

الفصل الثاني

الصيغ النموذجية

والشرح والتعليق لعقود بيع أرض

وضع يد على أرض مملوكة للدولة

المبحث الأول
صيغ و نماذج وعد بيع أرض مملوكة للدولة
ملكية خاصة

نموذج رقم 8

عقد وعد بالبيع

و عقد بيع أموال الدولة الخاصة

(أنظر المادة ١٠٢ مدني)

أ 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) يدخل العقار رقم تنظيم الكائن

بمدينة محافظة ضمن أموال

الدولة الخاصة والتي يملك الطرف الاول الحق فى التصرف فيه وفقا
للأحكام المقررة قانونا .

(البند الثانى) يلتزم الطرف الاول بان يبيع العقار سالف البيان
للطرف الثانى إذا ما أبدى الأخير رغبته فى شرائه خلال أجل أفصاه نهاية
شهر سنة على ان يتم الإخطار بذلك كتابة .

(البند الثالث) اتفق الطرفان على أن ثمن العقار هو مبلغ
يلتزم الطرف الثانى بان يدفع منه مبلغ فور ابداء رغبته فى اتمام
البيع والباقى عند التوقيع على العقد النهائى .

(البند الرابع) لا يجوز للطرف الثانى التصرف فى المبيع إلا بعد سداد
كامل الثمن .

(البند الخامس) لا يعتبر هذا الوعد نافذا إلا بعد التصديق عليه من
(السلطة التى لها الحق فى التصديق على التصرفات المتعلقة بأموال الدولة
الخاصة).

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

(الطرف الأول) (الطرف الثانى)

المبحث الثانى

الشرح والتعليق على عقد وعد بالبيع

وعقد بيع أموال الدولة الخاصة

تنفيذ الوعد

مادة (١٠٢)

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

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى 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 ملزماً 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 الموعود 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 فأمتمتع 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 المضرور، 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 :

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)

حق الموعد فى مطالبة المتعاقد الاخر بتنفيذ الوعد عند النكول

إظهار الطاعن الموعد رغبته فى إتمام العقد النهائى بإقامة الدعوى بنذب 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 . للموعد 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 المعارض عليه الإيجاب فقد تم العقد بتلاقى الإرادتين ومن ثم فلا يجوز بعد ذلك لأى من الطرفين بإرادته المنفردة التنصل منه أو التحلل من آثاره .

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

المبحث الثالث

صيغ و نماذج عقد و عقد بالبيع و عقد بيع أموال الدولة الخاصة

نموذج رقم 9

عقد بيع أرض وضع يد

على أرض مملوكة للدولة

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

تمهيد : يضع الطرف الأول يده على أرض مملوكة للدولة كاتنة

بناحية تبلغ مساحتها س ط ف يحدها من الناحية البحرية والقبليية

..... والشرقية والغربية وذلك منذ مدة لا تقل عن عشرين عاما ، قام

خلالها باستصلاحها وزراعتها بطريق الخفية، ولم تتعرض له أية جهة حكومية أو غير حكومية في وضع يده .

(البند الأول) يعتبر التمهيد سالف البيان جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ويتعين النظر الى علاقة طرفية وفقا لما تضمنه .

(البند الثاني) باع وتنازل الطرف الأول للطرف الثاني وضع يده على العقار سالف البيان وكذلك كافة المزروعات والمنشآت الموجودة به لقاء ثمن قدره فقط دفعه الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد ويعتبر التوقيع عليه بمثابة مخالصة به .

(البند الثالث) يقر الطرفان الثاني بأنه عاين العقار محل هذا العقد وقبل أن يتخلى الطرف الأول له عنه بحالته التي وجده عليها وقت المعاينة .

(البند الرابع) يقر الطرف الثاني أن تعامله مع الطرف الأول عن العقار سالف البيان ساقط الخيار وليس له الرجوع على الأخير لأي سبب ولأي تعرض قد يقع له من الحكومة أو من الغير وينحصر ضمانه في تعرضه الشخصي أو تعرض تابعيه .

(البند الخامس) لا يجوز الرجوع عن هذا التعاقد لأي من الأسباب .

(البند السادس) في حالة تعاقد الطرف الثاني مع الجهة المالكة، لا يكون للطرف الأول الادعاء بأي حق على المبيع أو الرجوع على الطرف الثاني .

(البند السابع) يعتبر عنوان كل من الطرفين المبين بهذا العقد موطننا مختارا لكل منهما فيما يتطلبه تنفيذ هذا العقد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

المبحث الرابع

الشرح والتعليق على عقد وعد بالبيع وعقد بيع أموال الدولة الخاصة

أملاك الدولة

يجوز قبول التصديق على التوقيعات في المحررات التي تتضمن تنازلات من المشتريين إلى آخرين عن المبيعات أو جزءاً منها الصادرة لهم من المحليات دون حاجة إلى إخضاعها لمرحلي الطلبات والمشروعات مع مراعاة تحصيل رسوم عن طريق التنازل والرسوم النسبية عن موضوع التنازلات .

يجوز قبول التصديق على التوقيعات في الإقرارات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ٤٩ والمادة ٩٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ والتي تتضمن إقراراً من طالب الشراء أو طالب الانتفاع بالتوزيع ببيان ملكيته الخاصة ولكية زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية والبور – والصحراوية وكذلك الأراضي التي يضعون اليد عليها بينه تملكها وما سيؤول إلى الطالب منها بالميراث عن أصوله في جميع أنحاء الجمهورية . وكذلك التعهدات الصادرة من الطالب باستصلاح الأراضي المبيعة إليه وزراعتها المنوه عنها في الفقرة الثانية من المادة ٤٩ المشار إليها .

لا يجوز لأي منافع بتوزيع أرض صحراوية مستصلحة أن ينزل إلى غيره عن الأرض الموزعة عليه أو جزء منها أيا كان هذا الغير وأيا كان سند التنازل أو السبب الدفع إليه كما لا يجوز له إجراء بدل وبين غيره من المنتفعين بالتوزيع إلا بناء على ترخيص كتابي سابق بذلك من المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحاري (حالياً الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية) .

ومع ذلك يجوز بناء على إقرار كتابي مصدق على التوقيع فيه لدي إحدى جهات التوثيق بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق وأن يكون محرر على

النموذج الذي يصدر به قرار من وزير استصلاح الأراضي أن ينزل المنتفع بالتوزيع عن الأرض الموزعة عليه إلى المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحاري (حالياً الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية) باعتبارها نائبة عن الدولة .

يجوز التصديق علي إقرار بالتنازل من المقر إلي المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحاري (حالياً الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية والزراعية) عن التعويض النقدي المستحق عن العقار المنزوعة ملكيته أو المستولي عليها مؤقتاً أو عن ملكيته الخاصة محل التجنيز وذلك مقابل تعويض عيناً بأرض مملوكة للدولة .

يجوز التصديق علي إقرار بالتنازل من المقر إلي الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أو إلي المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحاري (حالياً الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية) بحسب الأحوال عن التعويض النقدي المستحق له عن أرضه التي تم تجنيبها وذلك تعويضاً عينياً بأرض مملوكة للدولة ملكية خاصة ويجب أن يتضمن هذا الإقرار بيان أسم المقر ولقبه وجنسيته وسنة ومحل إقامته ومهنته الأصلي ورقم بطاقته العائلية أو الشخصية وتاريخ صدورها والجهة الصادرة منها وكذلك بيان مساحة أرض المقر التي يتم تجنيبها وموقعها وحدودها ورقم قرار الوزير المختص بتجنيبها وتاريخ نشرة في الوقائع المصرية ورقم العدد الذي نشر فيه كما يجب أن يتضمن الإقرار بيان صفة الطالب ومقدار التعويض النقدي المقدر له أصلاً عن أرضه التي تم تجنيبها وسند هذا التعويض النقدي .