



أول مركز تحكيم هندسي في الشرق الأوسط أسس عام ١٩٩٠ وثاني مركز تحكيم تجاري في الشرق الأوسط، يختص المركز بالنظر في منازعات العقود الهندسية بين المهندسين والمقاولين وأرباب الأعمال بالدول العربية.



اتصل بنا

5 شارع 278 - المعادي الجديدة - القاهرة
للتواصل +201287888051
www.acarea.com.eg



أختصاصات المركز

يختص المركز بالنظر في المنازعات في العقود الهندسية بين المهندسين والمقاولين وأرباب الأعمال بالدول العربية، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين والمنازعات الناشئة عن تنفيذ أحكام الاتفاقيات الاقتصادية والقرارات الصادرة تنفيذًا لها.

رسالة المركز

المساهمة الفعالة في آليات فض النزاعات بطريقة حضارية متميزة وبناء الإنسان قياديا وإداريا وتربويا وفنيا في هذا المجال وفق قيم هذه الأمة الأصيلة متبنون أفضل وآخر ما أنتجه الفكر الإنساني المتطور في مجال العقود والأساليب الحديثة لفض النزاعات.

دورة القانون والعقود قانون التشييد



د. مريم العوا

محامية، محكم معتمد لدى محكمة لندن للتحكيم الدولي.



م. ماجد خلوصي

نقيب مهندسين مصر الأسبق

الدورة تقدم المعلومات القانونية الأساسية بصورة مبسطة وعملية منظمة مع مناقشة نماذج من مشكلات حقيقية تطبق فيها القواعد القانونية على الواقع العملي.

الدورة من ضمن الدبلوم المهني لإدارة العقود
الهندسية ECMD

ثاني محاضرة مجانية



توقيت الرياض
٧:٠٠ - ٩:٠٠ م



التاريخ
٧ مايو

دورة القانون والعقود قانون التشييد

- مقدمة عن القانون ومصادره والقانون واجب التطبيق، والتعسف في استخدام الحق.
- شرح مفهوم العقد في القانون، أركانه وأسباب بطلانه أو إبطاله وكيفية تنفيذه والتعويض عن الخطأ العقدي، المسؤولية العقدية وأحوال الإعفاء منها (القوة القاهرة - الظروف الاستثنائية - السبب الأجنبي).
- شرح للمسؤولية التفصيلية التمييز بينها وبين المسؤولية العقدية، وأنواعها المتصلة بعقود المقاولات مثل المسؤولية عن حراسة الأشياء الخطرة ومسؤولية حارس البناء.
- معادلة تعديل الأسعار في قانون التعاقدات الحكومية المصري وكيفية تطبيقها وعلى مواضع الخلاف بين عقد الفيدك والقانون المدني المصري.
- وأخيرا سنتناول بالشرح المبادئ الأساسية للقانون الإداري الذي يحكم التعاقدات مع الحكومة وحالات التعويض دون خطأ من جهة الإدارة (نظرية فعل الأمير - نظرية الصعوبات المادية غير المتوقعة - نظرية الظروف الطارئة) وسنلقي نظر على بعض نصوص قانون التعاقدات الحكومية ذات الأهمية في عقد الأشغال العامة (عقد التشييد والمقاولات).

• العقود الهندسية المحلية والدولية.

- ٣٠ ساعة - ١١ محاضرة.
- محاضرة واحدة كل أسبوع-بدءاً من يوم الثلاثاء الموافق ٣٠ إبريل في تمام الساعة ٧:٠٠ مساءً بتوقيت الرياض.

- شهادة إتمام الدورة من المركز العربي للتحكيم.

