الفصل السابع والثلاثون

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق لعقود الدخل الدائم

المواد ٥٤٥ ـ ٥٤٨ من القانون المدنى

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم ١٢٣

عقد يترتب دخل دائم " معاوضة "

أنه فى يوم .....الموافق / ...../ ...../ ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم .....قسم.....محافظة ..... يحمل بطاقة رقم.....

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم .....قسم.....محافظة ..... يحمل بطاقة رقم.....

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) باع الطرف الاول للطرف الثانى العقار المملوك له والكائن .....والمكون من ..... والبالغ مساحته .....مترا مربعا ، ضمن المكلفة رقم .....لسنة ..... باسم..... والذى يحده من الناحية البحرية ..... والقبلية..... والشرقية .....والغربية .....

(البند الثانى) الت ملكية المبيع الى الطرف الاول بطريق ..... (الميراث الشرعى عن والده أو عن والدته المرحومة ....أو بموجب العقد المسجل رقم.....بتاريخ .....توثيق ..... .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الاول بتسليم المبيع خاليا من كل ما يشغله فى موعد أقصاه نهاية شهر سنة

(البند الرابع) يقر الطرف الثانى بأنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع بشئ على الطرف الاول .

(البند الخامس) يقر الطرف الاول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون ويضمن كافة التعرضات القانونية الصادرة للطرف الثانى على أن يخطره بها فى الوقت المناسب .

(البند السادس) يلتزم الطرف الاول باحضار كافة مستندات الملكية وما يتطلبه العقد النهائى على الا يتجاوز ذلك ثلاثة أشهر للبدء فى اتخاذ اجراءات التسجيل .

(البند السابع) تم هذا البيع لقاء التزام الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الاول ولورثته من بعده دخلا شهريا دائما قدره .....فقط .....

(البند الثامن) فى حالة تأخر الطرف الثانى عن تنفيذ التزامه بدفع الدخل الدائم لمدة شهرين متتاليين يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار أو اى اجراء آخر، ويلتزم برد المبيع بما عليه من انشاءات يكون قد اقامها بعد ابرام هذا العقد على ان يدفع الطرف الاول قيمتها مقدرة وقت الفسخ .

(البند التاسع) فى حالة تحقق الفسخ أو الاستبدال تكون المبالغ المدفوعة من حق الطرف الاول باعتبارها مقابل انتفاع الطرف الثانى بالمبيع .

(البند العاشر) لا يجوز للطرف الثانى طلب الاستبدال الا بعد انقضاء خمس عشرة سنة " وهى أقصى مدة لطلب الاستبدال " وعليه اعلان الطرف الاول بهذه الرغبة قبل سنة من انقضاء هذه المدة .

"يمكن تضمين العقد بندا بالا يحصل الاستبدال مدة حياة الطرف الاول وقبل انقضاء خمس عشرة سنة وفى هذه الحالة لا يجوز للطرف الثانى طلب الاستبدال الا بعد موت الطرف الاول ولو عاش اكثر من خمس عشرة سنة والا بعد انقضا خمس عشرة سنة ولو مات الطرف الاول قبل هذه المدة "

(البند الحادى عشر) فى حالة الاستبدال يلتزم الطرف الاول بدفع مقابل الانشاءات التى يكون الطرف الثانى قد اقامها على الا يتجاوز ما يدفعه مبلغ .....فقط..... اذا كانت القيمة تجاوز هذا المبلغ .

(البند الثانى عشر) لى الطرف الثانى المحافظة على كافة الانشاءات وموالاتها بالصيانة حتى تسلم بحالة جيدة والا كان للطرف الاول اثبات حالتها بعد الاستبال والقيام باصلاحها على نفقة الطرف الثانى .

(البند الثالث عشر) يجبر الطرف الثانى على الاستبدال اذا ما اشهر افلاسه "أو اعساره" ولا يدخل المبيع فى هذه الحالة فى أموال التفليسة "

(البند الرابع عشر) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات متعلقة بهذا العقد ويعتبر عنوان كل من الطرفين الوارد به موطنا مختارا فى هذا الصدد .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثانى)**

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

يعتبر عقد الدخل الدائم من العقود غير المحدودة القيمة فلا يجوز أثباته الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها ، وتختص المحكمة الابتدائية بنظر المنازعات المتعلقة به دون اعتداد بقيمة القسط .

٣- ليس لعقد الدخل الدائم شكل خاص، فهو يتبع دائما شكل التصرف القانونى الذى رتبه، فأن كل هذا التصرف رضائيا كالقرض والبيع كان عقد الدخل الدائم بدوره رضائيا كما فى النموذجين السابقين، أما أن كان التصرف شكليا كالهبة وجب أن يكون عقد الدخل الدائم مثله شكليا والا كان باطلا بطلانا مطلقا وفقا للنموذجين التاليين .

نموذج رقم١٢٤

عقد بترتيب دخل دائم " تبرع"

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقارى

مكتب توثيق .....

انه فى يوم الموافق ..../ .../ ٢٠

حضر امامنا نحن .....موثق العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان.....كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم ..... قسم.....محافظة ..... يحمل بطاقة رقم.....

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم .....قسم.....محافظة ..... يحمل بطاقة رقم.....

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) التزم الطرف الاول بترتيب دخل شهرى دائم للطرف الثانى مقدار بمبلغ .....فقط.... وذلك على سبيل الهبة .

(البند الثانى) يتم دفع الدخل سالف البيان أول كل شهر بموطن الطرف الاول .

(البند الثالث) يستمر الوفاء بالدخل طوال حياة الطرف الثانى وينتهى بوفاته .

(البند الرابع) تسلم صورة هذا العقد للطرف الثانى بعد توثيقه .

وبعد الانتهاء من تحرير العقد تلوناه على طرفيه فأقره كل منهما وصادقنا على ذلك، وتم توثيقه

وبذلك تم التوثيق، (الموثق)

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

نموذج رقم ١٢٥

عقد بترتيب دخل دائم مضمون برهن رسمى

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقارى

مكتب توثيق .....

انه فى يوم الموافق ..../ .../ ٢٠

حضر امامنا نحن .....موثق العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان.....كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم..... قسم.....محافظة ..... يحمل بطاقة رقم .....

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم..... قسم.....محافظة ..... يحمل بطاقة رقم .....

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) قام الطرف الاول باقراض الطرف الثانى مبلغ.....فقط..... تسلمه الاخير بمجلس هذا العقد نقدا .

(البند الثانى) تم هذا القرض بفائدة اتفاقية قدرها ٧٪ سنويا ، وتعهد الطرف الثانى بدفع دخل دائم سنوى للطرف الاول قيمته .....جنيها " يجب

الا يتجاوز مقدار الدخل السنوى عن الفائدة المستحقة عن مبلغ القرؤض والا تعين خفضه الى قدر الفائدة " .

(البند الثالث) مدة هذا العقد عشر سنوات ولا يجوز للطرف الثانى طلب الاستبدال قب انقضائها على ان يعلن رغبته فى ذلك قبل هذا الاجل بسنة كاملة .

(البند الرابع) يتم الوفاء بالاقساط التى تستحق بموطن الطرف الثانى المبين بهذا العقد .

(البند الخامس) لا ينتهى العقد بوفاة اى من الطرفين وتنتقل التزامات المتوفى الى تركته الى وقت انقضاء الاجل المحدد بالبند الثالث .

(البند السادس)تم بموجب هذا العقد رهن العقار المملوك للطرف الثانى الاول ضمانا للوفاء بالتزاماته، والكائن ..... والبالغ مساحته .....مترا مربعا والمكون من .....والذى يحده من الناحية البحرية ....والقبلية ..... والشرقية .....والغربية .....َضمن المكلفة رقم .....بتاريخ ..... باسم.....والصادر عنه شهادة التصرفات السلبية المؤرخة .

(البند السابع) للطرف الاول طلب الاستبدال قبل الاجل المحدد بالبند الثالث فى حالة تأخر الطرف الثانى فى دفع الدخل سنتين متواليتين رغم اعذاره بعد استحقاق القسط الاخير ،أو إذا هلكت أو نقصت التأمينات المقدمة منه دون أن يقدم بديلا عنها، أو إذا أفلس أو أعسر .

