

الفصل الثاني والعشرون  
الصيغ النموذجية والشرح والتعليق  
على عقد البيع السائر لهبة  
المادة ٤٨٨ مدنى

obeikandi.com

## المبحث الأول

### صيغ و نماذج

#### النموذج رقم 63

عقد البيع السائر لهبة المادة ٤٨٨ 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 العقار رقم شارع قسم محافظة والمكون من والبالغ مساحته مترا ضمن المكلفة رقم لسنة باسم .

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن مقبوض قدره دفع بمجلس هذا العقد ويعتبر التوقيع على العقد مخالصة للطرف الثانى .

(البند الثالث) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون وانه ضمن للطرف الثاني كافة التعرضات القانونية على أن يقوم الأخير بإخطاره بها في الوقت المناسب .

(البند الرابع) يقر الطرف الثاني بأنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول عن أى عيب خفى .

(البند الخامس) يقر الطرف الثاني بأنه لن يطالب باستلام المبيع من الطرف الأول المطالبة بغلته إلا بعد وفاة الأخير، وليس له الرجوع بشئ من الريع على الورثة بعد ذلك .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## المبحث الثانى

### الشرح والتعليق على :

#### عقد البيع السائر لهبة:

يراعى أن الهبة عقد شكلي يجب أن يصب فى القالب الرسمي وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا، ولذلك يلجأ المتعاقدون - تخليصا من هذه الرسمية - الى ستر الهبة بعقد آخر من العقود الرضائية، كحوالة حق أو تظهير كمبيالة أو قرض أو إقرار بالدين أو إيراد مرتب مدى الحياة أو تخارج أو صلح وغالبا ما يكون عقد البيع هو السائر للهبة، فمن يريد من يوهب عقارا لآخر فإنه يبرم عقدا يضمنه بيع هذا العقار لمشتري " هو في حقيقته الموهوب له " ينص فيه على ثمن المبيع وان المشتري دفع هذا الثمن أو أن الثمن دفع من مال أحد أقرباء المشتري، فيكون عقد البيع في هذه الحالة ساترا للهبة .

ويظل عقد البيع هو العقد الظاهر الى أن يطعن عليه بالصورية ممن له مصلحة فى كشف الحقيقة كدائن الواهب، ولذلك فإنه يمكن اختيار أي نموذج لاي من العقود سائلة البيان لستر الهبة .

أما إذا أفصح المتعاقدان عن حقيقة قصدهما، فأبرما عقد بيع ولكن ضمناه أن الثمن دفع تبرعا من البائع أو أن الأخير أبرأ المشتري منه كانت الهبة سافرة غير مستورة، فيكون العقد هبة تتطلب الرسمية فأن كان العقد عرفيا كان باطلا بطلانا مطلقا، والرسمية لها شكل محدد وفقا لما أوضحناه فى العقود الرسمية، ولذلك لا تتوافر الرسمية بشهر التصرف أو بالتصديق عليه من المحكمة أو بالتصديق على التوقيعات الواردة به .

ويشترط في العقد السائر أن يكون مستوفيا لكافة أركانه، فإن انتفى أحد الأركان بطل العقد، كانتفاء ركن الثمن في عقد البيع سالف البيان .

#### مادة (٤٨٨)

١- تكون الهيئة بورقة رسمية وإلا وقعت باطلة ما لم تتم تحت ستار عقد آخر.

٢- ومع ذلك يجوز في المنقول أن تتم الهيئة بالقبض دون حاجة إلى ورقة رسمية.

**خلاصة : ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة (٤٨٨) والتعليق :**

من الجدير بالذكر أن هذه المادة / ٤٨٨ من التقنين المدني وافق عليها مجلس النواب دون تعديل لها أي كما وردت في المشروع التمهيدي.

**القاعدة العامة** أن الهيئة في الأصل عقد شكلي وهي من العقود الشكلية النادرة ومن العقود الرضائية ويبرر الشكلية في الهيئة أنها عقد خطير ذلك لأن الهيئة عقد نادر الوقوع وفيه يتجرد الواهب عن ماله دون مقابل.

وفي ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فالأصل في هيئة العقار أن تكون بورقة رسمية حتى تتوافر للواهب أسباب الحرية في عقد ينزل به عن ماله دون مقابل.

