الفصل العشرون

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق على عقود بيع التركة

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 57

عقد بيع تركة بشروط عادية (المواد ٤٧٣ – ٤٧٦مدنى)

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف أول)

٢- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) يقر الطرف الأول أنه من ورثة المرحوم المتوفى بتاريخ / / وأنه يرث نصف تركته وفقا للإعلام الشرعي الصادر فى المادة رقم لسنة وراثات وتشتمل التركة على .

(البند الثاني) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية فى التركة والمبينة فى البند السابق لقاء ثمن جزافي قدره قبضه الطرف الأول فى مجلس هذا العقد .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بعدم التعرض للطرف الثاني فى مباشرة كافة حقوقه المترتبة على هذا العقد ومنها استلام الحصة المبيعة شائعة فى باقي التركة وقبض ما تغله .

(البند الرابع) من المتفق عليه ان الطرف الأول لا يضمن الا ثبوت وراثته فى التركة بقدر الحصة المبيعة وما عدا ذلك فقد اشترى الطرف الثاني ساقط الخيار وليس له الرجوع على الطرف الأول بشئ حتى لو تبين أن التركة معسرة أو كانت مشتملات التركة التي اختص بها بعد القسمة بها عيوب خفية . .

(البند الخامس) لا يجوز الرجوع في هذا العقد لاى سبب .

(البند السادس) يلتزم الطرف الأول بالتوقيع على العقد النهائي خلال أجل أقصاه / / ويتعهد بإحضار كافة المستندات اللازمة لذلك وإلا كان للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الأول .

(البند السابع) تكون مطالبة الطرف الثاني بقسمة المال الشائع المتمثل في التركة في مواجهة باقي الورثة ولا شأن للطرف الأول بذلك .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

نموذج رقم 58

عقد بيع نهائي لتركة مع إشهار حق ارث

المواد ٤٧٣ – ٤٧٦ مدنى

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف أول)

٢- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية فى التركة سالفة البيان وهى بحق النصف شيوعا فى كامل أصولها لقاء ثمن قدره فقط قبض الطرف الأول منه مبلغ بمجلس هذا العقد واقر بقبض الباقي خارج هذا المجلس عند التوقيع على العقد الابتدائي .

(البنـد الثـاني) يلتـزم الطـرف الأول بتسـليم الحصـة المبيعـة شـيوعا للطرف الثاني وبعدم التعرض له فى ذلك، ويقر بأن ملكيتها كانت قد آلت لمورثه عن طريق .

(البنـد الثالـث) للطـرف الثـاني منفعـة المبيـع اعتبـارا مـن تـاريخ العقـد الابتدائي المحرر فى / /

وأي نزاع يتعلق بذلك يوجه إلى باقي الورثة دون الطرف الأول.

(البند الرابع) يلتـزم الطـرف الأول بضـمان التعـرض والاسـتحقاق علـى أن يقوم الطرف الثاني بإخطاره في الوقت المناسب.

(البند الخامس) يقر الطـرف الثـاني بأنـه عـاين أصـول التركـة معاينـة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بما قد يظهـر مـن عيـوب خفية .

(البنـد السـادس) مـن المتفـق عليـه أن هـذا العقـد ينصـرف الى حصـة شائعة قدرها ١٢ط من ٢٤ ط فى كامل التركـة الظـاهر منهـا حاليـا ومـا قـد يظهـر مسـتقبلا " ويمكـن التخفيـف مـن ذلـك بقصـر المبيـع علـى الظـاهر مـن التركة حاليا كما هو مبين فيما تقدم أما قد يظهر بعد ذلك فيظل على ملك الطرف الأول " .

(البند السابع) يتحمل الطرف الثاني إتعاب ومصاريف هذا العقد.

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

نموذج رقم 59

عقد بيع تركة بشرط الضمان

المواد ٤٧٣- ٤٧٦ مدني

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف أول)

٢- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) يقر الطرف الأول أنه من ورثة المرحوم

المتوفى بتاريخ / / وأنه يرث نصف تركته وفقا للإعلام الشرعي الصادر فى المادة رقم لسنة وراثات وتشتمل التركة على .

(البند الثاني) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية فى التركة والمبينة فى البند السابق لقاء ثمن جزافي قدره قبضه الطرف الأول فى مجلس هذا العقد .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بعدم التعرض للطرف الثاني فى مباشرة كافة حقوقه المترتبة على هذا العقد ومنها استلام الحصة المبيعة شائعة فى باقي التركة وقبض ما تغله .

