

الفصل السابع

الصيغ النموذجية

والشرح والتعليق

لعقود بيع حقوق الانتفاع

مادة ٩٨٥ مدني

المبحث الأول

طيغ ونماذج

نموذج رقم 34

عقد بيع حق الانتفاع مادة ٩٨٥ مدني

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم الكائن

والمكون من والبالغ مساحتهبالمكلفة رقم باسم

ملكية تامة ، وقد باع للطرف الثاني حق الانتفاع به .

(البند الثاني) يلتزم الطرف الأول بتسليم العقار المبين بالبند السابق للطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد للانتفاع به بكافة الأوجه المقررة لذلك .

(البند الثالث) للطرف الثاني الحق في إقامة المنشآت التي تلزم لمباشرة نشاطه أيا كان نوعها أو طبيعتها على أن تعد من حق الطرف الأول بمجرد انتهاء الحق في الانتفاع، ولا يجوز للطرف الثاني نزع شئ منها ولو لم يكن في ذلك ضرر للعقار .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على العقار وما به من منشآت سواء المقامة بمعرفته أو بمعرفة الطرف الأول وإلا كان مسئولاً عن ذلك .

(البند الخامس) للطرف الأول الحق في التواجد بالعقار في أوقات يحددها هو دون أى اعتراض من الطرف الثاني وإلا كان له الحق في طلب إثبات الحالة والفسخ، دون أن يكون للطرف الثاني نزع الشئ من المنشآت ولو تم الفسخ قبل انقضاء الأجل المقرر.

(البند السادس) يلتزم الطرف الثاني بكافة التكاليف المعتادة وغير المعتادة التي يتطلبها استعمال الحق في الانتفاع دون أن يكون له الرجوع بشئ مما أنفقه على الطرف الأول .

(البند السابع) ينتهي الحق في الانتفاع بأقرب الأجلين، موت الطرف الثاني أو بانقضاء عشرين سنة من تاريخ هذا العقد " يمكن زيادة أو إنقاص عدد السنوات بما يتناسب مع قيمة المنشآت المزمع إقامتها"

(البند الثامن) تم هذا البيع بثمن قدره فقط دفع منه الطرف الثاني مبلغ فقط ... والباقي على ثلاثة أقساط نصف متساوية يستحق أولها في / / .

(البند التاسع) يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتبنيه أو إنذار أو أي إجراء آخر إذا تأخر الطرف الثاني عن الوفاء بأي قسط في الموعد المحدد له، ويكون للطرف الأول الحق في تعويض قدره ... فقط ... فضلا عن تملكه لكافة المنشآت المقامة .

(البند العاشر) لا يجوز للطرف الثاني التصرف في حق الانتفاع أو رهن المنشآت التي قد يقيمها بالعقار، ويكون وحده المسئول عن نفقات إقامتها وللطرف الأول إدخاله ضامنا في حالة مخالفة ذلك .

(البند الحادي عشر) تختص محاكم بنظر المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد، ويعتبر عنوان كل من الطرفين المبين به موطننا مختارا له في هذا الصدد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

نموذج رقم 35

عقد بيع لكل من حق الرقبة وحق الانتفاع على انفراد

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

- مصري مقيم بطاقة (طرف أول بائع)
مصرية مقيمة (طرف ثاني مشتري)
مصرية مقيمة..... (طرف ثالث مشتري)
١- السيد /
٢- السيد /
٣- السيد /

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد والاتفاق على ما يلي :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار "تذكر كافة بياناته المتعلقة بحدوده ومعالمه ومساحته وأوصافه والتكليف " ملكية تامة .

(البند الثاني) باع الطرف الأول لزوجته الطرف الثاني حق الانتفاع المتعلق بالعقار سالف البيان لقاء ثمن قدره فقط قبضه الطرف الأول بمجلس هذا العقد .

(البند الثالث) باع الطرف الأول لابنته الطرف الثالث حق الرقبة المتعلق بالعقار سالف البيان لقاء ثمن مقبوض قدره فقط

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم العقار للطرف الثاني لاستعمال حقها فى الانتفاع عليه بكافة الأوجه المقررة للمالك فيما عدا التصرف .

(البند الخامس) يقر الطرفان الثانية والثالثة أنهما عاينتا العقار معاينة تامة نافية للجهالة وقبلتا التعامل فيه على هذا الأساس .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون وأنه يضمن التعرضات القانونية التي تصدر من الغير على أن يتم إخطاره بها .

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

(الطرف الأول) (الطرف الثاني) (الطرف الثالث)

المبحث الثانى

التعليق:

بخلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون
المدنى بشأن عقد بيع حق الانتفاع و المادة / ٩٨٥ والتعليق:-
مادة (٩٨٥)

- ١- حق الانتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم.
- ٢- ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز للحمل المستكن.

حدد هذا النص الطرق التى يكسب بها حق الانتفاع وهى نفس الطرق التى يكسب بها حق الملكية بعد استبعاد ما لا ينطبق منها على حق الانتفاع فيكسب حق الانتفاع بالعمل القانونى ويشمل العقد والوصية ويكسب أيضاً بالشفعة والتقادم.

ومن الجدير بالذكر أن نشير إلى أن الميراث يخرج لأن حق الانتفاع لا يورث بل ينتهى حتما بموت صاحبة ويخرج أيضا الاستيلاء والاتصاق لأنهما لا ينطبقان على طبيعة حق الانتفاع.

وأجاز المشرع فى المادة / ٩٨٥ من القانون المدنى أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين أى لو حد بعد الآخر ولكن حتى لا يتشبه ذلك بالوقف اشترط أن يتعين الأشخاص الموصى لهم وقت الوصية.

النص فى المادة / ١/٩٨٥ من القانون المدنى على أن " حق الانتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم " مفاده أن حق الانتفاع يمكن كسبه بالشفعة فى حالة بيعه استقلالاً دون الرقبة الملابس له إذا ما توافرت شروط الأخذ بالشفعة.

(الطعن ١٠٣ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ع ٣ ص ٢٦١)

المنتفع وإن جاز له فى القانون أن يحمى حيازته لحق الانتفاع بدعاوى
الحيازة، إلا أنه يتعين أن يثبت براءة أن العقار المطلوب دفع العدوان عن حيازته
مثقل بحق عينى اكتسبه رافع الدعوى بسبب من الأسباب المقررة بالمادة / ٩٨٥
من القانون المدنى لاكتساب حق الانتفاع.

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٦/١١/١٩٨٧)

المنتفع وإن جاز له فى القانون أن يحمى حيازته لحق الانتفاع بدعاوى
الحيازة إلا أنه يتعين أن يثبت براءة أن العقار المطلوب دفع العدوان عن حيازته
مثقل بحق عينى اكتسبه رافع الدعوى بسبب من الأسباب المقرر بالمادة / ٩٨٥
من القانون المدنى لاكتساب حق الانتفاع. لما كان ذلك وكان البين من
الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن الأرض محل التداعى من أملاك
الدولة الخاصة التى تزرع خفية وأثبت الخبير فى تقريره أن الطاعن ليس إلا
مجرد واطع يد عليها وقيد اسمه بسجلات مصلحة الأملاك باعتباره مستغلا
للأراضى بطريق الخفية وكان الطاعن لم يقدم إلى محكمة الموضوع ثمة
دليل يفيد حصول تصرف من الحكومة فى أرضها اكتسب بمقتضاه حقا
عينيا بالانتفاع فإنه لا يكون صحيحا ما يثيره فى النعى من الادعاء بحيازتها
على سند من قيام هذا الحق.

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٦/١١/١٩٨٧)

حق الانتفاع المرتب على عقار بموجب عقد عدم نشوئه بالنسبة للغير
أو فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل.

(الطعن رقم ١٦٩١ لسنة ٦٨ق جلسة ١٧/٦/١٩٩٩)

دعوى المطعون ضده بطرد الطاعنة من شقة النزاع بقالة ملكيته لها
وانتهاء حق الانتفاع الذى قررره لزوج الطاعنة عليها بوفاته. عدم تسجيله عقد
شرائه للشقة والعقد الذى رتب به حق الانتفاع عليها قضاء الحكم بطرد
الطاعنة على أساس أن الدعوى من دعاوى الاستحقاق الناشئة عن انتهاء حق
الانتفاع خطأ حجه عن بحث ما تمسكت به الطاعنة من حيازتها للشقة
استمرارا لحيازة زوجها.

(الطعن رقم ١٦٩١ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٧/٦/١٩٩٩)