

الفصل الأول
الصيغ النموذجية
والشرح والتعليق
لعقود الوعد بالبيع او بالشراء
(المواد ٤١٨-٤٨١ من القانون المدني)

obeikandi.com

المبحث الأول

صيغ و نماذج

عقود الوعد بالبيع أو بالشراء

نموذج رقم 1

عقد وعد بالبيع

(مادة ١٠١ و ١٠٢ مدنى)

الموافق /

أنه فى يوم

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

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 الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم تنظيم الكائن بشارع

قسم " أو مركز " محافظة
طابقتين تبلغ مساحتها متراً مربعاً، يحددها من الناحية البحرية
والقبلية والشرقية والغربية

(البند الثاني) فى حالة رغبة الطرف الأول فى بيع العقار المبين بالبند السابق،
فأنه يلتزم ببيعه للطرف الثانى بمبلغ

ويمكن استبدال هذا البند بالبند التالى :

فى حالة رغبة الطرف الأول فى بيع العقار المبين بالبند السابق خلال مدة سنة
من تاريخ هذا الاتفاق، فإنه يلتزم ببيعه للطرف الثانى بثمن يتم الاتفاق عليه
عند إخطار الطرف الثانى برغبة الطرف الأول فى البيع .

(البند الثالث) يقوم الطرف الأول بإخطار الطرف الثانى برغبته فى البيع وذلك
بموجب إنذار على يد محضر (أو بخطاب مسجل أو شفاهة) وحينئذ يلتزم
الأخر بإبرام العقد الابتدائى خلال عشرة أيام والا سقط حقه فى ذلك ويكون
للطرف الأول التصرف فى العقار لغيره .

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

(الطرف الأول) (الطرف الثانى)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علماً بأنه :

لا التزام على الطرف الأول إلا فى حالة بيع العين ولا يجبر على البيع
حتى لو رغبة الطرف الثانى فى إتمامه لاختلاف الوعد بالتفصيل عن الوعد
البيع .

يتحمل الطرف الأول عبء إثبات اخطاره الطرف الثانى بالرغبة فى
البيع وذلك نفضل أن يتم الإخطار على نحو يبسر هذا الإثبات كالإنذار أو
الخطاب المسجل .

نموذج رقم 2

عقد وعد بالبيع

(المادتان ١٠١ و ١٠٢ مدني)

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية مقيم برقم

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية مقيم برقم

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم تنظيم الكائن

بشارع قسم " أو مركز محافظة

وهو عبارة عن " فيلا " من طابقين تبلغ مساحتها

يحدّها من الناحية البحرية

والغربية

والشرقية

والقبليّة

(البند الثاني) يلتزم الطرف الأول ببيع العقار المبين بالبند السابق للطرف الثاني إذا ما ابدي الأخير رغبته فى الشراء خلال أجل أقصاه نهاية شهر سنة ، على أن تبدى هذه الرغبة بإنذار على يد محضر فى حالة تغيب الطرف الأول عن موطنه الثابت بهذا العقد أو فى حالة امتناعه عن إتمام العقد فور إبداء الرغبة شفاهة من الطرف الثاني، وحينئذ يكون للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع بعد إبداء هذه الرغبة .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بتسليم العين للطرف الثاني بعد ثلاثة أشهر من إبداء الأخير رغبته فى اتمام البيع، والا كان ملتزما بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ عن كل يوم تأخير، وقد روعى فى هذا التقدير ما سوف يتكبده الطرف الثاني من خسائر بسبب إرجاء التسليم .

(البند الرابع) تم الاتفاق على ثمن قدره فقط يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع منه مبلغ عند التوقيع على العقد الابتدائي، والباقي عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بخلو العين من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بأنه الحائز للعين محل هذا العقد وبأنها غير مؤجرة ولم تحرر عقود إيجار فى شأنها .

(البند السابع) يضمن الطرف الأول للطرف الثاني كافة التعرضات القانونية الصادرة من الغير .

(البند الثامن) انتقلت الملكية للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن والده أو عن والدته المرحومة أو بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق .

(البند التاسع) يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين معاينة تامة نافية للجهالة وانه قبل التعامل فيها بحالتها التي كانت عليها وقت المعاينة .

(البند العاشر) تختص محاكم بنظر ما ينشأ عن هذا العقد من منازعات .

(البند الحادي عشر) حرر هذا العقد من نسختين لكل طرف نسخة

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 3

عقد وعد بالشراء

(مادة ١٠١ و ١٠٢ مدنى)

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية مقيم برقم

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية مقيم برقم

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم تنظيم الكائن بشارع

مدينة محافظة

وهو عبارة عن " فيلا " مكونة من طابقين وتبلغ مساحتها مترا مربعا .

(البند الثاني) يلتزم الطرف الثاني بشراء العقار سالف البيان إذا ما

ابدى الطرف الأول رغبته فى البيع خلال أجل أقصاه نهاية شهر سنة

على ان تبدى الرغبة كتابة .

(البند الثالث) اتفق الطرفان على أن الثمن المحدد للمبيع هو مبلغ
يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع منه مبلغ فور إيداء الطرف
الأول رغبته فى إبرام عقد البيع الابتدائي، أما الباقي فيدفع عند التوقيع على
العقد النهائي بمصلحة الشهر العقاري ،

(البند الرابع) من المتفق عليه أن هذا الوعد لا يحول دون الطرف
الأول والتصرف فى العين لغير الطرف الثاني ولو خلال مدة هذا الوعد دون أية
مسئولية على الطرف الأول .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بتسليم العين خالية من كل ما
يشغلها خلال ثلاثة أشهر من أبدأئه لرغبته للطرف الثاني " أو فور التوقيع على
العقد النهائي " وفى حالة تأخره يلتزم بأن يدفع للأخير مبلغ
عن كل يوم تأخير، وقد روعى فى ذلك التقدير ما قد ينال الطرف
الثاني من خسارة بسبب إرجاء الأعمال اللازمة للاستغلال .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بخلو العين من كافة الحقوق
العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به فى القانون .

(البند السابع) يقر الطرف الثاني أنه عاين العين المعاينة التامة النافية
للجهالة وقبل شرائها على نحو ما هى عليه .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

غالبا ما يلجأ السمسار إلى الحصول على وعد بالشراء فإذا ما تمكن من الحصول على موافقة المالك، إلزام الواعد بإتمام التصرف وإلا رجع عليه بتعويض هو النسبة المقررة للسمسرة، ولذلك فإن النموذج يقتصر على التزام الواعد بشراء العين المحددة بالعقد بالثمن المسمى به خلال الأجل المحدد، فإن جاء عقد الوعد بالشراء خلوا من بيان العين أو الثمن أو المدة لم يجز إلزام الواعد بشئ، كما في النموذج التالي.

نموذج رقم 4

عقد وعد بالبيع وبالشراء

(مادة ١٠١ و ١٠٢ مدنى)

الموافق /

أنه فى يوم

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

مصري الجنسية مقيم برقم

١- السيد /

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف أول)

مصري الجنسية مقيم برقم

٢- السيد /

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم تنظيم،

شارع

وهو

محافظة

بندر

وحدة

عبارة عن عمارة سكنية مكونة من طابق تشتمل على

متراً مربعاً ، يحددها من الناحية

سكنية، محل تجارى، مساحته

والغربية

والشرقية

والقبلية

البحرية

(البند الثاني) تعهد الطرف الأول ببيع العقار المبين بالبند السابق للطرف الثاني إذا ما ابدى الأخير رغبته في ذلك خلال أجل أقصاه نهاية شهر سنة كما تعهد الطرف الثاني بشراء العقار إذا ابدى الطرف الأول رغبته في بيعه خلال ذات الأجل سالف البيان .

(البند الثالث) اتفق الطرفان على أن ثمن العقار هو مبلغ يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع منه مبلغ

فور إبدائه أو إبداء الطرف الأول الرغبة في إتمام البيع على أن يقوم بالوفاء بباقي الثمن عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول في حالة إبداء الرغبة بتسليم العقار للطرف الثاني اعتباراً من أول شهر

سنة وما يستتبع ذلك من تحويل عقود الإيجار وتصبح الغلة للطرف الثاني منذ هذا التاريخ ولو تأخر التسليم أو تحويل العقود .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون .

(البند السادس) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع معاينة نافية للجهالة وقبل التعامل فيه على الكيفية التي كان عليها في ذلك الوقت .

(البند السابع) تختص محاكم بنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات .

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

(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

نموذج رقم 5

عقد مع سمسار

متضمنا وعدا بالشراء

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية مقيم برقم

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية مقيم برقم

قسم محافظة

يحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدني

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

يقر المتعاقدان بأهليتهما للتعاقد والاتفاق على ما يلي :

(البند الأول) لرغبة الطرف الثاني فى شراء العقار رقم

تنظيم الكائن بشارع مدينة

محافظة والمكون من طابق والبالغ مساحته

مترا مربعا والمملوك للسيد /

فقد تعهد وواعد بشرائه بثمن قدره
الطرف الأول (السمسار) على موافقة المالك على البيع خلال أجل أقصاه نهاية
شهر سنة .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 6

دعوة للتعاقد

أولا : يعلن

عن بيع

وهو عبارة

(أن كان عقارا تذكر حدوده وموقعه والجهة الكائن بها ومساحته وكافة البيانات التي تلزم راغب الشراء) وتحدد ثمننا مبدئيا مبلغا قدره .

ثانيا: على راغب الشراء معاينة " الشئ " بمقره بجهة معاينة تامة تمهيداً لإنهاء التعاقد في حالة استيفائه للشروط المقررة، وعليه إيداع أمانة ٢٠٪ من الثمن المحدد حتى يمكن النظر في طلبه .

ثالثا: يمكن الحصول على كافة البيانات من المختص بموقع "الشئ"

رابعا: تحدد يوم الموافق / / موعدا لتلقى الطلبات .

خامسا : لا يترتب على هذا الإعلان أي التزام في حق المعلن بالنسبة للغير وله الحق في قبول أو رفض أي طلب دون إبداء أسباب .

سادسا: في حالة قبول طلب يلتزم من وقع الاختيار عليه بدفع كامل الثمن خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بذلك وإلا سقط حقه في التعاقد وفي استرداد الأمانة .

سابعا: يعتبر تقديم الطلب بمثابة موافقة على كافة الشروط التي سوف يتم التعاقد على أساسها والمودعة بمقر المعلن، ويلتزم من وقع عليه الاختيار بالتوقيع عليها دون تعديل، وفي حالة رفضة يسقط حقه في التعاقد وفي استرداد التأمين .

التعليق :

نحيط كاتب الدعوة للتعاقد علما بأنه :

- ١- الدعوة للتعاقد لا تعتبر إيجابا من المعلن بل، مجرد رغبة فى التعاقد أما الإيجاب فيتضمنه طلب راغب الشراء، فأن قبله المعلن تم العقد .
- ٢- تتطلب المذكرة الإيضاحية أن يوجد سبب مشروع للرفض وإلا كان المعلن متعسفا فى رفضه، أما محكمة النقض فتخوله الرفض دون إبداء أسباب وتبرئه من التعسف .

النموذج رقم

مشروع عقد بيع 7

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)

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم

الكائن بشارع الكائن بشارع

محافظه ويتكون من خمسة طوابق تشتمل على أربعة عشر وحدة

سكنية قدر ثمنه بمبلغ خمسين ألف جنيه . تبلغ مساحته مترا مربعا

يحد من الناحية البحرية والقبلية والشرقية والغربية

(البند الثاني) يقر الطرف الأول بأنه قبض من الطرف الثاني مبلغ

عشرة آلاف جنيه على أن يستوي هذا المبلغ عند شراء الطرف الثاني للعقار

سالف البيان .

(البند الثالث) يقر الطرف الأول بأن العقار المبين بالبند الأول فى حيازته ولم يسبق له التصرف فيه بأى نوع من أنواع التصرفات ولم يرد عليه أى حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية كما هى معرفة به فى القانون .

(البند الرابع) تبلغ القيمة الايجارية لوحدات العقار مبلغ مائة وخمسين جنيها شهريا وفقا لعقود الإيجار وذلك بعد التخفيضات التى نصت على القوانين المتعاقبة التى صدرت فى هذا الصدد .

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

(الطرف الثانى)

(الطرف الأول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

- ١- يتميز مشروع عقد البيع بأنه لا يرتب أية التزامات فى جانب اى من التعاقدين .
- ٢- لما كان مشروع عقد البيع ليس تصرفا ملزما للجانبين، فلا يرد عليه الفسخ، ومن ثم فهو اقرار من كل من الموقعين عليه، يكون الأساس فى رجوع كل طرف على الآخر، فالطرف الثانى يرجع بالمبلغ بموجب إقرار الطرف الأول بقبضه له .
- ٣- التفاوض على البيع عمل مادي ليس له أثر قانوني .

المبحث الثانى

الشرح والتعليق على عقد الوعد بالبيع

النصوص التشريعية الحاكمة لعقد الوعد بالبيع

١- يتحمل الطرف الثانى عبء إثبات ابداء الرغبة فى الميعاد ، لذلك فإذا رفض الطرف الاول ابرام العقد فور ابداء الرغبة شفاهة أو تغييب عن موطنه الثابت بالعقد ، تعين اذاره فوراً على يد محضر برغبة الطرف الثانى فى إتمام البيع محل الوعد .

٢- تضمن البند الخامس خلو العين من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون ، والحقوق الأصلية هى حق الامتاع "مادة ٩٨٥" وحق الاستعمال والسكنى "مادة ٩٩٦" وحق الحكر "مادة ٩٩٩" وحق الارتفاق "مادة ١٠١٥" أما الحقوق التبعية فهى حق الرهن الرسمي "مادة ١٠٣٠" وحق الاختصاص "مادة ١٠٨٥" وحق الرهن الحيازى "مادة ١٠٩٦" وحق الامتياز "١١٣٠" وقد أثرنا صياغة البند على نحو ما أوردناه ليكون جامعاً لكافة هذه الحقوق .

٣- يمكن الاتفاق فى عقد الوعد بالبيع على أنه إذا أبدى الموعد له رغبته فى إتمام عقد البيع ، تعين إفراغ عقد البيع فى ورقة رسمية وحينئذ يلتزم الواعد بإعدادها فإذا مانع قام الحكم مقام العقد مفرغاً فى هذه الورقة الرسمية .

٤- يلزم لصحة عقد الوعد أن يكون مستوفياً كافة الأركان المقررة فى العقد الموعود بإبرامه ، فإن كان من العقود الشكلية كعقد الرهن الرسمي وجب ان يكون عقد الوعد به بدوره رسمياً ، ومتى استوفى الوعد أركان العقد الموعود به ونكل الواعد من وعد ، كان للموعود

له رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد الوعد وحينئذ يقوم الحكم مقام العقد.

حكم الوعد بالتعاقد

مادة (١٠١)

١- الاتفاق الذى يعد بموجبه كلا المتعاقدين و أحدهما بإبرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التى يجب إبرامه فيها .

٢- وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً فى الاتفاق الذى يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد .

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون

المدنى والتعليق بشأن نص المادة (١٠١) والتعليق :

١- يتناول النص حكم الوعد بالتعاقد سواء فيما يتعلق بالعقود الملزمة للجانبين والعقود الملزمة لجانب واحد ويشترط لصحة مثل هذا الاتفاق التمهيدى تحديد المسائل الأساسية فى التعاقد والمدة التى يتم فيها. أما فيما يتعلق بالشكل فلا يشترط وضع خاص - إلا إذا كان القانون يعلق صحة العقد المقصود إبرامه على وجوب استيفاء شكل معين فى هذه الحالة ينسحب الحكم الخاص باشتراط الشكل على الاتفاق التمهيدى نفسه ويوجه هذا النظر إلى أن اغفال هذا الاحتياط يعين على الأفلات من قيود الشكل الذى يفرضه القانون مادام أن الوعد قد يؤدى إلى أتمام التعاقد المراد عقده فيما إذا حكم القضاء بذلك ويكفى لبلوغ هذه الغاية أن يعدل المتعاقدان عن إبرام العقد الذى يرغب فى الأفلات من القيود الخاصة بشكله ويعمد إلى عقد اتفاق أو وعد بإتمام هذا العقد لا يستوفى فيه الشكل المفروض ثم يستصدر حكماً يقرر أتمام

التعاقد بينهما . وبذلك يتاح لهما أن يصلا من طريق مباشر إلى عدم مراعاة القيود المتقدم ذكرها .

