التعاون كالتزام تعاقدي، تطبيقات من القانون المدني القطري

دراسة قانونية تحليلية

الأستاذة الدكتورة نسرين محاسنة

أستاذة القانون المدني

كلية القانون - جامعة قطر

الملخص

يأخذ الالتزام بالتعاون في العقود صورتين؛ فهو إما أن يتمثل في أنّ قيام أحد أطراف العقد بعمل أو امتناع يُمكّن الطرف الآخر من الوفاء بالتزامه، كما هو الحال في عقد المقاولة، أو أنّ تعاون أحد أطراف العقد مع الآخر هو الذي يخوّل الطرف الآخر اقتضاء حقوقه، كما هو الحال في الكفالة والحوالة والايجار. لا يتضمن القانون القطري ذكرا صريحا للالتزام بالتعاون، وإنما تضّمن صورا وتطبيقات، واخترنا منها التزام رب العمل بالتعاون مع المقاول، والتزام المؤجر بالتعاون مع المستأجر، وأخيرا التزام الدائن بالتعاون مع الكفيل أو المحال له. قد يكون الالتزام بالتعاون التزاما بتحقيق نتيجة أو ببذل عناية حسب طريقة التنظيم التشريعي لهذا الالتزام، كما يرتبط الالتزام بالتعاون بمبدأ حسن النية ويعتبر جزء منه، ولكنه يختلف عنه من عدّة نواحي. انتهت الدراسة إلى ضرورة إجراء بعض التعديلات التشريعية على النصوص القانونية التي تتضمن تطبيقات للالتزام بالتعاون، بحيث يتم إبراز طبيعة الالتزام، وكذلك النص على أن التزام المؤجر بالتعاون مع المستأجر التزاما عاما لا يقتصر على وضع التركيبات في المأجور.

الكلمات المفتاحية:

التعاون، بذل عناية، تحقيق نتيجة، عقد المقاولة، الايجار، الكفالة، الحوالة.

Abstract

The principle of cooperation in contracts can take the form of one party's action or lack of action which enables the other party to fulfill his or her obligation(s), as in the case of sub-contracts. On the other hand, it can consist of one party collaborating in order to enable the other party to enjoy his or her rights, as in the case of lease, Hawala, and sponsorship agreements. The Qatari civil code does not include explicit provisions on cooperation as a contractual obligation. However, as will be discussed in this paper, there are various provisions in the Qatari law which include implicit references to this concept including the ones dealing with the obligation of the employer towards the contractor, the lessor towards the lessee, and the creditor towards the guarantor. The obligation of cooperation may consist of an engagement to achieve an outcome or provide a service, depending on the laws regulating the agreement. Similarly, the obligation of cooperation is intertwined with the principle of Bona Fide, though they remain different in many respects. Finally, the paper concludes with key recommendations such as the necessity to include explicit provisions on the principle of cooperation, and the need to specify that the obligation of cooperation in the case of the lessor is not limited to providing basic amenities.

Key Words:

Cooperation, Hawala, sponsorship agreements, sub-contracts, Lease.

مقدمة

لم تتضمن القوانين العربية عموما ومنها القانون القطري على وجه الخصوص نصّا خاصا يتعامل مع الالتزام بالتعاون في العقود بين أطراف العقد، وبالتالي لا يعتبر هذا الالتزام مبدأ عاما كمبدأ حسن النية، على أنّ القانون المدني القطري قد تضّمن تطبيقات مختلفة تعكس هذا الالتزام وإن لم يسمّها التزاما بالتعاون، ولكن تماشيا مع التوجهات العالمية يمكن إطلاق هذه التسمية عليها.

تنبع أهمية هذا الالتزام من كونه مكنة ضرورية لتمكين طرف العقد الآخر من تنفيذ التزامه أو اقتضاء حقه، كما أنّه التزام عام يوّسع من نطاق الالتزامات العقدية ويوفر الائتمان في التعامل. ولقد تناول الفقه العربي هذا الالتزام في بعض الدراسات المتخصصة[1]، على أنّ معظم الفقه قد تطرق للالتزام بالتعاون ضمن البحث في موضوع مبدأ حسن النية الذي حظي بالعديد من الدراسات والأبحاث، فجاء هذا البحث ليقدّم نبذة عن هذا الالتزام، ولقد تم اختيار بعض الصور والتطبيقات من القانون المدني القطري. ولا يعني هذا أبدا قصر التطبيقات على تلك المختارة في هذا البحث، وإنما جاءت هذه التطبيقات على سبيل المثال، وبمزيد من البحث في نصوص القانون المدني ستظهر بالتأكيد العديد من التطبيقات، لا بل إنّ عقد التأمين قائم وبشكل كبير على التعاون بين أطرافه، فالإفصاح والالتزام بالإخطار وغيرها تمثّل هذا الالتزام في أوضح صوره، على أن البحث في عقد التأمين له خصوصية تخرج عن نطاق هذه الدراسة. ومن الجدير بالذكر بأنّه لم يتم العثور على قرارات قضائية صادرة عن المحاكم القطرية وتتعلق بتطبيقات النصوص التي تم التطرّق لها في هذا البحث والتي تبرز خصوصية الالتزام بالتعاون. كما أنّ هذا البحث لا يهدف أبدا الى التوسّع في شرح أحكام القانون المدني المتعلقة بالنصوص المختارة، فلقد قدّم الفقه العربي كل ما يلزم بهذا الخصوص، بقدر ما يهدف إلى إبراز فكرة الالتزام بالتعاون الموجودة بين ثنايا هذه المواد القانونية وتقييمها.

وتنطلق مشكلة البحث الأساسية من السؤال التالي: ما هي أحكام الالتزام بالتعاون في التطبيقات التشريعية المختارة الموجودة في القانون المدني القطري؟ ويتفرّع عن هذا السؤال الأسئلة الفرعية التالية: ما هو مفهوم الالتزام بالتعاون بشكل عام، وهل يختلف عن مبدأ حسن النية وما علاقته به، وكذلك فهل هو التزام محدد المضمون أم عام؟ ومن ثم ما طبيعة هذا الالتزام، فهل هو التزام بتحقيق نتيجة أم بذل عناية، ومن ناحية أخرى هل يجوز التعاقد خلافا للنصوص التي تتضمن التزاما بالتعاون؟

يستخدم هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي، وهو ومع أنه يشير بشكل طفيف لبعض النماذج الدولية فهو لا يهدف لأن تكون الدراسة مقارنة.

وعلى ذلك يتناول هذا البحث في مبحث أول مفهوم الالتزام بالتعاون من حيث تعريفه وعلاقته بمبدأ حسن النية وأهميته. أما المبحث الثاني فقد تناول في ثلاثة مطالب تطبيقات مختلفة من القانون المدني

١ انظر على سبيل المثال أبو جميل، وفاء حلمي، (١٩٩٣)، الالتزام بالتعاون في دراسة تحليلية تأصيلية، دار النهضة العربية، القاهرة.

القطري تضمنت التزاما بالتعاون وهي تباعا؛ التزام رب العمل بالتعاون مع المقاول، والتزام المؤجر بالتعاون مع المستأجر وأخيرا التزام الدائن بالتعاون مع الكفيل في عقد الكفالة ومع المحال له في حوالة الحق.

المبحث الأول
مفهوم الالتزام بالتعاون في العقد

يتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب التعريف بالالتزام بالتعاون، والتمييز بين الالتزام بالتعاون ومبدأ حسن النية وأخيرا المرور سريعا على أهمية هذا الالتزام في العقود.

المطلب الأول
تعريف الالتزام بالتعاون

يمكن تعريف الالتزام بالتعاون العقدي بأنه قيام أحد طرفي العقد بعمل أو امتناع، بدونه لا يمكن للطرف الآخر تنفيذ التزامه، مما يجعله متطلبا سابقا وضروريا لوفاء الطرف الآخر بهذا الالتزام. وهو بذلك التزام مفروض ضمنا على أطراف العقد، ولا يحتاج لنص خاص عليه في بنوده، فبدون تعاون طرفي العقد، لا مجال لتنفيذه، مما يعني أن ارتضاء الأطراف التعاقد ابتداء يتطلب بالضرورة وضمنا موافقة كل منهم على التعاون مع الآخر للوصول إلى هدف العقد.

ومن قبيل الأعمال الإيجابية قيام المستورد باستصدار رخصة تمكّن المصدّر في بلد آخر من إيصال وتسليم البضائع في بلد المستورد. ومن قبيل الأعمال السلبية الالتزام بعدم المنافسة بين شركتين بينهما عقود خدمات، وذلك بعدم استقطاب موظفي الشركة الملتزمة بتقديم هذه الخدمات، إذ أنّ هذا سيؤثر على قدرتها بالوفاء بالتزاماتها. كما يجب على طرف العقد الامتناع عن كل ما من شأنه التأثير على قدرة الطرف الآخر على الوفاء بالتزاماته، ومن ذلك مثلا الامتناع عن إغلاق حسابات بنكية اعتاد الطرف الآخر الوفاء من خلالها بدون توفير بديل، والامتناع عن غلق المحال التجارية وقت تسليم البضائع، مما يجعل البائع غير قادر على التسليم. وقد يأخذ الالتزام بالتعاون صورة الالتزام بالتبصير والإعلام، ومن ذلك أن يعطي المستورد للموّرد معلومات عن الشروط الصحية المطلوبة في مادة معينة، وكذلك قد يأخذ شكل الإفصاح عن بعض المعلومات الضرورية لتنفيذ التزامه ومثال ذلك خضوع نشاطه في بلد معين لرقابة جهة إدارية معيّنة[٢].