(البند الرابع) من المتفق عليه أن الطرف الأول يضمن للطرف الثاني أن حصته لا تقل عن النصف في كافة أموال التركة والتزم بالفرق " أو أنه يضمن دخول ماكينة الطحين في حصته – قد يستفاد ذلك ضمنا من بنود العقد إذا تضمنت تحديد مشتملات الحصة فتذكر ماكينة الطحين بينها – " أو أنه يضمن العيب الخفي الذي قد يظهر في الأموال التي يختص بها بعد القسمة أو قبلها " أو أنه يضمن وجود أعيان التركة كما هي محددة به البند الأول

(البند الخامس) لا يجوز الرجوع في هذا العقد لاى سبب .

(البند السادس) يلتزم الطرف الأول بالتوقيع على العقد النهائي خلال أجل أقصاه / / ويتعهد بإحضار كافة المستندات اللازمة لذلك وإلا كان للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الأول .

(البند السابع) تكون مطالبة الطرف الثاني بقسمة المال الشائع المتمثل في التركة في مواجهة باقي الورثة ولا شأن للطرف الأول بذلك .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

نموذج رقم 60

عقد جزافي ببيع تركة

المواد ٤٧٣ – ٤٧٦ مدني

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف أول)

٢- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) الطرف الأول من بين ورثة المرحوم المتوفى بتاريخ / / وخلف تركة تشمل .

(البند الثاني) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية فى التركة سالفة البيان بثمن إجمالي وجزافي قدره قبضه الطرف الأول بمجلس هذا العقد .

(البند الثالث) تنتقل الحصة المبيعة للطرف الثاني شائعة بحالتها التى كانت عليها وقت إبرام هذا العقد وللمشترى اتخاذ إجراءات القسمة إذا ما شاء .

(البند الرابع) للطرف الثاني منفعة المبيع منذ اليوم .

(البند الخامس) يقر الطرف الثاني انه اشترى ساقط الخيار فلا ضمان له سواء فيما يتعلق بالحصة ومقدارها أو بالعيوب الخفية أو بالتعرضات القانونية أو حتى فيما يتعلق باعتبار البائع وارثا بحيث أن ثبت أنه غير وارث فلا رجوع عليه .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

ملاحظة : إذا لم ينص في البند الخامس على عبارة " بحيث ان ثبت أنه غير وارث فلا رجوع عليه " فأن للمشترى الرجوع على البائع بالثمن والتعويض إذا تبين أنه غير وارث متى كان قد استعمل الغش لإيهام المشترى بتوافر هذه الصفة به، أما إذا انتفى الغش أو عجز المشترى عن إثباته فلا رجوع بالثمن .

نموذج رقم 61

عقد بيع حصة في تركة لباقي الورثة " التخارج"

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف أول)

٢- السيد/ المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية بنصيب "النصف فى تركة مورثهم المرحوم المتوفى بتاريخ / / وانحصار ارثه الشرعي في إطراف هذا العقد وفقا للثابت من إعلام الوراثة الصادر في الدعوى رقم لسنة وراثات والمتضمن " ينقل منطوق القرار " .

(البند الثاني) تتضمن التركة (وفقا لمحضر الحصر الذي يضبط في حالة وجود قصر أو وفقا لاتفاق المتعاقدين العناصر التالية :

أولا : العقارات: توضح حدودا ومعالما ويبين إمكان وجودهما مع إيضاح طريق اكتساب المورث لها .

ثانيا: المنقولات : تبين بالتفصيل .

ثالثا: الديون التي للمورث: تبين بتفصيل مستنداتها أو الوقائع التي تثبت بها. ويخص الطرف الأول منه ١٢ط من ٢٤ ط .

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدر جزافا بمبلغ فقط قبضه الطرف الأول نقدا بمجلس هذا العقد ويعتبر توقيعه عليه مخالصة به .

(البند الرابع) قام أفراد الطرف الثاني بالوفاء بالثمن بالسوية فيما بينهم لتساوى حصة كل منهم في المبيع " يمكن تعديل هذا البند وفقا للنسبة التي يتملكها كل منهم فى المبيع "

(البند الخامس) يقر أفراد الطرف الثاني أنهم يبتاعون حصة الطرف الأول ساقط الخيار ولا حق لهم فى الرجوع عليه لاى سبب كان .

(البند السادس) ينصرف نطاق هذا العقد الى ما وجد من التركة حاليا وما قد يظهر منها مستقبلا دون أن يكون للطرف الأول الرجوع على الطرف الثانى بشئ منه ويعتبر هذا العقد حوالة مسبقة وتنازلا عما قد يظهر من حقوق .

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

(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

المبحث الثانى

الشرح والتعليق :

على عقد بيع التركة :

يرى البعض أن التخارج إذا كان مقابل مبلغ دفعة المشترى من ماله الخاص، كان التصرف بيعا وليس تخارجا إذ التخارج يتحقق عندما يكون المقابل مالا دفع من أموال التركة، إلا أن محكمة النقض تقرر أن التخارج هو أن يتصالح الورثة على إخراج بعضهم " أو أحدهم" من الميراث على شئ معلوم .

مادة (٤٧٣)

من باع تركة دون أن يفصل مشتملاتها لا يضمن إلا ثبوت وراثته ما لم يتفق على غير ذلك.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٤٧٣) والتعليق :

١- بيع الوارث نصيبه من التركة هو بيع لمجموع من المال بما يشتمل عليه من حقوق وديون وهو اعم من التجارج المعروف فى الشريعة الإسلامية فإن التجارج مقصور على بيع الوارث نصيبه لباقى الورثة أما هذا البيع فقد يكون لوارث أو غير وارث.

٢- وتبين المادة أن هذا البيع ينطوى على شئ من الاحتمال والمغامرة فإن البائع لا يضمن إلا ثبوت وراثته أما ما يشتمل عليه نصيبه فى الميراث من حقوق وديون فلا يضمن منها شيئاً.

من الجدير بالذكر انه لا يجوز قبل وفاة أى إنسان الاتفاق على شئ يمس بحق الإرث عنه سواء من جهة إيجاد ورثة غير من لهم الميراث شرعاً أو من جهة الزيادة أو النقص فى حصصهم الشرعية آو من جهة التصرف فى حق

الإرث قبل انفتاحه لصاحبه واستحقاقه إياه، جميع هذه الاتفاقات وما شابهها مخالف للنظام العام.

(مجموعة أحكام محكمة النقض التى قررتها فى ٢٥ عام القاعدة ٣٩ جلسة ١٩٣٤/٦/١٤)

ذلك أن الوارث لا يضمن للمشترى فى حالة بيع التركة إلا شيئا واحد هو انه وارث بالفعل اى ثبت وراثته فى التركة كما يضمن أن التركة فتحت بناء على ذلك إذ أن بيع تركة مستقبلة كما سلف البيان باطل.

ويجوز أن يتفق المشترى مع الوارث البائع للتركة أن يضمن له قيمة معينة للحصة.

ويلتزم المشترى بدفع الثمن الحقيقى المتفق عليه أما ديون التركة فلا يلتزم بها المشترى لأن لا تركة إلا بعد سداد الديون فالتركة هى التى تسدد ديونها حتى تكون مستحقة.

مادة (٤٧٤)

إذا بيعت تركة فلا يسرى البيع فى حق الغير إلا إذا استوفى المشترى الاجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة فإذا نص القانون على اجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين وجب أيضاً أن تستوفى هذه الاجراءات.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٤٧٤) والتعليق :

أما العلاقة فيما بين المشترى والغير فينظر فيها إلى الديون والحقوق التى يشتمل عليها نصيب الوارث فما كان من ديون وجب وفاؤه من التركة أما الحقوق فإن كانت عينية انتقلت إلى المشترى بعد استيفاء الإجراءات اللازمة كالتسجيل وان كانت شخصية وجب استيفاء شروط الحوالة فيعلن

مدينو التركة بهذه الحوالة حتى تكون نافذة فى حقهم على النحو الواجب فى حوالة الحقوق.

الملاحظ أن الغير هنا بالنسبة لبيع التركة طوائف ثلاث على النحو الآتى بيانه:-

الطائفة الأولى: الورثة الآخرون وهؤلاء ليسو طرفا فى البيع الذى تم بين الوارث البائع للتركة وبين المشترى فلا يكسبون من هذا البيع حقا ولا يترتب فى ذمتهم التزام كل ما فى الأمر أن المشترى لحق الوارث فى التركة يصبح شريكا للوارثة الآخرين فى الشيوع.

الطائفة الثانية: دائنو التركة المعروف أن لا تركة إلا بعد سداد الديون ويترتب على ذلك أن دائنو التركة باقون بالرغم من بيع الوارث لحصته والمشترى لها إذ ليس هناك تركة إلا بعد أن يحصل هؤلاء على حقوقهم أولاً.

الطائفة الثالثة: هم الخلف الخاص للوارث البائع المشترين لحصة الوارث وفى ذلك تقول المادة/ ٤٧٤ من القانون المدنى (إذا بيعت تركة فلا يسرى هذا البيع فى حق الغير إلا إذا استوفى المشترى الإجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة)

فإذا نص القانون على إجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين وجب أيضا أن تستوفى هذه الإجراءات فيجب التسجيل حتى تنتقل ملكية العقار بالذات.

مادة (٤٧٥)

إذا كان البائع قد استوفى بعض ما للتركة من الديون او باع شيئاً مما اشتملت عليه وجب أن يرد للمشترى ما استولى عليه ما لم يكن عند البيع قد اشترط صراحة عدم الرد.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٤٧٥) والتعليق :

يلتزم الوارث البائع بأن يسلم ما اشتملت عليه حصته فى التركة من عقارات ومنقولات وحقوق شخصية وغير ذلك إلى المشترى.

ويدخل فى ذلك جميع الثمرات والريع والمنتجات التى نشأت عن هذه الأموال من وقت افتتاح التركة إلى وقت التسليم سواء كان البائع قد قبضها او لم يقبضها.

فأذ كان الوارث قد قبضها وجب عليه ردها إلى المشترى علاوة على ذلك ما قد يكون الوارث قد استوفاة من ديون للتركة وأيضا ثمن ما باعة من مشتملات التركة للغير قبل أن يبيع حصته ويلتزم أيضا برد قيمة ما استهلكه من هذه المشتملات لأستعمالة الشخصى وذلك هو عين ما نصت عليه المادة/٤٧٥ من التقنين المدنى.

مادة (٤٧٦)

يرد المشترى للبائع ما وفاة هذا من ديون التركة ويحسب للبائع كل ما يكون دائناً به لتركة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٤٧٦) والتعليق :

بقى تحديد علاقة المشترى بالبائع (وعلاقته بالغير) ففى العلاقة ما بين المشترى والبائع ينقل البيع ملكية مجموعة من المال هى نصيب الوارث من التركة إلى المشترى ولكن تثبت صفة الوارث للمشترى بهذا البيع والمفروض أن الوارث قد باع كل نصيبه فى التركة فإذا كان قد قبض غلة بعض الأعيان او استوفى بعض ديون التركة أو باع شيئاً مما اشتملت عليه وجب أن يرد كل ذلك للمشترى كما له أن يستوفى من المشترى ما وفاه من ديون التركة وتكاليفها فإن التركة هى المدينة بذلك لا هو. وكذلك يستوفى فى كل ما يكون دائناً به للتركة كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره

ويلاحظ انه إذا كانت هناك إجراءات لنقل ملكية أعيان التركة عقار فإن التسجيل واجب لنقل ملكيته فيما بين المتعاقدين.

تفترض هذه المادة/ ٤٧٦ من التقنين المدنى أن للوارث دين فى ذمة المورث فهذا الدين تلتزم به التركة ولا ينقضى بأتحاد الذمة لأن ديون المورث لا تنتقل إلى ذمة الوارث.

فيكون للوارث أن يطالب التركة بما له من دين ويتحمل المشترى نصيب الحصة المبيعة فى هذا الدين أى انه يحسب للبائع ما يكون دائنا به للتركة ويتحمل المشترى نصيب الحصة المبيعة فى هذا الدين. أى انه يحسب للبائع كل ما يكون دائنا به للتركة ويتحمل المشترى نصيبه فى ذلك بأعتباره مالكا للحصة المبيعة. وفى ذلك تقرر المادة/ ٤٧٦ ذلك بقولها يرد المشترى للبائع ما وفاه هذا من ديون التركة ويحسب للبائع كل ما يكون دائنا به للتركة ما لم يوجد أتفاق يقضى بغير ذلك أى انه يجوز أن يتم الاتفاق على تشديد هذه الالتزامات أو تخفيفها.