

بسم الله الرحمن الرحيم



المجموعة المصرية الدولية  
للمحاماة والاستشارات القانونية



# احمد سالم علي

## المحامي

بالنقض والاداريه العليا

٣٩ شارع ابن الحكم - الزيتون

ت: ٢٢٤١٥٨٧٢ - ٠١٠٠٦٣٧٥٣٨٥

مدني جنائي شرعي تجاري

تأسيس شركات سجل تجاري شهر عقاري خبير ضرائب

عقد بيع خالص الثمن لشقة وحصتها في  
الأرض والأجزاء المشتركة

الشقة رقم ٢٣ بالدور الحادي عشر فوق الأرضي والبدروم

والكائنة بالعقار رقم ٤٤ شارع محمد فريد المقام على القطعة

رقم ٦ تقسيم مربع ٨٥٨ قسم النزهة - محافظة القاهرة



## عقد بيع خالص الثمن لشقة

### وحصتها في الارض والاجزاء المشتركة

انه في يوم السبت الموافق ٢٠١٩/٥/١٨ اتفق كلا من :-

أولاً :- السيد/ حسن سعيد حسن محمد منصور ، مصري الجنسية ، مسلم الديانة ،  
ويحمل بطاقة رقم قومي (٢٧٩٠٣٠٩٠١٠٢٣٩٩) ، والمقيم في قطعة ٦ - مربع ٨٥٨ - شارع  
محمد فريد - النزهة - القاهرة .

(طرف أول بائع)

ثانياً :- السيد/ مجدى لويس أبوب مرقس ، مصري الجنسية ، مسيحي الديانة ، ويحمل  
بطاقة قومي رقم (٢٥٣٠٣٢٢٨٨٠٠٠٥٥) ، والمقيم ٧١ شارع محطة القبة - الزيتون - القاهرة  
(طرف ثاني مشتري)

### تمهيد

\*يمتلك الطرف الأول ما هو الشقة رقم ٢٣ بالدور الحادي عشر فوق الأرضي والبيروم بالعقار  
رقم ٤٤ شارع محمد فريد المقام على القطعة رقم ٦ تقسيم مربع ٨٥٨ قسم النزهة - محافظة القاهرة  
والبالغ مساحتها ١٦٠,٢٦ متر مربع (مائة وستون متر مربع وستة وعشرون ديسيمتر) ويخصها حصّة  
قدرها ١ قيراط في الأرض والأجزاء المشتركة ، وتتكون هذه الشقة من ثلاثة غرف وريسبيشن  
والمناجع ، وهذا العقار الكائن به الشقة موضوع العقد محدد بحدود أربعة هي كالآتي :-  
الحد البحري : القطعتين ١٦ ، ١٧ تقسيم بطول ١٩,٢٥ متر .  
الحد الشرقي : القطعة ٧ تقسيم بطول ٢٦,٥٠ متر .  
الحد القبلي : شارع محمد فريد بطول ١٩,٢٥ متر .  
الحد الغربي : القطعة رقم (٥) تقسيم بطول ٢٦,٥٠ متر .

\*وحيث إن الطرف الثاني يرغب في شراء الشقة المملوكة للطرف الأول وحصتها في الأرض  
والأجزاء المشتركة والمبينة تفصيلياً كما سبق ذكرها ، وبعد أن أقر كلا من المتعاقدين بكامل أهليتهم  
للتعاقد والتصرف وعدم خضوعهم لأحكام الحراسة او المنع من التصرف فقد تم الاتفاق على الآتي :-

### البند الأول

\*يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

### البند الثاني

\*بموجب هذا العقد باع واسقط وتنازل وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية والمادية الطرف  
الأول (البائع) إلى الطرف الثاني (المشتري) القابل لذلك ما هو الشقة رقم (٢٣) بالدور الحادي عشر  
فوق الأرضي والبيروم بالعقار رقم ٤٤ شارع محمد فريد المقام على القطعة رقم ٦ تقسيم مربع ٨٥٨  
قسم النزهة - محافظة القاهرة ، وتبلغ مساحة الشقة ١٦٠,٢٦ متر مربع (مائة وستون متر مربع وستة  
وعشرون ديسيمتر) ويخصها حصّة قدرها ١ قيراط مشاعاً في الأرض والأجزاء المشتركة ، وتتكون  
هذه الشقة من ثلاثة غرف وريسبيشن والمناجع ، والشقة محدد بالحدود والمعالم الاتية حسب الاستمارة  
رقم ٤٠٧٢ لسنة ٢٠١٧ كالآتي :