(البند الثامن) يق الطرف الثانى بخلو العقار المرهون من جميع الحقوق العينية الاصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون، ويضمن التعرضات القانونية الصادرة من الغير للطرف الاول على أن يخطره الاخير بها فى الوقت المناسب .

(البند التاسع) يلتزم الطرف الاول باتخاذ الاجراءات اللازمة لشطب الرهن فور تحقق الاستبدال بمصاريف على عاتقه والا كان للطرف الثانى القيام بذلك والرجوع بما أنفقة على الطرف الاول .

(البند العاشر) تختص محاكم .....بنظر ما قد ينشب من منازعات متعلقة بتنفيذ هذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من أطرافه الموضح به موطنا مختارا فى هذا الصد .

(البند الحادى عشر) تم بموجب هذا توكيل الاستاذ .....المحامى فى استلام الصورة التنفيذية من هذا العقد واتمام اجراءات الشهر المتعلقة بالرهن.

(البند الثانى عشر) يتحمل الطرف الثانى كافة المصاريف التى يتطلبها تنفيذ هذا العقد .

وبعد اثبات ما تقدم، تلوناه على المتعاقدين فأقراه وصادقتنا عليه .

وبذلك تم التوثيق، (الموثق)

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

١- كما يكون الدخل الدائم مبلغا من النقود يصح ان يكون مقدارا معينا من اشياء مثلية أخرى غير النقود

٢- يشترط فى الدخل الدائم أن يكون قابلا للاستبدال فى أى وقت شاء المدين (الملتزم بالوفاء بالداخل) ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك . على أنه يجوز الاتفاق على الا يحصل الاستبدال ما دام مستحق الدخل حيا او على الا يحصل قبل انقضاء مدة لا يجوز ان تزيد على خمس عشرة

سنة، ويجب لاستعمال حق الاستبدال اعلان الرغبة فى ذلك وانقضاء سنة كاملة لى هذا الاعلان، فان كانت المدة محددة بما لا يجاوز خمس عشرة سنة، وتم الاعلان السنة الاخيرة، فلا يتم الاستبدال الا بانقضاء سنة على هذا الاعلان .

٣- حق الاستبدال مقرر للمدين ولاى من ورثته من بعده وللكفيل ولاصحاتب الاعيان المرهونة لضمان الوفاء بالدخل ولدائن المدين اذا كان مرتهنا ومتأخرا فى المرتبة عن الدائن بالدخل .

٤- فى حالة الاستبدال يلتزم المدين برد المبلغ الذى قبضه من الدائن ومعه الفوائد المستحصة اذ لا يجيز الدائن على قبول وفاء ناقص .

المبحث الثانى

التعليق

بخلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن العقود الخاصة بترتيب دخل دائم المادة (٥٤٥) والتعليق :

مادة (٥٤٥)

١- يجوز أن يتعهد شخص بان يؤدى على الدوام إلى شخص آخر وإلى خلفائه من بعده دخلاً دورياً مبلغا من النقود او مقدارا معيناً من أشياء مثلية اخرى ويكون هذا التعهد بعقد من عقود المعاوضة او التبرع او بطريق الوصية.

٢- فإذا كان ترتيب الدخل بعقد من عقود المعاوضة اتبع فى شأنه من حيث سعر الفائدة التى تسرى على القرض ذى الفائدة.

١- يحدد هذا النص كيف يرتب الدخل الدائم فقد يكون بعقد او بوصية مثل العقد أن يقرض شخص حكومة او مصرفاً مبلغاً من النقود (فى صورة شراء سند) على أن ترتب له دخلاً دائماً ولا يجوز **أن يكون هذا الدخل اعلى من السعر الاتفاقى للفائدة لأن الدخل** انما هو فائدة لرأس المال الذى تم اقراضه ويجوز أن يرتب الدخل على سبيل التبرع بهبة او وصية.

٢- ويؤدى الدخل للمستحق ولخلفائه من بعده على الدوام لذلك كانت الحكومات والمصارف هى أصلح الهيئات لترتيب الدخل الدائم ويراعى فى شأن دوام هذا العقد خصيصتان:

أ- أن المستحق للدخل لا يستطيع أن يطالب المدين برأس المال ما دام يستوفى الدخل فى ميعاده.

ب- أن المدين يستطيع – على عكس ما تقدم – أن يرد رأس المال فيتخلص من اداء الدخل.

يتميز الدخل الدائم عن القرض فى أن مبلغ القرض فى الدخل الدائم غير واجب الرد فى وقت معين بل هو غير واجب الرد أصلاً ما دام المقترض يدفع الفائدة وهى الدخل.

والسبب فى اصطلاح الدخل الدائم:

لأن المقترض يدفع الفائدة وهى الدخل على الدوام والصورة الغالبة لترتيب الدخل الدائم هو عقد القرض وفيه تعقد الدولة قرضا فى صورة سندات تصدرها متساوية فى قيمتها الأسمية فيكتتب المقترض فى السند ويقرض الدولة القيمة الأسمية لهذا السند على أن يتقاضى من الدولة دخلا دائماً سنوياً هو الفائدة التى تحددها الدولة فلا يجوز أن يزيد سعر الفائدة على الحد الأقصى المسموح به فى الفوائد الأتفاقية وهو ٧٪.

ويصح كذلك ترتيب الدخل الدائم بعقد من عقود المعاوضة بين الأفراد او عقد تبرع سواء كان هبة او وصية.

فإذا رتب الدخل بعقد قرض او بعقد بيع وجب إلا يجاوز الدخل السنوى الحد الأقصى للسعر الاتفاقى للفائدة.

ويقوم بدفع الدخل فى عقد القرض المقترض وفى البيع المشترى وفى الهبة الواهب وفى الوصية تركة الموصى.

ويدفع الدخل للدائن به وهو فى القرض المقرض وفى البيع البائع وفى الهبة الموهوب له وفى الوصية الموصى له ويستمر الدفع طول حياة المدين فاذا مات انتقل الدخل إلى ورثته إلى أن يستبدل او ينقضى.

مادة (٥٤٦)

١- يشترط فى الدخل الدائم أن يكون قابلاً للإستبدال فى أى وقت شاء المدين ويقع باطلاً كل اتفاق يقضى بغير ذلك.

٢- وغير أنه يجوز الاتفاق على الا يحصل الاستبدال ما دام مستحق الدخل حياً او على ألا يحصل قبل انقضاء مدة لا يجوز أن تزيد على خمس عشرة سنة.

٣- وفى كل حال لا يجوز استعمال حق الاستبدال إلا بعد اعلان الرغبة فى ذلك وانقضاء سنة على هذا الاعلان.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٥٤٦) والتعليق :

جواز أن يرد المدين راس المال هو شرط اساسى فى عقد الدخل الدائم وهو الذى يمنع من أن يوجد التزام مؤبد. ولا يجوز الأتفاق على عدم جواز الرد لأن هذا الاتفاق يكون مخالفاً للنظام العام.

على انه يجوز عدم التقييد من قابلية الدخل للستبدال فى أى وقت يريده المدين فيتفق مثلا على الا يحصل الأستبدال ما دام المستحق للدخل حياً أو على أن الأستبدال لا يتم إلا بعد مدة معينة بشرط الا تزيد على خمس عشرة سنة. وفى مثل هذه الأتفاقات الجائزة ضمان لصاحب الدخل أن يتمتع به طول حياته او لمدة معينة.

ولا يجوز على كل حال للمدين أن يستعمل حق الأستبدال إلا بعد سنة من اعلان رغبته فى ذلك.

مادة (٥٤٧)

يجبر المدين على الاستبدال فى الأحوال الاتية:

أ- إذا لم يدفع الدخل سنتين متواليتين رغم اعذاره

ب- إذا قصر فى تقديم ما وعد به الدائن من تأمينات او إذا انعدمت التأمينات ولم يقدم بديلا عنها.

ج- أذا افلس أو اعسر.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٥٤٧) والتعليق :

الملاحظ على نص المادة/ ٥٤٧ من التقنين المدنى أن المدين لا يجبر على رد رأس المال بعد انقضاء المدة المحددة بل هو يستعيد حقه فى جواز الرد على أن يجبر على الرد فى أحوال ثلاث:

أولا: إذا لم يقم بالتزامه فى اداء الدخل سنتين متواليتين رغم إعذاره.

ثانيا: إذا قصر فى تقديم ما وعد به الدائن من تأمينات او إذا انعدمت التامينات ولم يقدم بديلا عنها ويقاس على ذلك أن تنقص التأمينات فلا يملكها.

ثالثا: إذا أفلس المدين او أعسر او صفيت امواله تصفية قضائية.

على انه يجب التفرقة بين ما إذا كان أنعدام التأمينات او نقصها يرجع إلى فعل المدين فيكون الدائن بالخيار بين الفسخ او إرجاع التأمينات على ما كانت عليه.

وما إذا كان ذلك يرجع لسبب لا دخل لأرادة المدين فيه فيكون الخيار له لا للدائن ويجب ان تفهم التامينات ايضا على انها تشتمل كل تأمين خاص ولو اعطى بعقد لاحق او بمقتضى القانون او بحكم من القضاء.

وإذا حق الرد سواء لان المدين اختاره او لأنه أجبر عليه فإن كان رأس المال مبلغا من النقود كان هذا المبلغ هو الواجب الرد، ويجوز الاتفاق على أن يرد مبلغ أقل.

أما الأتفاق على مبلغ اكبر ففيه شبهة الربا الفاحش اما أن كان رأس المال من غير النقد فيرد مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالسعر القانونى مساوية للدخل.

مادة (٥٤٨)

١- إذا رتب الدخل مقابل من النقود تم الاستبدال برد المبلغ بتمامه او برد مبلغ أقل منه إذا اتفق على ذلك.

٢- وفى الحالات الأخرى يتم الاستبدال بدفع مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالسعر القانونى مساوية للدخل.

خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٥٤٨) والتعليق :

١- جواز أن يرد المدين رأس المال هو شرط أساسى فى عقد الدخل الدائم وهو الذى يمنع من أن يوجد التزام مؤبد ولا يجوز الاتفاق على عدم جواز الرد لأن هذا الاتفاق يكون مخالفا للنظام العام.

٢- على انه يجوز التقييد من قابلية الدخل للإستبدال فى أى وقت يريده المدين فيتفق مثلا على ألا يحصل الاستبدال ما دام المستحق للدخل حيا او على أن الاستبدال لا يتم إلا بعد مدة معينة بشرط الا تزيد على خمس عشرة سنة وفى مثل هذه الاتفاقات الجائزة ضمان لصاحب الدخل أن يتمتع به طول حياته او لمدة معينة. ولا يجوز على كل حال للمدين أن يستعمل حق الاستبدال إلا بعد سنة من اعلان رغبته فى ذلك.

٣- ويلاحظ فى كل ما تقدم أن المدين لا يجبر على رد راس المال بعد انقضاء المدة المحددة بل هو يستعيد حقه فى جواز الرد على انه يجبر على الرد فى أحوال ثلاث:

أ- إذا لم يقم بالتزامه فى أداء الدخل سنتين متواليتين رغم اعذاره وفى التقنين المدنى القديم لا تشترط السنتان بل يترك الأمر لتقدير القاضى كما فى حالات الفسخ الأخرى.

ب- إذا قصر فى تقديم ما وعد به الدائن من تامينات او إذا انعدمت التامينات ولم يقدم بديلا عنها ويقاس على ذلك أن تنقص التامينات فلا يكملها.

ج- إذا أفلس المدين او اعسر أو صفيت امواله تصفية قضائية. وعلى ذلك يجب التفريق بين ما إذا كان انعدام التامينات او نقصها يرجع إلى فعل المدين فيكون الدائن بالخيار بين الفسخ أو إرجاع التامينات إلى ما كانت عليه وما إذا كان ذلك يرجع لسبب لا دخل لادراة المدين فيه فيكون الخيار له لا للدائن ويجب أن تفهم التامينات أيضا على انها تشمل كل تامين خاص ولو اعطى بعقد لاحق او بمقتضى القانون أو بحكم من القضاء.

٤- وإذا حق الرد سواء لأن المدين اختاره او لأنه أجبر عليه فإن كان رأس المال مبلغاً من النقود كان هذا المبلغ هو الواجب الرد ويجوز الاتفاق على أن يرد مبلغ أقل أما الاتفاق على مبلغ اكبر ففقيه شبهة الربا الفاحش اما أن كان رأس المال من غير النقد فيرد مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالسعر القانونى مساوية للدخل.