كما يمكن أن يظهر الالتزام بالتعاون في صورة أخرى مفادها، أنّ إجراءً معينا يجب اتخاذه من قِبل أحد أطراف العقد، ليتمكّن الطرف الآخر من الحصول على هدف العقد وموضوعه، على ما سيتم عرضه في المبحث الثاني.

٢ انظر في ذلك وفي تفاصيل أخرى مرتبطة محاسنة، نسرين ودوّاس، أمين، (٢٠١٧)، شرح مبادئ اليونيدروا لعقود التجارة الدولية، الجزء الأول، الفصل الخامس» مضمون العقد، حقوق الغير والشروط»، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الصفحات (٦٤٨-٦٤٩).

وقد يتعلق الالتزام بالتعاون بأحد أطراف العقد، وقد يكون التزاما مشتركا، وذلك بحسب طبيعة العلاقة التعاقدية، ففي التطبيقات المشار إليها في هذا البحث، حدد المشرّع القطري من هو الطرف الملزم بالتعاون وما هو مضمون هذا التعاون (رب العمل في عقد المقاولة، والمؤجر في عقد الايجار والدائن في عقد الكفالة والحوالة). ومن الجدير بالذكر أنّ الالتزام بالتعاون في القانون المدني القطري ليس التزاما عاما، وإنما يأتي على شكل تطبيقات خاصة وردت في عقود مختلفة، ولم يطلق عليها المشرّع القطري هذا الاسم ولكن مضمونها يدور في إطار هذا المفهوم، فجاء تنظيم التعاون في القانون المدني القطري على شكل التزامات قانونية فرضها المشرع على أحد أطراف عقد معين، فهل يعني هذا بأنه لا يجوز التمسك بالالتزام بالتعاون في غير هذه الحالات الحصرية التي تناولها المشرع؟

في الاجتهاد للإجابة على هذا التساؤل، يمكن القول بأنّه لا يمكن الارتكان إلى الالتزام بالتعاون بهذا المسمى في غير الحالات المشار إليها صراحة، على أنه يمكن دائما رد الالتزام بالتعاون الى الالتزام بحسن النية.

كما يثور التساؤل حول طبيعة الالتزام بالتعاون؛ وهل هو التزام ببذل عناية أم تحقيق نتيجة؟ والراجح فقها أنه التزام ببذل عناية، وذلك بالرجوع إلى أحكام القضاء العالمي والنماذج الدولية[٣]، على أنّ هذا الاجتهاد مرتبط بكون الالتزام بالتعاون منصوص عليه كالتزام عام وليس التزام تفصيلي يحدد المشرع مضمونه بدقة، على ما سنرى عند بحث التطبيقات في القانون المدني القطري.

وكذلك يمكن القول بأن الالتزام بالتعاون ليس بالضرورة من النظام العام، بحيث لا شيء يمنع أحد طرفي العقد من استبعاد بعضا من مظاهره من خلال شرط عقدي.

المطلب الثاني
التمييز بين الالتزام بالتعاون ومبدأ حسن النية

تنص جميع التشريعات على مبدأ حسن النية في العقود، باعتباره أحد اللبنات الأساسية التي يقوم عليها التعاقد، ولقد نصّ القانون المدني القطري على هذا المبدأ كقاعدة عامة[٤]، فلم يحصره على عقد معين، كما هو الحال بالالتزام بالتعاون، وعلى ذلك فإنّه يمكن الرجوع دائما والتمسك بمخالفة مبدأ حسن النية بصرف النظر عن نوع العقد ودونما حاجة لأن ينص المشرّع في كل عقد على أنّ أطرافه ملزمون بمراعاة حسن النية في التعاقد.

ويمكن القول بأنّ مبدأ حسن النية هو المظلة الكبرى التي ينضوي تحتها الالتزام بالتعاون، ويتقاطع مبدأ حسن النية مع الالتزام بالتعاون في أنّ كلاهما عام ومرن ولكل منهما وجهين أحدهما سلبي والآخر

3 Vogenauer, Stefan & Kleinheisterkamp, Jan (eds.), (2016), Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (Picc) (Oxford: Oxford University Press) at p 624.

٤ تنص المادة ١٧٢ من القانون المدني القطري على «١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.
٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام.“

إيجابي، فتماما كما هو الحال في الالتزام بالتعاون، يجب على كل طرف في العقد القيام بكل ما يمليه عليه حسن النية ويمتنع عن كل ما يتعارض مع هذا المبدأ.

ولكن وبالرغم من ذلك تظل هناك فروق جوهرية بين الالتزامين نجملها فيما يلي:

أولا: يعتبر مبدأ حسن النية كلّ والالتزام بالتعاون جزء من هذا الكل، مما يعني أنّ كلّ خرق للالتزام بالتعاون يعني خرقا لحسن النية، وليس كل خرق لحسن النية يعني خرقا للالتزام بالتعاون. ولتوضيح ذلك نعود إلى تعريف الالتزام بالتعاون الذي ورد في المطلب الأول، فهو مرتبط بتسهيل تنفيذ التزام أحد أطراف العقد لالتزاماته، وبدون اتخاذ إجراء من الطرف الآخر لا يمكنه ذلك، بينما يتسع نطاق مبدأ حسن النية لأكثر من مجرد تسهيل وتمكين الطرف الآخر من تنفيذ التزامه، فمبدأ حسن النية أوسع من الالتزام بالتعاون.

ثانيا: لا ينتج عن مبدأ حسن النية التزامات فرعية يسميها المشرّع في عقود معينة، فهو التزام عام ينطبق على جميع العقود. بينما ينتج عن الالتزام بالتعاون التزامات أكثر تحديدا وخاصة بعقود معينة، على ما سنرى في التطبيقات التشريعية. ومن ذلك الالتزام باستصدار رخصة والالتزام بتسليم وثائق معينة[٥].

ثالثا: إنّ الالتزام بحسن النية في العقود هو التزام بتحقيق نتيجة دائما، ولا يُقبل عذرا من أحد أطراف العقد بأنه قد بذل ما استطاع ولم يفلح[٦]، بينما يعتبر الالتزام بالتعاون من حيث المبدأ العام التزام ببذل عناية، ولكن إذا ما حدد المشرّع التزامات معيّنة منبثقة عنه أمكن اعتباره في بعض الحالات التزاما بتحقيق نتيجة .

ولعلنا نتناول في عجالة جدوى هذا التقسيم في ضوء الاتجاهات الحديثة لطبيعة الالتزام، وتطبيق ذلك على الالتزام بالتعاون. فقد جرى تصنيف طبيعة الالتزامات إلى عدّة أنواع؛ الأول هو الالتزام التقليدي ببذل عناية، وهنا يجب إثبات الخطأ في جانب المدين لتقوم مسؤوليته، كما يمكن الحديث عن التزام ببذل عناية مشدد، وذلك عندما تؤخذ الظروف المعنوية للمدين بعين الاعتبار كالتعمد والغش والتدليس، فيصبح إثبات الخطأ أكثر سهولة. أما التصنيف الآخر، فيتعلق بالالتزام بتحقيق نتيجة، وهذا قد يكون التزاما تقليديا، بحيث تقوم مسؤولية المدين باستثناء حالة إثبات السبب الأجنبي، ومن الممكن الحديث أيضا عن التزام بتحقيق نتيجة مخفف، بحيث يُسمح للمدين نفي الخطأ، وفي هذه الحالة يتساوى الأثر القانوني مع حالة الالتزام ببذل العناية التقليدي. وأخيرا يوجد التزام بالضمان، وهو درجة متقدمة من

٥ في ذلك ولمزيد من التفاصيل والربط مع النماذج الدولية حول العلاقة بين مبدأ حسن النية والالتزام بالتعاون انظر
Mahasneh, Nisreen, (2017) "THE OBLIGATION TO COOPERATE BETWEEN THE PARTIES OF THE CONTRACT. THE APPROACHES OF INTERNATIONAL AND NATIONAL LAWS', paper presented in LAW STUDIES 17 Interdisciplinary Conference on Law and Legal Studies, Turkey."

٦ حميداني، محمد، (٢٠١٩)، " مبدأ حسن النية في مرحلة التفاوض، وفقا لأحكام الأمر ١٣١-٢٠١٦ المعدّل للقانون المدني الفرنسي»، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية، الجزائر، العدد (٢٦)، ص ٣٠٦.

درجات الالتزام بتحقيق نتيجة، حيث يظل المدين مسؤولا ولو أثبت السبب الأجنبي، كما هو الحال في الالتزام بدفع مبلغ من النقود[٧].

فهل يمكن ان يتدرج الالتزام بالتعاون من بذل العناية التقليدي الى بذل العناية المشددة؟ يمكن الاجتهاد بالقول هنا بأنّ قيام أحد أطراف العقد بأي من الأفعال السابق الإشارة إليها باعتبارها أمثلة على عدم الالتزام بالتعاون عن قصد، أو استخدام حيل أو وثائق مزورة متعلقة بمضمون الالتزام بالتعاون يستحق رفع التزام هذا الطرف ليكون بذل عناية مشددة، على أن القانون المدني القطري لا يعرف هذا التمييز ولا التدرج في بذل العناية، وبالتالي يثور التساؤل حول الأثر القانوني المترتب على القول بأنّ التزام أحد أطراف العقد بالتعاون هو بذل عناية مشددة، وهل يجوز للقاضي أن يحكم بمبلغ تعويض أكبر؟ من الصعب الوصول لهكذا نتيجة في ظل غياب النص التشريعي، ولكن يمكن القول بأنّ نطاق التعويض من الممكن أنّ يتسع ليشمل الضرر غير المتوقع، باعتبار هذه الحالة تشكّل غشا أو خطأ جسيما، وفقا لما هو وارد في نص المادة ٣/٢٦٣ مدني قطري[٨].

وكذلك فإنّه من الصعب فصل الالتزام بتحقيق نتيجة عن الالتزام ببذل عناية بشكل مطلق، فالالتزام الواحد قد يتضمن في طيّاته نوعي الالتزام، فيكون في أحد جزئياته التزاما بتحقيق نتيجة وفي جزئية أخرى التزاما ببذل عناية، أمّا الالتزام بالامتناع فهو دائما التزام بتحقيق نتيجة[٩]. وهذا ينطبق على الالتزام بالتعاون، وسنرى عندما ننتقل للتطبيقات التشريعية في القانون المدني القطري، أنّ هذا الالتزام قد يأخذ طبيعة تحقيق النتيجة، عندما يحدد المشرّع بالضبط نوع التعاون المطلوب، ولا يتركه عاما.

رابعا: لا يجوز لأطراف عقد ما أن يتفقوا على عدم تطبيق مبدأ حسن النية فيما بينهم، فهو جزء من النظام العام ولا يمكن استبعاده باتفاقهم، على أنّ الالتزام بالتعاون قابل للاستبعاد في بعض عناصره كما سنرى عند دراسة التطبيقات، لأنه في النهاية يتعلق بالتزامات محددة، مثلها مثل التزامات تعاقدية أخرى تخضع لمبدأ أنّ العقد شريعة المتعاقدين.

خامسا: يتمثل الجزاء المدني على مخالفة مبدأ حسن النية في زيادة مبلغ التعويض أو اعتبار شرط الاعفاء من المسؤولية باطلا، أو إلزام المتعاقد بدفع تعويض عن الضرر غير المتوقع، وذلك من خلال وجود نصوص تشريعية مختلفة ضمن نصوص القانون المدني ترتب آثار قانونية معينة على وجود

---

٧ بدر، أسامة أحمد، (٢٠٠٩)، " الالتزام ببذل عناية والالتزام بتحقيق نتيجة بين المسئوليتين الشخصية والموضوعية: دراسة تحليلية قضائية في القانونين الفرنسي والمصري"، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية، العدد (٢)، الصفحات (٢١١-٣٨٨). من الأمثلة على الالتزام ببذل عناية مشددة، التزام الطبيب عندما يكون عالم في مجاله، بينما يكون التزام الطبيب العادي ببذل العناية المعتادة. المرجع نفسه.

٨ تنص الفقرة الثالثة من المادة ٢٦٣ على « ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلاّ بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد».

٩ بدر، أسامة أحمد، مرجع سابق الصفحات (٢١١-٣٨٨). ومن الأمثلة على ذلك أنّ عدم التسليم يعتبر إخلالا بالتزام بتحقيق نتيجة، لأن التسليم لم يحدث مطلقا. أما إذا حصل التسليم متأخرا أو معيبا، فيمكن اعتبار ذلك إخلالا ببذل عناية. المرجع نفسه.

سوء نية[١٠]. أمّا فيما يتعلق بمخالفة الالتزام بالتعاون، فتترتب عليه ذات الجزاءات المترتبة على مخالفة أي التزام آخر كطلب التنفيذ العيني والفسخ والتعويض[١١].

المطلب الثالث

أهمية الالتزام بالتعاون

اهتمت النماذج التشريعية الدولية المعنية بالعقود بالالتزام بالتعاون، ونصّت عليه باعتباره التزاما عاما مثله في ذلك مثل مبدأ حسن النية، ومن أبرز هذه النماذج مبادئ الينيدروا لعقود التجارة الدولية في نسختها الأخيرة ٢٠١٦ [١٢]حيث جاء في المادة ٣/١/٥ «يلتزم كل طرف بالتعاون مع الطرف الآخر كلما كان هذا التعاون متوقعا بشكل معقول عند تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته».

ويظهر في هذا النص أنّ المبادئ تتعامل مع التعاون باعتباره التزاما مستقلا عن الالتزام بحسن النية، حيث جاء النص على مبدأ حسن النية في المادة ٧/١ من المبادئ[١٣]. كما يظهر جليا التعامل مع التعاون باعتباره التزام ببذل عناية، بدلالة استخدام عبارة "كلما كان هذا التعاون متوقعا بشكل معقول" فلا يطلب من طرف العقد إشهار إفلاسه، او تعريض سمعته للخطر في سبيل تسهيل وفاء الطرف الآخر بالتزام[١٤].

وللالتزام بالتعاون أهمية خاصة في عقود التجارة الدولية، لأنّها تشجّع على التعاقد وتعطي الأطراف نوعا من الأمان عند دخولهم في عقود مع أطراف من غير جنسياتهم ومن غير بلدانهم، حيث تتسع التزامات الأطراف ولا تقتصر على مجرد الالتزامات المنصوص عليها في العقد، وكل ذلك يسهم في ازدهار التجارة الدولية.

---

١٠ انظر مثلا نص المادة ٢٥٣ مدني قطري التي جاء فيها « ١- إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على شيء أو أن يقوم بإدارته، أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فإنّه يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه عناية الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك. ٢- وفي جميع الأحوال يكون المدين مسئولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم."
انظر أيضا المادة ٤٥٣ التي جاء فيها «١-يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا في ضمان الاستحقاق أو أن ينقصا منه، أو أن يسقطا هذا الضمان. ٢- ومع ذلك يقع باطلاً كل شرط بإنقاص الضمان أو إسقاطه، إذا كان البائع قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق." والمادة ٤٦١ التي جاء فيها "١- يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا في ضمان العيب أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان. ٢- ومع ذلك يقع باطلاً كل شرط بإنقاص الضمان أو بإسقاطه، إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب في المبيع غشاً منه «.

١١ Mahasneh, Nisreen "THE OBLIGATION TO COOPERATE BETWEEN THE PARTIES OF THE CONTRACT. مرجع سابق

١٢ مبادئ الينيدروا هي مجموعة من النصوص القانونية المقترحة في العقود صادرة عن معهد روما لتوحيد القانون الخاص، وقد صدرت النسخة الأولى من المبادئ عام ١٩٩٤، تلاها نسخة ٢٠٠٤ ومن ثم ٢٠١٠ وآخر نسخة هي عام ٢٠١٦. وتشمل المبادئ موضوعات كثيرة مثل: انعقاد العقد وتفسيره والوفاء به والمقاصة والإبراء والحوالة والتقادم والتضامن وغيرها من موضوعات قانون العقود، وهذه المبادئ لا تنطبق إلاّ إذا اختارها الأطراف كقانون واجب التطبيق، وبشرط ألاّ تتعارض مع النظام العام في الدولة التي تطبق فيها. وتهدف هذه المبادئ إلى توحيد القواعد القانونية الناظمة للتجارة الدولية، مما ينعكس على تشجيع التجارة الدولية وتنشيطها. دوّاس، أمين، (٢٠١٧)، شرح مبادئ الينيدروا لعقود التجارة الدولية (٢٠١٠)، الجزء الأول «التعريف بمبادئ الينيدروا لعقود التجارة الدولية»، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الصفحات (١٥-٣٢).

١٣ تنص المادة ٧/١ من مبادئ الينيدروا على « ١) يلتزم كل طرف بأن يتصرف وفقاً لما يقتضيه حسن النية وأمانة التعامل في التجارة الدولية. ٢) لا يجوز للأطراف استبعاد هذا الالتزام أو تقييده.»

١٤ UNIDROIT, Official Comments on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (Rome: International Institute for the Unification of Private Law, 2010), at p 150.

أما على مستوى القانون الوطني، فتتبع أهمية الالتزام بالتعاون من فكرة حماية الطرف المدين بتنفيذ التزام، بحيث لا يعتبر مخلا بالتزامه لمجرد عدم التنفيذ، ولو كان هذا الالتزام هو بتحقيق نتيجة، طالما أن الطرف الآخر هو السبب بفعله أو امتناعه في عدم التنفيذ لا بل إعاقته. ويترتب على ذلك قلب الأدوار فبدلا من اعتبار المدين مخلا بالتزامه، يعتبر الدائن هو المخلّ ويكون هو المسؤول عن التعويض ويمكن مطالبته بالتنفيذ العيني، كما يمكن أن يكون هذا سببا لطلب فسخ العقد من قِبل المدين.

كما تجدر الإشارة إلى أهمية الالتزام بالتعاون في مرحلة التفاوض، وإذا كان الفقه قد صرف وقتا وجهدا في الماضي في تكييف مرحلة التفاوض، للقول بوجود التزامات تعاقدية أو عدم وجودها في مرحلة ما قبل العقد[١٥]، فلقد جاء التعديل الأخير على القانون المدني الفرنسي حاسما للأمر، بحيث قلّت أهمية هذا النقاش، إذ قرر التعديل وجوب التقيد بمبدأ حسن النية في مرحلة ما قبل العقد، علاوة على مرحلتي إبرامه وتنفيذه، وبهذا يصبح الالتزام بالتعاون باعتباره متفرّعا عن مبدأ حسن النية التزاما قانونيا ملقى على عاتق طرفي العقد في القانون الفرنسي، ولا يرتبط بالقول بوجود طبيعة عقدية لمرحلة المفاوضات[١٦].

ومن مظاهر التعاون الإيجابية أثناء مرحلة التفاوض، إجراء الدراسات الفنية والاقتصادية اللازمة لتنفيذ المشاريع، والمواظبة على حضور الاجتماعات والتقيد بالمواعيد والمكان وتعيين الخبراء والاستشاريين إذا لزم الأمر ذلك، وكذلك الاستمرار في عملية التفاوض والجدّية في مناقشة العروض. أما مظاهر التعاون السلبية، فتتمثل في الامتناع عن إجراء مفاوضات موازية مع طرف آخر وكذلك عدم التقدّم بعروض ومقترحات غير منطقية مبالغ فيها، إضافة لعدم الرفض غير المبرر لمقترحات الطرف الآخر بدون دراستها بشكل واف[١٧] .

وكذلك فلا يمكن إغفال دور الالتزام بالتعاون وسواء في العقود الوطنية أو عقود التجارة الدولية في خلق بيئة تعاقدية منضبطة، تقلّ فيها الخلافات والنزاعات، وتستمر العقود وتنفذ بفعاليّة. وتبرز أهمية هذا الالتزام في العقود التي يتطلب تنفيذها زمنا طويلا كعقود المقاولات وعقود الإيجار، وقد يتخذ الالتزام بالتعاون صورة تمكين تنفيذ الطرف الآخر لالتزامه كما في عقد المقاولة، وقد يتجاوز ذلك إلى تسهيل رجوع أحد أطراف العقد على مدين له كما في عقد الكفالة والحوالة، أو اقتضاء منفعة العقد كما في عقد الإيجار، وهذا هو موضوع المبحث الثاني.

---

١٥ تنازع موضوع التكييف القانوني لمرحلة التفاوض اتجاهان؛ الأول: أنّ التفاوض عمل مادي بحت، ولا يثير أي التزامات، وأنّ أي مسؤولية محتملة أثناء التفاوض مردّها المسؤولية التقصيرية. الثاني: يقول هذا الاتجاه بوجود طبيعة عقدية لمرحلة التفاوض، حيث يولد بين الأطراف المتفاوضة عقدا ضمنيا، موضوعه السير في التفاوض وعدم إعاقة تقدمه، وإنّ أي عمل أو امتناع يصدر عن أي من طرفي العقد يؤثر على سير التفاوض يعتبر إخلالا بهذا العقد الضمني السابق على العقد المراد إبرامه في حال نجحت المفاوضات. انظر نشمي، مصطفى خضير، (٢٠١٤)، "النظام القانوني للمفاوضات التمهيدية للتعاقد» رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، الصفحات (٤٤-٤٨).

١٦ حميداني، محمد، مرجع سابق، الصفحات (٣٠٠-٣٠٥).

١٧ في تفاصيل ذلك انظر أبو جميل، وفاء، مرجع سابق، الصفحات (٢٥ وما بعدها). انظر أيضا براهما، فايزة، (٢٠٠٩) « التزامات الأطراف في المرحلة السابقة للتعاقد»، رسالة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقاد، تلمسان، الصفحات (١٣١-١٣٢).

المبحث الثاني
تطبيقات تشريعية للالتزام بالتعاون

يتناول هذا المبحث بعضا من التطبيقات التي وردت في القانون المدني القطري، والتي تعكس التزاما بالتعاون، بأحد صورتيه؛ وهي إما تمكّين أحد أطراف العقد من الوفاء بالتزامه كما هو الحال في عقد المقاولة، أو تمكين أحد أطراف العقد من اقتضاء حقه أو تحصيل الهدف من العقد، كما يتجلّى ذلك في عقد الإيجار والكفالة والحوالة.

ولا شك أنّ هناك المزيد من التطبيقات لا يتسع المقام لإيرادها جميعها في هذا البحث، وإنما ستتم الإشارة لبعض الصور والتطبيقات. وسيتم تناول هذه التطبيقات المختارة من حيث مضمون الالتزام وطبيعته ومن ثم الآثار القانونية المترتبة على عدم الوفاء به.

المطلب الأول
التزام رب العمل بالتعاون مع المقاول

ورد النص على هذا الالتزام في المادة ٦٩٢ من القانون المدني القطري، حيث جاء فيها « ١- إذا كان تنفيذ العمل يقتضي من رب العمل أن يقوم بأداء معين ولم يقم به في الوقت المناسب، جاز للمقاول أن يكلّفه بأدائه خلال أجل معقول يحدده. ٢- فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم رب العمل بالتزامه، جاز للمقاول أن يطلب فسخ العقد دون إخلال بحقه في التعويض إن كان له مقتض.»

ويمكن القول بأن هذا النص يعدّ وبحق من أكثر النصوص صراحة ودلالة على التزام أحد أطراف العقد بالتعاون ليتمكّن الطرف الآخر من تنفيذ التزاماته. ولعل وجود هذا النص جاء متأثرا بالتوجهات العالمية بهذا الخصوص، فقد أصبحت عقود الإنشاءات عقودا دولية تنظمها عقود نموذجية، كتلك الصادرة عن منظمة الفيدك (الاتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين)، ولعلنا نشير في هذا الإطار إلى البند رقم ٢/٢ من الكتاب الأحمر الذي جاء فيه تحت عنوان المساعدة:

"يجب على صاحب العمل وبناء على طلب من المقاول، تزويد الأخير فورا بالمساعدة المعقولة، لتمكينه من الحصول على:

١- نسخ من قوانين الدولة المتعلقة بالعقد مما هو غير متوفر بصورة عادية.

٢- طلبات المقاول للحصول على أي تصاريح أو تراخيص أو موافقات تتطلبها قوانين الدولة:

١- فيما يتعلق بمتطلبات المادة ١٣:١ الامتثال للقوانين؛

٢- لتوريد معدات المقاول والمواد والآلات، بما في ذلك التخليص الجمركي عليها.

٣- لتصدير معدات المقاول عند إزالتها من الموقع[١٨].

18 FIDIC Conditions of Contract for Construction, Red Book, 2017.

ويبدو أنّ المشرّع القطري لم يأت على ذكر أمثلة محددة كما ورد في الكتاب الأحمر، وإنما جعل الالتزام عاما ومفتوحا ليشمل كل ما ورد في الفيدك وغيره، ويكون قابلا للانطباق على جميع أنواع المقاولات وليس مقتصرا على مقاولات الإنشاءات والبناء. فإذا كان عقد المقاولة متعلقا بتصنيع شيء من مواد أو تصاميم يقدمها صاحب العمل، وجب على صاحب العمل تقديم هذه المواد أو التصاميم قبل أن يطالب المقاول بتنفيذ العمل. وإذا تعلق عقد المقاولة بأعمال صيانة أو سباكة أو تصليحات، التزم رب العمل بتمكين المقاول من دخول المكان الموجود فيه الشيء الذي سينصّب عليه العمل، إذ بدون ذلك لا يمكن للمقاول تنفيذ التزامه. وفي العقد مع الطبيب لإجراء عملية جراحية، يجب على المريض أن يوقع نموذج الموافقة إذ بدونه لا يمكن للطبيب مباشرة العملية. أما في مقاولات البناء، فاستصدار التصاريح والرخص وتسليم التصاميم وغيرها يقع على عاتق صاحب العمل، ليتمكن المقاول من تنفيذ التزامه [١٩].

لم يبرز المشرّع القطري طبيعة الالتزام، باعتباره التزاما ببذل عناية، بعكس الحال في الكتاب الأحمر الذي استخدم تعبير «مساعدة معقولة»، وكان من الأجدر لو استخدم المشرّع القطري تعبيرا مشابها يعكس أنّ التزام صاحب العمل بمساعدة المقاول على تنفيذ التزامه يجب ألاّ يتضمن الإضرار بمصالح رب العمل، وعلى ذلك نقترح إضافة تعبير « كلما كان ذلك معقولا» في نهاية الفقرة الأولى من نص المادة ٦٩٢. فلا يمكن اعتبار رفض صاحب العمل فتح محلاته أو منزله، للمقاول لينفذ بعض الأعمال بعد منتصف الليل إخلالا بالتزامه بالتعاون، لانتفاء المعقولية. ولا يعتبر المريض مخلا بالالتزام بالتعاون إذا رفض استخدام علاج معين، قبل خضوعه لعملية جراحية لسبب نفسي. ولا يعتبر رب العمل مخلا بالتزامه بالتعاون إذا لم يغلق محله التجاري فترة طويلة بناء على طلب المقاول لتنفيذ بعض الأعمال، لأن هذا سيسبب له خسارة فادحة ويضرّ بسمعته التجارية. وبناء عليه لا يمكن اعتبار الالتزام بالتعاون الوارد في نص المادة ٦٩٢ التزاما بتحقيق نتيجة.

أما الجزاء الذي رتبّه المشرّع على عدم قيام رب العمل بما يلزم لتمكين المقاول من الوفاء، فقد اشترط المشرّع القطري أن يبدأ المقاول بإجراء وهو إعطاء مهلة يحددها لصاحب العمل ليقوم بتنفيذ ما عليه، ويبدو هذا طلبا للتنفيذ العيني للالتزام بالتعاون، ولكنه لا يتضمن حق المقاول بالتنفيذ على حساب رب العمل وفقا لحرفية النص، فلا يحتمل النص القول بأن للمقاول الحق في شراء مواد على حساب رب العمل. كما لا يقرر النص أنّ الأجل الممنوح من قبل المقاول لرب العمل يجب أن يكون عن طريق القضاء، على أنّ المقاول ملزم بإثبات أنه قد منح أجلا لرب العمل قبل طلبه الفسخ والتعويض. فإذا لم يمتثل صاحب العمل ولم ينفذ المطلوب منه خلال الأجل المطروح، انتقل المقاول للجزاءات الأخرى وهي طلب فسخ العقد وطلب التعويض متى كان له مقتضى، بمعنى متى تحقق الضرر. وفقا للقواعد

١٩ السنهوري، عبد الرزاق، (٢٠١١)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد (٧) العقود الواردة على العمل، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الصفحات (١٤٤-١٤٥). ومن الأمثلة الأخرى على تعاون رب العمل مع المقاول، قيام رب العمل بعمل بروفات قياس عند الخياط، وقيام المؤلف بمراجعة بروفة الكتاب قبل طبعه بشكل نهائي ونشره، وإذا طلب شخص من رسّام أن يرسمه، يقتضي الالتزام بالتعاون وقوفه أمام هذا الرسّام المدة اللازمة لتمكينه من إتمام عملية الرسم. المرجع نفسه.

العامة في القانون، عند إخلال أحد أطراف العقد بالتزامه، يجوز للطرف الآخر اختيار الجزاء الذي يراه مناسبا، فله أن يتجاهل طلب التنفيذ العيني ويطلب الفسخ والتعويض فورا، ولكن ووفقا لنص المادة ٦٩٢ لا يجوز للمقاول القفز لطلب الفسخ وإنما يجب أولا أن يحثّ رب العمل على تنفيذ التزامه من خلال إعطائه أجلا للتنفيذ.

ومن الجدير بالذكر بأنّ القانون المدني المصري والذي تأثر به القانون المدني القطري ونقل عنه العديد من النصوص لم يتضمّن نصا مشابها لنص المادة ٦٩٢، وترى الباحثة أنّ موقف المشرّع القطري في تقنين هذا الالتزام ينّم عن تقدّم تشريعي لا يمكن إنكاره. وبالرغم من ذلك يتعامل الفقه المصري مع هذا الالتزام باعتباره مقرر ضمنا ويُطلق عليه «التزام رب العمل ببذل ما في وسعه لتمكين المقاول من إنجاز العمل»، ويتقرر الجزاء على مخالفة هذا الالتزام المفروض ضمنا بالتنفيذ العيني، كالحصول على الآلات من السوق على نفقة رب العمل، بإذن من المحكمة، وكذلك لجوء المقاول لطلب فرض غرامة تهديدية على رب العمل للضغط عليه للامتثال وتقديم ما يتوجب عليه، أضف الى ذلك طلب الفسخ والتعويض إن كان له مقتضى[٢٠]، على أنه وفي ظل اعتبار هذا الالتزام مفروض ضمنا، يمكن للمقاول الاختيار بين الجزاءات السابقة ولا محل لإلزامه بالبدء بطلب التنفيذ، كما هو الحال وفقا لنص المادة ٦٩٢ من القانون المدني القطري.

بقي أن نقول بأنّ صاحب العمل قد يحدد التزامه بالتعاون ويستثني منه بعض العناصر ابتداء في العقد، فإذا وافق المقاول على ذلك لم يعد من حقه التمسك بإخلال رب العمل بالتزامه بالتعاون. فإذا تم تضمين عقد المقاولة بندا بأنّ رب العمل غير ملزم باستصدار التصاريح، كان غير ملزما بذلك. على أنّ هذا يقتصر على الحالات التي يكون استصدار التصاريح لا زال ممكنا من جهة المقاول وإن كان شاقا. أما متى استلزم القانون حصرا أنّ استصدار التصاريح هو لرب العمل فقط، لم يكن البند الذي يعفي رب العمل من استصدارها صحيحا، لأن القول بصحة هذا الشرط يترتب عليه هدم عقد المقاولة من أساسه وفقا لما ترى الباحثة.

المطلب الثاني
التزام المؤجر بالتعاون مع المستأجر

يتضمن نص المادة ٦١٢ من القانون المدني والخاصة بحق المستأجر في الانتفاع بالمأجور إشارة إلى التزام المؤجر بالتعاون، حيث جاء النص ليقرر:

"١- يجوز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة أجهزة أو تركيبات تكفل له الانتفاع المقصود، ما دامت الطريقة التي توضع بها متفقة مع الأصول السليمة، وذلك ما لم يكن في وضع هذه الأجهزة أو التركيبات إضرار بالعين أو إنقاص من قيمتها. ٢- فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإجراء شيء من ذلك.

٢٠ المرجع نفسه ص ١٤٥.

كان للمستأجر أن يقتضيه منه على أن يتحمل بما ينفقه المؤجر .[٢١]"

وهنا نتوقف عند الفقرة الثانية من النص التي تشير الى تدخل المؤجر، وحق المستأجر في اقتضاء هذا التدخل.

مفاد هذا النص هو أن المستأجر قد يحتاج لتركيب جهاز مثل لاقط الستالايت، مودم للإنترنت، أنابيب لتوصيل المياه الساخنة، أو غير ذلك، فهذه لا يتحملّها المؤجر وإنما على المستأجر أن يتحمّل نفقة تركيبها، والأصل أنّها لا يجوز أن تسبّب أضرارا بالمأجور، والأصل كذلك أنّ المستأجر لا يحتاج للحصول على موافقة المؤجر لوضع التركيبات والتجهيزات المألوفة والتي جرى العرف على أن كل منزل يحتوي عليها[٢٢]. وذلك خلافا للقاعدة العامة التي تقضي بعدم السماح للمستأجر بإجراء أي تغييرات في المأجور بدون موافقة من المؤجر[٢٣].

على أنّ الفرضية التي نحن بصددها هي أنّ المستأجر يحتاج إلى تدخّل من المؤجر لوضع التركيب أو الجهاز داخل المأجور، وهذا التدخل غالبا ما يأخذ صورة الحصول على رخصة من جهة معينة، ويجب أن يتقدم مالك العقار بطلب الرخصة وليس المستأجر، وكذلك يتوجب على المؤجر تزويد المستأجر بوثائق؛ مثل سند تسجيل العقار المأجور، أو مخططه التنظيمي. كما يمكن أن يتمثّل تدخل المؤجر بتمكين المستأجر من الوصول لبعض مرافق العقار المأجور والتي تكون تحت حراسة المؤجر، ولا يمكنه دخولها بدون إذنه مثل سطح العقار، وقد يتضمن كذلك أنّ حصول المستأجر على بعض الخدمات يحتاج لموافقة خطية من المؤجر[٢٤].

وأكثر من ذلك فقد يأخذ التدخل المطلوب شكل قيام المؤجر بعمل داخل المأجور مثل تقوية جدار أو ترميم سقف داخل المأجور، إذ بدون ذلك لا يمكن وضع التركيبات[٢٥]. ومن الأمثلة التي من الممكن ذكرها في هذا المقام وضع لاقط لأحد شركات الاتصالات في المأجور لقاء أجر، فهذا إجراء جوهري وحتما سيحتاج لموافقة من المالك، لا بل سيكون للمالك حقوقا مالية معينة، إذا هو وافق على ذلك، ويحتاج الأمر منه حتما تزويد المستأجر بوثائق ومستندات وموافقات تتعلق بالمأجور وطريقة استخدامه.

ويمكن القول بأنّ نص المادة ٦١٢ قد تضمّن ما يستفاد منه أن التزام المؤجر بالتعاون مع المستأجر في موضوع التركيبات هو التزام ببذل عناية، إذ أنّ النص قد أكّد بأنّ وجود هذه التركيبات والأجهزة يجب

---

٢١ يقابل هذا النص ما ورد في القانون المدني المصري (١٣١)١٩٤٨ في نص المادة ٥٨١ حيث جاء فيها « ١- يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجّرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار. ٢- فإذا كان تدخّل المؤجّر لازماً لإتمام شيء من ذلك، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل، على أن يتكفّل بما ينفقه المؤجّر.»

٢٢ البرواي، حسن، (٢٠١٦)، العقود المدنية (البيع والايجار)، كلية القانون- جامعة قطر، ص ٣٥٠.

٢٣ العبيدي، علي، (٢٠٠٥)، العقود المسماة (البيع والايجار)، دار الثقافة، عمان، ص ٣١٠.

٢٤ زهران، همام محمد محمود، (١٩٩٤)، "النظام القانوني لمكنة إجراء المستأجر للتغيير المادي في العين المؤجرة»، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية - كلية الحقوق، المجلد (٤) العدد (٣)، الصفحات ٢٦ و٢٧.

٢٥ السنهوري، عبد الرزاق، (٢٠١١)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد (٦) العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص ٥٣٠.

ألاّ يضرّ بالمأجور، فلا يجبر المؤجر والحالة تلك بمنح الموافقات أو تسليم المستندات إذا كان ما يقترحه المستأجر من تركيبات ضارا بالمأجور. وبالرجوع الى مثال لاقط شركة الاتصالات، يمكن القول بأنّ المؤجر قد يقدّر المخاطر الصحية التي يسببها وجود اللاقط ويرفض التعاون مع المستأجر في هذا الخصوص، ولا يعتبر مخلا بالتزامه بالتعاون. بقي أن نقول أنّ التزام المؤجر بالتعاون يجب ألاّ يتضمن إلزامه بأي مبالغ أو تكاليف، فيظل المستأجر مسؤولا عن هذه التكاليف، كرسوم استصدار رخصة من جهة رسمية وذلك بصريح نص المادة ٦١٢.

فإذا كانت التركيبات نافعة للمستأجر وغير ضارّة بالمأجور، ورفض المؤجر التجاوب مع طلب المستأجر بالتعاون والمساعدة، فما هو الجزاء؟ لم يحدد المشرع جزاءً خاصا كما فعل في نص المادة ٦٩٢ الخاصة بالمقاول، وعليه وجب الرجوع للقواعد العامة من طلب الفسخ والتعويض، مع الإشارة الى أنّ طلب التنفيذ العيني متاح أيضا. وإذا كان تدخل المؤجر يتطلب تدخلا شخصيا منه، فيمكن أن يلجأ المستأجر إلى الغرامة التهديدية للضغط على المؤجر للقيام بما هو مطلوب، كما من المهم الإشارة هنا إلى الجزاء الخاص بعقد الإيجار وهو إنقاص الأجرة بمقدار نقص المنفعة أو فواتها، حيث سيؤثر موقف المؤجر السلبي في انتفاع المستأجر من المأجور ويجوز له تبعا لذلك طلب إنقاص الأجرة[٢٦].

ويمكن القول بأنّ التزام المؤجر بالتعاون وفقا لنص المادة ٦١٢ قابل لمخالفته باتفاق الأطراف، حيث لا شيء يمنع وفقا للقواعد العامة في العقد من أن يقصر المؤجر ابتداء تعاونه مع المستأجر على مسائل محددة، ويعفي نفسه من أخرى ويقبل المستأجر بذلك، فلا يعود له بعد ذلك التمسك بإخلال المؤجر بالتزامه بالتعاون.

وبالتعليق على التزام المؤجر بالتعاون مع المستأجر، ترى الباحثة بأنّ المشرّع قد قصرها على حالة الأجهزة والتركيبات، علما بأنّ هذا الالتزام مطلوب في غير هذه الحالات؛ فقد يحتاج المستأجر لسند تسجيل العقار أو لمراجعة المؤجر شخصيا جهة معينة، لتقديم طلب أو اعتراض يتعلق بخدمات الكهرباء والماء، وأكثر من ذلك فإنّ المستأجر لا يمكنه دفع فواتير الكهرباء والماء إذا لم يكن عقد الإيجار موثقا حسب الأصول وفقا للقوانين السارية في قطر، وأحيانا يُطلب عقد الإيجار الموّثق لأجل استصدار فيزا

---

٢٦ ورد جزاء إنقاص الأجرة في عدّة نصوص في قانون إيجار العقارات القطري ٢٠٠٨، ونذكر من هذه النصوص. المادة ٤ التي جاء فيها « يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة، وملحقاتها للمستأجر في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين، ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من المنفعة، وفقاً لما تقرره اللجنة.» والمادة ٥ التي جاء فيها « يلتزم المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة الضرورية لتبقى صالحة للانتفاع بها، فإذا تأخر المؤجر، بعد إخطاره كتابة، عن القيام بتنفيذ هذه الصيانة، أو إذا تعذر إخطاره، جاز للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة بإجراء الصيانة اللازمة بمعرفته واستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة.» والمادة ٦ التي جاء فيها « للمؤجر الحق في إجراء الصيانة المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة ولو عارض المستأجر ذلك، فإذا ترتب على هذه الصيانة إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب، تبعاً للظروف، فسخ العقد، أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة، أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة. ويسقط حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مدّ مدة الإيجار، إذا شغل العين المؤجرة لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء أعمال الصيانة دون اللجوء إلى اللجنة، ما لم يقدم لها عذراً مقبولاً.»

سفر أو تقديم معاملة قانونية معينة لإثبات سكن، والمؤجر هو المسؤول عن توثيق عقد الإيجار[٢٧]، إذ يجب عليه القيام بهذا الإجراء، فإذا امتنع عن ذلك كان هذا إخلالا منه بالالتزام بالتعاون.

وبناء على سبق فقد كان من الأجدر تضمين النصوص المتعلقة بعقد الإيجار نصا عاما يجعل الالتزام بالتعاون من جهة المؤجر موجودا أينما تطلّب الأمر ذلك. وتقترح الباحثة النص التالي: « يلتزم المؤجر بالتعاون مع المستأجر ومساعدته على تحصيل المنفعة موضوع العقد، كلما كان ذلك معقولا».

المطلب الثالث

التزام الدائن بالتعاون مع الكفيل والمحال له

تضمّن نص المادة ٨٢٨ من القانون المدني القطري تطبيقا للالتزام بالتعاون في عقد الكفالة، حيث جاء فيها :

« ١- يلتزم الدائن بأن يسلم الكفيل وقت وفائه بالدين، المستندات اللازمة لاستعمال حقه في الرجوع.

٢- وإذا كان الدين المكفول مضموناً بمنقول مرهون أو محبوس، وجب على الدائن أن يتخلى عنه للكفيل.

٣- وإذا كان الدين مضموناً بتأمين عقاري، التزم الدائن أن يقوم بالإجراءات اللازمة لنقل هذا التأمين إلى الكفيل. ويتحمل الكفيل مصروفات هذه الإجراءات على أن يرجع بها على المدين .[٢٨]"

يختلف الالتزام بالتعاون في هذا التطبيق عن التطبيقين السابقين، فهو من ناحية ليس التزاما عاما من حيث المضمون، فرب العمل يلتزم بالقيام بما يلزم دون تحديد ما يلزم، والمؤجر يلزم بالتدخل دون تحديد مضمون هذا التدخل على ما سبقت الإشارة، ولكن وفقا لنص المادة ٨٢٨ حدد المشرّع ما هي المسائل التي يجب على الدائن القيام بها، وبدونها لن يتمكن الكفيل من الرجوع على المدين ومطالبته بما قام بدفعه للدائن إعمالا لعقد الكفالة وتطبيقا لحقه في الحلول محل الدائن في مطالبة المدين[٢٩].

ولقد حدد المشرّع الالتزام بالتعاون في حدود ثلاثة التزامات فرعية هي تباعا، تسليم الوثائق والمستندات المتعلقة بالدين، وأهمها سند الدين، ومخالصة من الدائن تثبت وفاء الكفيل للدائن[٣٠]، وثاني هذه الالتزامات هو التخلي عن المنقول المرهون رهنا حيازيا أو المحبوس للكفيل، وآخرها هو القيام بما هو مطلوب منه من إجراءات بهدف نقل الرهن التأميني للكفيل. وتعليقا على ذلك نقول بأنّ الكفيل الذي يقوم

---

٢٧ انظر نص المادة ٣ من قانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إيجار العقارات التي جاء فيها « تُبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابة، ويجب أن يتضمن العقد اسم المؤجر، واسم المستأجر، وجنسيتهما، وعنوانهما، ومن يمثلهما قانوناً، ومدة الإيجار، ومقدار الأجرة، وكيفية أدائها، وأوصاف العين المؤجرة، والغاية من التأجير، وجميع الشروط المتفق عليها. ويجب على المؤجر تسجيل عقد الإيجار بالمكتب خلال شهرين من تاريخ إبرامه ولا تُسمع أية طلبات يقدمها المؤجر أمام اللجنة أو القضاء وتكون ناشئة عن عقد الإيجار إلا إذا كان العقد مسجلاً بالمكتب، ويُستثنى من ذلك طلب إثبات العلاقة الإيجارية بالنسبة لعقود الإيجار السابقة على ٢٠٠٨/٢/١٥.»

٢٨ يقابل هذا النص حرفيا نص المادة ٧٨٧ من القانون المدني المصري.

٢٩ انظر نص المادة ٣٥٧ من القانون المدني القطري التي جاء فيها « إذا قام بالوفاء شخص غير المدين، حل الموفي محل الدائن الذي استوفى حقه في الحالات التالية: ١- إذا كان الموفي ملزماً بالدين مع المدين أو ملزماً بوفائه عنه. ٢- إذا كان الموفي دائناً ووفى دائناً آخر مقدماً عليه بما له من تأمين عيني، ولو لم يكن للموفي أي تأمين. ٣- إذا كان الموفي قد تملك شيئاً وأدى الدين لدائن خصص الشيء لضمان حقه. ٤- إذا قرر نص خاص حق الحلول للموفي."

٣٠ السنهوري، عبد الرزاق، (٢٠١١)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد (١٠) التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص ١٣٥.

بالوفاء بدين المدين، يحلّ محلّ الدائن حلولا قانونيا، بحيث يرجع بما وفّاه على المدين متمتعا بنفس مركز الدائن وصفات ومزايا الدين[٣١]، وهو لن يتمكن من اقتضاء حقه من المدين بغير تعاون الدائن بحيث يسلّمه المكنات التي تساعده وتؤهله للرجوع على المدين.

وأكثر من ذلك، فإنّ التزام الدائن بالتعاون ليتمكّن الكفيل من الرجوع على المدين يأخذ مدى أوسع، حيث يلتزم الدائن بالمحافظة على تأمينات الدين وسواء أكانت تأمينات عقارية أم منقولة، ويشمل ذلك التأمينات التي قُدّمت وقت نشوء الدين الأصلي أو حتى بعد ذلك الوقت[٣٢]، وكل ما سبق تفعيلا لحق الكفيل في الحلول، الذي بدونه لن يتمكن من اقتضاء ما دفعه للدائن، ولن يكون أمامه إلاّ الدعوى الشخصية التي لا تعطي مزايا للكفيل وتظل أضعف من دعوى الحلول.

من ناحية أخرى يختلف هذا التطبيق عن التطبيقين السابقين في أنه لا يجسّد بأي حال التزاما ببذل عناية، فالالتزام بتسليم المستندات ونقل الرهن وتسليم المرهون أو المحبوس هو التزام بتحقيق نتيجة. والسؤال الذي يُطرح هو ماذا لو رفض الدائن التعاون مع الكفيل؟ لا توجد جزاءات خاصة يلجأ إليها الكفيل، ويتم الرجوع للقواعد العامة، مع الأخذ بعين الاعتبار أنّه لا مجال لطلب الفسخ إذ ان عقد الكفالة قد انقضى أصلا بوفاء الكفيل، ولكن من حق الكفيل التمسك بالالتزامات الواردة في نص المادة ٨٢٨ باعتبارها التزامات قانونية تقع على عاتق الدائن وطلب إلزامه بها، وكذلك لا شيء يمنع من تمسك الكفيل بطلب التعويض متى تضرر من جرّاء امتناع الدائن عن التعاون معه بخصوص تمكينه من ممارسة حقه بالحلول والرجوع على المدين، فمصدر التزام الدائن بالتعاون مع الكفيل في تحصيل ما قام بالوفاء به للدائن هو القانون[٣٣].

ولقد ذهب رأي الى أن من حق الكفيل رفض الوفاء للدائن، إذا هو رفض ابتداء تسليمه هذه المستندات الهامة التي تخوّله الرجوع على المدين، كما يكون من حقه إيداع مبلغ الوفاء في خزانة المحكمة، بحيث لا يمكن للدائن قبضه، إلاّ إذا سلّم مستندات الدين[٣٤].

كما يمكن الاستنتاج بأن نص المادة ٨٢٨ آمر بمعنى عدم جواز إعفاء الدائن لنفسه من تطبيقه ببند في عقد الكفالة، فلو أجاز القانون ذلك، تعطّل تطبيق أحكام الحلول القانوني والتي هي قواعد قانونية آمرة. وتضمّن القانون المدني القطري نصا مشابها للنص المتقدّم ويتعلق برجوع المحال له على المدين في حوالة الحق، وعلى ذلك نصت المادة ٣٢٩ على « على المحيل أن يسلّم المحال له سند الحق المحال به، وأن يقدّم له وسائل إثباته، وما هو ضروري من بيانات لتمكينه من استيفائه.»

٣١ محجوب، جابر، (٢٠١٦)، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، الأحكام العامة للالتزام في القانون القطري، جامعة قطر، كلية القانون، الصفحات (٣٦٨-٣٦٩).

٣٢ السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد (١٠)، مرجع سابق، ص ١٣٦.

٣٣ السرحان، عدنان، (٢٠٠١)، العقود المسماة في المقاولة والوكالة والكفالة، دار الثقافة، عمان، ص ٢٢٢.

٣٤ تناغو، سمير، (١٩٩٥)، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة دار المعارف، الإسكندرية، ص ٨٢. انظر أيضا أبو مغلي، مهند (٢٠١٠) " المركز القانوني للكفيل في عقد الكفالة في القانون الأردني: دراسة مقارنة»، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، جامعة مؤتة، المجلد (٢) العدد (٣)، ص ١٥٢.

يرتبط التزام المحيل بتسليم سند الحق المحال به بفكرة انتقال المطالبة بنفس الصفات والدفوع والتأمينات، وهذه تكون ثابتة عادة في مستندات الدين، ويحتاج المحال له لهذه الوثائق للمطالبة بالحق سواء كان ذلك ودّيا أم قضائيا[٣٥]. والالتزام وفقا للنص المتقدّم محدد من ناحية ومفتوح من ناحية أخرى، فتسليم سند الحق التزام محدد والوفاء به هو التزام بتحقيق نتيجة وكذلك الالتزام بتسليم وسيلة الاثبات، اما الشق الثاني والمتعلق بالبيانات الضرورية لتحصيل الحق فمضمون هذا الالتزام غير محدد ويجب أن يخضع لمعيار المعقولية، والتزام المحيل بتسليم المستندات هو التزام ببذل عناية، فلا يعتبر مخلا بالتزامه بالتعاون إذا هو رفض تسليم مستند هام للمحال له ولكنه يتضمن سرا شخصيا للمحيل لا يريد إفشاؤه.

وتقترح الباحثة إعادة صياغة نص المادة ٣٢٩ من القانون المدني القطري، لتعكس طبيعة الالتزامات بشكل واضح ولتكون على النحو التالي:

« على المحيل أن يسلّم المحال له:

١- سند الحق المحال به، وأن يقدم له وسائل إثباته.

٢- وما هو ضروري من بيانات لتمكينه من استيفائه كلما كان ذلك معقولا.»

وكذلك فإنّ القاعدة في نص المادة ٣٢٩ آمرة، لأن السماح بالتعاقد خلافا لأحكام هذه المادة يترتب عليه تعطيل تطبيق أحكام الحوالة، والمتعلقة بحق المحال له بالرجوع على المحال عليه، حيث أنّ إعفاء المحيل لنفسه من هذا الالتزام يترتب منع المحال له من تحصيل حقه. كما أن نص المادة ٣٢٩ يرتبط بضمان المحيل لفعله الشخصي، فلا يمكنه إتلاف مستندات الدين أو إخفاءها، وإذا هو فعل ذلك كان مسؤولا بالتعويض، ولا يجوز بأي حال استبعاد ضمان الفعل الشخصي بالاتفاق سندا لنص المادة ٣٣٣ مدني قطري[٣٦].

٣٥ الصدقي، أسماء (٢٠١٦) " حوالة الحق الشخصي على ضوء الأحكام المسطّرة في قانون الالتزامات والعقود المغربي»، مجلة المنبر القانوني، العدد (١١)، ص ٥٧.

٣٦ محجوب، جابر، مرجع سابق، ص ٢٨٨. انظر نص المادة ٣٣٣ مدني قطري التي جاء فيها « ١- يكون المحيل مسئولًا عن تعويض المحال له عما يلحقه من ضرر بسبب أفعاله الشخصية ولو كانت الحوالة بغير عوض. 2- ويقع باطلاً كل شرط يقضي بغير ذلك."

الخاتمة

تناول البحث تطبيقات للالتزام بالتعاون في القانون المدني القطري، ولقد انتهى البحث إلى جملة من النتائج نوردها فيما يلي:

أولا: لا يعتبر الالتزام بالتعاون التزاما أو مبدأ عاما في القانون المدني القطري، وإنما تضّمن القانون المدني القطري تطبيقات من الممكن أن نستنتج منها الالتزام بالتعاون.

ثانيا: يأخذ الالتزام بالتعاون صورتين؛ الأولى أن يكون تنفيذ التزام أحد الأطراف متوقفا على قيام الطرف الآخر بإجراء إيجابي أو امتناع سلبي، أما الصورة الثانية فتتمثل في أن إجراء معين مطلوب من أحد أطراف العقد، ليتمكّن الطرف الآخر من الوصول إلى المنفعة والهدف من العقد.

ثالثا: عندما يأتي الالتزام بالتعاون عاما، دون أن يتم تحديد نوع الالتزام ومضمونه، فإنه يكون التزاما ببذل عناية، إذ لا يمكن أن يضار أحد أطراف العقد بسبب هذا التعاون، أما إذا حدد المشرّع مضمونا دقيقا للالتزام بالتعاون مثل تسليم سند الدين والتنازل عن الرهون أو حق الحبس، فيكون التعاون التزاما بتحقيق نتيجة. على أنّ المشرّع القطري لم يبرز طبيعة الالتزام بشكل صريح في التطبيقات المختارة في هذا البحث.

رابعا: يعتبر مبدأ حسن النية المظلّة التي ينضوي تحتها الالتزام بالتعاون، ويتقاطع الالتزامان، ولكنهما يختلفان من عدّة أوجه، ولعلّ أهمها هو أنّ كل التزام بالتعاون يُعبّر عن التزام بحسن النية في التعامل، ولكن ليس كل التزام بحسن النية يتضمن التزاما بالتعاون، فمبدأ حسن النية أوسع من الالتزام بالتعاون.

خامسا: يترتب على الإخلال بالالتزام بالتعاون تطبيق الجزاءات الموجودة ضمن القواعد العامة في القانون، ومن ذلك التنفيذ العيني والفسخ والتعويض. وقد ينطبق جزاء خاص في عقد الإيجار وهو إنقاص الأجرة بقدر فوات المنفعة. أما في عقد المقاولة ووفقا لنص المادة ٦٩٢، فلقد رتبت الجزاءات بصريح النص وجعلت المقاول ملزما بإعطاء مهلة ولمدة معقولة لصاحب العمل لينفذ التزامه قبل أن يكون بمقدور المقاول طلب الفسخ والتعويض متى كان له مقتضى.

وبناء على النتائج السابق بيانها، فإن الباحثة توصي بما يلي:

أولا: إبراز طبيعة التزام رب العمل في المادة ٦٩٢، باعتباره التزاما ببذل عناية، بحيث أن رب العمل غير ملزم باتخاذ إجراءات تسبب له خسائر أو تضرّ بسمعته التجارية، ونقترح إضافة تعبير «كلما كان ذلك معقولا» في نهاية نص الفقرة الأولى من المادة ٦٩٢ لتصبح كالتالي: «١- إذا كان تنفيذ العمل يقتضي من رب العمل أن يقوم بأداء معين ولم يقم به في الوقت المناسب، جاز للمقاول أن يكلفه بأدائه خلال أجل معقول يحدده، كلما كان ذلك معقولا».

ثانيا: ضرورة التوسع بالالتزام بالتعاون في عقد الإيجار وعدم قصره على حالة التركيبات، فتدخّل المؤجر مطلوب في حالات أخرى، ولذلك تقترح الباحثة إضافة نص عام يلتزم من خلاله المؤجر بالتعاون مع المستأجر ونقترح الصيغة التالية: « يلتزم المؤجر بالتعاون مع المستأجر ومساعدته على تحصيل المنفعة موضوع العقد، كلما كان ذلك معقولا».

ثالثا: إعادة صياغة نص المادة ٣٢٩ من القانون المدني القطري، بحيث يتم الفصل بين الحالة التي يكون فيها التزام المحيل بذل عناية والحالات التي يكون فيها الالتزام بتحقيق نتيجة ونقترح الصيغة التالية:

"على المحيل أن يسلّم المحال له:

١- سند الحق المحال به، وأن يقدم له وسائل إثباته.

٢- ما هو ضروري من بيانات لتمكينه من استيفائه كلما كان ذلك معقولا"

المراجع

أولا: المراجع العربية

١. أبـو جميـل، وفـاء حلمـي (١٩٩٣)، "الالتـزام بالتعـاون فـي دراسـة تحليليـة تأصيليـة"، القاهـرة: دار النهضـة العربيـة.

٢. أبـو مغلـي، مهنـد (٢٠١٠)، « المركـز القانونـي للكفيـل فـي عقـد الكفالـة فـي القانـون الأردنـي: دراسـة مقارنـة»، المجلـة الأردنيـة فـي القانـون والعلـوم السياسـية، جامعـة مؤتـة، م٢، ع ٣، ١١١-١٥٦.

٣. بـدر، أسـامة أحمـد (٢٠٠٩) « الالتـزام ببـذل عنايـة والالتـزام بتحقيـق نتيجـة بيـن المسـئوليتين الشـخصية والموضوعيـة: دراسـة تحليليـة قضائيـة فـي القانونيـن الفرنسـي والمصـري»، مجلـة كليـة الحقـوق للبحـوث القانونيـة والاقتصاديـة، جامعـة الإسـكندرية، ع ٢، ٢١١-٣٨٨.

٤. براهـا، فايـزة (٢٠٠٩)، "التزامـات الأطـراف فـي المرحلـة السـابقة للتعاقـد"، رسـالة ماجسـتير، تلمسـان: جامعـة أبوبكـر بلقـاد.

٥. البراوي، حسن (٢٠١٦)، "العقود المدنية (البيع والايجار)" الدوحة: جامعة قطر.

٦. تناغو، سمير (١٩٩٥)، "التأمينات الشخصية والعينية" الإسكندرية: منشأة دار المعارف.

٧. حميدانـي، محمـد (٢٠١٩)، « مبـدأ حسـن النيـة فـي مرحلـة التفـاوض، وفقـا لأحـكام الأمـر ٢٠١٦-١٣١ المعـدّل للقانـون المدنـي الفرنسـي»، حوليـات جامعـة قالمـة للعلـوم الاجتماعيـة، ع ٢٦، ٢٩٩-٣١٤.

٨. دوّاس، أميـن (٢٠١٧)، "شـرح مبـادئ الينيـدروا لعقـود التجـارة الدوليـة (٢٠١٠)"، الجـزء الأول «التعريـف بمبـادئ الينيـدروا لعقـود التجـارة الدوليـة»، بيـروت: منشـورات الحلبـي الحقوقيـة.

٩. زهـران، همـام محمـد محمـود (١٩٩٤)، "النظـام القانونـي لمكنـة إجـراء المسـتأجر للتغييـر المـادي فـي العيـن المؤجـرة»، مجلـة كليـة الحقـوق للبحـوث القانونيـة والاقتصاديـة، جامعـة الإسـكندرية، م ٤، ع ٣، ١-٢٤٠.

١٠. السرحان، عدنان (٢٠٠١)، " العقود المسماة في المقاولة والوكالة والكفالة"، عمّان: دار الثقافة.

١١. السـنهوري، عبـد الـرزاق (٢٠١١)، "الوسـيط فـي شـرح القانـون المدنـي الجديـد، المجلـد (٧) العقـود الـواردة علـى العمـل"، بيـروت: منشـورات الحلبـي الحقوقيـة.

١٢. السـنهوري، عبـد الـرزاق (٢٠١١)، "الوسـيط فـي شـرح القانـون المدنـي الجديـد، المجلـد (٦) العقـود الـواردة علـى الانتفـاع بالشـيء"، بيـروت: منشـورات الحلبـي الحقوقيـة.

١٣. السنهوري، عبد الرزاق (٢٠١١)، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد (١٠) التأمينات الشخصية والعينية"، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
١٤. الصدقي، أسماء (٢٠١٦) «حوالة الحق الشخصي على ضوء الأحكام المسطرة في قانون الالتزامات والعقود المغربي»، مجلة المنبر القانوني، ع ١١، ٤٧-٦٥.
١٥. العبيدي، علي (٢٠٠٥)، " العقود المسماة (البيع والايجار)»، عمّان: دار الثقافة.
١٦. محاسنة، نسرين ودوّاس، أمين (٢٠١٧)، "شرح مبادئ الينيدروا لعقود التجارة الدولية"، الجزء الأول، الفصل الخامس» مضمون العقد، حقوق الغير والشروط»، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
١٧. محجوب، جابر (٢٠١٦)، "النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، الأحكام العامة للالتزام في القانون القطري" الدوحة: جامعة قطر.
١٨. نشمي، مصطفى خضير (٢٠١٤)، "النظام القانوني للمفاوضات التمهيدية للتعاقد" رسالة ماجستير، عمّان: جامعة الشرق الأوسط.

ثانيا: المراجع الإنجليزية

1. Vogenauer, Stefan & Kleinheisterkamp, Jan (eds.) (2016) "Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC)", Oxford: Oxford University Press.
2. Mahasneh, Nisreen (2017) "THE OBLIGATION TO COOPERATE BETWEEN THE PARTIES OF THE CONTRACT. THE APPROACHES OF INTERNATIONAL AND NATIONAL LAWS', Turkey: LAW STUDIES 17 Interdisciplinary Conference on Law and Legal Studies.
3. UNIDROIT (2010), "Official Comments on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts", Rome: International Institute for the Unification of Private Law.

ثالثاً: التشريعات

١. القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤
٢. قانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إيجار العقارات ٤ / ٢٠٠٨
٣. القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.

رابعاً: النماذج التشريعية الدولية

1. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2016.
2. FIDIC Conditions of Contract for Construction, Red Book, 2017.