المحتويات

الكتب

المدة

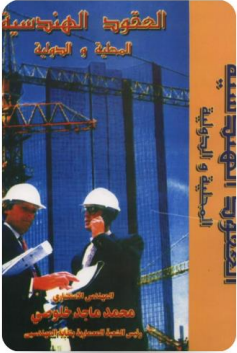
الشهادات

يمنح المشترك الكتاب التالي

العقود الهندسية المحلية والدولية

المؤلف: م. ماجد خلوصي

عدد الصفحات: ٤٤٠



يحتوي هذا الكتاب علي مجموعة من العقود النمطية الهندسية المتوازنة بين جميع أطراف العمل الهندسي وهي المالك والمكتب الاستشاري والمقاول وقد راعي المؤلف عدة نقاط بما فيها تنظيم العلاقة التعاقدية بين المهندس الاستشاري ورب العمل وأن تصاغ العقود بشكل دقيق بحيث تحدد مهام والتزامات الطرفين المتعاقدين بوضوح ودون التباس، مع توافر عنصر الأمانة المتبادلة بين رب العمل والاستشاري لضمان سلامة التعامل بينهما.

دورة القانون والعقود في صناعة التشييد – المستوى الأول

المحاضرة رقم (2) القواعد القانونية العامة

د. مريم محمد العوّا

محامية من مصر

مهندسة معمارية

زميل معهد المحكمين المعتمدين بالمملكة المتحدة
محكم معتمد لدى محكمة لندن للتحكيم الدولي

(مايو – يوليو 2024)

قواعد عامة...

”من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر“ [المادة 4].

أمثلة من صناعة التشييد:

- تطبيق غرامات التأخير.
- فسخ العقد.
- مصادرة خطاب الضمان.
- حق التقاضي.

سؤال: هل هذا النص مطلق من كل قيد؟



قواعد عامة...

التعسف في استخدام الحق [المادة 5]:

” يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية:

(أ) إذا لم يقصد به سوي الإضرار بالغير،

(ب) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب البتة

مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

(ج) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة“

” إن المادة الخامسة ... [دلت على] أن الحقوق نفسها قد شرعت لتحقيق مصالح إن تنكبتها
بات استعمال الحق غير مشروع“ [نقض 1193 لسنة 69ق – جلسة 30/4/2001].

مثال:

إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً يلزم مستأجر العين (الشقة/العقار) باستخدامها في غرض معين دون غيره مع النص على فسخ العقد إذا غير المستأجر الاستخدام – وغير المستأجر الاستخدام بالفعل، هل يكون من حق المالك فسخ العقد؟

• يكون الفسخ من حقه فقط إذا ما أصابه ضرر من جراء هذا التغيير.

قواعد عامة...

التعسف في استخدام الحق:

مثال

تنص المادة (69) من قانون العمل على الآتي:

لا يجوز فصل العامل إلا إذا ارتكب خطأ جسيماً، ويعتبر من قبيل الخطأ الجسيم الحالات الآتية:

١ - ...

٢ - إذا ثبت ارتكاب العامل لخطأ نشأت عنه أضرار جسيمة لصاحب العمل بشرط أن يبلغ صاحب العمل الجهات المختصة بالحادث خلال أربع وعشرين ساعة من وقت علمه بوقوعه.

وتنص المادة (110) من القانون نفسه على أنه:

إذا كان عقد العمل غير محدد المدة، جاز لكل من طرفيه إنهاؤه بشرط أن يخطر الطرف الآخر كتابة قبل الإنهاء.

ولا يجوز لصاحب العمل أن ينهى هذا العقد إلا في حدود ما ورد بالمادة (69) من هذا القانون أو ثبوت عدم كفاءة العامل طبقاً لما تنص عليه اللوائح المعتمدة.



الوقائع:

- موظف يعمل لدى رب العمل منذ 29 سنة حتى أصبح رئيسًا لجهاز الحفر.
- سرق في أثناء وجوده في الموقع جهاز تكييف لم يكن في عهده.
- فأجرى رب العمل تحقيقًا إداريًا انتهى إلى التوصية بخصم 3 أيام من الموظف.
- قام رب العمل بفصله مدعيًا إن هذا إهمال جسيم منه.

للمناقشة:

- هل تصرف رب العمل صحيح من وجهة نظر قانون "العمل"؟
- إذا لم يوجد قانون العمل، يكون تصرف رب العمل صحيحًا من وجهة نظر

القانون المدني المصري؟



[نقض رقم 8262 لسنة 87 جلسة 3/7/2018]

محكمة النقض:

” ليس صحيحاً إطلاق القول بأن لرب العمل إنهاء عقود العمل غير محددة المدة طبقاً لمشيئته وإرادته المنفردة [المادة 110 قانون العمل].“

وإنما سلطته في ذلك مقيدة بتوافر (1) المبرر المشروع لذلك مقروناً (2) بعدم التعسف في استعمال الحق وفقاً لنص المادة الخامسة من القانون المدني،

فإذا ثبت عدم توافر المبرر أو التعسف في استعمال الحق جاز للعامل اللجوء إلى القضاء لبسط رقابته ونصفه المظلوم.“

➤ سؤال للمناقشة:

لِمَ طبقت المحكمة قواعد القانون المدني في منازعة متعلقة بعقد العمل على الرغم من وجود قانون خاص ينظم عقد العمل؟



قواعد عامة...

أنواع القاعدة القانونية

1- القاعدة المكملة:

هي القواعد التي يجوز الاتفاق على مخالفتها، فيكون هذا الاتفاق. إن وجد. صحيحاً، ويترتب عليه استبعاد سريان الحكم المقرر في القاعدة على أطراف الاتفاق. أما إذا سكتوا ولم ينصوا على ما يخالف حكمها فإنها تطبق عليهم.

مثال: في عقد المقاولة لا يستحق الأجر إلا عند إتمام العمل.

الأصل أنه على المضرور إثبات الخطأ والضرر وعلاقة السببية،

في بند غرامة التأخير مسبقاً ولا يلزم المضرور بإثبات الضرر ولا علاقة

السببية.

قواعد عامة... أنواع القاعدة القانونية

2- القاعدة الآمرة:

القواعد الآمرة هي القواعد التي لا يجوز للأفراد الاتفاق على ما يخالف الحكم الذي تقرره، وكل اتفاق على مخالفة هذا الحكم يعد باطلا لا يعتد به ولا أثر له.

مثال: القواعد المتعلقة بمسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان سلامة المباني – لا يجوز الاتفاق على الحد من المسؤولية المقررة قانوناً ولكن يجوز الاتفاق على توسعة نطاقها.



قواعد عامة...

أنواع القاعدة القانونية

3- قواعد النظام العام:

هي القواعد المتعلقة بمجموعة الأسس الاجتماعية والدينية والسياسية التي يدور حولها بنيان المجتمع وكيانه المادي، بحيث لا يتصور قيام هذا البنيان واستمراره عند تخلفها، وكل اتفاق على ما يخالفها يقع باطلا وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.

مثال: الغش يبطل التصرفات

ليس لأحد التنازل عن حرته الشخصية.

➤ سؤال: ما هو الفرق بين قواعد النظام العام والقواعد الآمرة؟



مناقشة عملية

- أبرم عقد مقاوله بين رب العمل ومقاول عام.
- طلب رب العمل من المقاول التعاقد مع مقاول باطن معين.
- قبل مقاول الباطن إبرام هذا التعاقد، ولكنه اشترط أن يُصدر خطاب الضمان لصالح رب العمل وليس لصالح المقاول العام.
- واشترط أيضا أن يكون سداد مستحقاته من رب العمل إليه مباشرة.
- فطلب رب العمل من المقاول الباطن توقيع إقرار ببراءة ذمة رب العمل قبل المقاول الباطن، تضمنت أنه ليس من حق مقاول الباطن الرجوع على رب العمل بأية مطالبة مستقبلية وأنه ليست له أية مستحقات قبل رب العمل.
- ثار نزاع بين المقاول العام ومقاول الباطن حول التأخير وجوده الأعمال ومطابقتها للمواصفات، في حين طالب مقاول الباطن بمستحقات له عن هذه الأعمال،
- أحيل الأمر للقضاء - في دعوى بين مقاول الباطن من جهة ورب العمل من جهة، فطلب ذلك الأخير إدخال المقاول العام في الدعوى باعتباره هو الطرف الآخر في عقد المقاوله من الباطن.
- دفع رب العمل بأنه ليس له صلة بهذا العقد/ فهو مبرم بين المقاول العام ومقاول الباطن، كما أنه مقاول الباطن، قد وقع مسبقًا على إقرار ببراءة ذمة رب العمل من أيه مطالبات.

أسئلة: ما رأيك في دفعي رب العمل؟

مع من أبرم عقد مقاول الباطن؟ مع رب العمل أم مع المقاول العام؟

أولاً: أركان العقد

تعريف العقد:

”العقد هو توافق إرادتين [أو أكثر] على إحداث أثر قانوني بإنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه“.

أركان العقد:

هي التراضي (الرضا) والمحل والسبب.

”فالعقد يقوم على الإرادة أي تراضي المتعاقدين جميعاً (1- الرضا).

والإرادة يجب أن تتجه إلى غاية مشروعة (2- سبب).

والمحل هو ركنٌ في الالتزام الناشئ عن إبرام العقد (3- المحل).



أولاً: أركان العقد

أنواع العقود:

العقد الشكلي X العقد الرضائي.

الشكلي: التحكيم – الهبة. الرضائي:.....؟

العقد الملزم للجانبين X العقد الملزم لجانب واحد.

ملزم للجانبين: الإيجار. ملزم لجانب واحد:.....؟

العقد الفوري X العقد الزمني.

فوري: البيع. الزمني:.....؟

العقد المسمى X العقد غير المسمى.

العقد المسمى: الملكية (البيع – الهبة – الشركة).

العمل (المقاولة – التزام المرافق العامة – العمل).

المنفعة (الإيجار).

العقد البسيط X العقد المختلط.

العقد البسيط:.....؟ العقد المختلط:.....؟

عقد المعاوضة X عقد التبرع

المعاوضة:.....؟ التبرع:.....؟

أولاً: أركان العقد

1- التراضي:

➤ لابد من وجود التراضي ومن أن يكون صحيحاً أي معتبراً قانوناً.

➤ التراضي هو تطابق الإرادتين: (الإيجاب والقبول)

” يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع

مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد.“ [م 89]

➤ سؤال: ما الذي يحدث إذا لم تتطابق الإرادتان؟ (م 96)

- الإرادة الحرة وحدها هي التي تُنشئ الالتزام (مبدأ سلطان الإرادة).
- وأن يستوفي العقد الشروط التي يقررها القانون لانعقاده [مثال: الكتابة في شرط

التحكيم].

أولاً: أركان العقد

1- التراضي:

- لا يلزم لانعقاد العقد إثبات الإيجاب والقبول في محرر (مستند) واحد وإنما تكفي المكاتبات والإقرارات الصادرة من الطرفين لإثباته.

➤ سؤال: هل تسري هذه القاعدة في عقود التشييد؟ ما مثالها العملي المتكرر؟

- التعبير عن الإرادة قد يكون صريحاً (الكلام أو أي شكل من أشكال الكتابة) وقد يكون ضمنياً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالتة على حقيقة المقصود [م90]. ما مثال الموقف الضمني (؟؟)



أولاً: أركان العقد

1- التراضي:

- التعبير قد يكون من الأصل وقد يكون من نائبه (الوكيل – السنديك – الحارس القضائي).
- تعاقد النائب في حدود نيابته ينصرف إلى الأصل. فإن تجاوزها....؟
- تعاقد النائب دون الإفصاح عن كونه نائبًا. لمن ينصرف أثر التعاقد؟
- ينصرف التصرف الذي يتجاوز الوكالة للنائب باستثناء:
 - 1- العلم الحتمي بوجود أصيل.
 - 2- أن يستوي عنده التعامل مع النائب أو الأصل.



