

الفصل العشرون
الصيغ النموذجية
والشرح والتعليق على عقود
بيع التركة

obeikandi.com

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 57

عقد بيع شركة 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 الشركة على .

(البند الثاني) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية فى
التركة والمبينة فى البند السابق لقاء ثمن جزاء فى 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 المبينة
شائعة فى باقى التركة وقبض ما تغله .

(البند الرابع) من المتفق عليه ان الطرف الأول لا يضمن الا ثبوت
وراثة فى التركة بقدر الحصة المبينة 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 فى هذا العقد لاي 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 فى التركة فى مواجهة باقى الورثة ولا شأن للطرف الأول بذلك .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 58

عقد بيع نهائي لتركبة مع إشهار حق ارث

المواد ٤٧٣ - ٤٧٦ مدنى

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

- ١- السيد /
المصرى الجنسية
محافظة
ويحمل بطاقة
عائلية رقم
سجل مدنى
(طرف أول)
- ٢- السيد /
المصرى الجنسية
محافظة
ويحمل بطاقة
عائلية رقم
سجل مدنى
(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثانى حصته الميراثية فى
التركبة سالفة البيان وهى بحق النصف شيوخا 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 .

(البند الثاني) يلتزم الطرف الأول بتسليم الحصة المباعة شيوعاً للطرف الثاني وبعدم التعرض له في ذلك، ويقر بأن ملكيتها كانت قد آلت لمورثه عن طريق .

(البند الثالث) للطرف الثاني منفعة المبيع اعتباراً من تاريخ العقد الابتدائي المحرر في / /

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

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بضمان التعرض والاستحقاق على أن يقوم الطرف الثاني بإخطاره في الوقت المناسب.

(البند الخامس) يقر الطرف الثاني بأنه عاين أصول الشركة معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بما قد يظهر من عيوب خفية .

(البند السادس) من المتفق عليه أن هذا العقد ينصرف إلى حصة شائعة قدرها ١٢ ط من ٢٤ ط في كامل الشركة الظاهر منها حالياً وما قد يظهر مستقبلاً " ويمكن التخفيف من ذلك بقصر المبيع على الظاهر من الشركة حالياً 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 الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 59

عقد بيع شركة بشرط الضمان

المواد ٤٧٣ - ٤٧٦ مدني

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / المصري الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف أول)

٢- السيد / المصري الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(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

الشركة على .

(البند الثاني) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية فى
التركة والمبينة فى البند السابق لقاء ثمن جزاء فى 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 المبينة
شائعة فى باقى التركة وقبض ما تغله .

(البند الرابع) من المتفق عليه أن الطرف الأول يضمن للطرف الثاني
أن حصته لا تقل عن النصف فى كافة أموال التركة والتزم بالفرق " أو أنه
يضمن دخول ماكينة الطحين فى حصته - قد يستفاد ذلك ضمناً من بنود
العقد إذا تضمنت تحديد مشتريات الحصة فتذكر ماكينة الطحين بينها -
" أو أنه يضمن العيب الخفى الذى قد يظهر فى الأموال التى يختص بها بعد
القسمه أو قبلها " أو أنه يضمن وجود أعيان التركة كما هي محددة به البند
الأول

(البند الخامس) لا يجوز الرجوع فى هذا العقد لاي سبب .

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

(البند السابع) تكون مطالبة الطرف الثاني بقسمه المال الشائع
المتمثل فى التركة فى مواجهة باقى الورثة ولا شأن للطرف الأول بذلك .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 60

عقد جزائي ببيع شركة

المواد ٤٧٣ - ٤٧٦ مدني

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / المصري الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف أول)

٢- السيد / المصري الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

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

(البند الثاني) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصته الميراثية في الشركة سالفة البيان بثمن إجمالي وجزائي قدره قبضه الطرف الأول بمجلس هذا العقد .

(البند الثالث) تنتقل الحصة المبيعة للطرف الثاني شائعة بحالتها التي كانت عليها وقت إبرام هذا العقد وللمشتري 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 الثاني)

(الطرف الأول)

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

نموذج رقم 61

عقد بيع حصة في شركة لباقي الورثة " التخارج "

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد /
المصرى الجنسية
مقيم برقم
ويحمل بطاقة
عائلية رقم
سجل مدنى
(طرف أول)
محافظة

٢- السيد /
المصرى الجنسية
مقيم برقم
ويحمل بطاقة
عائلية رقم
سجل مدنى
(طرف ثان)
محافظة

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 أطراف هذا العقد وفقا للثابت من إعلام الورثة الصادر في
الدعوى رقم لسنة وراثات والمتضمن " ينقل منطوق القرار " .

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

أولا : العقارات: توضح حدودا ومعالمها 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 ١٢ ط 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 يملكها كل منهم في المبيع "

(البند الخامس) يقر أفراد الطرف الثاني أنهم يبتاعون حصة الطرف الأول ساقط الخيار ولا حق لهم في الرجوع عليه لاي 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 الثاني بشئ منه ويعتبر هذا العقد حوالة مسبقة وتنازلا عما قد يظهر من حقوق .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

المبحث الثانى

الشرح والتعليق :

على عقد بيع التركة :

يرى البعض أن التخارج إذا كان مقابل مبلغ دفعة المشتري 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 أو من جهة التصرف فى حق

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

(مجموعة أحكام محكمة النقض التي قررتها في ٢٥ عام القاعدة ٣٩)

(جلسة ١٩٣٤/٦/١٤)

ذلك أن الوارث لا يضمن للمشتري في حالة بيع الشركة إلا شيئاً واحد هو انه وارث بالفعل اي ثبت وراثته في الشركة كما يضمن أن الشركة فتحت بناء على ذلك إذ أن بيع شركة مستقبلية كما سلف البيان باطل. ويجوز أن يتفق المشتري مع الوارث البائع للشركة أن يضمن له قيمة معينة للحصة.

ويلتزم المشتري بدفع الثمن الحقيقي المتفق عليه أما ديون الشركة فلا يلتزم بها المشتري لأن لا شركة إلا بعد سداد الديون فالتركة هي التي تسدد ديونها حتى تكون مستحقة.

مادة (٤٧٤)

إذا بيعت شركة فلا يسرى البيع في حق الغير إلا إذا استوفى المشتري الاجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه الشركة 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 المشتري والغير فينظر فيها إلى الديون والحقوق التي يشتمل عليها نصيب الوارث فما كان من ديون وجب وفاءه من الشركة أما الحقوق فإن كانت عينية انتقلت إلى المشتري بعد استيفاء الإجراءات اللازمة كالتسجيل وان كانت شخصية وجب استيفاء شروط الحوالة فيعلن

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

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

الطائفة الأولى: الورثة الآخرون وهؤلاء ليسو طرفا فى البيع الذى تم بين الوارث البائع للشركة وبين المشتري فلا يكسبون من هذا البيع حقا ولا يترتب فى ذمتهم التزام كل ما فى الأمر أن المشتري لحق الوارث فى الشركة يصبح شريكا للوارثة الآخريين فى الشيوغ.

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

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

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 للشركة من الديون او باع شيئاً مما اشتملت عليه وجب أن يرد للمشتري 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 المشتري.

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

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

مادة (٤٧٦)

يرد المشتري 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 المشتري بالبائع (وعلاقته بالغير) ففى العلاقة ما بين المشتري والبائع ينقل البيع ملكية مجموعة من المال هى نصيب الوارث من التركة إلى المشتري ولكن تثبت صفة الوارث للمشتري بهذا البيع والمفروض أن الوارث قد باع كل نصيبه فى التركة فإذا كان قد قبض غلة بعض الأعيان أو استوفى بعض ديون التركة أو باع شيئاً مما اشتملت عليه وجب أن يرد كل ذلك للمشتري كما له أن يستوفى من المشتري 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 الشركة 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 الشركة ولا ينقضى بأتحاد الذمة لأن ديون المورث لا تنتقل إلى ذمة الوارث.

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