وليس السبب في رسمية الهيئة أو عينيتها حماية ورثة الواهب بل السبب هو حماية الواهب نفسه إذ هو يتجرد عن ماله.

ويترتب على ذلك إذا كان قبول الهيئة منفصلاً عن الإيجاب يمكن أن يكون في ورقة عرفية ذلك لأن الشكلية قد تقرر أصلاً لحماية الواهب.

فيجوز تيسراً على الموهوب له أن يقبل الهبة بأى طريق من طرق التعبير  
وى هذا التخفف من حدة الشكلية.

ولكن يجب أن يكون الإيجاب مكتوب فى ورقة رسمية تشتمل على  
جميع عناصر الهبة من مال موهوب وواهب وموهوب له وتنص على جميع  
الالتزامات المفروضة على الموهوب له.

ولكن يجب الأخذ فى الاعتبار ما تنص عليه المادة / ٣٠ من التقنين  
المدنى التى تقرر على أن (العقود ما بين الأحياء تخضع فى شكلها لقانون  
البلد الذى تمت فيه ويجوز أيضاً أن تخضع لقانون موطن المتعاقدين او  
قانونهما الوطنى المشترك )

**أما شكل الهبة فى المنقول:**

يجوز أن تتعقد الهبة فى المنقول بورقة رسمية موثقة فى إحدى مكاتب  
التوثيق تكون مشتملة على كافة عناصر عقد الهبة من التزامات على  
الموهوب له وان جاز أن يكون القبول فى هبة المنقول شفويا أو بورقة عرفية.

ويجوز أيضاً أن تتم الهبة بالقبض اليدوى فى المنقول وتلك يطلق عليها  
الهبة اليدوية وهى تتم بمجرد القبض دون حاجة إلى ورقة رسمية وهذا ما نصت  
عليه المادة / ٤٨٨ من التقنين المدنى بنصها على أنه (ومع ذلك يجوز فى  
المنقول أن تتم الهبة بالقبض دون حاجة إلى ورقة رسمية).

تجيز المادة / ٤٨٨ من القانون المدنى حصول الهبة تحت ستار عقد  
آخر، وكل ما يشترطه القانون لصحة الهبة المستترة أن يكون العقد الساتر  
للهبة مستوفيا الشروط المقررة له فى القانون، وإذ كان الحكم قد انتهى فى  
أسبابه إلى أن تصرفات مورث الطاعن - التى اعتبرها هبات مستترة - قد  
صدرت منجزمة ومستوفية الشكل القانونى بتلاقى الإيجاب والقبول على مبيع  
معين لقاء ثمن مقدر، وكان ذكر الباعث الدافع للهبة فى العقد الساتر لها  
يتنافى مع سترها، وكان الطاعن لم يقدم - على ما سجله ذلك الحكم -

الدليل على ما ادعاه من عدم مشروعية السبب في هذه التصرفات، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون وفي تأويله يكون على غير أساس.

(الطعن ٢٠٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/٤/١٩٦٩ من ٢٠ ص ٦٢٧)

تبرع البائع لأبنائه القصر بالثمن في العقد والتزامه بعدم الرجوع في تبرعه يفصح عن أن التصرف هبة ساترة وقعت باطلا لتخلف الشكل الرسمي الذي يتطلبه نص الفقرة الأولى من المادة / ٤٨٨ من القانون المدني، ولا يعتبر هذا التصرف بيعا إذا لم يستهدف العقد احد أركان البيع وهو الثمن، ولا يصلح العقد وهو على هذا الحال أن يكون ساترا للهبة وفقا لما تجيزه الفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر لأن مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذي يسترهما مستوفى الأركان والشرائط القانونية.