أولاً: أركان العقد

1- التراضي:

• شرط صحة التراضي: (الأهلية)

أي أن يصدر الرضى ممن يملك قانوناً إصداره.

• الشخص الطبيعي: المادة (44) - سن الرشد هي 21 سنة، متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه.

• الشخص الاعتباري: المادة (53) "تكون للشخص الاعتباري أهلية في الحدود

التي يعينها سند إنشائه أو التي يقررها القانون".

• فليس من حق الشخص الاعتباري إبرام عقود تخرج عن نطاق أغراضه المحددة قانوناً أو في سند إنشائه (ليس من حق شركة المقاولات إنتاج أفلام سينما)

➤ سؤال: من الذي يعبر عن إرادة الشخص الاعتباري؟ (م53).

الوقائع:

- أبرم عقد أعمال تطوير وتصميم وإدارة الأعمال الإنشائية وأعمال أخرى.
- نصّ في ديباجته أن التعاقد بين الشركة "أولسن" التي مقرها في الولايات المتحدة الأمريكية ويمثلها في مصر المهندس ماجد الشيخ والشركة "س" بمصر.
- في حين كان وقع على العقد من المهندس ماجد الشيخ وكتب إلى جوار التوقيع: نيابة ولصالح شركة "أولسن" مصر.
- تقاضت شركة "أولسن" مقدم أتعابها ولم تنفذ الأعمال المتفق عليها.
- طالبت الشركة "س" برد المبلغ والتعويض من شركة أولسن التي مقرها الولايات المتحدة المذكورة في ديباجة العقد –
- دفعت شركة أولسن أمريكا أمام القضاء بأنها لم تتعاقد مع الشركة "س".

➤ ما رأيكم: من المتعاقد أولسن أم أولسن مصر؟



أولاً: أركان العقد

1- التراضي: (التعبير عن إرادة الشخص الاعتباري يكون من ممثله القانوني).

- **حكم النقض** [نقض 17689 لسنة 89ق – جلسة 10/3/2020]
- لم تعترض الشركة "س" في أية مرحلة من المراحل، بداية من توقيع العقد أو خلال مراحل التقاضي، على توقيع المهندس ماجد الشيخ المقترن بوضوح باسم شركة (أولسن مصر).
- أو على دلالة وجود اسم هذه الشركة المصرية مقترنة بالتوقيع على العقد، والذي بغيره لا تكون ثمة حجية لهذا العقد من الأساس.
- ولا يغير من ذلك اختلاف اسم الطرف المتعاقد الوارد في ديباجة العقد طالما جاء العقد خلواً من توقيع لهذا الطرف، فهو والعدم كالسواء،
- إذ العبرة في تحديد الطرف المتعاقد هي بمن وقع على العقد متصفاً بالصفة التي وقع بها، باعتبار أن هذا التوقيع هو المصدر القانوني الوحيد الذي يُكسب ورقة العقد العرفية حجيتها وقيمتها في الإثبات،
- كما أن العنوان المثبت في العقد سالف البيان هو ذاته عنوان مقر أولسن مصر وفقاً لما هو ثابت بالسجل التجاري لها بما لا يدع معه مجالاً للشك في كونها الطرف الحقيقي المتعاقد.

شكراً لمشاركتكم
وحرص استماعكم
والحمد لله رب العالمين..

ملحوظة هامة:
حقوق الملكية الفكرية محفوظة للمؤلفة



شكرا

Thank You

أخر ميعاد للاشتراك في الدورة , يوم الثلاثاء ١٤ مايو.