الأكاديمية العربية الدولية
Arab International Academy

أحكام الالتزام

Commitment Provisions

الدكتور محمد علي المليجي

كلية القانون – القانون الخاص

المحاور

- المخرجات المتوقعة من الدرس
- المقدمة
- المسؤولية التقصيرية والاثراء بلا سبب
- الالتزامات بالقانون المدني.
- العقود في القانون المدني.
- العقد الإداري كاستثناء من نظرية احكام الالتزام.

المخرجات المتوقعة من الدرس

- بعد إتمام هذا المقرر يتوقع من الطاب أن يكون قادراً:

1- القدرة على التفريق بين العقد المدني والعقد الاداري.

2- فهم النظرية العامة للالتزامات بشكل موسع.

3- التعرف على أحكام السندات كنوع من أنواع الالتزام.

المقدمة

- النظرية العامة للالتزام هي مجموعة القواعد القانونية التي تحكم الالتزامات في القانون المدني، وتتناول مصادر الالتزام وآثاره وأحكامه.
- النظرية العامة للالتزام هي فرع من فروع القانون المدني، وتعتبر من أهم فروع القانون الخاص. وتتضمن هذه النظرية مجموعة من القواعد العامة التي تحكم الالتزامات، سواء كانت هذه الالتزامات ناشئة عن العقود أو عن أفعال غير مشروعة أو عن مصادر أخرى

المقدمة

أهمية النظرية العامة للالتزام:

- تعتبر النظرية العامة للالتزام أساسًا للقانون المدني، حيث أنها توفر الإطار العام الذي تنبني عليه كافة القواعد الخاصة بالالتزامات.
- تساعد على فهم وتفسير النصوص القانونية المتعلقة بالالتزامات في مختلف القوانين الخاصة، مثل القانون التجاري وقانون العمل.
- تساهم في حل النزاعات الناشئة عن الالتزامات.

محتوى النظرية العامة للالتزام:

- تشمل النظرية العامة للالتزام عدة جوانب رئيسية:

المقدمة

- مصادر الالتزام: تشمل العقود، والأفعال غير المشروعة، والإثراء بلا سبب، والقانون.
- أحكام الالتزام: تشمل آثار الالتزام، وانتقاله، وانقضائه.
- أوصاف الالتزام: تشمل الشروط، والأجل، والصفة. أمثلة على تطبيقات النظرية العامة للالتزام:

في مجال العقود:

- تحدد النظرية العامة للالتزام شروط صحة العقد، وآثاره، وكيفية انقضائه.

في مجال المسؤولية التقصيرية:

- تحدد النظرية العامة للالتزام شروط قيام المسؤولية عن الأضرار التي يسببها الشخص لغيره.

المقدمة

في مجال الإثراء بلا سبب:

- تحدد النظرية العامة للالتزام شروط استحقاق الشخص للمال الذي أثرى به شخص آخر دون وجه حق.
- باختصار، النظرية العامة للالتزام هي مجموعة من القواعد القانونية التي تحكم الالتزامات في القانون المدني، وتعتبر أساسًا لفهم وتطبيق القوانين المتعلقة بالالتزامات في مختلف المجالات.

النظرية العامة للالتزام

- قانون الالتزامات هو أحد فروع القانون الخاص ضمن النظم القانونية التي تتبع التقليد الروماني الجرماني المتعلق بالالتزامات. يهتم قانون الالتزامات بمراقبة نشوء الالتزام الذي ينتج عنه آثار قانونية، مما يساهم في ضمان أمن المعاملات وظهور سوق مستقرة.
- الالتزام هو رابطة قانونية بين شخصين يلتزم بموجبها أحدهما (المدين) تجاه الآخر (الدائن) بتنفيذ ما التزم به. ويعد العقد المصدر الرئيسي للالتزامات. وهناك مصادر أخرى منها على وجه الخصوص الاثراء بلا سبب والمسؤولية المدنية.

النظرية العامة للالتزام

تعريف الالتزام

الالتزام هو رابطة قانونية تجمع بين شخصين أو أكثر، يتعهد بموجبها شخص تجاه شخص آخر بالقيام بعمل (أو عدم القيام به) أو بإعطاء شيء (بمعنى : نقل ملكية شيء).

أطراف الالتزام:

دائن، صاحب الحق في المطالبة بالدين.

مدين، يجب عليه الوفاء بالدين.

النظرية العامة للالتزام

تصنيف الالتزامات

- يصنف القانون والفقه الالتزامات حسب طبيعتها ومصدرها وموضوعها. عمومًا تستلزم هذه الفروق اختلافات في كيفية تنظيمها.

تصنيفها حسب طبيعتها

- الالتزامات الأخلاقية التي لا تعتبر التزامات قانونية.
- الالتزامات الطبيعية ملزمة أخلاقيًا، لكن لا يمكن فرضها قضائيا.
- الالتزامات المدنية ملزمة قانونًا ويمكن تنفيذها بالقوة.
- غير أن الالتزام الطبيعي يمكن أن يصبح التزاما مدنيا بإرادة الدائن.

النظرية العامة للالتزام

تصنيفها حسب مصدرها

- الالتزامات الناشئة عن تصرف قانوني، وهو كل مظهر من مظاهر الإرادة يكون الغرض منه إحداث آثار قانونية؛
- الالتزامات الناتجة عن واقعة قانونية، وهي كل واقعة يمكن أن ينتج عنها آثارًا قانونية، خارجة عن إرادة الأطراف.

تصنيفها حسب موضوعها

- الالتزام بإعطاء شيء يكون هدفه نقل ملكية شيء ما (منزل مثلا)؛
- الالتزام بالقيام بعمل وهو الذي يتطلب من المدين القيام بعمل إيجابي. وبعبارة أخرى، فإنها تؤدي إلى التزام المدين بأداء خدمة للدائن. على سبيل المثال، تلتزم شركات النقل بنقل الأشخاص مقابل دفع ثمن التذاكر؛
- الالتزام بعدم القيام بعمل وهو الذي يتطلب من المدين عدم القيام بعمل سلبي، وبعبارة أخرى يلتزم المدين بالامتناع عن القيام بشيء ما، كما هو الحال على سبيل المثال في شروط عدم المنافسة.

النظرية العامة للالتزام

تصنيفها حسب الغرض منها

عادة ما يميز الفقه والقضاء بين الالتزام بوسيلة والالتزام بنتيجة.

إن الالتزام بوسيلة ويسمى أحيانًا التزام ببذل عناية يقتضي من المدين أن يبذل قصارى جهده لأداء الخدمة الموعودة، أو تحقيق النتيجة المتوقعة، دون أن يضمنها. ولذلك لا يمكن تحميل المدين المسؤولية عن عدم رضا الدائن بسبب الظروف الطارئة. على سبيل المثال، يتحمل الطبيب التزام بوسيلة تجاه مريضه: فمن واجبه أن يفعل كل ما هو ممكن لعلاجه، ولكن لا يمكن تحميله مسؤولية الفشل العلاجي (إلا في حالة وجود خطأ من جانبه).

وعلى العكس من ذلك، يتطلب الالتزام بنتيجة الذي يسمى أحيانًا بالالتزام بغاية أن يحقق المدين نتيجة معينة، تحت طائلة المسؤولية. سيؤدي غياب النتيجة بالضرورة إلى المسؤولية التعاقدية للمدين، إلا في حالات القوة القاهرة. ومن ثم فإن نتيجة التزام الناقل هي نقل الأشخاص أو البضائع. أي تأخير، أو ضرر يلحق بالأشخاص أو البضائع المنقولة سيؤدي إلى المسؤولية التعاقدية للناقل

الاثراء بلا سبب

في قانون العقود، يحدث الإثراء بلا سبب عندما يتم إثراء أي زيادة ذمة المالية لشخص من حساب شخص اخر في ظروف يرى القانون أنها غير عادلة. عندما يتم إثراء الفرد بلا سبب، يفرض القانون على المتلقي حق غيره التزامًا بالتعويض، مع مراعاة الحجة مثل تغيير الوضع المالي والمنصب. تنشأ المسؤولية عن الإثراء غير العادل (أو غير المبرر) بغض النظر عن المخالفات من جانب المتلقي. يمكن تتبع مفهوم الإثراء غير العادل إلى القانون الروماني والمثل القائل بأنه «لا ينبغي أن يستفيد أحد على حساب شخص آخر

الاثراء بلا سبب

يرتبط قانون الإثراء غير العادل ارتباطًا وثيقًا بقانون تعويض الاضرار. أي انه جزء من قانون التعويض. قانون التعويض هو قانون استعادة حق بالقضاء القائم على الكسب. إنه أوسع من قانون الإثراء غير العادل. الاثراء غير العادل هو مجموعة جزئية من قانون التعويض بنفس الطريقة التي يكون فيها التعويض عن الإخلال بالعقد مجموعة فرعية من القانون المتعلق بالتعويض.

المسؤولية التقصيرية

- في النظرية العامة للالتزام، تُعتبر المسؤولية التقصيرية معيارًا للمسؤولية يكون بموجبه الشخص مسؤولًا قانونيًا عن النتائج المترتبة على أي نشاط حتى في حالة عدم وجود خطأ أو نية جنائية من جانب المدعى عليه.
- في مجالات الأضرار، قد تشمل الأمثلة البارزة للمسؤولية الصارمة مسؤولية المنتج، والأنشطة الخطرة بشكل غير طبيعي (على سبيل المثال، التفجير)، والتطفل على أراضي الآخرين بالماشية، وملكية الحيوانات البرية. الجرائم الجنائية التقليدية التي لا تتطلب أي عنصر من عناصر النية (القصد الجنائي) تشمل الاغتصاب القانوني وجرائم القتل.

المسؤولية التقصيرية

- في قانون الضرر، المسؤولية الصارمة هي فرض المسؤولية على طرف ما، دون اكتشاف خطأ (مثل الإهمال أو النية المؤذية). لا يحتاج المدعي إلا إلى إثبات أن الضرر وقع وأن المدعى عليه كان مسؤولاً. يفرض القانون مسؤولية صارمة على الحالات التي يعتبرها خطرة بطبيعتها. إن هذا القانون لا يشجع السلوك المتهور والخسارة التي لا داعي لها من خلال إجبار المدعى عليهم المحتملين على اتخاذ كل الاحتياطات الممكنة. إضافة إلى ذلك، هذا القانون له تأثير مفيد في تبسيط قرارات المحاكم وبالتالي يؤدي إلى التعجيل بها، على الرغم من أن تطبيق المسؤولية الصارمة قد يبدو غير عادل أو قاسي، كما في Re Polemis.
- بموجب القانون الإنجليزي للإهمال والإزعاج، حتى إذا كانت المسؤولية التقصيرية صارمة، قد يكون المدعى عليه مسؤولاً في بعض الأحيان فقط عن العواقب المتوقعة المعقولة لفعله أو إهماله.

المسؤولية التقصيرية

أحد الأمثلة المبكرة لقوانين المسؤولية الصارمة هي قاعدة Rylands v Fletcher، حيث تم اعتبار أن «أي شخص يعمل بأراضيه وممتلكاته ويقوم بجلب أغراض خاصة به ويجمع ويحتفظ هناك بأي شيء قد يحتمل أن يفعل ضررًا إذا نجا أو فُقد، تُفرض عليه حينئذٍ المسؤولية الصارمة بحيث كان يجب عليه أن يبقي ويحتفتظ بذلك الشي الذي هرب من أرضه وتسبب بأذى للآخرين، وإذا كان قد فعل مسؤولياته وقد أدى الواجب المطلوب منه، من الممكن حينئذٍ القبول عن جميع الأضرار التي حدثت، والتي هي نتيجة طبيعية لهروبها». إذا كان مالك حديقة الحيوان يحتفظ بالأسود والنمور، يكون مسؤولاً إذا نجحت القطط الكبيرة في التسبب في أضرار أو إصابات.

المسؤولية التقصيرية

في حالات المسئولية الصارمة، على الرغم من أن المدعي لا يتعين عليه إثبات وجود خطأ، يمكن للمدعى عليه إثارة دفاع عن عدم وجود خطأ، خاصة في حالات مسؤولية المنتج، حيث قد يجادل الدفاع بأن العيب كان نتيجة تصرفات المدعي وليس للمنتج، أي أنه لا ينبغي استخلاص أي عيب فقط بسبب وقوع حادث. إذا تمكن المدعي من إثبات أن المدعى عليه كان على علم بالعيوب قبل حدوث الأضرار، فيمكن منح تعويضات عقابية إضافية للضحية في بعض الولايات القضائية.

المسؤولية التقصيرية

- كان أحد أكبر الدعاة في محامين قضايا الدفاع الأكثر شهرة هم Learned Handو Benjamin Cardozoو Roger J. Traynor.
- يتم تمييز المسؤولية الصارمة في بعض الأحيان عن المسؤولية المطلقة. في هذا السياق، قد يتم إعفاء الفعل الإجرامي من المسؤولية الصارمة في حالة إثبات العناية الواجبة. المسؤولية المطلقة، ومع ذلك، تتطلب فقط فعل مذنب.

أمثلة عن المسؤولية التقصيرية

اصطدام دراجات بمحرك

تم دعم شكل من أشكال المسؤولية الصارمة في القانون في هولندا منذ أوائل التسعينيات بسبب حوادث تصادم السيارات بالدراجات. باختصار، هذا يعني أنه في حالة وجود حادث تصادم بين سيارة ودراجة، يعتبر السائق مسؤولاً عن دفع الأضرار مع شركة التأمين الخاصة به (التأمين على المركبات الآلية أمر إجباري في هولندا، في حين أن التأمين على الدراجات أمر غير إجباري) يجب أن يدفع الأضرار الكاملة، طالما أن:

1- كان الاصطدام غير مقصود (أي بعدم وجود نية لتحطيم والاصطدام بطرف آخر، أو سائق السيارة أو راكب الدراجة النارية).

أمثلة عن المسؤولية التقصيرية

2- لم يكن سائق الدراجة خاطئ بطريقة ما. حتى إذا ارتكب أحد الدراجين خطأ، طالما كان التصادم لا يزال غير مقصود، فيجب على تأمين سائق السيارة دفع نصف الأضرار. لا ينطبق هذا الشرط إذا كان عمر سائق الدراجة أقل من 14 عامًا، وفي هذه الحالة يجب على السائق دفع تعويضات كاملة عن حوادث التصادم غير المقصودة مع القاصرين. إذا كان من الممكن إثبات أن راكب الدراجة النارية يهدف إلى التصادم مع السيارة، فيجب على سائق الدراجة أن يدفع الأضرار (أو والديهم في حالة كان سائق الدراجة قاصر).

أمثلة عن المسؤولية التقصيرية

الطيران العام

- أدى الاتجاه نحو المسؤولية الصارمة في الولايات المتحدة خلال منتصف إلى أواخر القرن العشرين تقريبًا إلى تدمير صناعة الطائرات الصغيرة بحلول منتصف التسعينيات. انخفض الإنتاج من ذروة 18000 وحدة سنويًا في عام 1978 إلى أقل من بضع مئات فقط بحلول عام 1993. مع زيادة متزامنة في تكلفة التأمين ضد المسؤولية لكل طائرة من 50 دولارًا في عام 1962 إلى 100,000 دولار في عام 1988، وقد بدأ العديد من شركات التأمين في رفض جميع السياسات الجديدة.

المسؤولية التقصيرية في القانون الجزائي

يوجد مفهوم المسؤولية الصارمة أيضًا في القانون الجنائي، على الرغم من أن نفس المفهوم أو ما شابهه قد يظهر في السياقات التي لا يستخدم فيها المصطلح نفسه. غالبًا ما تنطبق المسؤولية الصارمة على مخالفات مرور المركبات: في حالة السرعة، على سبيل المثال، ما إذا كان المدعى عليه يعلم أن السرعة المحددة التي تم نشرها قد تم تجاوزها فتُعتبر القضية في غير محل صلة ؛ حيث أنه يحتاج المدعي العام إلى إثبات أن المدعى عليه كان يقود السيارة أكثر من الحد الأقصى للسرعة المنشورة.

المسؤولية التقصيرية في القانون الجزائي

في الولايات المتحدة، يمكن تحديد المسؤولية الصارمة من خلال النظر في نية الهيئة التشريعية. إذا كان يبدو أن الهيئة التشريعية قد استبعدت عن قصد عنصر الحالة العقلية (الرجل الجرمي) لأنهم شعروا بعدم الحاجة إلى إثبات الحالة العقلية، يتم التعامل معها على أنها مسؤولية صارمة. ومع ذلك، عندما يكون النظام الأساسي صامتًا فيما يتعلق بالحالة العقلية (الرجل الجرمي) وليس من الواضح أن الهيئة التشريعية استبعدته عن قصد، فإن الافتراض العادي والبديهي هو أن الحالة العقلية مطلوبة من أجل المسؤولية الجنائية. عندما لا يتم تحديد أي رجل، بموجب قانون العقوبات النموذجي ((MPC، يكون الشرط الافتراضي للرجل هو التهور، والذي تعرفه لجنة السياسة النقدية بأنه «عندما يتجاهل الشخص بوعي خطرًا كبيرًا وغير مبرر فيما يتعلق بعنصر مادي».

العقد كأحد مصادر الالتزام

العقد في القانون تعرف أغلب القوانين والتشريعات العقد على أنه هو ارتباط الإيجاب بالقبول وتوافق أطراف العقد على وجه يثبت أثره في المعقود عليه، ويعرف كذلك على أنه ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر، وتوافق كلاً منهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب التزام على كلاً منهما بما وجب عليه الآخر. فيكون بذلك العقد هو توافق إرادتين بشأن إنشاء علاقات قانونية ملزمة، وقد تبنت التشريعات الحديثة عدم التفريق بين مصطلح العقد ومصطلح الاتفاق حيث يشيران الآن لنفس المعنى.

العقد كأحد مصادر الالتزام

وتعد النظرية العامة للعقود من أهم النظريات القانونية قاطبة. ويهدف التنظيم القانوني للعقود إلى حفظ حقوق الناس ووضع العملية التعاقدية ضمن إطار تشريعي يكفل حقوق أطراف العقد. ويقوم قانون العقود على العبارة اللاتينية pacta sunt servandaالتي هي «العقد شريعة المتعاقدين». وإذا تم الإخلال بالعقد فإن القانون يقدم ما يعرف بالتدابير القضائية (بالإنجليزية: remedies)للتعامل مع ذلك، أحيانا تكون العقود مكتوبة مثلما هو الحال عند شراء أو إيجار منزل، إلا أن النسبة الغالبة من العقود تكون شفهيا، مثلما هو الحال عند شراء كتاب أو فنجان من القهوة، ويندرج قانون العقود تحت ظل القانون المدني كجزء من القانون العام للالتزامات

مبدأ سلطان الإرادة

«مبدأ سلطان الإرادة يدخل في نطاق فلسفة القانون ويُعد من أهم المبادئ القانونية التي منحت المتعاقدين حرية اختيار إبرام العقود وترتيب آثارها» لذلك فإن فكرة العقود تقوم على مبدأ سلطان الإرادة فهو من أهم المبادئ القانونية التي منحت المتعاقدين حرية اختيار إبرام العقود وترتيب أثارها ويقوم هذا المبدأ على أساس الحرية والمساواة.

مبدأ سلطان الإرادة

تعريف مبدأ سلطان الإرادة

يعرف مبدأ سلطان الإرادة على أنه قدرة المتعاقدين على إنشاء ما يتراضيان عليه من العقود وعلى تحديد آثار العقود حسبما يريدان عن طريق الشروط التي تضمن في العقد ، وبذلك يكون مضمون المبدأ هو قدرة الإنسان على إنشاء التصرف القانوني وتحديد آثاره، فيكون المرء حراً في إنشاء أي عقد من العقود دون تقيد بصيغة معينه أو شكل معين.

مبدأ سلطان الإرادة

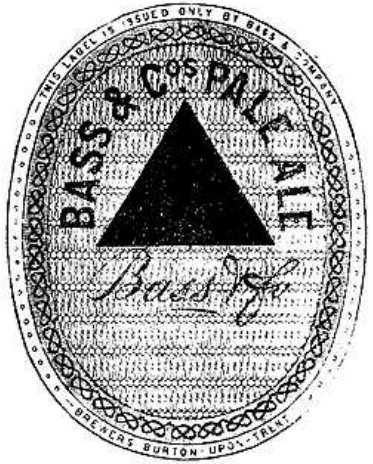
مرحلة تكوين العقد

يتمثل دور مبدأ سلطان الإرادة عند تكوين التصرفات القانونية يتمثل في حرية الشخص كقاعدة عامة في أن يتعاقد أو يمتنع عن التقاعد وإبرام التصرف القانوني، وإذا تعاقد كان له أن يحدد مضمون العقد مثل ما يريد، فله الحرية في تحديد مضمون التصرف القانوني وآثاره وهذه الحرية تسمى بالحرية التعاقدية حيث يتجلى فيها مبدأ سلطان الإرادة. ونستخلص من ذلك أن للشخص حرية في أصل التصرف القانوني فله أن يختار التعاقد أو عدم التعاقد، وله كذلك حرية كيفية التعبير عن إرادته في اختيار التعاقد من عدمه ففي العقود الرضائية يمكن أن يكون تعبيره بالإيجاب أو القبول باللفظ أو الكتابة أو الإشارة أو اتخاذ موقف يدل على قبوله أو إيجابه، أما في العقود الشكلية فهي تلزم في ذلك أن يكون تعبير الإرادة من خلال شكل محدد مثل عقود الشركات وعقود الهبة.

مبدأ سلطان الإرادة

مرحلة انعقاد العقد

يرتب مبدأ سلطان الإرادة أثر مهم بعد انعقاد العقد حيث لا يجوز لأي من المتعاقدين أن ينفرد بنقض هذا العقد أو تعديله بإرادته المنفردة، فيتعين على المتعاقدين أن يخضعا لما قد اتفق عليه في بنود العقد مثل ما يخضعون لما شرعه القانون، كما يتعين على القاضي في الفصل بالنزاع المتعلق بالعقد رعاية تلك العقود وحمايتها كما يحمي النصوص القانونية، فحيث إذا ما طرح عليه نزاع بشأنه فإنه يجب عليه تطبيق أحكام العقد فالعقد شريعة المتعاقدين.



العقد الإداري

- العقد الإداري هو اتفاق يتم بموجبه تفويض السيطرة التشغيلية للمؤسسة بموجب عقد إلى مؤسسة منفصلة تتولى المهام الإدارية الأساسية مقابل رسوم. على عكس الترتيبات مثل الامتياز أو الترخيص، حيث يكون التركيز على بيع طريقة التشغيل، فإن عقود الإدارة تنطوي على التنفيذ الفعلي لتلك العمليات. يمكن أن تشمل هذه العقود مجموعة واسعة من الوظائف، بما في ذلك التشغيل الفني لمنشأة الإنتاج، وإدارة شؤون الموظفين، والمحاسبة، وخدمات التسويق، والتدريب.
- في آسيا، تعمل العديد من الفنادق بموجب عقود إدارية، حيث يمكنها بسهولة الحصول على وفورات الحجم، وأنظمة الحجز العالمية، والاعتراف بالعلامة التجارية، وغيرها من المزايا. وليس من غير المعتاد أن يتم توقيع العقود لمدة 30 عامًا.

العقد الإداري

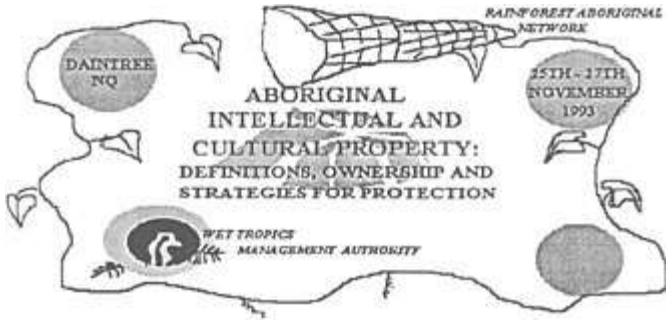
- وتكون رسومها مرتفعة مثل 3.5% من إجمالي الإيرادات و6-10% من إجمالي الربح التشغيلي. استخدمت العقود الإدارية على نطاق واسع في صناعة الطيران، خاصة في الحالات التي تقيد فيها إجراءات الحكومة الأجنبية طرق الدخول الأخرى. غالبًا ما يتم تشكيل عقود الإدارة عندما يكون هناك نقص في المهارات المحلية لإدارة المشروع. وهو بديل للاستثمار الأجنبي المباشر لأنه لا ينطوي على مخاطر عالية ويمكن أن يحقق عوائد أعلى للشركة. يعود تاريخ أول عقد إدارة مسجل من قبل شركة كانتاس ودنكان أبتون إلى عام 1978.

الفرق بين عقد الإدارة والامتياز

- في إدارة الأعمال، الامتياز هو علاقة تعاقدية بين مانح الامتياز (مالك الشركة) والحاصل على الامتياز (مشتري اسم العلامة التجارية). يسمح مانح الامتياز لمالك الامتياز باستخدام علامته التجارية مع أنظمة وعمليات أعمال معينة مقابل رسوم.
- عادة ما يخلط طلاب الأعمال بين مفهومي عقود الإدارة والامتياز. على الرغم من وجود العديد من القواسم المشتركة (كلاهما يكسب عن طريق بيع الأصول غير الملموسة، وكلاهما تابع لشركة أخرى) فإن عقد الإدارة يعمل كإطار ويوفر التكوين والهيكل للشركة وأعضائها، في حين يظل أصحاب الامتياز مستقلين.

عقود إدارة الفنادق

- عقد إدارة الفندق هو اتفاق مكتوب بين مالك الفندق ومشغله. أساس هذه العلاقة هو أن المشغل يتولى الأعمال اليومية للفندق وجميع المسؤوليات الإضافية مثل الصيانة وإدارة المكاتب الأمامية والتدبير المنزلي والتعامل مع الأطعمة والمشروبات والبيع. يمنح عقد الإدارة المشغل سلطة تعيين وإنهاء خدمة الموظفين. بينما يقوم المالك بتمويل المشاريع الرأسمالية للفندق والموافقة عليها، يتم تفويض المسؤولية الفعلية عن تنفيذها إلى المشغل.
- غالبًا ما تكون عقود إدارة الفنادق واسعة النطاق ومعقدة، وتتضمن مفاوضات تركز على الموازنة بين سلطة المالك وحقوق المشغل. يتم تقديم المسودة الأولية من قبل المشغل المحتمل.



عقود إدارة الفنادق

- عادة ما يكون ذلك في صالح المشغل حتى يتمكن المشغل من الحصول على عقد طويل الأجل. يسعى المشغل إلى الاستقلالية دون تدخل من المالك بينما يتطلب في الوقت نفسه تدفقًا ثابتًا للاستثمار من أجل التوسع والتطوير المستمرين للمشروع.
- والغرض الرئيسي من هذه الاتفاقية هو افتقار مستثمري بعض الفنادق إلى المهارة والمعرفة اللازمة لتشغيلها. فهم مجرد رجال أعمال يتمتعون بوضع مالي جيد. يفتقرون إلى الخبرة في هذا المجال. ولذلك، فهم بحاجة إلى مساعدة شركات الإدارة التي يمكنها الحصول على نتائج استثماراتهم..

عقود إدارة الفنادق

العناصر الرئيسية في العقد

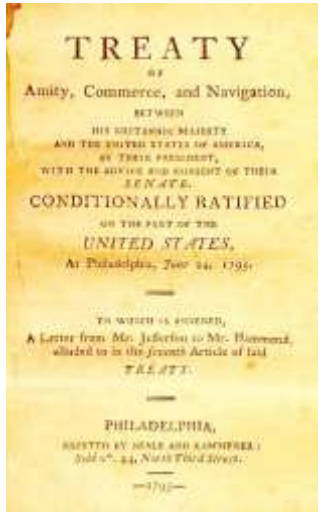
- شروط وأحكام الاتفاقية
- مدة ومتانة الاتفاقية
- إجراءات الإنهاء المبكر من قبل أي من طرفي العقد
- وثائق التأمين الخاصة بالفندق وأصوله الثابتة.
- ملكية شركة الإدارة أو الاستثمار
- شروط العقد في حالة بيع الفندق
- رسوم الحوافز المكتسبة أو العقوبات المقدرة المتعلقة بالأداء التشغيلي
- التفرد لشركة الإدارة
- حالة الموظفين

عقود إدارة البناء

- عقد إدارة البناء هو اتفاق بين المستثمر والباني، وعادة ما يستخدم لمشاريع البناء. يبدأ هذا العقد بشكل عام من قبل العميل (المستثمر) خلال المراحل الأولى من المشروع. تمتد العلاقة بين العميل ومقاول الإدارة إلى أنشطة ما قبل البناء والتشييد. يتحمل المقاول الإداري المسؤولية عن جميع الجوانب الإدارية والتشغيلية لمشروع البناء. تبدأ مشاركة المستثمر عادة بتعيين مقاول الإدارة وتمتد حتى الانتهاء من بناء المشروع. طوال هذه الفترة، يشرف مقاول الإدارة على جميع المهام.

عقود إدارة البناء

يكون مقاول الإدارة مسؤولاً عن أي مطالبات عقد من الباطن ناتجة عن أوجه القصور في الأداء الخاص به. يتضمن تحديد العناصر التي سيتم تضمينها في المشروع، وتصميم تلك العناصر، والاستفادة من الخبرة الإدارية لمنظمة المقاولين للمساعدة في تطوير التصميم، وتنسيق التفاعل بين التصميم والبناء، وتنفيذ البناء، والتخطيط للالتزام بأهداف محددة مسبقًا. التكلفة المستهدفة والإطار الزمني للتسليم للمشروع.


TREATY
OF
Amity, Commerce, and Navigation,
CONDITIONALLY RATIFIED
ON THE PART OF THE
UNITED STATES,
PHILADELPHIA,

الجانب العملي

أجب بصح أو خطأ عن الأسئلة التالية:

1- يعتبر العقد الإداري استثناء من النظرية العامة للالتزام.

2- من احكام النظرية العامة للالتزام الاثراء بلا سبب.

3- حارس الحيوان غير مسؤول عن الضرر الذي يسببه الحيوان بموجب احكام المسؤولية التقصيرية

4- عقود إدارة الفنادق لا يجب ان يتوفر فيها مبدأ سلطان الارادة.

روابط خارجية

عنوان الفيديو	الرابط
نظرية الظروف الطارئة	https://www.youtube.com/watch?v=vzU4EIFpcq8
العقد	https://www.youtube.com/watch?v=vzU4EIFpcq8

المراجع

- النظرية العامة للالتزام، الدكتور فواز صالح.

الأكاديمية العربية الدولية
Arab International Academy

شكرا لكم