(الطعن ٨٧٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨٢ من ٣٣ ص ٥١٧)

مسائل الهبة في نظر الشارع ليست كلها من الأحوال الشخصية ولا هي كلها من الأحوال العينية ومن ثم كانت الهبة محكومة بقانونين لكل مجاله في التطبيق - القانون المدني فيما أورده من أحكام لها بالذات مكملة بالأحكام العامة للالتزامات وقانون الأحوال الشخصية في غير ذلك من مسائلها. والقانون المدني على خلاف الشريعة الإسلامية لم يشترط القبض لانعقاد الهبة المفرغة في محرر رسمي أو في صورة عقد آخر. وإذن فمتى كان الحكم قد أقام قضاءه على أساس أن العقد الصادر إلى المطعون عليها الأولى هو هبة أفرغت في قالب رسمي كذلك العقد الصادر على المطعون عليها الثانية هو هبة مستترة في صورة عقد بيع وان الهبة تتعقد قانونا إذا صيغت في صورة عقد بيع أو عملت بعقد رسمي. فإن الطعن عليه بأنه إذ تعرض لبحث صحة الهبة قد جاوز اختصاصه فخالف القانون يكون غير صحيح متى كان

الطاعن لا يثير نزاعا متعلقا بالأحوال الشخصية بل كل نزاعه منصب على القبض وشروطه وهو ليس بلازم لصحة انعقاد الهيئة قانونا.

(جلسة ١٩٥١/٤/٥ طعن رقم ١٧٧ سنة ١٩٨١ ق)

من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الهيئة التي يشترط فيها المقابل لا تعتبر من التبرعات المحضة وان التبرع بتقديم عقار لجهة إدارية لإقامة مشروع ذي نفع عام على أن تتحمل الإدارة بقية النفقات وإقامة المشروع لا يعتبر عقد هبة يخضع للحكام المقررة فى القانون المدنى من وجوب إفراغه فى ورقة رسمية، وإنما تعتبر عقدا إداريا تطبق عليه الأحكام والقواعد الخاصة بالعقود الإدارية.

(الطعن ١٢٧٦ اس ٤٧ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥ س ٣٥ ص ٢١٩٤)

(الطعن ٤١٣ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٦)

الهيئات التي يشترط فيها المقابل لا تعتبر من التبرعات المحضة التي يجب أن توثق بعقد رسمى، فإذا كان العقد مشتملا على التزامات متبادلة بين طرفيه، فإنه لا يكون عقد تبرع، كما أنه لا يعد بيعا ولا معاوضه، وإنما هو عقد غير مسمى فلا تجب له الرسمية ولا يجوز الرجوع فيه، وذلك على الرغم مما قد يكون واردا فيه من ألفاظ التنازل والهيئة والتبرع، لأن كل هذه الألفاظ إنما سبقت لبيان الباعث على التصرف، ولا تؤثر بحال على كيان العقد، لما كان ذلك وكان الثابت من الاطلاع على العقد المؤرخ ١٩٦٧/٥/٢٨ انه وإن التزم فيه المطعون ضده بان يملك الطاعن العقار موضوع الحدود والمعالم به إلا أن ذلك الالتزام كان مشروطا بأن يكون العقار مقرا لمصلحة العجزة أو دار للمكفوفين او مصحة للناقهين - فضلا عن احتفاظه بالجزء الخاص بالسلامك الواقع إلى الجهة الشمالية الغربية والفضاء المحيط به من الجهة الشرقية ويعرض أربعة أمتار، بما لا يكون معه هذا العقد بيعا ولا معاوضة وإنما هو عقد غير مسمى فلا تجب له الرسمية ولا يجوز الرجوع فيه،

وذلك على الرغم مما هو وارد به من ألفاظ التنازل والهبة والتبرع، فإن كل هذه الألفاظ إنما سيقت لبيان الباعث الذى حدا بالمطعون ضده عن نفسه وبصفته ممثلاً لباقي ورثة المرحوم .... تملك الطاعن بصفته أجزاء العقار الموضحة بهذا العقد، ومن ثم فهى لا تؤثر بحال من الأحوال على كيان العقد وحقيقته.

(الطعن رقم ١٩٤١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٥/٢٤)

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم على انه إذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع إلا بصفة صورية فإن العقد يصبح بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد البيع وانه إذا استخلصت محكمة الموضوع من نصوص هذا العقد وملابساته انه تملك قطعى منجز فإن اتفاق الطرفين فيه على عدم نقل تكليف العين المبيعة إلى المشتري وعلى بقائها تحت يد البائع للانتفاع بها طول حياته ليس بمانع من انتقال ملكية الرقبة فوراً.

