الفصل الثامن عشر

الصيغ النموذجية والشرح

والتعليق على عقد بيع السمسار

[المادتين ٤٨٠ و ٤٨١ مدني]

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 54

عقد بيع السمسار أو الخبير

(المادتين ٤٨٠ و ٤٨١ مدني)

وجاء الحظر بموجب المادة ٤٨٠ من القانون المدني .

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)

المبحث الثانى

التعليق :

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن عقد بيع السمسار أو الخبير ما نيط بهما بيعه و المادة (٤٨٠) والتعليق:

مادة (٤٨٠)

لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم بيعها أو تقدير قيمتها سواء أكان بأسمائهم أم باسم مستعار.

لا يجوز للسمسار إذا عهد إليه شخص فى بيع مال له أن يشترى هذا المال لنفسه.

ذلك أن السمسار أما أن يكون وكيل بالبيع فلا يصح بيعه ككل وكيل لنفسه ما نيط به بيعة للغير فيشتريه لنفسه.

وقد يكون السمسار خبير عهد إليه بتقويم المبيع فإذا كانت هذه مأموريته امتنع عليه أن يشترى المبيع الذى سبق وقوعة بصفته خبيراً.

ومن الجدير بالذكر أن نشير أن كل من السمسار والخبير ممنوعان من شراء المال المعهود إليهم بيعه أو تقومة تمهيداً لبيعه سواء كان الشراء باسمهما أو باسم مستعار وهذا ما قررته المادة/ ٤٨٠ من التقنين المدنى التى قررت أنه لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم فى بيعها أو فى تقدير قيمتها سواء أكان الشراء بأسمائهم أو باسم مستعار.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٤٨١) والتعليق:

مادة (٤٨١)

يصح العقد فى الحوال المنصوص عليها فى المادتين السابقتين إذا أجازه من تم البيع لحسابه.

أجاز المشروع تصحيح البيع – وهو باطل بطلانا نسبياً لمصلحة البائع وقد قرر البطلان نص خاص لعلة تعارض المصلحة – لا بأجازة من تم البيع لحسابه فحسب – بل كذلك بأذن القضاء فى البيع قبل حصولة كموصى الذى يستأذن دائرة الأحوال الشخصية للولاية على المال.

من الجدير بالذكر أن المادتين السابقتين التى تشير إليهما المادة/ ٤٨١ هما المادة/ ٤٧٩ من القانون المدنى التى تنص على انه (لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق او نص او أمر من السلطات المختصة أن يشترى لنفسه مباشرة او باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلنى ما نيط به بيعة بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك باذن القضاء ومع عدم الخلال بما يكون منصوص عليه فى قوانين اخرى).

اما المادة الثانية التى تشير إليها المادة/ ٤٨١ هى المادة/ ٤٨٠ من التقنين المدنى التى يجرى نصها كالأتى:-

(لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا الموال المعهود إليهم فى بيعها أو فى تقدير قيمتها سواء اكان الشراء بأسمائهم ام باسم مستعار).