

الفصل الخامس

الصيغ النموذجية والشرح

والتعليق لعقود البيع مع الحظر

من التصرف والاحتفاظ بحق الملكية

(البند الثالث) للطرف الأول حيازة العقار المبيع والانتفاع به بكافة الأوجه المقررة للمالك فيما عدا التصرف .

(البند الرابع) تم هذا البيع بثمن قدره فقط دفعه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد للطرف الأول .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بكل التكاليف المعتادة التي تتفق على العين كالضرائب العقارية والرسوم وتكاليف الإدارة، إما التكاليف غير المعتادة كالإصلاحات الجسيمة فيتحملها الطرف الثاني على أن يتحمل الطرف الأول بالفوائد القانونية بواقع ٤٪ المستحقة عن المبلغ إلى أنفق على هذه الإصلاحات .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف في العقار المبين فيما تقدم وانه يضمن كافة التعرضات القانونية التي قد تصدر من الغير للطرف الثاني على أن يخطره بها في الوقت المناسب .

(البند السابع) قام الطرف الثاني بمعاينة العقار المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب قد يظهر مستقبلا .

(البند الثامن) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد، ويعتبر عنوان كل من المتعاقدين المبين به موطننا مختارا له في هذا الصدد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

ملاحظة : إذا تم هذا العقد من مورث إلى وارث كان قرينة على إخفائه لوصية .

نموذج رقم 28

عقد بيع مع الحظر من التصرف المادة ٨٢٢ و٨٢٤ مدني

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار رقم ... تنظيم الكائن بشارع ... قسم ... محافظة ... والبالغ مساحته ... كترا مربعا ، ويحده من الناحية البحرية والقبلية والشرقية والغربية بالمكافء رقم ... باسم

(البند الثاني) ألت ملكية المبيع للطرف الاول بطريق الميراث الشرعي عن والده (أو والدته المرحومة أو بموجب العقد المسجل رقم توثيق

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط دفع منه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد مبلغ فقط والباقي يستحق نصفه عند التوقيع على العقد النهائي والنصف الآخر بعد ستة أشهر من تاريخ العقد النهائي كحد أقصى لهذا الوفاء .

(البند الرابع) يحظر على الطرف الثاني التصرف في المبيع إلا بعد دفع كامل الثمن وإلا كان للطرف الأول الحق في إبطال هذا التصرف .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني فور التوقيع على العقد النهائي، وتحويل كافة عقود الإيجار إليه على أن يكون له الحق في الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالي للتسليم .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية هي معرفة به في القانون، ويضمن التعرضات القانونية الصادرة من الغير على أن يخطره بها الطرف الثاني في الوقت المناسب .

(البند السابع) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب خفي قد يظهر مستقبلاً .

(البند الثامن) يقر الطرفان بأن عنوان كل منهما المبين في هذا العقد هو موطنهما المختار فيما يتعلق بإعلان الأوراق القضائية التي قد يتطلبها تنفيذه .

(البند التاسع) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات حول هذا العقد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 29

عقد بيع مع الاحتفاظ بحق الملكية

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني " يذكر المبيع وكافة المواصفات المحددة له .

(البند الثاني) تم هذا البيع بثمن قدره فقط دفع الطرف الثاني منه مبلغ عند التوقيع على ها العقد والباقي وقدره فقط ثم تقسيطه على أربعة وعشرين شهرا بواقع جنيها لكل قسط .

(البند الثالث) تستحق الإقساط اعتبارا من الشهر القادم، على أن يتم الوفاء بكل قسط حتى اليوم الخامس من الشهر، فأن تأخر الطرف

الثاني عن الوفاء فى هذا الموعد، حلت باقى الإقساط فوراً، (أو فأن تأخر الطرف الثاني عن الوفاء فى هذا الموعد، فسح العقد من تلقاء نفسه دون حاجة لتبئيه أو إنذار أو إجراء آخر وأصبح المبلغ المدفوع من حق الطرف الأول والتزم الطرف الثاني برد المبيع فوراً وإلا اعتبر مبدداً .

(البند الرابع) اتفق الطرفان على احتفاظ الطرف الأول بملكية المبيع حتى يقوم الطرف الثاني بالوفاء بكامل الثمن، وليس للأخير أى حق على المبيع بموجب هذا العقد، ويكون تصرفه فيه قبل انتقال الملكية له تصرف فى غير ما يملك .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد .

(البند السادس) يقر الطرف الثاني أنه عاين المعاينة التامة النافية للجهالة، وليس له الرجوع على الطرف الأول بسبب يرجع إلى العيوب الخفية .
(البند السابع) حرر هذا العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

المبحث الثانى

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدنى بشأن عقود البيع مع الحظر من التصرف والمادة [٨٢٣] والتعليق

مادة (٨٢٣)

١ - إذا تضمن العقد أو الوصية شرطا يقضي بمنع التصرف في مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث مشروع، ومقصورا على مدة معقولة .

٢ - ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو للغير .

٣ - والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير .

٤ - الحظر من التصرف يجب أن يكون مؤقتاً ومستنداً الى سبب مشروع طالما كان مصدره العقد، فأن جاء الحظر مؤبداً أو مفتقراً الى السبب المشروع كان الشرط المتضمن الحظر باطلاً وأصبح العقد خلواً منه وناظداً ما لم يقض بفسخه .

أما إذا جاء الحظر في نص قانوني، فأن الحظر يعتد به ولو جاء مؤبداً أو معلقاً على شرط معين، مثال ذلك، مساكن الدولة التي تم تملكها لشاغليها فقد نص القانون على أن يتم التملك وفقاً للشروط التي يقررها مجلس الوزراء، وقد حدد هذا المجلس من بينها حظر التصرف إلا بموافقة المحافظة المختصة .

- ١- يراعى أنه فى الحظر من التصرف الاتفاقى، لا يكفى ان يرد شرط الحظر بالعقد الابتدائى، أنما يلزم أن ينص عليه بالعقد النهائى، أما الحظر القانونى فمصدره القانون ومن ثم لا يلزم النص عليه بالعقد .
- ٢- بالنسبة لأثر الشرط المانع من التصرف على قاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية . راجع تعليقنا على المادة ٧٦ من القانون المدنى .
- ٣- لا يقتصر شرط الحظر من التصرف على عقد البيع بل يمتد ليشمل كافة التصرفات الأخرى طالما جاء مطبقا " مادة ٨٢٣ مدنى"
عرض النص للشرط المانع من التصرف وقد قنن المشرع أحكام القضاء المصرى فى هذا الموضوع .

فالشرط المانع قد يرد فى وصية أو فى عقد ويكون العقد فى الغالب هبة أو هبة مستترة فى بيع فيصح هذا الشرط إذا كان الغرض منه حماية مصلحة مشروعة للمتصرف، كما إذا اشترط الانتفاع بالعين طول حياته فيكون الشرط المانع من التصرف مؤكد لذلك بالعين مشروطا لمصلحة هذا الغير أو حماية مصلحة مشروعة للمتصرف إليه .

ويجب أيضا لصحة الشرط المانع أن يكون لمدة معقولة قد تكون مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير ولكن لا يصح تأييد هذا الشرط ولا جعله لمدة طويلة تجاوز الحاجة التي دعت إليه .

ويكون التصرف الذي اشتمل على هذا الشرط باطلا أيضا إذا كان الشرط المانع هو الدافع إلى هذا التصرف . أما إذا كان التصرف تبرعا ولم يكن الشرط المانع هو الدافع صح التبرع ولغا الشرط .

المادة ٨٢٣ من القانون المدنى لا تبيح اشتراط حظر التصرف إلا لمدة مؤقتة وبنا على باعث مشروع، وهي الحدود التي أباح المشرع فى نطاقها الخروج على مبدأ حرية تداول الأموال .

(الطعن ٧ لسنة ٤٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩/١/١٩٧٧ س٢٨ ص٢٧٦)

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون
المدنى بشأن عقد بيع مع الحظر من التصرف و المادة (٨٢٤) والتعليق :
مادة (٨٢٤)

إذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية صحيحا
طبقا لأحكام المادة السابقة ، فكل تصرف مخالف له يقع باطلا .

● عرض المشروع للشرط المنع من التصرف . فالشرط المنع قد يرد في وصية
أو في عقد ، ويكون العقد في الغالب هبة أو هبة مستترة في بيع . ويصح
هذا الشرط إذا كان الغرض منه حماية مصلحة مشروعة للغير ، كما إذا
كان الانتفاع بالعين مشروطا لمصلحة المنع من التصرف . ويجب أيضا
لصحة الشرط المنع أن يكون لمدة معقولة ، قد تكون مدى حياة
المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير ولكن لا يصح تأييد هذا الشرط ولا
جعله لمدة طويلة تجاوز الحاجة التي دعت إليه .

● فإذا لم يتوافر هذان الشرطان كان الشرط المنع من التصرف باطلا ،
ويكون التصرف الذي اشتمل على هذا الشرط باطلا أيضا إذا كان
الشرط المنع هو الدافع إلى هذا التصرف . أما إذا كان التصرف تبرعا
ولم يكن الشرط المنع هو الدافع صح التبرع ولغا الشرط .

● وإذا توافر الشرطان اللذان تقدم ذكرهما ، فالشرط المنع من التصرف
صحيح . فإن خولف كان التصرف المخالف باطلا بطلانا مطلقا لعدم
قابلية المال للتصرف . وقد حسم المشروع بهذا الحكم خلافا قام حول
هذه المسألة ، إذ كان القضاء متردداً بين بطلان التصرف المخالف هو
المتصرف إذ له دائما مصلحة في ذلك أو إذا كان الشرط المنع أريد به أن
يحمي مصلحة مشروعة لأحد منهما ، وهذه هي القاعدة التي سبق
تقريرها في الاشتراط لمصلحة الغير والمال الذي منع التصرف فيه قابل مع
ذلك أن يتم تملكه بالتقادم .

البطلان المقرر بالمادة ٨٢٤ من القانون المدني لمخالفة شروط المنع من التصرف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليس بطلانا مطلقا بل هو بطلان يتفق مع الغاية من تقرير المنع وهي حماية مصلحة خاصة مشروعة لأحد الأشخاص ومن ثم يتحتم ضرورة قصر المطالبة بهذه الحماية أو التنازل عنها على صاحب المصلحة وحده ويمتنع على المحكمة الحكم به من تلقاء نفسها .

(الطعن ١٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٨٣/٣/٢٤ س ٣٤ ص ٧٣٦)