(الطعن رقم ١٧٤ سنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/١/٥ س ٧ ص ٤٣)

إذا كان التصرف منجزاً فإنه لا يتعارض مع تجيزه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - عدم استطاعة المتصرف إليه دفع الثمن المبين بالعقد، أن التصرف الناجز يعتبر صحيحاً سواء أكان العقد فى حقيقته بيعاً او هبة مستترة فى عقد بيع استوفى شكله القانونى.

(الطعن ٢٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٣١ س ٢١ ص ٥٣١)

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم على انه إذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع إلا بصفة صورية، فإن العقد يصح بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع، وأنه لا يتعارض مع تجيز التصرف أن يظل البائع واضعاً اليد على ما باعه أو أن يحتفظ لنفسه مدى الحياة بحق الانتفاع.

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٧٢/٦/٢١ س ٢٣ ص ١١٤٢)

عدم دفع المطعون ضدهم (المشتريين) الثمن لا يتعارض مع تنجيز عقدي البيع موضوع الدعوى، إذ التصرف بالبيع المنجز، يعتبر صحيحا مع تنجيز عقدي البيع موضوع الدعوى، إذ التصرف بالبيع المنجز، يعتبر صحيحا سواء أكان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع استوفى شكله القانونى.

(الطعن رقم ٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٣/٢/٦ س ٢٤ ص ١٥١)

النص فى المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢ على أن " يجب على الولى أن يقوم بالولاية على مال القاصر ولا يجوز له أن يتنحى عنها إلا بإذن المحكمة " وفى الفقرة الثانية من المادة/ ٤٨٧ من القانون المدنى على أن " إذا كان الواهب هو ولى الموهوب له ناب عنه فى قبول الهبة " يدل على أن صفة الولى لا تزول عنه إلا بإذن من المحكمة ومن تاريخ صدور هذا الاذن، فإذا كان هو الواهب فإنه يعتبر قابلا لهبة بمجرد التعبير عن إرادته بها.

(الطعن ١٥٧٣ س ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٢٤ س ٣٤ ص ٧٣٢)

المقرر أنه إذا كانت الهبة مشروطة للمساهمة فى خدمة عامة فإن الرسمية لا تكون لازمة لانعقادها وأن الهبات التى يشترط فيها مقابل لا تعتبر من قبيل التبرعات المحضة التى يجب أن توثق فى عقد رسمى.

(الطعن ١٥٢٨ س ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢١ س ٣٥ ص ٥٣١)

تنجيز المادة/ ٤٨٨ من القانون المدنى حصول الهبة تحت ستار عقد آخر، وهى تخضع فى شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها، والهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده، أى مذكورا فيه الثمن بطريقة غير نافية لوجوده، وتحقق ذلك لا يغير منه وجود ورقة أو اكتشاف دليل بأى سبيل يكشف عن حقيقة اتجاه نية المتصرف إلى التبرع طالما توافر الشكل القانونى.

(الطعن ٦٩٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٤ س ٣٠ ع ١٤ ص ٧٨٦)

إذا كان الحكم المطعون فيه وقد انتهى صحيحا إلى تنجيز التصرف فإنه لا يتعارض مع تنجيزه عدم استطاعة المتصرف إليه دفع الثمن المبين

بالعقد لأن التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء أكان العقد فى حقيقته ييعا  
او هبة مستترة فى عقد بيع استوفى شكله القانونى.

(الطعن ٢٤٠ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩ س ٣٠ع ١ص ٩٨٤ )

إذ كان البين من مدونات حكم محكمة أول درجة الذى أيدته  
الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه، انه أقام قضاءه على أن - الواهبة -  
إحتفظت بالعين المتصرف محل النزاع والانتفاع بها مدى حياتها - أن صح -  
إنما كان موكولا أمره لمشيئة المتصرف إليهما بصفتها وكلية عنهما وليس  
بصفتها مالكة فلم تكن المتصرفة تستند فى شأنه إلى مركز قانونى يخولها  
هذا الحق ومن ثم فإن تلك الواقعة لا تصلح لإعمال قرينة المادة / ٩١٧ من  
القانون المدنى.

(الطعن ٨٢٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٣/٣ س ٣٢ص ٧٤٣ )

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الهيئة المستترة فى صورة عقد بيع  
تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده. ومن  
ذلك أن يكون مذكورا به الثمن بطريقة غير نافية لوجوده، ولو ثبت بأدلة  
أخرى أن حقيقة نية التصرف هى التبرع.

