الفصل التاسع عشر

الصيغ النموذجية والشرح
والتعليق على عقد بيع الوالي أو الوصي

[انظر المادة ١١١ مدني]

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 56

عقد بيع الوالي أو الوصي

لأموال القاصر " والبالغ " (انظر المادة ١١١ مدني)

انه فى يوم ..... الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم ... شارع .....قسم ..... محافظة .....يحمل بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى ... بصفته وليا طبيعيا " أو وصيا " على أولاده القصر ...، ....، .... ووكيلا عن ابنه ... بالتوكيل الرسمي العام رقم ..... توثيق

(طرف الأول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم ... شارع .....قسم ..... محافظة .....يحمل بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى

(طرف الثاني)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد، وقد اتفقا على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول بصفته وليا طبيعيا على أولاده القصر .... ، .....، ..... ووكيلا عن ابنه الرشيد ..... للطرف الثاني العقار الكائن بشارع ..... والمعطى له رقم ....تنظيم قسم ..... محافظة ..... والمكون من ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا، ويحده من الناحية البحرية ..... والقبلية..... والشرقية .... والغربية ..... بالمكلفة ..... رقم ..... باسم، ..... .

(البند الثاني) آلت الملكية للقصر المشمولين بالولية عن طريق الشراء من أموالهم الخاصة بموجب العقد المسجل رقم .... توثيق .... كما آلت الملكية للابن الرشيد بذات العقد، بأنصبة متساوية لكل منهم .

(البند الثالث) يتوقف نفاذ هذا العقد برمته على موافقة محكمة الأحوال الشخصية على البيع وفقا لهذه البنود، ويلتزم الطرف الأول بتقديم الطلب لنيابة الأحوال الشخصية المختصة مرفقا به نسخة من العقد خلال عشرة أيام من اليوم حتى يمكن عرضه على المحكمة في وقت مناسب .

" في العقد النهائي يتعين الإشارة إلى صدور أذن المحكمة بالبيع وإرفاق صورة منه بالمستندات المطلوبة للشهر" .

(البند الرابع) في حالة موافقة المحكمة وصدور أذنها بالبيع، يلتزم الطرف الأول بإتمام العقد النهائي خلال أجل أقصاه / / وإلا كان للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف يتحملها الطرف الأول .

أما أن رفضت المحكمة، فيعتبر العقد برمته مفسوخا ويلتزم الطرف الأول بأن يرد فورا للطرف الثاني ما قبضه من مقدم الثمن .

(البند الخامس) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره .....فقط .... دفع منه للطرف الثانى بمجلس هذا العقد مبلغ .... فقط ... نقدا (أو بشيك رقم .... مسحوب على بنك ....) والباقي وقدره ..... فقط ..... يدفع منه خلال أسبوع من صدور أذن المحكمة بالبيع مبلغ .... فقط .....وما تبقى بعد ذلك يدفع عند التوقيع على العقد النهائي، وفى حالة التأخير عن الوفاء بالمبلغ المستحق والمعلق على صدور أذن المحكمة من الموعد المحدد له، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو اى إجراء أخر، ويكون المبلغ المقدم من حق الطرف الأول كتعويض اتفاقي عن الفسخ .

(البند السادس) **يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع بعد دفع المبلغ المعلق على صدور أذن المحكمة وتحويل كافة عقود الإيجار للطرف الثاني الذي يكون له الحق فى الأجرة من أول الشهر التالي لهذا التحويل .**

(البند السابع) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون، ويضمن التعرضات القانونية التي تصدر من الغير على أن يخطره بها الطرف الثاني .

(البند الثامن) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة، وليس له الرجوع على الطرف الأول بسبب العيوب الخفية .

(البند التاسع) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات بسبب تنفيذ هذا العقد .

(البند العاشر) حرر هذا العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

يمكن للولي الطبيعي " الأب" التصرف في أموال القاصر مهما بلغت قيمتها بدون إذن من المحكمة إذا كان ثمنها دفع من ماله الخاص، فأن كان من مال غيره أو كانت الملكية انتقلت للقصر بالميراث، فلا يجوز له التصرف فيها متى جاوزت قيمتها ثلاثمائة جنيه إلا بأذن المحكمة، أما الولي الشرعي "الجد" فيلزم بالنسبة له استئذان المحكمة حتى لو كان الثمن دفعه من ماله الخاص إذ لا يسرى عليه حكم الولي الطبيعي " أنظر تعليقنا على المادة ١١١ من القانون المدني " .

المبحث الثانى

التعليق :

بخلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن عقد بيع الوالي أو الوصي لأموال القاصر " والبالغ و المادة (١١١) والتعليق :

احوال إبطال تصرف القاصر

مادة (١١١)

١- **إذا كان الصبى مميزاً كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، وباطله متى كانت ضارة ضرراً محضاً .**

٢- **أما التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر، فتكون قابلة للأبطال لمصلحة القاصر، ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد . أو إذا صدرت الإجازة من وليه أو من المحكمة بحسب الأحوال وفقاً للقانون .**

يعتبر الصبى مميزاً من وقت بلوغه سن التمييز أى سن السابعة إلى وقت بلوغه سن الواحد والعشرين عاماً ميلادية .

وقد عبرت عن ذلك المادة /٤٦ من القانون المدنى بنصها على أن (كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيهاً أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون).

وقد قررت المادة /١١١ من القانون المدنى أحكام تصرفات الصبى المميز على النحو السالف بيانه .

ويتبين من نص المادة أن الصبى المميز له أهلية الاغتناء فيستطيع قبول الهبات لأن فيها نفع محض له .

وليست للصبى المميز أهلية التبرع ولا يستطيع أن يباشرها عنه أحد فلا يستطيع أن يهب شيئاً من ماله ذلك لأنه ضار به ضرراً محضاً أما أهلية الإدارة وأهلية التصرف فهى من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر فلا يملكها الصبى المميز ولكن من الممكن أن يباشرها نيابة عنه الولى أو الوصى .

والاستثناء على القاعدة المتقدمة حاله بلوغ الصبى المميز سن الثامنة عشر من عمرة فقد نصت المادة / ١١٢ من القانون المدنى منه على أنه (إذا بلغ الصبى المميز الثامنة عشر من عمرة وأذن له فى تسلم أمواله لإدارتها أو تسلمها بحكم القانون كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة فى الحدود التى رسمها القانون) .

أما المادة/٥٤ من قانون الولاية على المال فتنص على ما يلى (للولى أن يأذن القاصر الذى بلغ الثامنة عشر فى تسلم أمواله كلها أو بعض لإدارتها ، ويكون ذلك بإشهاد لدى الموثق، وله أن يسحب هذا الأذن أو يحد منه بإشهاد أخر مع مراعاة أحكام القانون) .

أما المادة /٥٥ فتنص على أنه (يجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ، وإذا رفضت المحكمة الأذن فلا يجوز تجديد طلبه قبل مضى سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض .

أما المادة /٥٦ فتنص على أن (للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الإدارة) وله أن يفى ويستوفى فى الديون المترتبة على هذه أعمال . ولكن لا يجوز له أن يؤجر الأرض الزراعية والمبانى لمدة تزيد على سنة ولا أن يفى الديون الأخرى ولو كانت ثابتة بحكم واجب النفاذ أو سند تنفيذى أخر إلا بأذن خاص من المحكمة أو الوصى فيما يملكه من ذلك ولا يجوز يتصرف فى صافى دخله إلا بالقدر اللازم لسد نفقاته ومن نفقتهم قانوناً).

عقد القسمة من العقود التبادلية التى تتقابل فيها الحقوق، ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر ومن ثم فإذا كان أحد أطرافها قاصراً فإن عقد القسمة يكون قابلاً للابطال لمصلحته ويزول حق التمسك بالإبطال بإجازته التصرف بعد بلوغه سن الرشد .

(الطعن ٤٤٩ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٥/٣ س١٣ص٥٩٥)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر عقد المقايضة الذى عقدته الوصية بدون إذن المحكمة الحسبية هو عقد باطل بطلاناً نسبياً بإجازة تمتد إلى التاريخ الذى تم فيه العقد فإنه يكون قد طبق القانون على وجهة الصحيح.

(الطعن ١٠٧ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ص٧٣)

أما المادة /٥٧ فتنص على أنه (لا يجوز للقاصر سواء كان مشمولاً بالولاية أو الوصاية، أن يتجر إلا إذا بلغ الثامنة عشر من عمره وأذنت المحكمة فى ذلك أذناً مطلقاً أو مقيداً) .

المادة /٦٣ من قانون الولاية على المال فتنص على أن (يكون القاصر الذى بلغ السادسة عشرة أهلا للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذى يكسبه من مهنته أو صناعته .

ومع ذلك فللمحكمة إذا اقتضت المصلحة أن تقيد حق القاصر فى التصرف فى ماله المذكور وعندئذ تجرى أحكام الولاية والوصاية) .

أما المادة /٦١ فتنص على أنه يجوز للقاصر الذى بلغ الثامنة عشر من عمرة أن يبرم عقد العمل الفردى وللمحكمة بناء على طلب الوصى أو ذى الشأن أنهاء العقد رعاية لمصلحته أو لمصلحة أخرى ظاهرة).

من أحكام محكمة النقض بشأن حق القاصر فى إبطال التصرف :-

حكم المادة ١١١ من القانون المدنى – فإن للقاصر فى حال حياته أن يباشر طلب الإبطال بواسطة من يمثله قانوناً، كما أن هذا الحق ينتقل بعد وفاته لوراثة بوصفهم خلفاً عاماً له يحل محل سلفه فى كل ماله وما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التى كانت لسفله . وإذا كان موضوع طلب الإبطال تصرفاً مالياً فإنه بهذا الوصف لا يكون حقاً شخصياً محضاً متعلقاً بشخص القاصر بحيث يمتنع عن الخلف العام مباشرته .

(الطعن ٤٢ سنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧ س ٩ ص ١٦١)

النص فى المادتين ٦٢، ٦٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وفى الفقرة الثانية من المادة ١١١ من القانون المدنى يدل على أن القاصر المأذون يعتبر كامل الأهلية فيما أذن فيه، أما التصرفات التى لم يؤذن فيها فإنها تكون قابلة للإبطال لمصلحته . متى كانت دائرة بين النفع والضرر .

(الطعن ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٤ س٣١ص٦٩٦)

متى كانت التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر مثل التصرف بالبيع – قابلة للإبطال القاصر- كما هو حكم المادة ١١١ من القانون المدنى – فإن للقاصر فى حال حياته أن يباشر طلب الإبطال بواسطة من يمثله قانوناً، كما هو أن هذا الحق ينتقل بعد وفاته لوراثة بوصفهم خلفاً عاماً له يحل محل سلفه فى كل ماله وما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التى كانت لسلفة . وإذ كان موضع طلب الإبطال تصرفاً مالياً فإنه بهذا الوصف لا يكون حقاً شخصياً محضاً متعلقاً بشخص القاصر بحيث يمتنع عن الخلف العام مباشرته.

(الطعنان ٤٣ سنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧ س ٩ص١٦١)

يقضى الشق الثانى من الفقرة الأولى من المادة ١١١ من القانون المدنى ببطلان تصرفات الصبى المميز متى كانت ضارة ضرراً محضاً، وتقضى الفقرة الثانية من المادة ١٤١ من ذات القانون بسقوط دعوى البطلان بمضى خمس عشر سنة من وقت العقد، ومؤدى هذين النصين مرتبطين أن يعتبر إقرار الصبى المميز بمحضر صلح تصرفاً باطلاً . ولا تسقط الدعوى بالبطلان إلا بمضى خمس عشر سنة منذ صدوره فيما لو اعتبر ضاراً به ضرراً محضاً .

(الطعن ٢١٣ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/١٢ س ١٨ص١٨٦٦)

ليس فى القانون ما يمنع من التمسك ببطلان عقد فى صورة دفع من الدفع الموضوعية دون حاجة إلى رفع دعوى مستقلة بطلب الحكم بهذا البطلان.

(الطعن ١٩٦ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٧/٣/٢١ س٨ص٢٤١)