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

ص ١/١

مجدى لويس أبوب مرقس

حسن سعيد حسن محمد منصور



الحد البحري : ردود العقار يليه القطعة ١٦ تقسيم بطول ٨,١٠ متر .  
الحد الشرقي : ردود العقار يليه القطعة ٧ تقسيم بطول ٢٢,١٠ متر .  
الحد القبلي : ردود العقار يليه شارع محمد فريد بطول ٨,١٠ متر .  
الحد الغربي : شقة ٢٤ والجزئين د ، هـ بطول ٧,٥٠ متر ثم يشرق ٣,٠٥ متر ثم يبحر ٥,٠٠ متر  
ثم يغرب ١,٦٥ متر ثم يبحر ٢,٥٠ متر ثم يغرب ١,٤٠ متر ثم يبحر ٧,١٠ متر .

### البند الثالث

\* تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي وجزافي بمبلغ وقدره ٢١٠٠٠٠٠٠ جنيه (فقط اثنان مليون ومائة ألف جنيه مصري لا غير) قام الطرف الثاني (المشتري) بدفعهم من يده وحر ماله إلي يد الطرف الأول (البائع) بموجب الشيك المصرفي مقبول الدفع رقم والصادر من بنك والذي يعتبر توقيعه علي هذا العقد بمثابة اقرار منه ومخالصة نهائية وتامة بقبض كامل الثمن ولا يجوز له الرجوع علي المشتري بأي شيء بخصوص ذلك الثمن فيما بعد ، علي أن يتحمل الطرف الثاني وحده قيمة ضريبة التصرفات العقارية وقد اعتبرها الطرفين جزء من الثمن .

### البند الرابع

\* يقر الطرف الأول (البائع) بأن ملكية الشقة موضوع العقد قد ألت إليه عن طريق الشراء من كلا من السيدة/ غادة محمد حموده توكل ، السيد / زياد زكريا رشيد توكل ، السيد / فؤاد زكريا رشيد توكل ، السيدة/ نهى زكريا رشيد توكل ، السيدة/ سها زكريا رشيد توكل ، وذلك بموجب عقد البيع المشهر رقم ٢٩٣٢ مؤرخ في ٢٠١٨/٨/١٩ شهر عقاري شمال القاهرة .

### البند الخامس

\* اتفق الطرفين علي أن هذا البيع نهائي ولا رجوع فيه وأنه في حالة أخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بأي بند من البنود المنصوص عليها فإنه يكون ملزماً بأن يؤدي للطرف الآخر مبلغ وقدره ٣٠٠٠٠٠ جنيه (ثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) على سبيل التعويض النهائي الاتفاقي الذي لا يخضع لرقابة أو تقدير القضاء .

### البند السادس

\* يقر الطرف الثاني (المشتري) بأنه قد استلم الشقة موضوع العقد من تاريخ التوقيع على هذا العقد وهي مشطبة تشطيب كامل (سوبر لوكس) وأنها جاهزة للسكنى ويقر بأنه عاين الشقة المعاينة التامة النافية لكل جهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بالحالة التي هي عليها الآن .

### البند السابع

\* يقر الطرف الأول (البائع) بأنه قد قام بتسليم الشقة موضوع العقد إلي الطرف الثاني (المشتري) وان الشقة أصبحت ملكاً له وفي حيازته الحيازة الهادئة الظاهرة الدائمة، وامتداداً لحيازة الطرف الأول (البائع) منذ هذا التاريخ ، ويكون للطرف الثاني (المشتري) الحق في التصرف في الشقة بأي نوع من أنواع التصرفات من تاريخ هذا العقد ولا يحق للطرف الأول (البائع) أو خلفه العام أو الخاص الاعتراض أو التعرض للطرف الثاني (المشتري) في هذه التصرفات .

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*



## البند الثامن

\*يضمن الطرف الأول (البائع) عدم التعرض للطرف الثاني (المشتري) سواء منه أو من الغير في ملكيته وحيازته للشقة موضوع هذا العقد سواء تعرضا ماديا أو قانونيا .

## البند التاسع

\* تختص الشقة موضوع العقد بحصة في الأرض والأجزاء المشتركة بحصة وقدرها ١ قيراط مشاعا. وله (الغرضي) أن يحوّل ماله لسدّ رم سياره بحصة (للقار).

## البند العاشر

\* يقر الطرف الأول (البائع) بأن العين موضوع هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية أي كان نوعها الأصلية منها أو التبعية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاع ظاهرة كانت أو خفية وغير محملة بأية أعباء أو ديون كما يقر بأن الشقة موضوع العقد ليست موقوفة وليست حكراً وأنها غير مؤجرة ، ويقر بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأية صورة من صور التصرفات وأنه يضمن عدم تعرضه والغير للطرف الثاني (المشتري) في ملكيته وحيازته للعين المبيعة موضوع هذا العقد .

## البند الحادي عشر

\* يلتزم الطرف الأول (البائع) بتسليم الطرف الثاني (المشتري) كافة المستندات الدالة على ملكيته للشقة المبيعه موضوع هذا العقد ، كما يقر بالتزامه بنقل الملكية للطرف الثاني (المشتري) بالحضور أمام كافة الجهات الحكومية وغير حكومية لنقل ملكية الشقة وكذلك تحرير توكيل خاص بالبيع للنفس يبيح للمشتري حق الحضور أمام الشهر العقاري للتوقيع علي عقد البيع النهائي لنقل الملكية لنفسه ويقر بالحضور أمام المحكمة في حالة طلبه للإقرار بصحة ونفاذ عقد البيع ونقل ملكية عداد الكهرباء والغاز الطبيعي أو أي شيء آخر ،

## البند الثانى عشر

\*يقر الطرف الثاني (المشتري) بالتزامه بكافة الالتزامات الناشئة عن حالة الملكية الشائعة والتي يفرضها القانون بالنسبة للانتفاع بالأجزاء المشتركة .

### البند الثالث عشر

\* يعتبر عنوان العين محل العقد هو المحل القانوني للطرف الثاني (المشتري) الذي ترسل إليه فيه جميع الخطابات أو الإنذارات أو غير ذلك من الأوراق والمستندات القانونية .

### البند الرابع عشر

\*يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسداد الضرب العقارية (العوائد) الخاصة بالشقة موضوع العقد من تاريخ هذا العقد ، ويلتزم الطرف الأول (البائع) بنقل الملكية له وتغيير الملكية في العوائد باسمه ويكون التعامل مع الضرائب العقارية عن هذه الوحدة مباشر بين الطرف الثاني (المشتري) والضرائب .

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)



### البند الخامس عشر

• اقر جميع اطراف هذا العقد بالالتزام الكامل بكل ما ورد من بنود في هذا العقد وان مالم يتم ذكره في هذا العقد يخضع لاحكام وقواعد القانون المدني المصري .

البند السادس عشر

\* تختص محكمة شمال القاهرة الابتدائية وجزئياتها بنظر اي نزاع ينشأ بسبب هذا العقد او لتوضيح او تفسير اي بند من بنوده .

البند السابع عشر

\* حرر هذا العقد من ثلاث نسخ تتكون كل نسخة من خمس ورقات موقع علي كل ورقه من جميع اطراف هذا العقد بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الطرف الأول (البائع)

الاسم / محمد عبد الله / محمد عبد الله / الاسم /  
التوقيع / محمد عبد الله / محمد عبد الله / التوقيع /  
توكيل رقم / / بطاقة قومي رقم /

الشهداء

## الشاهد الثاني

الاسم / ۱۵۰۹۷۳

بطاقة قومي رقم / ٧٧ - ٨٨ . ٥٢ . ٢٢٢

### الشاهد الاول

الاسم / أنثى لينة

بطاقة قومي رقم/

$$[71, CC7AA... \infty]$$