(الطعن رقم ٥٩٩ س ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ س ٣٤ص ١٨٣٣ )

(الطعن رقم ٦٤س ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٢ )

المادة / ٤٨٨ من القانون المدنى تجيز حصول الهيئة تحت ستار عقد آخر  
وهى تخضع فى شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها، وان الهيئة  
المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لأركان  
البيع اللازمة لانعقاده وأن الثمن وأن كان يعتبر ركنا أساسيا فى عقود البيع  
إلا انه على ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣، ٤٢٤ من القانون المدنى لا يشترط  
أن يكون الثمن مبينا بالفعل فى عقد البيع. فإذا ما خلا العقد المكتوب من  
قيمة الثمن مع تضمنه إقرار طرفيه بأن البيع قد تم نظير ثمن نقدى دفعه

المشترى وقبضه البائع فلا يبطل البيع لأن إقرار طرفيه بذلك يعنى إقرارهما باتفاقهما على ثمن نقدي معين وهو ما يكفي لانعقاد البيع باعتباره عقدا رضائيا، لما كان ذلك، وكان العقد محل النزاع قد تضمن بيع الطاعنين حصتهما في محل الجزارة إلى المطعون ضدهما، وتضمن كذلك ما يفيد دفع الأخيرين المقابل المالى - أى الثمن النقدي - لهذه الحصص إلى الأولين ومن ثم فإن هذا العقد يكون قد جمع في ظاهره أركان البيع اللازمة لانعقاده، ويصح أن يكون ساترا لعقد الهبة وهو ما يعنى عن الرسمية بالنسبة لها، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذات النتيجة فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس. ولا يعيبه عدم بيانه لأركان العقد الساتر، إذ لمحكمة النقض أن تقوم أسبابه القانونية بما يصلح ردا عليه دون أن تقتضيه.

(الطعن ٥٢٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٥/٩)

الهيئة التي يشترط فيها المقابل لا تعتبر من التبرعات المحضة التي يجب أن توثق بعقد رسمي وان التبرع بتقديم عقار لجهة إدارية لإقامة مشروع ذي نفع عام على أن تتحمل الإدارة بقيمة النفقات وإقامة المشروع لا يعتبر عقد هبة يخضع للأحكام المقررة في القانون المدني من وجوب أفراغه في ورقة رسمية.

(الطعن رقم ٣٦٦٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٦٧/٦/١)

إذا كان جواز إثبات التصرفات القانونية بشهادة الشهود طبقا للاستثناء المنصوص عليه في المادة/ ٦٣ من قانون الإثبات - عند وجود مانع مادي أو ادبي يحول دون الحصول على دليل كتابي منوطا بآلا تكون هذه التصرفات مما يوجب الشارع إفراغها في محرر رسمي لأن الرسمية تكون ركنا من أركانها فلا تتعقد ولا تثبت بغيرها، وكان النص في المادة/ ٤٨٨ من القانوني المدني على أن تكون الهبة بورقة رسمية وإلا وقعت باطلة ما لم تتم تحت ستار عقد آخر. وفي المادة/ ٤٨٩ منه (إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لهيب في الشكل فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه) يدل على أنه وإن كانت الورقة الرسمية شرطا لانعقاد عقد الهبة فلا

تصح ولا تثبت بغيرها، إلا انه لما كانت الهيئة الباطلة لعيب فى الشكل ترد عليها الإجازة عن طريق تنفيذها تنفيذاً اختيارياً من جانب الواهب أو ورثته، بأن يكون الواهب أو الوارث عالماً بأنها باطلة لعيب فى الشكل ومع ذلك يقوم بتنفيذها راضياً مختاراً وهو على بينة من أمره بتسليم المال الموهوب إلى الموهوب له قاصداً من ذلك إجازة الهيئة فتتقلب الهيئة الباطلة إلى هبة صحيحة بهذه الأجازة الخاصة ولا يجوز له أن يسترد ما سلبه فان مقتضى ذلك أن إثبات عقد الهيئة التى يتم تنفيذها تنفيذاً اختيارياً لا يتقيد بأن يكون بورقة رسمية بل يكون خاضعاً للقواعد العامة فى إثبات سائر العقود.

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦)