

الفصل الرابع عشر
الصيغ النموذجية
والشرح والتعليق لعقود البيع
بحسب المال

obeikandi.com

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 45

عقد بيع منقول بحسب المال "هدم"

مادة ١٣١ 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)

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني انقاض العقار المملوك له رقم تنظيم الكائن بشارع قسم ... محافظة ... والبالغ مساحته ... مترا مربعا وهو مكون من ...طابق يشتمل كل منهما على وحدة سكنية .

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالي وجزايف قدره دفعة الطرف الثاني بمجلس هذا العقد .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بإتمام عمليات الهدم وفقا للأصول المقررة والعرف الجاري مما لا يؤدي إلى إتلاف الأبواب والنوافذ والرخام والأخشاب على أن يبذل في ذلك عناية الشخص الحريص على أمواله وإلا كان مسئولا عما يحدث من اتلافات، على أن تتم خلال أجل أقصاه / / وإلا التزم بدفع مبلغ جنيها عن كل يوم تأخير .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول باستصدار ترخيص الهدم خلال شهر من اليوم وإلا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو أى إجراء آخر

(أو يقر الطرف الأول بحصوله على ترخيص بهدم العقار من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ويلتزم بالبدء في أعمال الهدم اعتبارا من يوم / / .

(البند الخامس) على الطرف الثاني التواجد بنفسه أو بمندوب أثناء عملية الهدم لنقل أو تشوين الأنقاض أولا بأول، ولا يكون الطرف الأول مسئولا عن أو إتلاف بترتب على تراخى الطرف الثاني في تنفيذ هذا الالتزام .

(البند السادس) يتحمل الطرف الثاني وحده بمخالفات إشغال الطريق العام المترتبة على تشوين الأنقاض، ويعتبر وحده الحارس عليها فور إفرازها بما يترتب على ذلك من مسؤولية مدنية أو جنائية، ويعتبر رفع الأنقاض إفرازا لها .

(البند السابع) ليس للطرف الثاني التدخل في أعمال الهدم أو الاعتراض على كيفية إجرائها، وله فقط التوجيه

(البند الثامن) يقر الطرف الثاني أنه عاين مشتملات العقار معاينة تامة وقد وافق على شرائها ساقط الخيار وليس له الرجوع على الطرف الأول بضمان ما قد يظهر بعد الهدم من عيوب في هذه المشتملات "الأنقاض"

(البند التاسع) يلتزم الطرف الثاني بنقل كافة الأتقاض من موقع العقار خلال اسبوعين من اتمام عملية الهدم وإلا كان للطرف الأول التصرف فيها لغيره على أن يقدم ثمنها للطرف الثاني الذي يقر بتفويض الطرف الأول بإجراء هذا التصرف .

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

(البند الحادي عشر) حررها العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

نموذج رقم 46

عقد بيع ثمار حديقة مادة ١٣١ 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)

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني ثمار الحديقة الكائنة ..
والبالغ مساحتها .. والمنزرعة بأشجار .. والتي يحدها من الناحية البحرية ...
والقبليية والشرقية ... والغربية....

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالى وجزايفي قدره فقط ...
دفعه الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد ، كما دفع تأميننا قدره
... فقط ... يرد عند تسليم الحديقة بدون إتلاف لاي من أشجارها وإلا سقط
الحق في استرداده .

(البند الثالث) يقر الطرف الثاني أنه عاين الأشجار والثمار معاينة تامة وقبل التعامل فيها ساقط الخيار، وليس له الرجوع على الطرف الأول بالضمان فيما يتعلق بما قد يظهر من عيوب .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم الحديقة للطرف الثاني اليوم وفور التوقيع على هذا العقد لمباشرتها حتى الانتهاء من قطف الثمار .

(البند الخامس) اتفق الطرفان على أن الحد الأقصى لنضج الثمار هو تاريخ / / ويلتزم الطرف الثاني بتسليم الحديقة بعد هذا التاريخ بشهر واحد وإلا التزم بأن يدفع للطرف الأول مبلغ فقط ... عن كل يوم تأخير، وكان للطرف الأول استصدار حكم من قاضى الأمور المستعجلة بطرده منها، ولا يكون له حق في الثمار التي لم يتم قطفها بعد هذه المهلة .

