الفصل السابع عشر

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق على عقد بيع النائب لنفسه

[المواد ٤٧٩ و٤٨١ مدنى]

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 52

عقد بيع النائب لنفسه ما نيط به بيعه

(المواد ٤٧٩ و٤٨١ مدنى)

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

٢- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مع مراعاة أن يكون صاحب الشئ هو الطرف الأول والنائب هو الطرف الثانى .

(البند الأول) باع الطرف الأول لنائبه الطرف الثاني والذي يمثله فى هذا العقد باعتباره مفوضا منه فى إبرامه وفى التوقيع عليه، العقار رقم ....

تنظيم شارع .... قسم .... محافظة ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ويحده من الناحية البحرية ..... والقبلية ..... والشرقية ..... والغربية ..... .

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... التزم الطرف الثاني بدفعه كاملا للطرف الأول، ويعتبر له إجازة لهذا العقد بعد إخباره بأن نائبه هو الطرف الثاني فيه وإحاطته بكل بنوده وتسليمه نسخته .

(البند الثاني) آلت الملكية للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن والده أو والدته المرحومة .... أو بموجب العقد المسجل رقم ..... توثيق .....) .

(البند الرابع) يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول لسبب يرجع الى العيوب الخفية .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون، كما يضمن للطرف الثاني التعرضات القانونية على أن يتم إخطاره بها في الوقت المناسب .

(البند السادس) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني خلال اجل أقصاه .... وتكون غلته من حق الأخير اعتبارا من هذا التاريخ على أن يقوم الطرف الأول بتحويل عقود الإيجار للطرف الثاني .

(البند السابع) يعتبر عنوان كل طرف الموضح بهذا العقد موطنا مختارا لما تتطلبه أعمال تنفيذه .

(البند الثامن) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات عند تنفيذ هذا العقد .

(البند التاسع) حرر هذا العقد من نسختين ـ بكل طرف نسخة .

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

صيغة إجازة العقد

أقر أنا ... الطرف الأول في هذا العقد إنني اطلعت عليه وتسلمت نسخة منه وبعد دراستي لها أجزته ووافقت على كل بنوده وقبضت كامل الثمن الوارد به .

(يمكن الإشارة إلى البنود التي لم يوافق عليها الطرف الأول ثم استبدالها ببنود أخرى ينص عليها من صيغة الإجازة، وحينئذ لا ينفذ العقد إلا إذا وافق الطرف الثاني على هذا التعديل، فأن وافق تعين التوقيع على الإجازة المتضمنة التعديل من الطرفين) .

ملاحظة : بيع النائب لنفسه ما نيط به بيعه يكون معلقا على شرط واقف هو إجازة الأصيل وفقا لنص المادتين ٤٧٩ و٤٨١ من القانون المدني وإلا كان غير نافذ فى حق الأصيل .

نموذج رقم 53

عقد بيع صادر من وكيل

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

بصفته ووكيلا عن ..... الأصيل بموجب التوكيل رقم .... بتاريخ / / توثيق .

٢- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مع مراعاة أن يكون صاحب الشئ هو الطرف الأول والنائب هو الطرف الثانى .

البند الأول متضمنا " أن الطرف الثاني اطلع على التوكيل سالف البيان ووجده يجيز للطرف الأول التصرف في المبيع " وأن الطرف الأول يقر بنفاذ التوكيل وانه لم يلغ الأصيل .

العقار رقم .... تنظيم شارع .... قسم .... محافظة ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ويحده من الناحية البحرية ..... والقبلية ..... والشرقية ..... والغربية ..... .

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... التزم الطرف الثاني بدفعه كاملا للطرف الأول، ويعتبر له إجازة لهذا العقد بعد إخباره بأن نائبه هو الطرف الثاني فيه وإحاطته بكل بنوده وتسليمه نسخته .

(البند الثاني) آلت الملكية للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن والده أو والدته المرحومة .... أو بموجب العقد المسجل رقم ..... توثيق .....) .

(البند الرابع) يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول لسبب يرجع الى العيوب الخفية .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون، كما يضمن للطرف الثاني التعرضات القانونية على أن يتم إخطاره بها في الوقت المناسب .

(البند السادس) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني خلال اجل أقصاه .... وتكون غلته من حق الأخير اعتبارا من هذا التاريخ على أن يقوم الطرف الأول بتحويل عقود الإيجار للطرف الثاني .

(البند السابع) يعتبر عنوان كل طرف الموضح بهذا العقد موطنا مختارا لما تتطلبه أعمال تنفيذه .

(البند الثامن) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات عند تنفيذ هذا العقد .

(البند التاسع) حرر هذا العقد من نسختين ـ بكل طرف نسخة .

(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

المبحث الثانى

التعليق :

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٤٧٩) والتعليق:

مادة (٤٧٩)

لايجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق او نص او أمر من السلطة المختصة أن يشترى بنفسه مباشرة او باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلنى ماينط به بيعه بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك بإذن القضاء ومع عدم الاخلال بما يكون منصوصاً عليه من قوانين اخرى.

من الجديد بالذكر أن تشير إلى أن المادة / ٤٨٠ من التقنين المدنى ما هى إلا تطبيق لأحكام المادة /٤٧٩ من القانون المدى.

ويخلص منهم أن من كان نائبا عن غيرة فى بيع مال هذا الغير لا يجوز له شراء هذا المال لنفسه لتعارض مصلحته الشخصية باعتباره مشترياً مع مصلحة من ينوب عنه باعتباره بائعاً.

والنيابة فى بيع مال الغير قد تأتى من الاتفاق ومثالها أحكام الوكالة فمن وكل فى بيع مال لا يجوز له أن يشتريه لنفسه مباشرة أو باسم مستعار.

وقد تأتى النيابة فى بيع مال الغير عن طريق نص القانون مثل ولاية الولى على مال الصغير.

وقد تأتى النيابة فى بيع مال الغير عن طريق أمر السلطات المختصة مثل تعين الوصى أو القيم أو المصفى فلا يجوز لأحد من هؤلاء أن يشترى المال المعهود إليه فى بيعة.

أما الجزء على من مخالفة هذا المنع الذى قرره المشرع **بسبب تعارض المصالح فقد ورد فى المذكرة الإيضاحية أن لهذه العلة اعتبر تعاقد الشخص مع نفسه قابلاً للبطلان لمصلحة الأصيل** .. من الواضح أن البطلان المقرر فى هذا الشأن قد انشئ بمقتضى نص خاص .. قد أجاز المشروع تصحيح البيع – وهو باطل بطلانا نسبياً لمصلحة البائع وقد قرر البطلان نص خاص لعلة تعارض المصلحة.