٢- ومع ذلك فالوعد بأبرام عقد رسمي لا يكون خلواً من أى أثر قانونى إذا لم يستوف ركن الرسمية فإذا صح أن مثل هذا الوعد لا يؤدي إلى أتمام التعاقد المقصود فعلاً فهو بذاته تعاقد كامل يرتب التزامات شخصية طبقاً لمبدأ سلطان الإدارة وهو بهذه المثابة قد ينتهى عند المطالبة بالتفويض إلى اتمام عقد الرهن أو على الأقل قيام دعوى بالتعويض بل وإلى سقوط أجل القرض الذى يراد ترتيب الرهن لضمان الوفاء به .

ومن أمثلة الوعد بالتعاقد والاتفاق الابتدائى توقع شخص قيام آخر ببيع قطعة أرض أو محل بجوار مصنعه أو محله ولكن لا يستطيع شراءها الآن وفوراً ، فيكتفى بالتعاقد مع صاحب الأرض أو المحل على أن يتعهد صاحبها ببيع هذه الأرض أو المحل له إذا إبدى رغبته فى الشراء خلال مدة معينة - فيتقيد هنا صاحب الأرض بالعقد دون أن يتقيد به الطرف الآخر .

ومن الممكن أن يأخذ هذا الغرض شكل آخر وهو اتفاق ابتدائى ويكون فى هذه الحالة وعد بالتعاقد ولكنه ملزم للجانبين وليس لجانب واحد كما فى المثال السابق .

طبيعة الوعد بالتعاقد والاتفاق الابتدائى وتكفيه القانونى هو عقد تمهيدى لا عقد نهائى فهو وسط بين الإيجاب والتعاقد النهائى .

ومن الجدير بالذكر أن المسائل الجوهرية للعقد المراد أبرامه هى موضوع وأركان الوعد بالتعاقد أو الاتفاق الابتدائى بمعنى أنه يجب تحديد البيع والتمن والمدة التى يجب خلالها أبرام العقد الموعود به وإذا خلا من بيان المدة كانت المدة هى المدة المعقولة أو يتكفل القاضى بتحديددها فى حالة الخلاف بين الطرفين .

وإذا كان العقد الموعود عقداً شكلياً كالهبة والرهن الرسمى والشركة فإن الشكل الذى يعتبر ركناً فيه - يعتبر أيضاً ركناً فى الوعد بالتعاقد وفى الاتفاق الابتدائى وهذا ما تقتضى به صراحة الفقرة الثانية من المادة ١٠١ من القانون المدنى التى تنص على انه (إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً فى الاتفاق الذى يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد) .

ويترتب على ذلك إذا لم يستوف الشكل فى الوعد بالتعاقد أو الاتفاق الابتدائى كلا منهم وقع باطلاً.

من أحكام محكمة النقض بشأن المادة ١٠١ من التقنين المدنى :

بيع أملاك الدولة والوعد ببيعها :

"تأشيرة المحافظ المقرونة بالإحالة إلى الجهة المختصة لاتخاذ إجراءات البيع" جواز المدة التى يظهر فيها الموعود رغبته فى إبرام العقد خلالها صراحة أو ضمناً ، اقترن مذكرة المحافظ بالإحالة إلى الجهات المختصة لاتخاذ إجراءات البيع التى تأخذ مدة من الزمن ، مؤداه . تحديد مدة إظهار الرغبة بالمدة اللازمة لإنهاء من هذه الإجراءات .

بيع أملاك الدولة الخاصة :

بيع أملاك الدولة الخاصة . عدم تمامه إلا بالتصديق عليه من المحافظين دون سواهم كل فى دائرة اختصاصه بعد موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة . اعتبار التصديق قبول للبيع والرغبة فى الشراء إيجاب مؤداه تخصيص الحكومة للأرض وإفصاحها عن رغبتها فى البيع عدم اعتباره إيجاباً من جانبها قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام المحافظ بصفته بتحرير عقد البيع تأسيساً على اعتبار القرارين الجمهوريين ٨٣٦ لسنة ١٩٥٧ ، ٥٤٩ لسنة ١٩٧٦ إيجاباً من الحكومة صادفه قبول من المطعون ضده بتقديمه للشراء وسداده الثمن . مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ٤٤٢١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

الترخيص بالبيع واعتماده من صاحب الصفة فيه على هذا النحو يتم به ركن القبول بالبيع ولا يعتبر اعلان الجهة الإدارية عن رغبتها فى البيع والإجراءات التى تقوم بها لهذا الغرض - من مفاوضات مع راغبى الشراء وممارسة على الثمن - إيجاباً من جانبها ، ذلك أن الإيجاب فى هذه الحالة إنما يكون من قبل راغب الشراء بتقديمه للشراء على أساس سعر معين ولا يتم التعاقد إلا بالترخيص فى البيع والتصديق عليه ، وإذ لم يثبت حصول ذلك من صاحب الصفة فيه فإنه لا يكون باتاً - لما كان ما تقدم وكانت الطاعة لم تقدم ما يفيد موافقة وزير الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى على الترخيص فى البيع ثم اعتماده من صاحب الصفة فيه ولا محل للقول بافتراض حصول ذلك إزاء موافقة الجهات الإدارية الأخرى على البيع أو قيامها باتخاذ إجراءات تحديد الثمن وإخطار الطاعنه به وسداده وبتسليم العقار فإن ذلك كله لا يغنى عن ضرورة الترخيص فى البيع ممن يملكه قانونا والتصديق عليه من صاحب الصفة فيه على نحو ما سلف بيانه .

(الطعن ٢١١١ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢)

يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التى يجب إبرامه فيها . وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم العقد بدونها .

(الطعن ١١ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٧٣/٤/٢١ س ٢٤ص ٦٤٩)

الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد هو - وعلى ما يبين من نص المادة ١٠١ من القانون - عقد بمقتضاه يتعهد صاحب الشئ بأن يبيعه لآخر إذا ما

رغب فى شرائه بما مؤداه أن الوعد بالبيع ينطوى على التزام من جانب واحد وأن تنفيذ الواعد بالتزامه هذا منوط بإبداء الموعد له رغبته فى الشراء .

(الطعن ١٨٤٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٢/٤/١٩٨٣ س ٣٤ص٩٤٨)

الاتفاق الذى يعد من قبيل الوعد بالتعاقد الذى نصت عليه المادة ١٠١ من القانون المدنى هو الذى يتفق بموجبه الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه بما فى ذلك المدة حتى يكون السبيل مهيباً لإبرام العقد النهائى .

(الطعن ١٦٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١١/٣/١٩٩١)

البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه ابتداء على ان قيام البنك بإجراء نشرة داخلية عن مسابقة لتعيين كتبه قضائين بالفئة السابعة لا يعتبر وعداً بالتعيين على هذه الفئة لمن ينجح فى المسابقة لعدم توافر الشروط التى يتطلبها القانون فى الوعد بالتعاقد، إذ أن النشر لا يعتبر إيجاباً باتاً وإنما مجرد دعوة إلى التفاوض لا يرتب القانون عليها أثراً قانونياً وللبنك أن يعدل عنها فى أى وقت يشاء، ثم انتهى الحكم إلى ان تعيين الطاعنين على الفئة التاسعة كان منبث الصلة بالإجراءات التى تمت بناء على النشرة الداخلية المشار إليها، وأنه تم بناء على نشرة جديدة أعقبها قيام الطاعنين بسحب طلبيهما السابقين وتقديم طلبين جديدين بالتعيين على الفئة التاسعة واستبعد الحكم ان يكون قد وقع عليهما إكراه فى ذلك كما نفى عن هذا التعاقد صفة الإذعان .

(الطعن ٧٤٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢/٢/١٩٨٢ س ٣٣ص٥١)

تنفيذ الوعد

مادة (١٠٢)

إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً بتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، وقام الحكم متى حاز قوة الشئ المقضى به مقام العقد .

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون
المدنى بشأن نص المادة (١٠٢) والتعليق :

الآثار التى تترتب على الوعد بالتعاقد والاتفاق الابتدائى مرحلتان
بفصلهما حلول الميعاد أو ظهور الرغبة فى التعاقد النهائى ولكن يحب التمييز
بين مرحلتين .

الأولى : إذا كان الوعد ملزم للجانبين أى اتفاق ابتدائى فأن حلول
الميعاد المذكور أو المضروب لأبرام العقد النهائى هو الذى يفصل ما بين هاتين
المرحلتين .

والثانية :- إما إذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد فإن الذى يفصل
بينهما هو ظهور الرغبة فى التعاقد من جانب الموعد له .

ومن الجدير بالذكر أن نشير إذا اقتضى إبرام العقد النهائى تدخلاً
شخصياً من الواعد فى حالتى الوعد الملزم للجانبين والوعد الملزم لجانب
واحد، كما إذا كان هذا العقد بيعاً واقعاً على عقار ولزم التصديق على
إمضاء البائع مصلحة الشهر العقارى فأمتنع البائع عن ذلك جاز استصدار
حكم ضده، ويقوم الحكم فى هذه الحالة متى حاز قوة الشئ المقضى مقام
عقد البيع بحيث إذا سجل انتقلت ملكية العقار إلى المشتري .

إما إذا كان العقد شكلى أقتصر الحكم على تعويض الطرف
المضروب، إما إذا كان العقد قد استوفى الشكل المطلوب قانوناً فى حالة
الوعد بعقد شكلى فأن الحكم فى هذه الحالة يقوم مقام العقد وهذا ما
نصت عليه المادة ١٠٢ من القانون المدنى .

من أحكام محكمة النقض بشأن المادة ١٠٢ من
القانون المدنى :

حق الموعود فى مطالبة المتعاقد الاخر بتنفيذ الوعد عند النكول

إظهار الطاعن الموعود رغبته فى إتمام العقد النهائى بإقامة الدعوى بندب خبير لتقدير ثمن الأرض محل الوعد بالبيع لتوقف المطعون ضدهم بصفتهم عن اتخاذ إجراءات البيع رغم تسليمه تلك الأرض واستغلالها فى الغرض المطلوب الشراء من أجله . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى لعدم توافر شروط الوعد بالبيع . خطأ علة ذلك . للموعود فى حالة نكول المتعاقد الآخر من إنجاز وعده مقاضاته طالباً تنفيذه . المادة ١٠٢ مدنى .

(الطعن رقم ١٩١٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٠)

إذا لم يعين ميعاد للقبول فإن الإيجاب لا يسقط إلا إذا عدل عنه الموجب، فإن بقى الموجب على إيجابه حتى صدر القبول من المعروض عليه الإيجاب فقد تم العقد بتلاقى الإرادتين ومن ثم فلا يجوز بعد ذلك لأى من الطرفين بإرادته المنفردة التصل منه أو التحلل من آثاره .

(الطعن ٥٢ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٤/١٨ س ١٤ ص ٥٥٠)

المفاوضة ليست إلا عملاً مادياً لا يترتب عليها بذاتها أى أثر قانونى فكل متفاوض حرفى قطع المفاوضة فى الوقت الذى يريد دون أن يتعرض لأية مسئولية ببيان المبرر لعدوله ولا يترتب هذا العدول مسئولية على من عدل إلا إذا اقترن به خطأ تتحقق معه المسئولية التقصيرية إذا نتج عنه ضرر بالطرف الآخر المتفاوض وعبء إثبات ذلك الخطأ وهذا الضرر يقع على عاتق ذاك الطرف ومن ثم فلا يجوز اعتبار مجرد العدول عن المفاوضة ذاته هو المكون لعنصر الخطأ أو الدليل على توافره بل يجب أن يثبت الخطأ من وقائع أخرى اقترنت بهذا العدول ويتوافر بها عنصر الخطأ اللازم لقيام المسئولية التقصيرية

(الطعن ١٦٧ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٧/٢/٩ س ١٨ ص ٣٣٤)