

الفصل الساس  
الصيغ النمذجية  
والشرح والتعليق  
لعقود بيع حقوق ارتفاق



## المبحث الأول

### صيغ ونماذج لعقود بيع حقوق ارتفاع

نموذج رقم 30

عقد بيع حق ارتفاع

مادة ١٠١٦ مدني

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

محافظة

يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

محافظة

يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار الكائن بناحية ..... " تذكر كافة البيانات المتعلقة بالعقار " وقد قرر عليه حق ارتفاع بالمرور لصالح عقار الطرف الثاني وذلك في مساحة مترين ونصف عرضا وبطول ..... حتى الطريق العمومي .

(البند الثاني) تم تقرير هذا الحق لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفعه

الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الثاني باستعمال الجزء المتفق عليه بالمرور فقط سواء للأشخاص أو العربات أو السيارات بحيث لا يترتب ذلك ضرراً بالأرض المجاورة وإلا التزم الطرف الثاني بإعادة الشيء إلى أصله فضلاً عن التعويض ولو لم يعرف محدث هذا الضرر .

(البند الرابع) لا يجوز للطرف الثاني ترك عربات أو سيارات أو محصول أو فير ذلك بالجزء المخصص للمرور وإلا كان للطرف الأول طلب الفسخ والتعويض، كما لا يجوز له إقامة أية إنشاءات به أيا كان نوعها أو غرس أشجار .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بإتمام إجراءات عقد البيع النهائي خلال ثلاثة أشهر من الآن وإلا: أن للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الأول .

(البند السادس) يضمن الطرف الأول التعرضات القانونية التي تصدر من الغير للطرف الثاني على أن يتم الإخطار بها في الوقت المناسب.

(البند السابع) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشعب من منازعات متعلقة بهذا العقد ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطناً مختاراً في هذا الصدد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 31

### عقد بيع متضمنا إنشاء حقوق ارتفاق تبادلية

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 :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني قطعة الأرض الداخلة في نطاق التقسيم الصادر به القرار رقم ..... والكائن .....، وتبلغ مساحة الأرض المبيعة ..... مترا مربعا يحدها من الناحية البحرية القطعة رقم..... والقبليّة القطعة رقم ..... والشرقية القطعة رقم..... والغربية القطعة رقم.....

(البند الثاني) آلت الملكية للبائع بموجب العقد المسجل

رقم..... لسنة توثيق .

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفع منه الطرف الثاني مبلغ ..... فقط ..... والباقي يتم الوفاء به على ثلاثة أقساط نصف سنوية متساوية يستحق اولها فى / / .

(البند الرابع) يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر في حالة تأخر الطرف الثاني عن الوفاء بأي قسط من الأقساط ويلتزم بتعويض قدره ..... بسبب الإخلال الذي أدى إلى الفسخ .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثاني بالبناء في مساحة .....مترا مربعا فقط من الأرض وإلا يرتفع بالبناء عن ..... مترا وان يترك مسافة بين بنائه وحد الجار لا يقل عن ..... مترا .

(البند السادس) فى حالة مخالفة الطرف الثاني لما تضمنه البند السابق يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اى إجراء آخر .

(البند السابع) يلتزم الطرف الأول بإتمام إجراءات العقد النهائي خلال ثلاثة أشهر من الوفاء بكامل الثمن، بمصاريف على عاتق الطرف الثاني .

(البند الثامن) يضمن الطرف الأول التعرضات القانونية التي تصدر من الغير للطرف الثاني على أن يتم الإخطار بها فى الوقت المناسب .

(البند التاسع) تختص محاكم ..... بنظر المنازعات التى قد تنشأ فيما يتعلق بهذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختارا في هذا الصدد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## ملاحظة :

- ١- استقر قضاء النقض على أن قيود البناء المنصوص عليها بالمادة ١٠١٨ من القانون المدني هي حقوق ارتفاق تبادلية تسقط بمخالفة أغلبية أهل المنطقة لها .
- ٢- إذا اقتصر حق الارتفاق التبادلي على طرفين بأن يتفقا على ترك مساحة بين عقاريهما لفتح مطلات أو مرور فلا يجوز لأحدهما فسخه بإرادته المنفردة .

## نموذج رقم 32

عقد بيع حق ارتفاق بالشرب (مادة ١٠١٦ مدني)

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 )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول الأرض الزراعية الكائنة .....

تذكر كافة البيانات المتعلقة بتحديد الأرض " وقد قرر عليها حق ارتفاق بالشرب لصالح الأرض الزراعية المملوكة للطرف الثاني والمجاورة لأرضه من الناحية .....

(البند الثاني) تم تقرير هذا الحق لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفعه

الطرف الثاني بمجلس هذا العقد للطرف الأول .

(البند الثالث) للطرف الثاني الحق في استعمال حق الارتفاق سالف البيان فور التوقيع على هذا العقد ، على أن يتم ذلك بحضر مسقى بأرض الطرف الأول بأقرب نقطة لأرض الطرف الثاني بعرض ...سم بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.

(البند الرابع ) يلتزم الطرف الثاني بعدم استعمال هذا الحق في أيام ري الطرف الأول لأرضه على إلا يستمر ذلك أكثر من يومين متتاليين وإلا كان للطرف الثاني ري أرضه .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثاني بنصف مصاريف صيانة المسقى الممتدة بأرض الطرف الأول وليس له الدخول إلى أرض الأخير بغير إذنه للوصول إلى المسقى .

(البند السادس) تحدد نهاية شهر ..... وعدا لإتمام العقد النهائي وإلا كان للطرف الثاني الحق في إقامة دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الأول .

( البند السابع) تختص محاكم.....بنظر ما قد ينشعب من منازعاته بتنفيذ هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختاراً له في هذا الصدد " راجع قانون الري والصرف رقم ٧٤ لسنة ١٩٧١ "

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

### نموذج رقم 33

عقد بيع حق الارتفاق بالصرف (مادة ١٠١٦ مدني)

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 )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول الأرض الزراعية الكائنة .....

تذكر كافة البيانات المتعلقة بتحديد الأرض " وقد قرر عليها حق ارتفاق بالصرف لصالح الأرض الزراعية المملوكة للطرف الثاني والمجاورة لأرضه من الناحية .....

(البند الثاني) تم تقرير هذا الحق لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفعه

الطرف الثاني بمجلس هذا العقد للطرف الأول .

(البند الثالث) للطرف الثاني الحق في استعمال حق الارتفاق سالف البيان فور التوقيع على هذا العقد ، على أن يتم ذلك بحضر مسقى بأرض الطرف الأول بأقرب نقطة لأرض الطرف الثاني بعرض ...سم بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.

(البند الرابع ) يلتزم الطرف الثاني بعدم استعمال هذا الحق في أيام ري الطرف الأول لأرضه على إلا يستمر ذلك أكثر من يومين متتاليين وإلا كان للطرف الثاني ري أرضه .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثاني بنصف مصاريف صيانة المسقى الممتدة بأرض الطرف الأول وليس له الدخول إلى أرض الأخير بغير إذنه للوصول إلى المسقى .

(البند السادس) تحدد نهاية شهر ..... وعدا لإتمام العقد النهائي وإلا كان للطرف الثاني الحق في إقامة دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الأول .

( البند السابع) تختص محاكم.....بنظر ما قد ينشأ من منازعاته بتنفيذ هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختاراً له في هذا الصدد " راجع قانون الري والصرف رقم ٧٤ لسنة ١٩٧١ "

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## المبحث الثانى

### التعليق : على عقد بيع حق ارتفاق

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدنى بشأن عقد بيع حق ارتفاق و المادة /١٠١٦ والتعليق:-  
مادة (١٠١٦)

- ١- حق الارتفاق يكسب بعمل قانونى أو بالميراث.
- ٢- ولا يكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.

أسباب كسب حق الارتفاق:

هى أسباب كسب حق الملكية ، إلا أن يكون سبب كسب الملكية متعارضا مع طبيعة حق الارتفاق.

فيخرج بذلك الاستيلاء والاتصاق والشفعة ويبقى العمل القانونى ( العقد والوصية ) والميراث والتقادم.

ولكن اشتراط فى كسب حق الارتفاق بالتقادم أن يكون ظاهرا وذلك حتى لا يشوب الحيابة عيب الخفاء ولم يشترط الاستمرار بما له من معنى خاص فى حقوق الارتفاق أى أن يكون الارتفاق غير محتاج فى استعماله إلى عمل الإنسان وبذلك أصبح جائز أن يملك حق المرور بالتقادم.

اكتسابه بالعقد أو بالميراث:

النص فى المادة /١٠١٦/١ من القانون المدنى على أن حق الاتفاق يكسب بعمل قانونى أو بالميراث يدل على أن للأفراد أن يتفقوا على إنشاء حقوق الارتفاق التى يختارونها وفقا للقانون.

(الطعن ١٧٣٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٢/١٢/٨٤ س ٣٥ ص ٢٠٥٦ )

النص فى المادة/ ١٠١٦ من القانون المدنى على أن " حق الارتفاق يكسب بعمل قانونى أو بالميراث" بدل على أن للأفراد أن يتفقوا على إنشاء حقوق الارتفاق التى يختارونها سواء كانت إيجابية أم سلبية مع مراعاة أن تكون فى حدود القانون والنظام العام والآداب.

( الطعن ٧٢٤ لسنة ٤٢ ق - جلسة ٧٧/٥/١٠ س ٢٨ ص ١١٥٨ )