعطاءات.. على ضوء ذلك قم بتنظيم عقد من العقود الإدارية وفقاً لتكليف كل مجموعة :

المجموعة الأولى :

تكلف بصياغة عقد مناقصة شق وتعبيد شارع رام الله القدس بين بلدية البيرة وشركة النورس للهندسة والمقاولات .

أطراف العقد :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

طبيعة العقد :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

مدة العقد :

.....

قيمة العقد وطريقة الدفع :

.....
.....
.....

أمور أخرى يشملها العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المجموعه الثانية :

تكلف بصياغة عقد توريد أجهزة كمبيوتر لنقابة المحامين الفلسطينيين ، الجهة التي رسى عليها العطاء الشركة الوطنية لأجهزة الكمبيوتر .

أطراف العقد : أطراف العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

طبيعة العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

مدة العقد :

.....

قيمة العقد وطريقة الدفع :

مدة العقد :

.....

قيمة العقد وطريقة الدفع :

.....

.....

.....

أمور أخرى يشملها العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المجموعة الرابعة :

تكلف بصياغة عقد تقديم مساعده بين جامعة بيرزيت ونقابة المحامين الفلسطينيين تلتزم بموجبه نقابة المحامين

بردف جامعة بيرزيت بأساتذه أكفيا لتدريب طلاب السنة الرابعة على المحاكمات الصورية .

أطراف العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

طبيعة العقد :

.....

.....

.....

.....

مدة العقد :

.....

قيمة العقد وطريقة الدفع :

.....

.....

.....

أمور أخرى يشملها العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مصدر 1

اتكوين العقود الإدارية وأنواعها

أنواع العقود الإدارية

عقد الأشغال العامة

عقد التوريد العام

عقد تسليم (المعاينة)

عقد القرض
العام

عقد بيع
وإيجار
الأموال العامة

عقد النقل
العام

عقد التزام
المرفق العام

اركان العقد الإداري

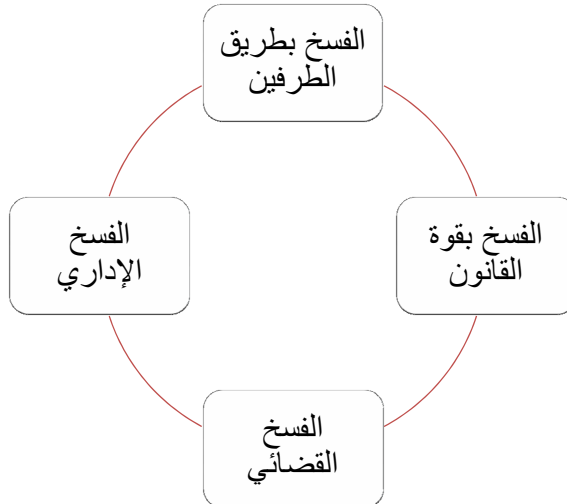


مصدر 2
نهاية العقود الإدارية

نهاية العقود الإدارية نهاية طبيعية



نهاية العقود الإدارية غير طبيعية



نموذج 1: صيغة تعاقد مقاولة

عقدت هذه المقاولة في اليوم من شهر سنة الف وتسعمائة و بين
المعرف في المقاولة بالمقاول

تم الاتفاق بين صاحب العمل والمقاول على قيام المقاول بتنفيذ وإكمال وصيانة الأعمال الخاصة بمقاولة
..... طبقاً لمستندات المقاولة وأحكامها وذلك لقاء مبلغ قدره وإكمال وتسليم الأعمال خلال
مدة يوماً .

ومن الجهة الأخرى فقد وافق صاحب العمل على دفع المبالغ المستحقة للمقاول بموجب الأسعار والشروط
والمواعيد المدونة في المقاولة ، إن المستندات الآتية يعتبر كل منها متمماً للآخر ، وتكون جميعها مستندات
المقاولة التي سيجري تنفيذ الأعمال طبقاً لما ورد فيها أو بشكل منقح أو معدل وفق ما تسمح به المستندات
المذكورة .

1. صيغة التعاقد .
 2. شروط المقاولة بقسميها الأول والثاني .
 3. جدول الكميات المسعر .
 4. الخرائط المواصفات .
 5. كتاب الأحوال .
 6. استمارة تقديم العطاء .
 7. عطاء المقاول .
 8. تعليمات الى مقدمي العطاءات .
- بناءً عليه فقد تم التوقيع على هذه المقاولة من قبل الطرفين المتعاقدين المذكورين أعلاه .
- المقاول : صاحب العمل (الإدارة) .
- الاسم : الاسم بالإضافة إلى وظيفته .
- العنوان :

عدم حضورنا لتوقيع المقاولة بعد مرور يوماً على قبول عطائنا ، أو في حالة توقيعنا العقد عدم
مباشرتنا في العمل خلال يوماً من تاريخ إشعارنا بالمباشرة بالعمل ، فعندئذ يحق لكم الاحتفاظ
بالتأمينات المذكورة ، وإكمال العمل على حسابنا وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المقاولة ، وذلك بدون
حاجة إلى إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر .

توقيع المقاول :

اسم المقاول :

العنوان :

نموذج 2 : خاص بعقد الأشغال العامة

استمارة تقديم العطاء :

السيد المحترم .

نحن الواقعة دائرتنا في

بعد أن زرنا موقع العمل وحصلنا على جميع المعلومات الضرورية ، ودرسنا بإمعان التعليمات إلى مقدمي العطاءات ، وصيغة التعاقد والخرائط وجداول الكميات الخاصة بإنشاء وتنفيذ الأعمال كما وصلت في المقابلة .

نتقدم بعطائنا هذا لإنشاء وتنفيذ وإكمال وصيانة الأعمال وتجهيز جميع المكائن والآلات والأدوات وأية أمور أخرى للقيام بالعمل ، نتعهد بالقيام بجميع الأعمال المطلوبة وتجهيز المواد اللازمة حسب الشروط العامة والخرائط والمواصفات وجداول الكميات وبالطريقة الموضحة فيها وبالمقابلة المذكورة ووفقاً للمتطلبات وتعليمات المهندس وذلك لقاء مبلغ قدره دينار عراقي يجري دفعه وفقاً لأحكام هذه المقابلة .

وكذلك فإننا نقر و نعتزف بأن الكميات المبينة في جداول الكميات هي تقريبية ، وأنها خاضعة للزيادة أو النقصان ، وبأننا مستعدون للقيام بالأعمال كاملة ، سواء أ حصلت الزيادة أو النقصان ، أو حصل حذف من جدول الكميات .

ونتعهد في المباشرة بالعمل خلال يوماً من تاريخ تسلمنا امراً منكم بجزنا بالعمل ، ونتعهد بإنهاء وتسليم الاعمال كاملة خلال مدة يوماً من تاريخ المباشرة الفعلية أو اليوم الأخير من المدة المحددة في المناقصة ، أيهما أسبق ، كما نتعهد أيضاً في حالة قبول إعطائنا الحضور لتوقيع العقد ، وذلك بموجب صيغة التعاقد المرفقة بهذه المناقصة والتي يمكن أن يضاف إليها أو يعدل فيها حسبما تقتضيه ظروف الإحالة .

كما وإننا نوافق على دفع رسم الطابع اللازم لإبرام عقد المقابلة المذكورة ، وجميع ما يتطلب من مبالغ أخرى بموجب أحكام المقابلة عدا رسوم إجازة البناء .

ونقر كذلك بأن مبلغ التأمينات المدفوع من قبلنا بموجب هذه المقابلة ، والمبلغ دينار عراقي سيبقى في حوزتكم كضمان عن حسن نيتنا ، كما إنه في حالة عدم حضورنا لتوقيع المقابلة بعد مرور يوماً على قبول عطائنا . أو في حالة توقيعنا العقد وعدم مباشرتنا في العمل خلال يوماً من تاريخ إشعارنا بالمباشرة بالعمل ، فعندئذ يحق لكم الاحتفاظ بالتأمينات المذكورة . وإكمال العمل على حسابنا وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المقابلة ، وذلك دون حاجة إلى إنذار أو أخذ أي إجراء آخر .

توقيع المقاول :

اسم المقاول :

العنوان :

نموذج 3 : عقد توريد

عقد توريد مواد :

بتاريخ...../...../1433 هـ الموافق/...../2012 م تم الاتفاق بين كل من :

- 1- مؤسسة سجل تجاري رقم..... وتاريخ
مصدره..... ويمثلها مالکها الأستاذ/.....فلسطيني الجنسية . هوية
رقم..... وتاريخ..... مصدرها..... وعنوانها : رام الله شارع النهضه . ص ب
302مز بريدي هاتف 02-2985879 فاكس 02-2972406 . جوال0599711819 (طرف أول)
- 2- مؤسسة سجل تجاري رقم..... وتاريخ
مصدره..... ويمثلها مالکها الأستاذ/.....أردني الجنسية . سجل مدني
رقم..... وتاريخ..... مصدره..... وعنوانها : عمان شارع الملكه نور . ص ب
..... رمز بريدي هاتف فاكس جوال.....(طرف ثان) .
وهما بكامل الأهلية اللازمة لإجراء التصرفات :

المقدمة : حيث رغب الطرف الأول في الحصول على مواد بالكميات والمواصفات الموضحة في الكشف المرفق بهذا العقد تحت مسمى ملحق رقم 1 . وتوريدها إلى موقع المشروع الذي يتم بناؤه من قبل الطرف الأول في مدينة (والذي يشار إليه فيما بعد بالموقع) . وحيث تقدم الطرف الثاني إلى الطرف الأول بعرض أسعار تلك المواد و أرفق عرض الأسعار بهذا العقد تحت مسمى ملحق رقم 2 وحيث وافق الطرف الأول على عرض الأسعار المقدم من الطرف الثاني ، وأقر الطرف الثاني بقدرته على توريد كامل الكميات وبمواصفاتها الموضحة في الملحق رقم (1) إلى الموقع .

عليه فقد التقت إرادة الطرفين على إبرام هذا العقد وفقاً للشروط الآتية :

- أولاً : تعتبر مقدمة هذا العقد والملاحق رقمي (1) و (2) المبينة فيه جزء لا يتجزأ منه ويبدأ من بنوده .
- ثانياً : المواصفات وجداول الكميات ومواعيد التسليم : يقر الطرف الثاني بأن جميع المواد التي سيتم توريدها مطابقة للمواصفات وجداول الكميات المبينة في الملحق رقم (1) . وسوف يتم توريدها على ثلاث دفعات تبدأ الأولى خلال أسبوعين من تاريخ توقيع هذه الإتفاقية ، وتورد الدفعة الثانية بعد أسبوع من تاريخ تسليم الدفعة الأولى و الدفعة الثالثة والأخيرة في أو قبل/...../1433 هـ . على أن يرسل الطرف الثاني للطرف الأول قبل ثمانية واربعين ساعة من نقل أي من الدفعات إخطاراً مكتوباً مبيناً فيه كمية الدفعة ومواصفاتها . ويكون النقل وكذلك التفريغ في الموقع من مسؤولية الطرف الثاني . ويلتزم الطرف الأول بالتوقيع بالاستلام من الطرف الثاني على نسخة من الإخطار المشار إليه في هذا البند ، وبتوقيع الطرف الأول على نسخة الإخطار تخطى مسؤولية الطرف الثاني من التزاماته تجاه الدفعة المسلمة . ويحق للطرف الأول رفض أي دفعة تصل للموقع وتكون غير مطابقة للكميات أو المواصفات الواردة في ملحق رقم (1) من هذا العقد ، ويلتزم الطرف الثاني عندئذ بإرجاع الدفعة مع تحملها كافة مصروفات الإرجاع ، ويلتزم خلال ثمانية وأربعين ساعة بتوريد الدفعة البديلة مطابقة للمواصفات والكميات .

ثالثاً: قيمة العقد وطريقة السداد : إجمالي قيمة المواد حسب عرض الأسعار المدون في الملحق (2) من هذا العقد هي مبلغ :..... دولار يدفعها الطرف الأول للطرف الثاني على النحو الآتي :

أ-25% دفعة مقدمة تدفع فور التوقيع على هذا العقد .

ب-25% بعد أسبوعين من تسليم الدفعة الأولى .

ج-20% بعد اسبوعين من تسليم الدفعة الثانية .

د-30% دفعة نهائية تدفع بعد ثلاثة أسابيع من تاريخ استلام الطرف الأول الدفعة الثالثة .

ويقر الطرفان أن جميع الأسعار الموضحة في هذا العقد وفي ملحق رقم (2) منه هي بالدولار الأمريكي وأنها أسعار نهائية متفق عليها وغير قابلة للتعديل .

رابعاً: الجزاءات :

أ-في حالة فشل الطرف الثاني في تنفيذ التزاماته فإنه يحق للطرف الأول الحصول على المواد من أي مصادر أخرى ، ويتحمل الطرف الثاني فرق الأسعار وأي نفقات أو مصروفات .

ب-كل تأخير من قبل الطرف الثاني عن مواعيد التسليم الموضحة في المادة . (ثانياً) من هذا العقد يحق معها

للطرف الأول تطبيق غرامة تأخير بواقع خمسمائة ريال عن كل يوم تأخير ، تحسم فوراً من قيمة الدفعة عند الدفع .

(4)

خامساً: حرر من هذا العقد نسختين بيد كل طرف نسخة للتمشي بموجبه .

والله الموفق .

الطرف الأول : الطرف الثاني:

مؤسسة :..... مؤسسة

عنها:..... عنها:.....

التوقيع:..... التوقيع:.....

تقييم 1-13: تقييم ختامي

عزيزي المشارك/ة أمامك مجموعة من أنواع العقود ، تأملها وادرسها جيداً ثم :
بين /ي رأيك القانوني من حيث مدى فاعلية مثل هذه العقود وارتباطها بالواقع العملي والتطورات الحديثة ، مستنداً في ذلك إلى ما تم تبيانه من خلال عرض العقود بكافة أنواعها في هذه الدورة .

نوع العقد	مدى فاعليته في الوقت الحاضر	الآثار القانونية المترتبة عليه
عقود المغارسة		
عقود إجارة الشقق المفروشة		
عقود النقل البحري		
اتفاقيات البيع بقصد الإعاشة		
عقود التجارة الدولية		
عقود المبادلة		
عقود البيع		
عقود الرهن الحيازي		
عقود الحسابات التجارية (البنوك)		
عقود الاستثمار		
عقود الشقق المفروشة		
عقود النقل البري		
عقود السلامة العامة		

