

## عقد البوت

أماني أحمد بركات الطراونه

قسم القانون العام "القانون الإداري"، كلية الحقوق، جامعه طيبه

المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: Aatarawneh@taibahu.edu.sa

### ملخص:

عقد البوت يوفر مرافق مدنية للبلاد، وذلك من دون إئصال ميزانية الدولة بما يكلفها مالياً، لصرّفها في مصالح وطنية أخرى، يجلب مهارات الهيئات العامة المتخصصة المؤهلة في مشروع معين، وإدارته بكفاءة بعد الانتهاء منه. تدريب العمالة الوطنية؛ حيث أنه هذا النوع من العقود يعطي الفرصة للعمالة الوطنية على التدريب لإدارة المشروع بكفاءة بعد انتهاء فترة العقد، وتحويل المشروع إلى إدارة البلاد، كما يتم إلزام الهيئة العامة المنفذة للمشروع بتدريب العناصر المحلية التي سوف تتولى تشغيل وصيانة المشروع بعد تسليمه للحكومة لتلتزم الشركة المنفذة للمشروع بتسليم كل متعلقات المشروع من تكنولوجيا ومعدات وخلافه في نهاية فترة الامتياز دون تعويض، تسترد الهيئة العامة المنفذة للمشروع المقابلة تكاليف المشروع، والأرباح المقدرة لها منه من تشغيله. تتحمل الهيئة العامة المنفذة للمشروع صيانة المشروع حتى تسليمه بحالة جيدة وتزداد أرباح الهيئة العامة المنفذة للمشروع كلما طالت المدة، وكانت جودة المشروع عالية

**الكلمات المفتاحية:** عقد، البوت، عقد البناء، عقد التصميم، التأجير التمويلي.

**Bot contract**  
**Amani Ahmed Barakat Tarawneh**  
**Department of Public Law “Administrative Law”**  
**Faculty of Law, Taibah University, Kingdom**  
**of Saudi Arabia.**  
**E-mail: Aatarawneh@taibahu.edu.sa**

## **Abstract:**

The bot contract provides civil facilities for the country, without burdening the state budget with financial costs to be spent on other national interests. Brings the skills of qualified specialized public bodies to a specific project, and manages it efficiently after its completion.

Training national workers; This type of contract gives the national workforce the opportunity to train to manage the project efficiently after the end of the contract period, and transfer the project to the country’s administration. The public authority implementing the project is also obligated to train the local elements that will undertake the operation and maintenance of the project after it is handed over to the government. The company implementing the project is committed to handing over all project belongings, including technology, equipment, etc., at the end of the concession period without compensation

The public body implementing the project shall recover the costs of the project and its estimated profits from its operation.

The public authority implementing the project is responsible for maintaining the project until it is delivered in good condition, and the profits of the public authority implementing the project increase the longer the period lasts, and the higher the quality of the project.

**Keywords:** Contract, B.O.T, Construction Contract, Design Contract, Financial Leasing.

## مقدمة

يعد عقد البوت من عقود الامتياز، التي كثر استخدامها في الآونة الأخيرة والمعروفة بعقد البناء) التشغيل (الإعادة، الذي اشتهر باسم الـBOT، وهو عقد تعطي الجهة الحكومية بموجبه لشخص من أشخاص القانون الخاص أو العام امتياز بإنشاء مرفق محدد وتشغيله ومن ثم إعادته في أجل متفق عليه ، ويكون الشخص العام حينها قد استعاد التكلفة وحقق أرباحاً، وقد تم استنباط أشكال تعاقدية عديدة من عقد البوت تطبق على المشاريع والمرافق، وهذه الصيغ تأتي من كونها توطن العلاقة بين المتعاقدين توطيداً جيداً وتغطي كافة الجوانب التي يمكن أن تحتاجها علاقة طويلة مثل التي تنشئها هذه العقود، كما أن هذه الصيغ القانونية يستوجب تطبيقها حزمة من القوانين، وبالتالي يستوجب الأمر أن تقوم الدولة أو القطاع المعين بدراسة نظمها وقوانينها ولوائحها وتحديثها لتواكب هذه الصيغ ومن ثم ستضطر الدولة بصفة عامة إلى تحديث قوانينها وجعلها متوافقة مع النمط الاقتصادي الجديد<sup>(1)</sup>.

لقد شهد عقد البناء والتشغيل والإعادة أو نقل الملكية حسب الترجمة لاسم هذا العقد والذي يرمز له بحروف ( B.O.T ) وبعض الباحثين يسميه عقد البوت (انتشاراً في كثير من الدول، وأصبحت تطبيقاته بديلاً عن التمويل عن

(1) وتنص الفقرة الثانية من المادة ٧٩ من القانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ على أنه " كما يجوز للجهة الإدارية استثناء من أحكام هذا القانون إبرام التعاقدات ذات الطبيعة المركبة أو المتشابكة أو متعددة الأطراف أو التعاقدات التي تتضمن هيكلًا تمويليًا كمشروعات البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية BOOT، والبناء والتملك والتشغيل BOOT، والتصميم والاشتراء والتشييد + التمويل + EPC Finance وغيرها وذلك إذا كانت هذه التعاقدات تحقق للجهة الإدارية المتعاقدة أهدافها الاقتصادية والتنموية العاجلة، أو استلزمت الظروف الاقتصادية أو الاجتماعية سرعة اتمامها في توقيت معين. وتتم هذه التعاقدات وفقاً للأطر العامة والإجراءات والشروط الواجب اتباعها وضوابط ابرامها "

طريق الموازنة العامة، أو من خلال القروض الخارجية والمعونات أو التمويل المجمع عن طريق البنوك، وذلك لدوره الحيوي في إيجاد مشروعات البنية الأساسية والتنمية، وقد أمكن من خلال هذا العقد التغلب على العقبات التي تواجه الدول في توفير البنية الأساسية عن طريق إسهام القطاع العام وما يتطلبه ذلك من ضمانات وضوابط، وليس من المهم البحث عن التطور التاريخي لنظام (B.O.T)، ولا مميزات التشغيل وإدارة المرافق العامة وامتيان الإنشاءات العامة إلا بالقدر الذي يتطلبه توضيح هذا العقد بين الهيئات العامة، ولكن ينبغي استحضار تاريخ تطبيق هذا العقد للحاجة إلى ذلك عند المقارنة بمعطيات الفقه الإسلامي في هذا المجال كما سيأتي، مع مراعاة أن تطبيقه في ذلك التاريخ كان متداخلاً مع نظام الامتياز المطبق في إنشاء السكك الحديدية ومشروعات الماء والغاز والكهرباء والاتصالات، لكن ما لبث أن توقف تطبيقه ثم تجدد العمل به فيما بعد.

ويمكن القول أن مشاركة القطاع العام أو الخاص في تنفيذ مشروعات اقتصادية كبرى وملحة قد لاقت رواجاً كبيراً في العقد الأخير؛ وذلك نظراً لما لها من مزايا كبيرة، كما حظي هذا الاتجاه بدوره بتأييد القطاع العام لما له من منافع مالية كبيرة في مجال البنية التحتية وقطاع المقاولات والتمويل والخدمات والتوريد والتصنيع، وتعتبر مشروعات B.O.T ذات شهرة وفعالية، وهناك العديد من المشروعات الضخمة عالمياً التي تمت بنظام B.O.T، B.O.T، ولقد شاع استخدامه ليعبر عن عائلة كبيرة تشتمل على عدد من الأنواع من العقود، وهذه العقود عادة بين طرفين أحدهما الحكومة أو الدولة التي تريد تنفيذ مشروع ما، والطرف الثاني شخص من أشخاص القانون العام، وهذا العقد يشتمل على حقوق وواجبات كل طرف بحسب نوع العقد أو الامتيازات.

إن تطبيق عقد البوت ينسجم مع مبدئين اقتصاديين أساسيين، أولهما: إبراز مسؤولية الدولة عن توافر الخدمات الجماعية لمسئوليتها الكاملة عنها، وتجدر الإشارة إلى أن تقديم الخدمات العامة من قبل الدولة ينطلق من منظور فكري

اقتصادي يرجع إلى فكر الاقتصاديين في القرنين السادس عشر والسابع عشر وهو الفكر الكلاسيكي الذي أرسى دعائمه أبو الاقتصاد آدم سميث في القرن الثامن عشر، والمبدأ الثاني : يتمثل في تعزيز دور القطاع العام بما فيه البنوك لجهود الدولة في هذا المجال لتدارك أوجه النقص في الموارد المالية العامة، بحيث تستكمل عن طريق التوجه لاقتصاد السوق، وكذلك التوجه نحو التحرر من القيود التي تعوق الاستثمار وبروز ظاهرة العولمة<sup>(1)</sup>، ولأهمية هذا العقد فقد قام مجمع الفقه الإسلامي الدولي بدراسته، والاعتناء بدراسة بعض صيغ عقود المقاولات من مثل ما يسمى (B.O.T) ، أي بناء وتملك وإدارة ونقل ملكية<sup>(2)</sup>، وفي هذا المطلب سوف نتناول عقد البوت من خلال الفروع الثلاث التالية:

المبحث الأول : مفهوم عقد البوت وتوصيفه.

المبحث الثاني: أهمية عقود البوت .

المبحث الثالث: خصائص عقد البوت وتقييم هذا النوع من العقود.

(1) العولمة هي: حرية انتقال المعلومات وتدفق رءوس الأموال والسلع والتكنولوجيا والأفكار والمنتجات الإعلامية والثقافية والبشر أنفسهم بين جميع المجتمعات الإنسانية حيث تجري الحياة في العالم كمكان واحد أو قرية واحدة. ينظر: معجم اللغة العربية المعاصرة، المؤلف: د أحمد مختار عبد الحميد عمر ( المتوفي: ١٤٢٤هـ) بمساعدة فريق عمل الجزء الثاني، الناشر: عالم الكتب الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م، ص ١٥٧٩.

(2) عقد البناء والتشغيل والاعادة التكييف الفقهي والحكم الشرعي إعداد الشيخ مرتضي الترابي، بحث منشور بمجمع الفقه الإسلامي الدولي الدورة التاسعة عشرة إمارة الشارقة الإمارات، ص

## المبحث الأول

### مفهوم عقد البوت وتوصيفه

#### عقد البناء والتشغيل والإعادة" (B.O.T)

يعتبر هذا النمط من المشاريع " البوت " أهم تطبيق لعقود الامتياز كآلية قانونية توفر للدولة فوائد الخصخصة دون أن تفقدها أصول الاستثمارات مثلما يحدث في الخصخصة ، حيث تمنح الدولة حق إدارة مشروع أو مؤسسة ما إلى جهة إدارية لفترة محددة ثم تقوم باستردادها بعد انتهاء هذه الفترة المحددة، وقد اشتهر هذا النوع من العقود وأصبح اصطلاح الـ BOT شائعاً بعد أن ظهر هذا المسمى في بداية 1980م على يد رئيس الوزراء التركي السابق تورغوت أو زال؛ حيث أصبح يشار إلى هذا المصطلح في كثير من الكتابات المتخصصة بمعادلة / وصفة أو زال (1). **Ozal Formula**

ومن اللافت أنه لا يوجد تعريف محدد مصطلح عليه لعقد البوت بين الهيئات العامة ، وإنما هناك وصفاً لهذا العقد، إذ أن الكتابات التي تناولت مشاريع البناء، التشغيل، الإعادة كانت تشير لها بوصفها" (Concept) مفهوم " أو" (Strategy)خطة"، و"البوت" يمكن وصفه بأنه نمط أو نظام أكثر من كونه عقداً وذلك لاشتماله واحتوائه على عدة عقود، لذا فإنها من الناحية القانونية قد تكون أقرب للاتفاقية من كونها عقد عادي وذلك لأنها ترتب التزامات وعقود أخرى، فهي بالإضافة لعقد أو اتفاق الامتياز تتضمن اتفاقية تمويل مع جهة أو جهات ممولة، وتوجد اتفاقية التنفيذ ، وكذلك قد تشتمل على اتفاقية مع جهة مشغلة للمشروع(2)، أما دور مانح الامتياز سواء كان الدولة أو أحد أجهزتها فإنه

(1) N.J Smith – ENGINEERING PROJECT MANGMENT – Blackwell

Science – Forth Edition,2000- U.KP.250.

(2) د/ جابر جاد نصار، عقود البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية

حيوي وهام خصوصاً في مرحلة ما قبل التعاقد ومنح الامتياز، حيث تقوم الجهة الحكومية بإعداد دراسات جدوى المشروع، وقد تكون هذه الدراسات معمقة بحيث تشمل على الجدوى الاقتصادية وكذلك قابلية المشروع للتمويل ومن ثم تعد الجهة الحكومية كافة المستندات المتعلقة بالمشروع وصولاً لمرحلة طرحه للمستثمرين<sup>(١)</sup>، وأحياناً قد يكتفي القطاع الحكومي بدراسات أولية عن جدوى المشروع ويهتم بالأطر القانونية، ومن ثم يترك للشخص العام المتعاقد مع الإدارة عملية إعداد الدراسات العميقة خصوصاً الاقتصادية والتمويلية<sup>(٢)</sup>.

إن السمة الأساسية لنظام "البوت أنها اتفاقية قانونية توفر تمويل من القطاع الخاص أو العام لتنفيذ مشروع تعود ملكيته بعد فترة زمنية محددة إلى الدولة، ولهذا النوع من العقود "البوت" أنماط متفرعة عديدة بيد أن كل هذه تعتبر اشتقاقات من التطبيق الأساس القائم على فكرة "البناء - التشغيل - الإعادة"، وأهم هذه الاشتقاقات تتمثل في:

- عقد التمويل، البناء، التملك، التشغيل، الإعادة والذي يعرف اختصاراً بـ (FBOOT)، وهذا العقد يشبه عقد BOT من حيث وجود الطرفين المتعاقدين، فالطرف الأول يتمثل في الحكومة أو ممثلوها، والطرف الآخر يتمثل في الشخص المنفذ للمشروع، إلا أن هذا النوع يختلف عن النوع الرئيسي

التقليدية لعقد الالتزام ٢٠٠٢، دار النهضة العربية، ص ٤٩٠،٥٠.

(١) د/ عوض شفيق عوض، الخصخصة، طباعة أبناء رياض سلامة، وابور المياه، الاسكندرية، ٢٠٠٠م، ص ٢٣.

(٢) د/ أحمد بن حسن الحسني، دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع النية التحتية، كلية الشريعة الاسلامية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ص ١٩٠،٢٠، د/ هاشم عوض عبد المجيد، الصيغ القانونية ودورها في جذب التمويل للخدمات والمرافق البلدية، الرياض، ص ٩٢، د/ هاشم عوض عبد المجيد تطوير الصيغ التعاقدية لتفعيل خصخصة الخدمات والمرافق العامة، بدون بيانات نشر، ص ٢١٦، د/ جابر جاد نصار، العقود الإدارية، ص ٨٦ وما بعدها.

**BOT** بأن الحكومة تمنح حق التملك للشخص المنفذ المشروع ، وذلك من خلال فترة الامتياز؛ حيث يقوم الشخص بتنفيذ المشروع واستثماره وتشغيله واستيفاء الرسوم المفروضة على الجمهور المستفيدين من خدمات هذا المشروع، وذلك لتغطية تكاليف التشغيل ودفع التزامات التمويل وما يزيد عن ذلك يكون ربحاً للشخص المنفذ المشروع، وبعد انتهاء فترة الامتياز يتنازل الشخص المنفذ المشروع، عن ملكية وتشغيل المشروع للطرف الأول) الحكومة بدون مقابل (1).

- عقد البناء، التشغيل، التأجير، والذي يعرف اختصاراً بـ ( BOL )
- عقد التصميم، البناء، التشغيل، الإعادة والذي يعرف اختصاراً بـ (DBO)
- عقد البناء، التشغيل، التسليم، والذي يعرف اختصاراً بـ ( BOD )
- عقد البناء، التملك، التشغيل، الدعم، الإعادة والذي يعرف اختصاراً بـ ( BOOST )، وهو كالعقدين السابقين، إلا أنه يختلف عنهما بأن الطرف الثاني في هذا العقد ( الشخص العام المنفذ المشروع (لا يلتزم بعد انتهاء فترة الامتياز بتحويل أو إعادة ملكية المشروع للحكومة، مع الإشارة إلى أن الحكومة لا ترحب بمثل هذا العقد إلا في بعض الحالات النادرة كأن تنتهي حاجة الحكومة من الاستفادة من المشروع بعد انتهاء فترة الامتياز، أو يكون المشروع قريباً من نهاية عمره الافتراضي (2).

(1) د/ جابر جاد نصار، عقود البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية

التقليدية بعقد الالتزام ٢٠٠٠، دار النهضة العربية، ص ٣٨،٣٩.

(2) د/ عارف صالح مخلف، د/ علاء حسين على، عقد البوت دراسة في التنظيم القانوني لعقد البناء

والتشغيل ونقل الملكية، ص ١٦،١٥.

**Build- Lease - Transfer** عقد البناء والتأجير ثم التحويل (B.L.T)، وبموجب هذا العقد يمنح الطرف الأول) الحكومة (امتني إذا للطرف الثاني) الشخص العام المنفذ المشروع (لإقامة وبناء المشروع، ويكون في الغالب مبنى حكومي مثل: مدارس أو مكاتب حكومية، وبعد الانتهاء من إقامته وبنائه يقوم الطرف الأول) الحكومة (باستئجاره من الطرف الثاني طوال فترة الامتياز، ومن المفترض أن يغطي مجموع الإيجارات تكلفة المشروع إضافة إلى مقدار من الربح المناسب للشخص المنفذ للمشروع، وبعد انتهاء فترة الامتياز يتم تحويل المشروع للطرف الأول) الحكومة (بدون مقابل<sup>(1)</sup>)

### **عقد البناء، التأجير، الإعادة والذي يعرف اختصاراً بـ (BRT)**

عقد البناء - التملك المرحلي - التأجير التمويلي - التحويل Build- Own- Lease Transfer (BOLT)، وهذا النوع من العقود يتناسب مع المشروعات التي تحتاج إلى آلات ومعدات رأسمالية لتشغيلها، كما تصلح في حال إذا كانت شركة المشروع غير قادرة على تشغيله فتقوم بتأجيره لشركة أخرى لتشغيله وإدارته خلال فترة الامتياز أو تقوم الحكومة بتأجير المشروع مقابل حق الانتفاع.

### **عقد البناء، الإعادة، التشغيل، والذي يعرف اختصاراً بـ (BTO)**

وتستخدم الكثير من هذه الاصطلاحات أحياناً كأسماء بديلة لنظام " البوت

(1) د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية بعقد الالتزام ٢٠٠٢، ص ٣٨، ٣٩، نوفل العقيل العجارمة، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية ( B.O.T ) وتطبيقاته في النظام القانوني الأردني، مجلة علوم الشريعة والقانون بالأردن مجلد ٤٠ ملحق ٢٠١٣، ص ١٠٥١، هاجر شماشمة، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية ( B.O.T ) وتطبيقاته في الجزائر، رسالة ماجستير، ص ١٤، د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام، ص ٥٣.

"، وعلى الرغم من أن بعضها يرمز إلى مشاريع تختلف في بعض جوانبها عن تعريف مشروع البوت إلا أنها في غالب الحال لا تخرج عن الوظيفة الرئيسية التي تتميز بها المشاريع المنفذة بأسلوب "البوت"، وهناك الكثير من الكتابات التي لا تفصل بصورة واضحة بين "البوت" وما بين العقود المشتقة منه وبين أنظمة تعاقد أخرى تختلف عنه، ولكنها تتشابه معه، ولا بد من العلم أن لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال) (في معرض تعريفها للمصطلحات المتعلقة بمشاريع البنية التحتية تحدثت عن "البناء والتشغيل فنقل الملكية) بوت (BOT) ، إضافة إلى التعبيرات ذات الصلة، كما وأوردت شرحاً للمصطلح بأنه وصفاً يطلق على مشروع البنية التحتية حينما تختار السلطة المتعاقدة صاحب امتياز لتمويل وتشيد مرفق أو نظام للبنية التحتية، وتعطي هذا الكيان حق تشغيل المرفق على أساس تجاري لفترة معينة، تنتقل ملكية المرفق بعد انقضائها إلى السلطة المتعاقدة<sup>(1)</sup>.

وقد وصفت الأمم المتحدة هذا العقد على أنه شكل من أشكال تمويل المشروعات امتيازاً لصوغ مشروع معين، وعندئذ يقوم الشخص بينائه وتشغيله وإدارته لعدد من السنوات، وتسترد تكاليف البناء وتحقيق أرباحاً من تشغيل المشروع واستغلاله تجارياً، وفي نهاية مدة الامتياز تنتقل ملكية المشروع إلى الحكومة<sup>(2)</sup>.

(1) دليل ( الأونسيترال ) التشريعي بشأن مشاريع البنية التحتية الممولة من القطاع الخاص، إعداد لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي ( الأونسيترال )، الأمم المتحدة، نيويورك ٢٠٠١م، ص ٦٧، د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام ٢٠٠٢، ص ٣٩.

(2) د/ عارف صالح مخلف، د/ علاء حسين على، عقد البوت دراسة في التنظيم القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، ص ٣٢.

ويعرف عقد البوت بين الهيئات العامة بأنه قيام الحكومة بمنح الشخص العام الاستثمار في مشروعات البنية الأساسية أو المرافق العامة وإعطائه فرصة إقامة المشروع، وتحمله أعباء شراء وتزويد المشروع بالآلات والمعدات والتكنولوجيا المتقدمة إلى جانب النفقات التشغيلية، وذلك مقابل حصول المستثمر على إيرادات تشغيل المشروع خلال فترة الامتياز، تتراوح في العادة ما بين (20) - (50) عامًا، وقد تزيد على هذه المدة حسب نوع العقد والنشاط، ومثال ذلك نفق المانش الذي يربط بين بريطانيا وفرنسا والذي يقع أسفل بحر المانش، فإن مدة امتيازه (55) عامًا، وقد بلغت تكلفته نحو (20) مليار دولارًا أمريكيًا، حيث يتم تحديد مدة الامتياز وفقًا لتقديرات الدولة المانحة للامتياز مراعاة للمصلحة العامة، وبعد انتهاء مدة الامتياز فإن المشروع يتحول بكل أصوله المنقولة والثابتة إلى الدولة، أو يجدد عقد التأجير لهذا الشخص العام أو لغيره، أو تقوم الدولة بتشغيله واستثماره بشكل مباشر<sup>(1)</sup>، وقد اشتهر هذا النوع من العقود والمعروف اصطلاحًا بعقد البوت (BOT) في العقدين الماضيين.

ويتكون مصطلح (B.O.T) من ثلاث كلمات يرمز إليها بهذه الحروف

وهي:<sup>(2)</sup>

البناء أو الإنشاء Build ورمزها B

(1) د/ أحمد بن حسن الحسني، دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية، كلية الشريعة الإسلامية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ص ٤٣، د/ جيهان حسن سيد أحمد، عقود البوت وكيفية فض النزاعات الناشئة عنها، ٢٠٠٢، دار النهضة العربية، ص ١٥، ١٤.

(2) هناك ملاحظة لا بد من التذكير بعرضها، وهي أن T هي رمز للإعادة والتسليم وليس لنقل الملكية إلى الدولة مانحة امتياز المشروع، فهو ينشأ على ملكها ويثبت في ذمة المتعاقد على التنفيذ وفي النهاية (بعد اتمام المشروع وإدارته لاسترداد المقابل) يسلم أو يعاد للدولة، وليس هذا تمليكا لها، وهذا ينسجم مع مقتضى عقد الاستصناع، حيث أنه بعد التنفيذ لا يحتاج لتمليك المصنوع بل التسليم.

## التشغيل أو الإدارة Operate ورمزها O الإعادة أو التسليم Transfer ورمزها T

وهناك محاولات متعددة لتعريف هذا النوع من العقود، وقد ذكرت منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (اليونيدو) (UNIDO) أن عقد البوت عبارة عن نظام تعاقدى بين جهتين إداريتين يقوم أحدهما بمقتضاه بتنفيذ الانشاء - شاملاً التصميم والتمويل - لمشروع بنية أساسية وإدارته والاحتفاظ به، وفي خلال فترة الإدارة المحددة يحق له الحصول على مقابل الخدمات التي يقدمها من عوائد ورسوم وحقوق ملكية، بحيث لا تزيد عن المتفق عليه والمحدد في العقد، وذلك ليتمكن القطاع منفذ المشروع من استرداد استثماراته ومقابل تكاليف الإدارة والصيانة للمشروع، بالإضافة إلى عائد مناسب، وفي نهاية المدة تنقل الملكية إلى الجهة الحكومية<sup>(1)</sup>،

وقد استخلص أحد الباحثين تعريفاً مختاراً لمفهوم البوت (في ضوء التعاريف والمفاهيم المتنوعة المعطاة لهذا العقد، حيث يعرف هذا العقد بأنه امتياز تمنحه الدولة أو إحدى هيئاتها لمستثمر) شخص عام ( يتم بمقتضاه تدبير التمويل اللازم لإنشاء أو تطوير وإدارة وتقديم خدمات أحد مرافق البنية الأساسية للمنتفعين، وذلك مقابل الحصول على عوائد لمدة محددة تنتهي بتسليمه لها في حالة صالحه لاستمراره أو تجديد العقد مرة أخرى<sup>(2)</sup>، أي يتولى الشخص العام بناء المشروع المتفق عليه على أرض الحكومة، وتشغيل المشروع واستثماره من

(1) د/ محمد الجلاي، نحو بناء نظام متكامل لاستخدام عقود البناء والتشغيل والنقل، جامعة عين

شمس، ٢٠٠٠م، ص ٢٢.

(2) د/ رشدي صالح عبد الفتاح، التمويل المصرفي لمشروعات البنية التحتية بنظام B.O.T،

اتحاد المصارف العربية ٢٠٠٦م، ص ١٢٣-١٢٩.

قبل الشخص العام خلال مدة معينة، ثم تؤول الأرض وما عليها من المشاريع إلى الحكومة ، بعد انتهاء المدة وبدون مقابل.

هذا النوع من العقود عادة ما يجري فيه التعاقد على مشروع من مشروعات البنية التحتية، وبعد الانتهاء منه، وتمامه تعاد ملكيته في نهاية العقد إلى صاحبه إن كان حكومة أو مؤسسة في القطاع الخاص، ويصبح ملكا لها. (1) ، ومن صلاحية الهيئة العامة المنفذة الاستفادة المالية من المشروع حسب الاتفاق، متمثلا فيما تأخذه ممن يستفيد من مرافق المشروع، وذلك عن طريق الإجارة، ويعطي هذا العقد الفرصة للمستثمر أن يغطي تكاليف إقامة المشروع، وأجور تشغيله، وصيانته، ومن ثم الحصول على العائد الربحي المطلوب، وقد استطاعت بعض الدول في العصر الحديث أن تستفيد من هذا النوع من العقود لتنهض بمرافقها العامة، وتكفل لمواطنيها حياة مريحة، وذلك بتنفيذ مشاريع كبيرة ضخمة دون أن ترهق ميزانيتها، ومن الدول التي أجرت هذا العقد في إنجاز مشاريعها: الهند، كرواتيا، اليابان، تاوان، الجمهورية الصينية، ماليزيا، الفلبين، وهونج كونج، وهناك بعض الدول، مثل كندا، استراليا، نيوزيلندا يستعملون مصطلح (b.o.o.t) ، ويعني هذا النوع من العقود أن تتولى الدولة نفسها إدارة المشروع، وهي اختصار **build – own – operate –transfer** ، لهذا فإن شرط تحويل المشروع إلى الحكومة في نهاية العقد محذوف من الاتفاقات منذ البداية.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن توصيف عقد البوت بشكل إجمالي بأنه اتفاق بين طرفين، يتكفل أحد المتعاقدين إقامة مشروع بكافة متطلباته، ثم تشغيله لمدة محدودة، يسترد خلالها مصاريف إقامة المشروع، وأرباحه المفترضة من

(1) د/ عارف صالح مخلف، د/ علاء حسين على، عقد البوت دراسة في التنظيم القانوني لعقد البناء

والتشغيل ونقل الملكية، ص ٥.

تأجير مرافق المشروع على العامة، ثم تسليمه لصاحبه كاملاً من دون مطالبة بعوض<sup>(1)</sup>، وقد كانت الحكومات تضطلع بكافة المشاريع وتمويلها، الأمر الذي يرهق كاهلها، فهي المصدر الوحيد لتقديم المشاريع والخدمات العامة، وتمويلها ؛ ولذا جاء هذا العقد بديلاً عما كانت تعانيه الدول، وتضعف عن تنفيذه، وهذه العقود عبارة عن صيغة تمويلية، غالباً ما تكون مدة التشغيل عشرين عاماً، أو ثلاثين عاماً، وبعد انتهاء المدة المتفق عليها تعود الملكية لصاحب المشروع سواء من القطاع الخاص، أو القطاع العام من دون عوض، ومن أمثلة هذا النوع من العقود:

١- فتح قناة السويس.

٢- فتح قناة بنما.

ويعتبر هذان المشروعان مثالاً مشاهداً لهذا النوع من العقود الذي أصبح معتاداً عليه بين الدول منذ عام 1950 م، فمشروع قناة السويس مثلاً قامت به شركة إنجليزية وفرنسية على أساس فتح القناة، وبناء مرافقها، ومن ثم تشغيلها، على أن تعود للحكومة المصرية بعد تسعة وتسعين عاماً، وهذه هي الفكرة الأساس، والصورة الإجمالية لهذا العقد، ومنذ أواخر عام 1990 م أصبح جزءاً من الإصلاحات الحكومية للسماح للقطاع الخاص أن يسهم في مشروعات البنية التحتية<sup>(2)</sup>، وهذا التوجه الحكومي جعل الدول تصرف الأموال لما هو أكثر

(1) د/ جابر جاد نصار، العقود الإدارية، ص ٨٦، د/ جيهان حسن سيد أحمد، عقود البوت وكيفية فض النزاعات الناشئة عنها، ٢٠٠٢، ص ١٤٠١٣، د/ دويب حسين صابر عبد العظيم، الاتجاهات الحديثة في عقود الالتزام، دار النهضة العربية ص ٦٩، ٦٨.

(2) د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية بعقد الالتزام ٢٠٠٢، ص ٤١، ٤٠.

إلحاحًا وحاجة، وبعد ذلك اخذ هذا العقد نمطًا وطابعًا معينًا يتمثل في الخطوات التالية:

- يتم الاتفاق بين الحكومة وشركة أن تمنح هذه الشركة بناء مشروع معين، بعد تقدير تكاليفه كاملة .
- تشغيل المشروع لمدة معينة، عادة من خمس سنوات إلى ثلاثين عامًا.
- تسلم الشركة المشروع بعد انتهاء المدة وإعادة تملكه إلى الحكومة من غير عوض.
- تحمل الهيئة العامة بموجب هذا العقد كل تكاليف إقامة المشروع، وتمتلكه لفترة معينة قبل إعادته للحكومة كاملاً.
- من الحقائق الثابتة أنه كلما كانت مدة تشغيل العقد طويلة فإنها تمكن المستثمر من استيفاء راس مال المشروع، والحصول على الربح المقدر له .
- وضع حد أدنى لجودة أدوات المشروع لدى انتهاء المدة واستلامه من الشركة المقاول، إذ الحقيقة أن مرافق المشروع سوف تضعف كلما طالت مدة العقد، ولكن ذلك الشرط يوجد إمكانية تحقق السلامة والجودة المطلوبة.<sup>(1)</sup>
- بعض المشاريع ذات العلاقة بالبنية التحتية تتطلب عقوداً عديدة، كل عقد منها بحاجة إلى تحديد المخاطر بينه وبين بقية أطراف العقد.<sup>(2)</sup>

(1) LARRY D.QI &Susheng Wang, BOT Contracts: Incentives and EFFICIENCY,1,4,16.

(2) د/ عارف صالح مخلف، د/ علاء حسين على، عقد البوت دراسة في التنظيم القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، ص ١٢ .

## المبحث الثاني

### أهمية عقود البوت

تعتبر مشاريع البوت جاذبة ومغرية للقطاع الحكومي لكون هذه الآلية توفر له إمكانية إقامة أو تحديث أو إعادة تأهيل مرافق هامة وحيوية دون أن يتكبد أموالاً طائلة يمكنه توجيهها لقطاعات أخرى أقل جذباً من الناحية الاستثمارية<sup>(1)</sup>، إن مشاريع البوت لا تكلف الحكومات وأجهزتها سوى تكلفة الدراسات التي تقوم بها للمشاريع وتكلفة المختصين الذين يوكل لهم الإشراف على هذه المشاريع منذ مرحلة الدراسة وعند التنفيذ وأثناء التشغيل وحتى مرحلة استلام الدولة للمرفق، وتترك الأمر للهيئة العامة التي تنشط في القيام بهذه الدراسات لتكون بمثابة محفز للجهات الحكومية للتعاقد معها لتنفيذ هذه المشاريع<sup>(2)</sup>، كما أن الدولة غير معنية بأي مخاطر أخرى وإن كان لها دور هام وجوهري في توفير الضمانات السياسية والقانونية للمشروع وفرد غطاء واقى يمنع أي أعمال

(1) اهتمت المنظمات الدولية المتخصصة في الفترة الأخيرة بهذا النمط من العقود وأفردت له دراسات معمقة وندوات وورش عمل إضافة إلي العديد من التقارير، ومن ذلك ما صدر عن منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية UNIDO، ومنها علي سبيل المثال لا الحصر:

Guidelines for infrastructure Development through Build - Operate - Transfer ( BOT) Projects. -1996.

- Report. ( Meeting on Guidelines for the Development, Negotiation and Contracting of Build - Operate - Transfer ( BOT) Projects. -1993.

- International Seminar on Build - operate - Turnover (BOT) Project Implementation and Financing Report, 1992.

(2) د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية بعقد الالتزام ٢٠٠٢، ص ٥٥، ٥٦، د/ خالد ممدوح إبراهيم، الإطار التعاقدى لعقود الاستثمار، ورقة عمل مقدمة في ندوة عقود المشاركة وآثارها (PPP) والمنعقدة في القاهرة جمهورية مصر العربية في أغسطس ٢٠٠٧، ص ٣٣٥.

من شأنها التأثير على سير أعمال المشروع في أي مرحلة من مراحلها من ناحية تدخل القطاعات الحكومية أو تغيير السياسات العامة والقوانين خصوصاً تلك التي لها تأثير مباشر على اقتصاديات المشروع، ومن ناحية اقتصادية فقد دلت التجارب على أن بعض المشاريع التي نفذت عن طريق "البوت" قد أعطت مردوداً جيداً في نوعية الخدمة المقدمة، كما أنها قللت من التكلفة النهائية للخدمة التي يتلقاها المستهلك<sup>(1)</sup>، وبالتالي يعتبر هذا عاملاً دافعاً للدولة وأجهزتها في اتباع هذا الأسلوب في تنفيذ المشاريع .

وفيما يتعلق بالإدارة الجهوية<sup>(2)</sup> أو البلديات فإن مشاريع البوت العامة قد تكون حلاً ناجحاً لتلبية الكثير من احتياجات ومتطلبات النمو المتسارع في منطقة إدارية معينة<sup>(3)</sup>، وهذه الوحدات الإدارية بما لها من صلاحيات يمكنها أن تلجأ لهذا النمط من التمويل في تنفيذ كثير من المشاريع الهامة دون أن تلجأ إلى شركات أجنبية أو تضطر لاستنفاد مواردها، أن مشاريع مثل قطارات الأنفاق أو السكك الحديدية أو الصرف الصحي أو تحلية المياه أو توليد الطاقة أو الطرق السريعة أو المطارات أو الموانئ أو شبكات الهاتف الثابت والمتحرك أو إنشاء المجمعات والوحدات السكنية لمحدودي الدخل كل هذه المشاريع وغيرها يمكن أن تنفذ بطريقة البوت بين الهيئات العامة كما ذكرنا سابقاً، وكذلك فإن المشاريع القائمة يمكن تحديثها أو إعادة تأهيلها بذات الآلية.

(1) Robert Taylor – International Finance Corporation – BOTs and Concessions – Presentation to a Symposium on Investment in Government Projects on BOT Contracts – Jeddah, Saudi Arabia, April, 2000.P195.

(2) الإدارة الجهوية: هي التي تمارس اختصاصها أو نشاطها على جميع أقاليم الدولة.

(3) د/ عبد الله العلي النعيم، إدارة المدن الكبرى، تجربة مدينة الرياض، مطبوعات مكتبة الملك فهد

الوطنية، الرياض ١٩٩٤، ص ١٩١.

ويبقى التأكيد على أن الجهات الحكومية والوحدات الإدارية أكثر حظاً في نسبة نجاح المشروعات التي تعتمد في تنفيذها على أسلوب البوت نظراً لكون هذه الوحدات الإدارية جاذبة للتمويل الذي هو أساس الاستثمار؛ وذلك لأن هذه الوحدات الإدارية هي في غالب الأحوال متلقي الخدمة، ومن سيقوم بشراء الخدمة أو السلعة التي يوفرها المرفق الذي يتم تمويله بأسلوب البوت، ذلك أن كثير من بيوت التمويل خصوصاً المؤسسات المالية الكبرى تضع في اعتبارها مسألة عائدات المشروع وتدفعها، وبالتالي قابليتها لتكون ضماناً للتمويل، ولا تخفي المؤسسات التمويلية هذا التوجه الذي يعطي أهمية شديدة لهذا الغطاء<sup>(1)</sup>

إن عقود البناء والتشغيل والإعادة العامة تعتبر أداة جاذبة لاستثمارات القطاع العام، فإن المتعاقد مع الإدارة، إذا كانت لديه الملاءة المالية خصوصاً في تنفيذ مشاريع البنية الأساسية التي تتطلب أموالاً ضخمة فإن عقود البوت تمثل لها آلية قانونية موائمة من ناحية توزيع المخاطر ومن ناحية العائد الذي غالباً ما تضمنه الدولة بوصفها مشتري الخدمة الأساس أو لكون هنالك طلب شديد على الخدمة لكونها ترتبط بالحياة اليومية للجمهور<sup>(2)</sup>، كما أن هذا النمط من المشاريع يعتبر مدخلاً لشراكة قوية بين الهيئات العامة، حيث يمكن لها أن تنشط في إعداد دراسات الجدوى، ليمثل ذلك أرضية تفاوضيه مع الشخص العام المتعاقد مع الإدارة الذي سيدرك جاذبية الاستثمار من خلال هذه الدراسات العلمية والجادة

(1) البنك الإسلامي، آلية تمويل المشاريع الحكومية واتجاهات المستقبل، ورقة مقدمة إلي ندوة الاستثمار في المشاريع الحكومية بعقود الإنماء للبناء والتشغيل والتحويل، الحرس الوطني بالقطاع الغربي، جده، ٢٠٠٠م، ص ٨٣.

(2) د/ أحمد بشناق، توظيف عقد البناء والتشغيل والنقل ( B.O.T ) في إنشاء وإدارة المرافق العامة دراسة فقهية، مجلة كلية الشريعة والقانون بليبيا العدد الأول، لسنة ٢٠١٨م، ص ٣١٦، ٣١٧، د/ عارف صالح مخلف، د/ علاء حسين علي، عقد البوت دراسة في التنظيم القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، ص ٣، ٤.

والواقعية، بل ويعمل على توظيفها لتكون هي جواز مروره لدخول مؤسسات التمويل، وقد عمدت بعض هيئات التمويل المعروفة في الآونة الأخيرة إلى إنشاء أقسام ومؤسسات مالية متخصصة في دعم وتمويل استثمارات القطاع العام في مجال مشاريع البنية التحتية، ومنها علي سبيل المثال البنك الإسلامي للتنمية الذي أنشأ مؤسسات وصناديق تمويل جديدة منها صندوق البنك الإسلامي للبنية الأساسية؛ حيث يوفر هذا الصندوق فرصاً جذابة أمام الحكومات والمستثمرين من القطاع العام للمشاركة في مجموعة متنوعة من المشروعات المربحة في مجال البنية الأساسية، كما أن هيكله هذا الصندوق وموارده والخدمات الاستشارية التي توفرها له شركة متخصصة تعتبر جميعها من العوامل التي ستتيح له الدخول بقوة في مجال المشروعات المنفذة عن طريق عقود الامتياز بصيغها المختلفة في الدول الأعضاء في البنك الإسلامي للتنمية<sup>(1)</sup>.

ومن الضروري العلم أن مشاريع البوت من المشروعات الجاذبة بالنسبة للمستثمرين<sup>(2)</sup>، فأى استثمار لا بد وأن يتضمن قدرًا من المخاطر، وجاذبية أي مشروع استثماري محورها قلة ما يحتوي من مخاطر، وعقود البوت من العقود ذات المخاطر المعلومة مسبقًا لأي مستثمر، وبالتالي فإن امكانية التحكم فيها والعمل على تقليل آثارها امر يسير، إذ أن المخاطر التي يمكن أن تواجه مشاريع

(1) البنك الإسلامي، آلية تمويل المشاريع الحكومية واتجاهات المستقبل، مرجع سابق، ص ٨٤، د/ أحمد بشناق، توظيف عقد البناء والتشغيل والنقل ( B.O.T ) في إنشاء وإدارة المرافق العامة دراسة فقهية، مجلة كلية الشريعة والقانون بليبيا العدد الأول، لسنة ٢٠١٨، ص ٣١٦،

(2) بالإضافة للدراسات المتخصصة التي أعدتها اليونيدو هنالك أيضا: دليل الأونسيترال التشريعي بشأن مشاريع البنية التحتية الممولة من القطاع الخاص والذي أعدته لجنة الأمم المتحدة لقانون التجاري الدولي ( الأونسيترال )، وقد أصدرته منظمة الأمم المتحدة، نيويورك، ٢٠٠١ م.

البوت لا تخرج عن ثلاثة أوجه، إما مخاطر منصبة على اقتصاديات المشروع، أو مخاطر فنية، أو مخاطر قانونية.<sup>(1)</sup>

إن عقود البوت من الناحية القانونية معقدة وتترتب عليها التزامات قانونية كثيرة، كما أن الإعداد لها يتطلب في غالب الأحيان مفاوضات طويلة خصوصاً في حالة المشاريع الضخمة كمشاريع توليد الطاقة، ورغم أن هذا التعقيد قد يكون منفر بالنسبة لأجهزة الدولة ويسبب لها مشاكل، ومما يقلل من احتمالية نشوب مشاكل بين الهيئات العامة، أن عقود البوت بين هذه الهيئات لا تخلو من بنود تنص على إشكالات وحالات نزاع عقدي مفترضة وتنص على آليات لحلها.

وعلى الصعيد القانوني فإن الخصوصية الثقافية للوطن العربي الذي تستمد معظم دوله قوانينها من الشريعة الإسلامية تشجع على استخدام نظام البوت، كصيغة تمويل تستغل فيها أموال مؤسسات الاستثمار الوطنية والإقليمية، مثل صناديق المعاشات والتأمين الاجتماعي وشركات التأمين التعاوني دون حرج، وكذلك أموال البنوك التي تستخدم صيغ التمويل الإسلامية، ويمكن للمجامع الفقهية ومراكز البحث أن تنشط في دراسة أوجه التقارب بين صيغ التمويل المعروفة في الشريعة الإسلامية وصيغ التمويل والتعاقد المستحدثة وإمكانية الاستفادة منها<sup>(2)</sup>

(1) د/ عارف صالح مخلف، د/ علاء حسين على، عقد البوت دراسة في التنظيم القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، ص ٢٠، ٢١.

(2) تؤكد لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري في إطار الحديث عن الهياكل ومصادر تمويل مشاريع البنية التحتية بنظام " البوت " أن المؤسسات المالية الإسلامية هي فئة أخرى من فئات مقدمي رؤوس الأموال المحتملين، وتعمل هذه المؤسسات بمقتضي قواعد وممارسات مستمدة من الشريعة الإسلامية بل وتمثل واحدة من أبرز سمات الأنشطة المصرفية بمقتضي هذه القواعد في عدم وجود فوائد تدفع على المال، أو فرض حدود صارمة على حق اقتضاء فوائد، وهو ما

## المبحث الثالث

### خصائص عقد البوت

#### وتقييم هذا النوع من العقود

سوف أتناول هذا الفرع من خلال العناصر التالية:

أولاً: خصائص عقد البوت:

خصائص عقد البوت العامة.

الخصائص المالية لعقد البوت.

ثانياً: تقييم عقد البوت:

#### أولاً: خصائص عقد البوت:

عقد الـ ( B.O.T ) ليس كالعقود الأخرى التي تتم بين طرفين لهما مطلق الحرية في تحديد الالتزامات والحقوق لهما، بل هو عقد يعتمد على النظم الصادرة بشأن الامتيازات والمتعلقة بالمرافق العامة والإدارة العامة وقواعد تقديم الخدمات العامة، وللمرافق العامة قواعد قانونية أخرى لتحقيق مصالح الجمهور بعيداً عن الاحتكار وتلك القواعد تدرج في عقود الإذعان لعدم إمكانية التغيير لها، كما أن هناك تطورات مستجدة في عقود التزامات المرافق العامة وخصوصاً في مجال المعلومات والاتصالات ، وهذه تتطلب التغيير المستمر في القواعد

---

يعنى بالتالي إقرار أشكال أخرى من العوض المجزي على الأموال المقترضة، كالتمويل في الربح أو المشاركة المباشرة من جانب المؤسسات المالية الإسلامية، نتيجة لأساليب عملها، أكثر من المصارف التجارية الأخرى ميلاً إلى النظر في المشاركة المباشرة أو غير المباشرة في أسهم المشروع، ينظر : دليل ( الأونسيترال ) التشريعي بشأن مشاريع البنية التحتية الممولة من القطاع الخاص، مرجع سابق الذكر ص ٢١.

القانونية والتشريعية المنظمة للقطاعات العامة. (1) ولعقد البوت بين الهيئات العامة خصائص عامة وخصائص مالية أبينها فيما يلي:

### أ - خصائص العقد العامة:

يتميز هذا العقد الحديث بخصائص من أهمها: (2)

١- إقامة المشاريع الكبيرة من دون تكلفة على الدول ؛ حيث تلجأ الحكومات والدول غالبًا إلى هذا النوع من العقود لإقامة مشاريعها الكبيرة ذات التكلفة العالية التي تعجز ميزانيتها عن تمويلها، مثل مشروعات الخطوط السريعة الطويلة، والسكك الحديدية، وشبكات المياه، والصرف الصحي للمدن، والكهرباء، والموانئ، وشبكات الاتصال، وتطوير الإسكان، والمستشفيات، والمدارس، والمطارات، وأماكن السياحة، والمدن الجديدة، ومحطات توليد الكهرباء، والسدود، والمصانع، وغيرها الكثير من المشاريع المدنية، وهذا النوع من العقود يعني الدولة من التكاليف العالية الباهظة، وهذا النوع من العقود يعتبر وسيلة للحد من تزايد المديونية الخارجية وما تجره من مشكلات اقتصادية وأحياناً سياسية بما تفرضه الجهات الدائنة من متطلبات تكون أحياناً في غير صالح الدولة، كما أنه وسيلة متاحة لمعالجة عجز الموازنة العامة، وما يستتبع من تضخم وأثار سلبية في صورة العجز الكلي على الاقتصاد القومي. (3)

(1) هاجر شماشمة، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T) وتطبيقاته في الجزائر، رسالة ماجستير، ص ١٤، د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية بعقد الالتزام ٢٠٠٢، ص ٨٠.

(2) P2. ( ANUKRET, ON BUILD – OPERATE – TRANSFER (BOT).

(3) د/ جابر جاد نصار، العقود الإدارية، ص ١٠٩، د/ خالد ممدوح إبراهيم، الإطار التعاقدى لعقود

٢- مشاركة المستثمرين في خطط التنمية ؛ حيث أن هذا النوع من العقود يعطي المستثمرون الفرصة للمشاركة في تنمية البلاد، وتقدم لهم الدولة فرصة ثمينة لاستثمار أموالهم مسخرة في خدمة الوطن، وكذلك توفير البنية الأساسية بموارد من القطاع العام بما له من مزايا تفوق ظروف القطاع الخاص ، وبذلك تتحقق عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبهذا يتم تحقيق مكاسب لكل من مقدمي الخدمات والمستفيدين منها بما يحقق كفاءة التشغيل وتحسين الخدمة ورفع مستوى المعيشة والإسراع في التنمية.<sup>(1)</sup>

٣- يساعد هذا النوع من العقود على تنمية المهارات الفنية والكفاءات الإدارية ؛ حيث يستوجب هذا إحضار المهارات الفنية للهيئات العامة لإقامة المشروع، والاستعانة بالكفاءات الإدارية لإدارة المشروع لدى الانتهاء منه؛ حيث يمنح الاتفاق على إقامة المشروع العاقد المنفذ لأن يكون صاحب الحق في إدارة المشروع لدى تمامه لمدة يتم الاتفاق عليها، وسيكون المسئول عن كافة التكاليف التي يتطلبها المشروع، وهذا يحقق أيضاً التوسع في مشاركة القطاع العام في تقديم خدمات البنية الأساسية.

٤- تقدير دخل المشروع مسبقاً، من مهمات العقد بين الطرفين وضعاً لأنموذج لجمع دخل المشروع، وما ينبغي اتخاذه لذلك.

---

الاستثمار، ورقة عمل مقدمة في ندوة عقود المشاركة وآثارها (PPP) والمنعقدة في القاهرة جمهورية مصر العربية في أغسطس ٢٠٠٧، ص ٣٣٤.

(1) التمويل المصرفي للمشروعات B.O.T مرجع سابق، ص ٢٠٥-٢٢٦، د/ جابر جاد نصار، العقود الإدارية، ص ٢٠١، د/ خالد ممدوح إبراهيم، الإطار التعاقدى لعقود الاستثمار، ورقة عمل مقدمة في ندوة عقود المشاركة وآثارها (PPP) والمنعقدة في القاهرة جمهورية مصر العربية في أغسطس ٢٠٠٧، ص ٣٣٥.

٥- تسليم المشروع كاملاً في نهاية العقد؛ حيث يجب على العاقد المنفذ للعقد بعد تمام مدة استثمار المشروع حسب العقد إعادته كاملاً، سليماً بجميع مرافقه للطرف الثاني، سواء كان هذا حكومة، أو أشخاصاً لهم شخصياتهم القانونية الاعتبارية، أو ذاتيتهم المستقلة حسب شروط العقد (1).

### ب- الخصائص المالية لهذا العقد:

يتميز هذا النوع من العقود بخصائص مالية مهمة، منها:

١- هذا النوع من العقود يعتبر مصدر لاسترداد القروض؛ حيث أن المقرض للمشروع لا يفكر سوى في الأرباح المتوقعة من المشروع لاسترداد رأسماله، والفوائد التي يجنيها من ورائه، وذلك لتقدير قيمة القرض؛ حيث أن لتقدير قيمة القرض تعتمد على تقدير قيمة المشروع.

٢- تأكيد ضماننا من المشروع ومرافقه؛ حيث أن للمقترض الأولوية في شروط العقد؛ فالمقرض قد أعطي ضماننا لحقوقه من المقترض بإرجاع قرضه لو قَدَّر إفلاس المشروع.

٣- معظم المشاريع الانشائية المالية معقدة؛ لذا فإنه تجباً للخطورة في هذه المشاريع تم تقسيمها وتوزيعها بين أطراف متعددة، كالمخاطرة تتعلق بالطرف الذي يكون أكثر مهارة وكفاءة للتصرف السليم نحوها .

٤- تحديد مواطن الخطورة، والعمل على إزالتها، ففي حالة حصول خطر، لا بد للمراقب أن يحدده، والخيار في هذه الحالة إما إذالة الخطر وتذويبه، أو

(1) د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية

التقليدية لعقد الالتزام، ص ٥٦، د/ دويب حسين صابر عبد العظيم، الاتجاهات الحديثة في

عقود الالتزام، ص ٧٣.

وضع مسؤوليته على طرف ثالث كشركة التأمين، أو تحديد الخطورة ومن ثم توزيعها بين المتعاقدين العاملين في المشروع.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: تقييم عقد البوت:

يعتمد نجاح هذا النوع من العقود على إيجاد الحوافز والمنافسة على الدخول في مثل هذه المشاريع، إضافة إلى كفاءة الشركات المتقدمة لإقامة المشروع، وهذان الأمران هامين للغاية، بل يعتبران بمثابة التوأم، ولكن لا بد أيضاً من تحديد قيمة إقامة المشروع أثناء الاتفاق؛ وذلك ليتم تقدير قيمة الأرباح للشركات المقاوله، ومن الضروري وجود علاقات طيبة ومباشرة بين أطراف العقد ومراقبة كل واحد للحالات التي تؤثر في سلامة العقد<sup>(2)</sup>،

---

(1) هاجر شماشمة، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T) وتطبيقاته في الجزائر، رسالة

ماجستير، ص ١٥.

(2) ينظر: BUIGD OWN OPERATION TRANSFER (BOOT) PROGETS:

## خاتمة البحث

وسوف يتم تقييم هذا النوع من العقود من خلال إبراز إيجابياته وسلبياته، وهي كالتالي:

### أ- إيجابيات عقد البوت:

لهذا العقد إيجابيات عديدة منها:

١- يوفر مرافق مدنية للبلاد، وذلك من دون إثقال ميزانية الدولة بما يكلفها مالياً، لصرفها في مصالح وطنية أخرى<sup>(1)</sup>.

٢- يجلب مهارات الهيئات العامة المتخصصة المؤهلة في مشروع معين، وإدارته بكفاءة بعد الانتهاء منه.

٣- تدريب العمالة الوطنية؛ حيث أنه هذا النوع من العقود يعطي الفرصة للعمالة الوطنية على التدريب لإدارة المشروع بكفاءة بعد انتهاء فترة العقد، وتحويل المشروع إلى إدارة البلاد، كما يتم إلزام الهيئة العامة المنفذة للمشروع بتدريب العناصر المحلية التي سوف تتولى تشغيل وصيانة المشروع بعد تسليمه للحكومة<sup>(2)</sup>.

٤- تلتزم الشركة المنفذة للمشروع بتسليم كل متعلقات المشروع من تكنولوجيا ومعدات وخلافه في نهاية فترة الامتياز دون تعويض<sup>(3)</sup>.

(1) د/ جابر جاد نصار، عقد البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام، ص ٥٥، ٥٦.

(2) أمل نجاح، نظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T، المعهد العربي للتخطيط، سلسلة دورية تعني بقضايا التنمية في الأقطار العربية، الكويت، العدد الثاني والثلاثون، أغسطس ٢٠٠٤، السنة الثالثة، ص ١٠.

(3) نظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T، مرجع سابق الذكر، ص ١١، د/ جابر جاد نصار، العقود الإدارية ص ١٠١.

- تسترد الهيئة العامة المنفذة للمشروع المقابلة تكاليف المشروع، والأرباح المقدره لها منه من تشغيله.
- تتحمل الهيئة العامة المنفذة للمشروع صيانة المشروع حتى تسليمه بحالة جيدة.
- تزداد أرباح الهيئة العامة المنفذة للمشروع كلما طالت المدة، وكانت جودة المشروع عالية.<sup>(1)</sup>

### ب - سلبيات عقد البوت :

- أما سلبيات (B.O.T) فهي كثيرة في تعدادها، لكنها مرهونة بحدائث التطبيق لهذا العقد، وعدم مواكبة التنظيم الحكومي له، وهي قابلة لإيجاد الحلول لها وقد شرعت بعض الدول فعلاً بمعالجة تلك السلبيات للاستفادة المثلى من تطبيق (B.O.T)، وقد يحصل الغرض من سرد أهم تلك السلبيات الغنية عن الشرح، والاكتفاء بتوضيح المراد من بعض العبارات الدالة عليها :
- الفترة المحددة لمنح الالتزام حيث أنها أطول من اللازم حينما تحدد بـ 99 عامًا كما هو الغالب وهو أمر قابل للتعديل.<sup>(2)</sup>
  - إعداد العقود وهي حزمة من العقود ولمدة طويلة ولالتزامات متعددة، وتقوم على منع المنافسة بما يشبه الاحتكار.
  - التكنولوجيا وهي متطورة ولا يمكن مواكبتها للعمر الطويل لمشروعات البوت وتعالج بشروط تطويرها دائماً.

(1) د/ أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، ص ٣٩٥ وما بعدها.

(2) د/ أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، ص ٣٩٨.

- التنمية البشرية والكوادر والخبرات الوطنية غالباً تحرم من الإدارة والخبرة، ويمكن تلافي ذلك لأن المنفذ هي هيئة عامة فلا تمنع من إعطاء الكوادر البشرية الخبر اللازمة لإدارة المشروع.
- التنفيذ والإعداد والرقابة أيضاً غالباً ما تكون على المستوى غير المطلوب.
- قضية التسعير حيث تحرص الجهة المنفذة على الربحية العالية وتتم معالجة ذلك بتجديد أسعار الخدمة.
- صيانة الأصول الرأسمالية للمشروعات بمستوى ملائم مهما زادت المدة.
- التكاليف غير المباشرة كثيراً ما تقع المبالغة فيها ، بسبب صلتها بالخبرات الدقيقة غير القابلة للتقييم السليم.
- النواحي القضائية المتعلقة بطبيعة العقد الذي يشترط الجهات المنفذة ربطها بجهات قضائية دولية.
- تعدد جهات الاختصاص تبعاً لطبيعة المشروع؛ حيث تتعدد الموافقات المطلوبة والتراخيص من جهات عديدة (1).
- ولا بد من العلم أن هذه السليبات لا تتصل بجوهر عقد (B.O.T) ، وإنما بالممارسات المحلية.

(1) د/ أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، ص ٣٩٧ وما بعدها، د/ جابر جاد نصار، العقود الإدارية، ص ١٠٢ وما بعدها، د/ خالد ممدوح إبراهيم، الإطار التعاقدى لعقود الاستثمار، ورقة عمل مقدمة في ندوة عقود المشاركة وآثارها (PPP) والمنعقدة في القاهرة جمهورية مصر العربية في أغسطس ٢٠٠٧، ص ٣٣٥، ٣٣٦، د/ جابر جاد نصار، عقود البوت B.O.T والتطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام، ص ٥٧ وما بعدها.