

شادن

تخصص قانون

كاتبة محتوى

ملف الأعمال

الوسيلة فسيلة فاعمر أرضك بها

«فوسيلتي الكتابة لأوصل المعلومة»

أبرز الأعمال لكتابة المحتوى القانوني :

إعداد خطة محتوى قانوني لشركة حمامة :

● القضاء العمالي :
○ إجراءات سير الدعوى العمالية أمام المحاكم العمالية.
○ إجراءات الفصل الصحيحة للعامل من قبل صاحب العمل
○ متى يستحق العامل مكافأة نهاية الخدمة
○ ماهي حقوق الموظف بعد انتهاء العقد
● قضايا الوصايا والأوقاف :
○ أنواع الأوقاف والفرق بينهما
○ أثر الوصية شرعاً وقانوناً والوصية النافذة شرعاً على إرث المورث
○ أنواع الوصايا
○ عرض الخدمات المتوفرة لدى الشركة لخدمة الأوقاف
● القضاء الصحي :
○ حقوق المرضى
○ الجهة المختصة للأخطاء الطبية
○ حقوق الطبيب
● قضايا التركات :
○ إجراءات التنفيذ في التركات
○ حالات التعامل مع تركات القاصرين
○ قسمة العقار في تركات المتوفى
○ الحراسة القضائية في التركات
● الهيئات والجهات الحكومية :
○ عرض الخدمات القانونية المساندة للهيئات والجهات الحكومية
● قضايا العقار والمقاولات :
○ الآثار القانونية في تأخر تنفيذ المشروع
○ التعريف بالعقود العقارية
○ التعريف بالعقود الهندسية
● حقوق الملكية الفكرية :

- الأثار القانونية المترتبة على نسخ المحتوى للكاتب
- العلامات التجارية
- حقوق التصميم في المنتجات التجارية

كتابة محتوى لبرنامج فتيات في جمعية خيرية :

«كتابة المحتوى من أعمالى وليس تصميمها».



سُكُنِي

أبواب مشارف القرية تُفتح من الساعة 4:00 حتى الساعة 8:30م
وتلبث في مساكنها وفوايحها من 25 ذو الحجة إلى 15 محرم

عُتَاد القرية :

- ١ مسكنك يحفوه أجواء الاحترام ، واختلافك بين فتياتها هو جزء من مسكن يملؤه الطمأنينة والسكون
- ٢ لباسك المودح هو شعار مسكنك الذي تنتمين وهنا يكمن انتماءك فنجروا الإلتزام به كفتاة لهذه القرية
- ٣ احتشامك هو بهاء هذه القرية فاحرصي أن يكمل به بهاء القرية
- ٤ كل رسالة لا علاقة لها بالقرية ستحذف من جليسات المسكن
- ٥ جليسة مسكنك هي ملاذك عند تساؤلاتك أو عند شرطة القرية
- ٦ حضورك بين أواسط القرية وتفاعلك في فوايحها هو عائد لمسكنك بالفوز وحصادك من قطفوها
- ٧ تستحقين شهادة لمواظبتك على الحضور وهو رونق مسيرتك في القرية، وتغيبك لأكثر من ثلاث أيام يضعف من سعيك الحثيث ويعرضك لخضم النقاط من شرطة القرية
- ٨ يمنع الأتيان في قريتنا بالصور المخللة بالأدب والذوق العام، كما تمنع يا فتاتنا المقاطع التي يصاحبها مؤثرات موسيقية
- ٩ باعتبارك إحدى فتيات القرية نرجو الحرص منك بأن تكتبين اسم مسكنك بجانب اسمك الثاني في فترات البوابة الإلكترونية للإفترام

عطاءات قريتنا :

رسوخ العطاء :

تلقسم المسكن عدة وكل مجموعة من الفتيات تحت اسم مسكن واحد ونهجها الإثراء وتلميح الفائدة العلمية

أنهار جداء :

يوجد في قريتنا نهري نهر وكف ونهر فرات في النهر الأول نريون منه فن نريك ألوان الحياة الصبغة وتعلمين تحت ظله الفنون ، ونهر فرات نريون من أفاق القرية الثقافية التي تطلعك على علوم جديد ثقافياً حديث وتكوين فهد الاستكشاف لهذا العالم

جمعة قوت :

حديقة من المأكول والمشرب معنا في جو يملؤه المحبة واللذات ، وهي راضنا لعيورتنا شبل وفوايح القرية ، كما يوجد في هذا المكان قفة أخرى اسمها مصلح مطهنة لأداء فريتك

مبادين تقف :

غمار رضى :

بين فوايح القرية سنجدين الألعاب والمسارقات الثقافية المثرية في مباديها ما بين ميناة لج وحديقة ذواتنا أفنان وأخيراً غمار رضى الحركي

حديقة ذواتنا أفنان :

في هذه الحديقة يوجد فيها الكثير من الأسرار والأحداث التي قد تسر القرية أو تكون صفة مجهزة لتجاوز منعطياتها

ميناة لج :

من بحور الثقافة والفكر نستقي حتى نستخرج لؤلؤها وزمردتها للترنن نو عملاً في داخل قريتنا وجانحها

ديوانية ملفى :

في سمره ليله وتحديداً في فاحية هذه القرية توجد ديوانيتنا فيجتمع أهلنا على أجواء مبهجة يملؤها الوفاء والمعلومات المثرية كما يمتلئ فيها مؤاذك بتابع من الإيمان من خلال سرد القصص فيها

حاكمة القرية وحكيمتها :

في آخر الأسبوع تقوم الحاكم بحسم الحصاد من فوايح القرية وتقوم بحكمتها بإرشاد فتيات القرية وتوصيهن بالفوائين

مسميات البرنامج التطوعي :

أخيرة

الجدول اليومي

الثلاثاء 12-27

رسوخ العطاء	4:20 5:00
عمار رفهي	5:10 6:20
جمعة قوت	6:20 6:45
ديوانية ملفي	6:50 8:30

دعوة المشتركات :

أخيرة

دعوة

كما رحبنا بك فتاة قريبة
اليوم نرحب بإنجازاتك في أرجائها

مسكنك المملوء بالحب والطمأنينة، وميادين ثقف :
ميناء لج ، وحديقة ذواتا أفنان ، ديوانية ملفي
يدعوكم أمام لحظة راحة تزين فيها حصادك ومحطات عبورك

يوم الأربعاء | 12-1-1444

وما أحمدت ناز لنا دون طارق
ولا دمتنا في التازلين نزيل

التغريدات القانونية :

التغريدة الأولى :

من الأمور التي تعلمتها في المحاماة :

– غالباً الإعلام يُظهر نصف الحقيقة.

– القضايا التي تصل إلى الرأي العام يختلف وضعها ووقائعها أمام المحاكم.

– أن الغضب الجماعي في مواقع التواصل الاجتماعي يغيّم على الحقيقة ويظللها.

– أن واقعة واحدة بسيطة في قضية ما قد تغَيّر مجرى قضية كاملة.

التغريدة الثانية :

« حصدت أعلى تفاعلاً بتقديم محتوى قانوني

حياكم الله،
لمناقشة بعض النقاط في #نظام_الوساطة_العقارية
يوم الثلاثاء بتاريخ : ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٣ م
الحوار بين مختص قانوني، ومختص عقاري!
...

Show more

9 5 0

Impressions ⓘ
9,522

Engagements ⓘ
430

New followers ⓘ
1

Link clicks ⓘ
0

Detail expands ⓘ
336

Profile visits ⓘ
69

حياكم الله،
لمناقشة بعض النقاط في #نظام_الوساطة_العقارية
يوم الثلاثاء بتاريخ : ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٣ م
الحوار بين مختص قانوني، ومختص عقاري!

Translate post

شادن الخضير Host

جلسة حوارية حول مسائل
قانونية عقارية

▶ 17 Oct 2023 · 1h 38m · 1K tuned in

Play recording

4:13 PM · 15/10/2023 from Earth · 9.5K Views

View analytics

4 Reposts 1 Quote 9 Likes 2 Bookmarks

التغريدة الثالثة :

« أقل تغريدة حصدت على تفاعل في تقديم محتوى قانوني

– إجابة على سؤال قانوني

 **شادن الخضير** @ShadenKU_ · Nov 17

Replying to @ShadenKU_

وهي :
" على كل صاحب عمل أن يعد خزانة أو أكثر للإسعافات
الطبية، مزودة بالأدوية وغيرها، مما يلزم للإسعافات الطبية
الأولية.
وتحدد اللائحة ما يجب أن تحتويه هذه الخزانة من وسائل ...
[Show more](#)

 **0**  **0**  **0**

Impressions ⓘ
89

Engagements ⓘ Detail expands ⓘ
0 **0**

New followers ⓘ Profile visits ⓘ
0 **0**

كتابة محتوى قصصي في بودكاست مُسَيَّر :

عنوان الحلقة : من أرفف الأدوية تولد المهارة

باللغة العربية الفصيحة :

في بودكاست مسيّر تُسمِعكم قصص تارة تُخبركم بأن التحولات الجذرية هو عنوان التجربة وتارة للإصرار يضيفي على عاتق صاحبه رصانة الأيام ورغم كل بدايات نمجدها سنبدأ بتمجيد بداياتٍ أخرى تُرسل للمستمعين أن من أصحاب التغيير هم أبناء الأيام وولادة الجديد والتغييرات الفارقة.

قصتنا اليوم بدأت من خلف أروقة الطب كان شاباً مبتسماً للأيام معلناً رحابته صدره لتجاربه التي تصقله ، يدرسُ في كلية الصيدلة تسكنه طموحاتٍ عدة فأتى ذلك اليوم الذي بدأ فيه على مسرح الجامعة ليمارس الإلقاء لم يعلم محمد الموسيقى أن خلف هذا الطموح أمنيةً ممهدة للتحقيق بعد أن مارسَ الإلقاء في الجامعة عدة مرات لتبدأً بدايةً أخرى لنقله نوعية لطموحه في عام ٢٠١٢م على مسرح عرب نت ليلتقي برواد الأعمال الناجحين ليكشف عن نفسه رغبة السبر في هذا الطريق فلم يكن محمد الموسيقى ملقياً فقط بل يمتلكُ موهبةً أدبية يمارسها خلف شاشات مواقع التواصل ويشاركها الجميع مثلما يشارك يومياته المبهجة.

تخرّج محمد من كلية الصيدلة متميزاً بمهارة الإلقاء وشغف الكتابة رغم تنقلاته المهنية في الصيدلة لم يترك هذه المهارتين فكانت ملازمة لحياته وتجاربه وما يميز محمد أنه في عام ٢٠١٤م بدأ بإحدى طموحاته لينشئ شركة نصّ المهتمّة بصناعة المحتوى فاتخذ للكتابة منحى أعمق بل أكبر وكان الصعوبة البارزة في ذلك الحين التعريف بشركة نصّ لاهتمامها بصناعة المحتوى للأفراد والمؤسسات والشركات وأيضاً الجهات الحكومية. شاركه هذا الطموح وبداياته خلف مستشفى الملك عبدالله التابع لجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن حين كان يعمل صيدلي فيها فشارك متابعيه مناوباته الليلية وصباحاته المشرقة وتقديمه لمؤتمرات منطقة الرياض النوعية اشرق محمد الموسيقى من جديد ليعلن ترك وظيفته في الصيدلة من مستشفى الملك عبدالله ليبدأ مشواراً جديد في شركته ويقول في إحدى لقاءاته الذي كان إجابته فيها على سؤال : ليش دخلت الصيدلة إذا هدفك الكتابة ؟

قائلاً : الشغف يكتشف لا يعرف..

كبر محمد وكبر معه شغفه فأمه التي استقبلته في كلية الصيدلة متخرجاً فهو يستقبل اليوم بعض طموحاته الكبيرة المحققة شركة نصّ التي كتبت في الكثير من المجالات والعديد الجهات ومقدماً وملقياً في برامج التلفاز، كبر محمد وكبرت الشاشة التي نراها منه فكما محمد فخورٌ بنفسه وأمه فخوره به بالتأكيد هناك من ينظرون لهذه النجاحات ويفخرون ويبتهجون لولادة النجاحات العامرة والمتوجة بالتجارب العميقة.

باللغة العربية العامية " اللهجة البيضاء " :

في بودكاست مسيرٍ نسمعكم قصص مرة تُخبركم بأن التحولات الجذرية هو عنوان التجربة ومرة تخبركم بأن الإصرار يضيف على عاتقٍ صاحبه رصانة الأيام ورغم كل البدايات التي نمجدها سنبدأ بتمجيد بداياتٍ أخرى

وهذا يوصل للمستمعين أن فيه أشخاص هم أصحاب التغيير وهم من أبناء الأيام وولادة الجديد والتغييرات الفارقة.

قصتنا اليوم بدأت من خلف أروقة الطب كان شاب مبتسم للأيام ويحمل رحابة صدر لتجارب الأيام التي تصقله ، يدرس في كلية الصيدلة وتسكنه طموحاتٍ عديدة وجاء اليوم الذي بدأ فيه على مسرح الجامعة ليمارس الإلقاء ما يعرف محمد موسى أن خلف هذا الطموح أمنيةً ممهدة للتحقيق بعد ممارسته للإلقاء في الجامعة عدة مرات التي منها يبدأ بدايةً أخرى لنقله نوعية للطموح المنتظر في عام ٢٠١٢م على مسرح عرب نت وفيها التقى محمد برواد الأعمال الناجحين ليكشف عن نفسه رغبته في السير من هذا الطريق ما كان محمد موسى ملقي فقط!

هو يمتلك موهبة أدبية يمارسها في مواقع التواصل الاجتماعي ويشاركها الجميع من متابعيه مثل ما يشارك يومياته المبهجة.

تخرّج محمد من كلية الصيدلة وهو متميز بمهارة الإلقاء وشغف الكتابة بالرغم من تنقلاته المهنية في الصيدلة ما ترك هذه المهارتين فكانت ملازمه له في حياته وتجاربه والتي يميز محمد أنه في عام ٢٠١٤م بدأ بأحدى طموحاته في انشاء شركة نصّ المهتمّة بصناعة المحتوى فاتخذت الكتابة منحى أعمق بل أكبر وكان الصعوبة البارزة في ذلك الحين عند محمد هو التعريف بشركة نصّ لاهتمامها بصناعة المحتوى للأفراد والمؤسسات والشركات و الجهات الحكومية.

متابعيه كانوا هم أحد مشاركيه لهذا الطموح وبداياته الفارقة خلف مستشفى الملك عبدالله التابع لجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن لما كان يعمل صيدلي فيها فشارك متابعيه مناوباته الليلية وصباحاته المشرقة وتقديمه لمؤتمرات منطقة الرياض النوعية اشرقَ محمد موسى من جديد وأعلن فيها ترك وظيفته في الصيدلة من مستشفى الملك عبدالله لبداية مشواره الجديد في شركته نصّ ويقول في إحدى لقاءاته اليّ كان إجابته فيها على سؤال : ليش دخلت الصيدلة إذا هدفك الكتابة ؟

قائلاً : الشغف يكتشف لا يعرف..

كبر محمد وكبر معه شغفه

نشر مره من المرات محمد أمه لما استقبلها في كلية الصيدلة متخرج

واليوم محمد يستقبل بعض طموحاته الكبيرة والمحققة وهي شركة نصّ اليّ كتبت في الكثير من المجالات والعديد للجهات وصار مقدم وملقي في برامج التلفاز

كُبر محمد وكبرت الشاشة اليّ نشوفه منها ومثل ما محمد فخورٌ بنفسه وأمّه فخورة فيه بالتأكيد فيه اليّ يشوفون لذه النجاحات ويفخرون ويبتهجون لولادة النجاحات الكبيرة والمتوجة بالتجارب العميقة.

وصف الحلقة :

في حلقة اليوم استعرضنا قصة طُبعَت بجديّة العلم والإنشغال الدائم، وصحبة الكتب التي لطالما كانت هاجس لكل طالب طب إلى أن يغلق بوابة الدراسة ويفتح معها بوابة التخرج لكن هذه المرّة فتحت هذه التجربة بابين : باب التخرّج وباب المهارة لينسج من خلالها نجاح مستمرّ ومتوج.

العربون وأحكامه في العقار

– ما هو العربون ؟

بشكلٍ مُبسط :

اتفاق طرفين على مبلغ يدفعه الطرف الأول ويسمى دافع العربون ليعتاضه الطرف الثاني وهو المدفوع له فيلتزم الطرف الثاني بتقديم محل العقد، على سبيل المثال : العقار.

شروط صحة التعاقد في العربون ؟

أي متى يستحق العربون الطرف القابض لمبلغ العربون ؟

• أولاً : أن يكون مبلغ من المال.

وقيّد هذا الشرط نظام الوساطة العقارية في الفقرة ١ في المادة ١٣

« يحدد مبلغ عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (٥٪) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عدّ المبلغ مقدّم ثمن للصفقة.»

من شروط مبلغ العربون أن :

– لا يتجاوز ٥٪ من قيمة الصفقة

– إذا تجاوز ٥٪ يعد المبلغ المدفوع مقدّم ثمن للصفقة العقارية وليس عربوناً

• ثانياً : أن يكون الدفع عند إبرام العقد.

في نظام الوساطة العقارية الفقرة ٢ من المادة ١٣ قيّدت دفع العربون بالكتابة حيث نصّت :

« لا يعد المبلغ الذي دفعه المشتري أو المستأجر عربوناً إلا إذا نُصّ على ذلك كتابة، وإلّا فهو مقدّم ثمن لا يستحقه البائع أو المؤجر إذا فُسخ العقد. »

من شروط استحقاق العربون في العقار :

– أن يكون العربون مكتوباً في العقد.

– إذا فُسخ العقد دون كتابة العربون فلا يستحق البائع أو المؤجر المبلغ ويُعد مقدّم ثمن للصفقة العقارية.

آخر شرط للعربون :

• ثالثاً : أن يتفق الطرفان على أن يكون العربون ضماناً لحق العدول عن العقد.

كيف يكون حق العدول عن العقد ؟

دُكر في فقرة ١ من مادة ٤٤ في نظام المعاملات المدنية : « دفع العربون عند إبرام العقد يفيد أن لدافع العربون وحده الحق في العدول عن العقد، وليس له إذا عدل أن يسترد مبلغ العربون، وذلك كله ما لم يتفق على خلافه. »
أي حق العدول يكون لدافع العربون.

على سبيل المثال :

المشتري يقول : لملك العقار هذا مبلغ مقدم لك لشراء عقار مناسب لي، في حال المشتري قال : لا أرغب بالعقار فإن رغبته في الامتناع عن الشراء أو العقد هو حق له وحده.

كما أنه إذا عدل عن العقد ليس له الحق في استرداد المبلغ الذي دفعه لقاibus العربون.

أيضاً دُكر في حق العدول عن العقد :

« وذلك كله ما لم يتفق على خلافه »

بمعنى :

إذا اتفق أحد الطرفين على مبلغ العربون واسترداده في حال المشتري لم تتم الصفقة العقارية.

أو أي حالة أخرى لا تخالف النظام.

على سبيل المثال في الحالة الوارد ذكرها :

قال المشتري : لملك شركة عقار دفعت المبلغ لشقة للإيجار في حال لا أريد الشقة المقترحة وإن كانت كما أرغب فلن أتم الصفقة العقارية وسأسترد المبلغ إذا سافرت للمدينة أو الدولة الأخرى وحدد تاريخ متفق عليه ودون في العقد وكان التاريخ المحدد غير التاريخ المتفق عليه لإتمام الصفقة العقارية.

كما ذكر في ف ٢ من مادة ٤٤ في نظام المعاملات المدنية :

« إذا لم يعين المتعاقدان مدة العدول عينتها المحكمة بحسب العرف وظروف العقد. »

أي عربون لم يحدد فيه مدة العدول – المدة التي يمتنع فيها دافع العربون عن رغبته – فإن القاضي يحددها بناءً على :

○ عرف العقار

○ ظروف العقد

مثال :

تعاقد مشتري مع مالك للعقار ثم بعد انتهاء العقد عدل المشتري عن شراء العقار وأوضح رغبته بإسترداد مبلغ العربون فلا يحق للمشتري استرداد المبلغ.

في فقرة ٣ من مادة ١٣ لنظام الوساطة العقارية ذُكر في تقنين العربون :

« على البائع أو المؤجر حال تسلم العربون إتمام الصفقة، وإذا تعثر إتمامها بسبب من المشتري أو المستأجر دون وجود عيب في العقار؛ فلا يعاد العربون، وإن كان سبب التعثر لا يعود إلى أي منهما، فيلزم إعادة العربون إلى من دفعه. »

في توضيح نصّ الفقرة من المادة وتبسيطها كنقاط :

- في حال استلم البائع أو المؤجر مبلغ العربون فإن عليه اتمام الصفقة العقارية.

- في حال تعذر اتمام الصفقة العقارية لسببين :

١. وجود عيب في العقار :

يعيد البائع أو المؤجر مبلغ العربون إلى المشتري.

٢. عدم وجود عيب في العقار :

لا يعاد مبلغ العربون الذي دفعه المشتري للبائع أو المؤجر.

وعليه :

- يلتزم البائع أو المؤجر اتمام الصفقة العقارية إذا دفع المشتري العربون وإلا يسترد المبلغ في حال لا يريد البيع أو وجدَ عيب في العقار.

- لا يعاد مبلغ العربون للمشتري إذا كان دافعُ عدم اتمام الصفقة العقارية لعدم وجود عيب في العقار أو تخلف شروط التعاقد.

كما نصّت الفقرة ٣ من المادة ٤٤ في نظام المعاملات المدنية :

« يعد سكوت دافع العربون حتى مضي المدة أو عدم تنفيذ ما التزم به خلالها عدولاً منه عن العقد. »

في حال انتهت فترة التعاقد أو لم يلتزم دافع العربون في تنفيذ ما التزم به في العقد وسكت عن المبلغ فلا يعاد مبلغ العربون.

وهذا ما أوضحتَه أيضاً القاعدة ١٣ من المادة ٧٢٠ من نظام المعاملات المدنية :

« لا ينسب إلى ساكت قول، لكن السكوت في معرض الحاجة إلى البيان بيان. »

أما فيما ورد عن أحكام العربون للوسيط العقاري وما يتعلق به ذكر في الفقرة ٤ من المادة ١٣ في نظام الوساطة العقارية :

« لا يجوز للوسيط العقاري الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه. »

أي عربون يدفع من المشتري للبائع أو المؤجر فلا يحق للوسيط أن يحتفظ به ليضمن حق من حقوقه في الوساطة.

وذكر في فقرة ٢ من المادة ١٥ لنظام الوساطة العقارية :

« عدم إتمام الصفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون، وتحدد اللائحة النسبة والضوابط المتعلقة بذلك. »

إذا دفع المشتري العربون ولم تتم الصفقة واستحق البائع أو المؤجر المبلغ فإن الوسيط العقاري يستحق مبلغ العمولة.