(البند السادس) يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على الأشجار وبذل عناية الشخص الحريص فى ذلك، وعليه أن يعهد إلى أشخاص ذوى دراية في قطف الثمار وفقا للعرف الجاري مما يحول دون قطع الافراع أو الإضرار بها .

(البند السابع) لا يجوز للطرف الثاني زراعة أى جزء من الحديقة أو تربية الماشية أو تخزين مهمات أيا ما كانت فيما عدا ما يلزم لتعبئة الثمار .

(البند الثامن) لا يجوز للطرف الثاني إجراء أى بيع للثمار بداخل الحديقة، أو إدخال وسائل النقل بها وإلا كان مسئولا عن كافة النتائج التي تترتب على ذلك .

(البند التاسع) يقر الطرف الأول بعدم وجود حجوزات على الثمار وانه يضمن كافة التعرضات القانونية الصادرة من الغير للطرف الثاني على أن يخطره الأخير بها فى الوقت المناسب .

(البند العاشر) يعتبر عنوان كل طرف الوارد قرين اسمه موطنًا مختارا فيما يتطلبه تنفيذ هذا العقد .

(البند الحادي عشر) تختص محاكم ... بنظر ما قد ينشأ من
منازعات بصدد هذا العقد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

ملاحظة: يعتبر عقد الإيجار الوارد على حديقة من العقود الخاضعة
للقانون المدني فلا يرد عليها الامتداد القانوني بقانون الإصلاح الزراعي أو
تحديد الأجرة " أنظر عقد إيجار حديقة :بباب عقود الإيجار".

نموذج رقم 47

عقد بيع محصول لم يتم جنيهه مادة ١٣١ مدني

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف ثان)

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني محصول القمح

(أو) القائم بحقله الكائن والبالغ مساحته س ط ف

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالي وجزايف قدره ...فقط ...

دفعه الطرف الثاني للطرف الأول عند التوقيع على هذا العقد .

(البند الثالث) يقر الطرف الثاني انه عاين المحصول المبيع معاينة تامة

وقبل التعامل فيه على هذا الأساس وانه يشتري ساقط الخيار وليس له الرجوع

على الطرف الأول بالضمان فيما يتعلق بذلك .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الحقل بما عليه من محصول فور التوقيع على هذا العقد ليقوم الأخير بالجني خلال أجل أقصاه / / بمصاريف على عاتقه .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثاني بتمكين الطرف الأول من حيازة حقله فور انقضاء المهلة المحددة بالبند السابق، وفي حالة التأخير يكون للطرف الأول الحق في اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة لاستصدار حكم بطرد الطرف الثاني لانتفاء سنده في الحيازة، فضلا عن الرجوع عليه بتعويض قدره ... عن كل يوم تأخير كتعويض اتفاقي عن حرمان الطرف الأول من استغلال حقله .

(البند السادس) يقرر الطرف الأول بعدم وجود حجوزات على المحصول وبأنه يضمن التعرضات القانونية الصادرة للطرف الثاني من الغير على أن يخطره بها في الوقت المناسب .

(البند السابع) يعتبر عنوان كل طرف الوارد قرين اسمه، موطننا مختارا له بصدد تنفيذ هذا العقد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 48

عقد بيع شئ مستقبل " شقة " مادة ١٣١ مدني

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف ثان)

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني وحدة سكنية في العقار الذي سوف يشيده الطرف الأول على الأرض الفضاء الكائنة .. وسوف تتكون الوحدة المباعة من ... وتقع فى الطابق ... بالناحية البحرية الغربية وتبلغ مساحتها ... مترا مربعا والمحددة على الرسومات الهندسية وموقعا عليها من الطرفين ومحددة بالمحاور أرقام .

(البند الثاني) يتم الشطب بمعرفة الطرف الأول على النحو التالي :

البياض ... الأرضيات .. الحمام ... المطبخ أعمال الكهرباء

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط دفع منه الطرف الثاني مبلغ ... فقط عند التوقيع على هذا العقد ، ويلتزم بدفع مبلغ

فقط ... عند الاستلام، والباقي وقدره فقط بعد ستة أشهر من تاريخ الاستلام .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع خلال أجل أقصاه /
/ كامل المرافق والتشطيب وتوصيلات الإنارة والمياه .

(البند الخامس) يخضع الطرف الثاني للأحكام القانونية المقررة
بصدد ملكية الطبقات .

(البند السادس) لا يجوز للطرف الثاني بعد تسلمه المبيع، إجراء
تعديل فى الواجهة أو المساس بالأعمدة الخرسانية الداخلية أو فتح مطلات
جديدة وإلا التزم برد الشئ لأصله مع تعويض أعضاء اتحاد الملاك عما يترتب
على فعله من ضرر بالعقار .

(البند السابع) ليس للطرف الثاني المطالبة بالشفعة فى وحدات العقار
الأخرى عند بيعها .

(البند الثامن) يعتبر عنوان كل طرف المبين قرين اسمه موطننا مختارا
بصدد تنفيذ هذا العقد ما لم يمتم الإخطار كتابة بتغييره .

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

(الطرف الثانى)

(الطرف الأول)

المبحث الثانى

التعليق

خلاصة ما ورد بمذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدنى بشأن المادة

(١٣١) والتعليق :

محل الالتزام

مادة (١٣١)

- ١- يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً .
- ٢- غير أن التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة باطل . ولو كان برضاه إلا فى الأحوال التى نص عليها القانون .
- ١- يجب أن يكون محل الالتزام موجوداً وقت التعاقد . فإذا كان قد وجد ولكنه هلك من قبل فلا يقوم الالتزام لإنعدام المحل . وينطبق نفس من باب أولى إذا كان المحل لم يوجد أصلاً . ولا يمكن وجوده فى المستقبل . ويستثنى من نطاق هذا الحكم العقود الاحتمالية .
- ٢- فإذا كان المحل غير موجود أصلاً وقت التعاقد . ولكنه سيوجد فيما بعد فهذا هو الشئ المستقبل . وهو يصح أن يكون محلاً للالتزام . بشرط أن يكون معيناً أو على الأقل قابلاً للتعين . وليس ثمة محل للتفريق بين بيع الثمار المنعقدة وبيع الثمار قبل انعقادها .
- ٣- ويرد على قاعدة جواز التعامل الأشياء المستقبلية استثناء يتعلق بالتركات المستقبلية إذ حظر فيها التعامل بضروب التصرفات جميعاً كالبيع والمقايضة والشركة والصلح والتنازل ومال إلى ذلك . ويراعى أن النص الذى تضمنه المشروع أعم من نص المادة القديمة من التقنين السابق . حيث يقتصر الحظر على البيع بيد أن قواعد المشروع وبين قواعد التقنين السابق خلافاً أهم مما تقدم يتصل بحكم التعامل فى التركة

المستقبلية . إذا كان حاصلًا برضاء صاحبها فقد نص على عدم جواز التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة ولو برضاء لعدم مشروعية المحل . باعتبار أن المضاربة على الموت تتعارض مع الآداب .

وقد بلغ من أمر هذا الاتجاه أن اعتبر التصرف باطلاً ولو كان صادراً من صاحب التركة نفسه كما إذا باع شخص كل أمواله الحاضرة والمستقبلية أما المشروع فقد اتبع في هذا الشأن مذهباً لا يزال نصيبه من الذبوع غير كبير فاستبعد فكرة المضاربة على حياة المورث إذا تدخل في هذا التصرف وارتضاه وليس يكفي لاتمام فكرة المضاربة على حياة المورث إذا تدخل في هذا التصرف وارتضاه وليس يكفي لاتمام التعاقد في هذه الصورة رضاه المتعاقدين بل لا بد أيضاً من رضاه المورث ويجب أن يكون رضاه الجميع ثابتاً في عقد رسمي وإذا كان التصرف لا ينعقد إلا باجتماع ارادات ثلاث فحوالة الحق لا تتعقد إلا إذا اقترن رضاه المحال عليه برضاء الحوالة . وعلى هذا النحو يكون التعامل في التركات اقترن برضاء المحال عليه برضاء طرفي الحوالة . وعلى هذا النحو يكون التعامل في التركات المستقبلية قد وصل وفق أحكام المشروع إلى مرحلة جديدة في تطوره . فقد كانت الفكرة في مبدأ الأمر حماية الوارث ولهذا أشرع البطلان النسبي لمصلحته . ثم اعتبر البطلان بعد ذلك مطلقاً لمخالفة التصرف للآداب من حيث استتكار فكرة المضاربة على موت إنسان لا يزال على قيد الحياة . وانتهى الأمر بالمشرع إلى وضع المسألة وضعاً جديداً . فكل تصرف يرد على تركة مستقبلية لا يقتصر على المتعاقدين وحدهم بل يتناول شخصاً ثالثاً يعتبر تدخله ضرورة إذ الأمر يتعلق بتركته وإذا كان هذا التدخل إقراراً ضرورياً يصدر من صاحب المصلحة الأولى في التصرف فهو في الوقت ذاته كفيل باستبعاد فكرة المضاربة التي استند إليها لاعتبار التصرف مخالفاً للآداب .

٤ - وينبغي كذلك أن يكون المحل مما يجوز التعامل فيه "ويلاحظ فيما يتعلق بتطبيق هذه القاعدة أن قابلية الشيء للتعامل فيه مسألة نسبية .

فهناك أموال تستعصى على ضروب من التصرفات وتستجب فى الوقت ذاته لضروب أخرى .

المحل :- يعرف محل الالتزام بأنه هو الشئ الذى يلتزم المدين القيام به والمدين يلتزم أما بنقل حق عينى أو بعمل أو بالامتناع عن عمل أما الشروط الواجب توافرها فى محل الالتزام فهى :-

١ - أن يكون محل الالتزام مكمناً حال كون محل الالتزام عمل أو الامتناع عن عمل .

٢ - أن يكون محل الالتزام معين أو قابلاً للتعين أى محدد الأوصاف والمعالم والحدود .

٣ - أن يكون محل الالتزام قابلاً للتعامل فيه .

نصت المادة ١٣١ من التقنين المدنى على جواز أن يكون محل التزام شيئاً مستقبلاً . ويترتب على ذلك جواز بيع المحصولات المستقبلية قبل أن تثبت بثمن مقدر جزافاً أو بسعر الثمرة .

ويصح أيضاً أن يبيع شخص وحدات سكنية لم يتم حتى وضع اللبنة الأولى فيها ولكنها مشروع على الأوراق الرسمية تقوم به شركات البناء والتشيد - فهذا بيع شئ مستقبل محقق الوجود وهو الشقة السكنية أو المحل التجارى .

أما الفقرة الثانية من المادة ١٣١ من التقنين المدنى فتحظر التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة ولو كان برضاه - طبقاً للقاعدة الرومانية قديماً التى تخطر التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة ولو برضاه إذا ان ذلك مخالفاً للنظام العام والآداب .

ولكن ما هى التركة التى يقصدها نص المادة ١٣١ من التقنين

المدنى.

هى مجموع ما للإنسان من حقوق وما عليه من التزامات أو ديون وقت موته .

والتعامل محرم على التعامل فى التركة كلها أو فى جزء منها .

فلا يجوز لأحد أن يبيع نصيبه فى تركة إنسان على قيد الحياة بفرض أنه سوف يموت وأنه سوف يرثه . ذلك لأن أحكام الميراث والوصية من النظام العام ولا يجوز التعامل على خلافها .

ذلك أن أحكام الأثر متعلقة بالنظام العام وأن الاتفاق . الذى ينطوى على التصرف فى حق الأثر قبل انفتاحه لصاحبه أو استحقاقه اياه أو يؤدى إلى المساس بحق الأثر فى كون الإنسان وارثاً أو غير وارث فيقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة .