

الفصل الساس و الأربعون

الصيغ النموزجية

والشرح والتعليق

على عقود الانتفاع والاستعمال

والسكنى والارتفاق

الواد ٩٨٥ ٩٩٨ ملنى

obeikandi.com

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم ١٨٧

عقد انتفاع بمنقول

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

محافظة

يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

محافظة

يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول الجرار الزراعى رقمشاسيه

رقم.... موديل سنة ماركة

(البند الثانى) احتفظ الطرف الاول بحق الرقبة الخاص بالجرار

المشار اليه ، أما حق الانتفاع فقد تنازل عنه للطرف الثانى لمدة سة واحدة تبدأ

من تاريخ ابرام هذا العقد وتنتهى فى / /

(البند الثالث) ينتهى حق الانتفاع حتما بوفاة الطرف الثانى ولو قبل

حلول التاريخ المشار اليه بالبند السابق

(البند الرابع) يلتزم الطرف الاول بتسليم الجرار للطرف الثانى فور ابرام هذا العقد والا كان للاخير تنفيذ هذا الالتزام عينا فضلا ن التزام الطرف الاول بدفع تعويض قدره فقط ... جنيها عن كل يوم تأخير

(البند الخامس) يجب تسليم الجرار بحالة جيدة وصالح للاستعمال .

(البند السادس) يتعهد الطرف الاول بعدم التعرض للطرف الثانى فى استعماله للجرار خلال فترة سريان هذا العقد ، كما يضمن التعرض والاستحقاق الصادرين من الغير والمستند الى سبب قانونى ، على أن يقوم الطرف الثانى بالمبادرة الى اخطاره بذلك .

(البند السابع) للطرف الثانى الحق فى الانتفاع بالجرار بالكيفية التى ترى جداوها بالنسبة له ، فله استغلاله بنفسه أو تأجيره أو اعارته للغير .

(البند الثامن) يلتزم الطرف الثانى بالمحافظة على الجرار باذلاف ذلك عناية الشخص المعتاد ، وأن يستعمله بحالته التى تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة وإلا كان للطرف الاول الاعتراض على الاستعمال .

(البند التاسع) إذا استعمل الطرف الثانى الجرار فى غير أغراض الزراعة ووفقا للعرف الزراعى ، يسلم للسيد /... كحارس عليه لإدارته خلال المدة الباقية وتسليم ريعه للطرف الثانى ، على أن يرد الجرار للطرف لاول فور انقضاء اجل الانتفاع .

(البند العاشر) فى حالة رفض السيد / القيام بأعمال الحراسة ، يرفع الطرف الاول دعوى مستعجلة ليتولى قاضى الامور المستعجلة تعيين حارس آخر لاداء المأمورية ذاتها .

" فى هذه الحالة يتعين على القاضى تعيين حارس دون بحث للشروط اللازمة للحراسة القضائية، إذا تظل الحراسة المتفق عليها حراسة اتفاقية تتم وفقاً لبند العقد "

(البند الحادى عشر) يتحمل الطرف الثانى بكافة النفقات التى تقتضيها اعمال الصيانة، وبكل ما يفرض على الجرار من التكاليف المعتادة كالرسوم وتكاليف الادارة سواء تم الانتفاع او لم يتم طالما مكنه الطرف الاول منه، كما يلتزم بذلك ولو تبين أن المنفعة التى يجنبها أقل من هذه التكاليف .

ولا يجوز له التخلى عنه إذا كان فى حاجة الى صيانة وإلا كان للطرف الاول طلب الزامه بنفقاتها .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الاول بالتكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة كالعمرات على أن يؤدى له الطرف الثانى فوائد المبالغ التى أنفقها فى ذلك، وللأخير القيام بها على أن يسترد ما أنفقه من الطرف الاول عند نهاية الانتفاع .

(البند الثالث عشر) على الطرف الثانى رد الجرار فور انقضاء الاجل المقرر لحق الانتفاع بالحالة التى تسلمها به مع اعتبار لما يكون قد طرأ عليه بسبب الاستعمال العادى .

ويترتب على الاخلال بذلك، التزامه بأن يدفع للطرف الاول مبلغ فقط جنيتها عن كل يوم تأخير كتعويض متفق عليه، فأن هلك الجرار ولو بسبب أجنبى كان مسئولاً عنه .

(البند الرابع عشر) يقر الطرف الاول بأنه قد أعطى الطرف الثانى من الجرد والكفالة .

(البند الخامس عشر) تم تقرير حق الانتفاع للطرف الثانى لقاء مبلغ فقط جنيها تم الوفاء به كاملا للطرف الاول بمجلس هذا العقد .

(البند السادس عشر) يترتب على تسليم الجرار للطرف الثانى أن يصبح الاخير وحده المسئول عنه مدنيا وجنائيا وتنتقل حراسته اليه .

(البند السابع عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطنا مختارا له فى هذا الصدد .

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

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

وزارة العدل . مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب توثيق ...

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد /مصرى

الجنسية مسلم الديانة يقيم يوحمل بطاقة عائلية رقم بتاريخ /

/ سجل مدنى ووقع على التوكيل عالياه، وبذلك، فقد تم التصديق .

(الموثق)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

إذا كان المنقول فى حاجة الى ، تعين تحرير محضر بجرده حتى يتم

الرد وفقا له مع تحديد قيمته

ولمالك الرقبة الامتاع عن تنفيذ التزامه بالتسليم حتى يقوم المنتفع بتحرير محضر الجرد ، ويجوز الاعفاء من ذلك صراحة بالنص عليه أو ضمنا بتسليم المنقول ، وإذا خشى صاحب حق الرقبة على منقوله ، كان له الحق فى طلب كفيل بالنص عليه بالعقد ، فأمن امتنع المنتفع عن تقديمه جاز لصاحب حق الرقبة ان كان قد سلم المنقول ، ان يطلب من القاضى بيعه وشراء سندات حكومية او شهادات استثمار يستولى المنتفع على الايراد الناتج منها على أن تعود لصاحب حق الرقبة بعد انتهاء مدة الانتفاع .

نموذج رقم ١٨٨

عقد انتفاع بأرض زراعية

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١ - السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

١ - السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول الاطيان الزراعية الكائنة
والبالغ مساحتها ويحدها من الناحية البحرية والقبلية
والشرقية..... والغربية بالمكافء رقم باسم

(البند الثانى) احتفظ الطرف الاول بحق الرقبة الخاص بهذه
الأطيان ، أما حق الانتفاع فقد تنازل عنه الى الطرف الثانى لمدة ثلاثين عاما
تبدأ من تاريخ ابرام هذا العقد وتنتهى بأقرب الاجلين الآتين : تكملة مدة
الثلاثين عاما المحددة لسريان هذا العقد ، أو موت الطرف الثانى صاحب حق
الانتفاع .

(البند الثالث) على الطرف الثانى ان يبذل من العناية فى حفظ
الاطيان وتربتها وخصوبتها ما يبذله الشخص المعتاد ولا يجوز له تركها بورا

الا للمدة التى يقرها العرف الزراعى وإلا كان للطرف الاول طلب تعيين حارس عليها لإدارتها وتسليم الربيع للاول .

(البند الرابع) للطرف الثانى الحق فى استعمال الاطيان المنتفع بها فى زراعة المحاصيل المعتادة وفقا للعرف الزراعى ولا يجوز له أرهاقها بمداومة زراعة المحاصيل التى تؤدى الى ذلك أو أخذ شئ من تربتها أو اقامة منشآت بها وإلا كان للطرف الاول طلب تعيين حارس عليها لإدارتها وتسليم الربيع للطرف الثانى .

(البند الخامس) على الطرف الثانى الانتفاع بالاطيان بنفسه أو بواسطة تابعيه على أن يكون ذلك تحت اشرافه وللطرف الاول أن يعترض على أى استعمال غير متفق مع طبيعة العين، ولا يجوز له التصرف فى حق الانتفاع للغير طوال المدة المحددة لسريان هذا العقد .

(البند السادس) تم هذا التنازل لقاء التزام الطرف الثانى بدفع مبلغ اجمالى قدره فقط جنيها عن كل مدة هذا العقد، دفع الاخير منه مبلغ فقط جنيها بمجلس هذا العقد، وتعهد بدفع مبلغ فقط جنيها فى / / ، والباقى وقدره فقط جنيها فى / /

(البند السابع) يترتب على اخلال الطرف الثانى بالتزامه المبين بالبند السابق، اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار أو أى اجراء آخر .

(البند الثامن) يلتزم الطرف الثانى أثناء انتفاعه بكا ما يفرض على العين من التكاليف المعتادة كالضرائب العقارية والرسوم وتكاليف الادارة سواء تم الانتفاع أو لم يتم طالما مكنه الطرف الاول منه، كما يلتزم بذلك ولو تبين ان الثمار التى يجنبها أقل من هذه التكاليف .

(البند التاسع) يتحمل الطرف الثانى كافة النفقات التى تقتضيها أعمال الصيانة .

(البند العاشر) يلتزم الطرف الاول بالتكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة على أن يؤدي له الطرف الثانى فوائد المبالغ التى انفقها فى ذلك، وللأخير القيام بها على ان يسترد ما أنفقه من الطرف الاول عند نهاية الانتفاع .

كما يلتزم الطرف الاول باتمام اجراءات تسجيل هذا العقد خلال ثلاثة اشهر من تاريخ ابرامه والا كان للطرف الثانى رفع دعوى بصحته ونفاذه.

(البند الحادى عشر) على لطرف الثانى أن يبادر باخطار الطرف الاول بكل ما يتطلب تدخله كتعرض الغير له مدعيا ان له حقا على العين وذلك فى الوقت المناسب .

ويلتزم الاخير بضمان التعرض والاستحقاق المستند الى سبب قانونى .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الثانى أو ورثته - فى حالة وفاته قبل انقضاء مدة الانتفاع - برد العين بالحالة التى كانت عليها عند بدء الانتفاع وذلك فور انتهاء هذا الحق ما لم تكن بالارض زراعات لم تتضج بعد فيمتد الاجل لحين نضجها على ان يلتزم الطرف الثانى بدفع مبلغ فقط جنيها عن تلك المدة، وإلا التزم بدفع مبلغ فقط جنيها عن كل يوم تأخير .

(البند الثالث عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد، ويعتبر عنوان كل من طرفه موطننا مختارا له فى هذا الصدد .

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

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

نموذج رقم ١٨٩

عقد انتفاع بأرض فضاء لشخص معنوى

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

على أن يكون الطرف الثانى نائباً عن شخص معنوى .

(البند الاول) يمتلك الطرف الاولف قطعة ارض فضاء مساحتها

مترا مربعا كائنة وحدها من الناحية البحرية والقبليية

والشرقية..... والغربيةبالمكلفة رقمباسم

(البند الثانى) احتفظ الطرف الاول بحق الرقبة الخاص بهذه الارض،

وتنازل عن حق الانتفاع المتعلق بها الى الطرف الثانى بصفته لمدة خمسين عاما

تبدأ من تاريخ ابرام ها العقد وتنتهى فى / / على أنه فى حالة تصفية

الشخص المعنوى الذى يمثله الطرف الثانى، فأن حق الانتفاع ينتهى فور اتمام

هذه التصفية .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الاول بتسليم العين للطرف الثانى بصفته خلال من تاريخ هذا العقد ، وإلا كان للاخير طلب تنفيذ هذا الالتزام عينا فضلا عن التزام الطرف الاول بدفع تعويض قدره فقط جنيها عن كل يوم تأخير، وقد روعى فى تقديره الخسائر المنظورة التى سوف يتحملها الطرف الثانى بسبب ارتباطه مع بيوت الخبرة المنوط بها تنفيذ مشروعه على العين بدءا من التاريخ المحدد للتسليم .

(البند الرابع) يجب ان تسلم الارض خالية تماما من كل ما يشغلها .

(البند الخامس) يتعهد الطرف الاول بعدم التعرض للطرف الثانى خلال فترة سران العقد ويضمن التعرض والاستحقاق الصادرين من الغير المستند الى سبب قانونى على أن يقدم الطرف الثانى بالمبادرة باخطار بذلك .

(البند السادس) يقر الطرف الثانى انه عاين الارض واجر بها الاختبارات والجسات التى يتطلبها الغرض من الانتفاع بها وتحقق من عدم وجود أى عيب بها وقبل ابرام هذا العقد على هذا الاساس ، وليس له الرجوع على الطرف الاول بما قد تتطلبه الارض من اصلاحات ولو كانت جسيمة .

(البند السابع) على الطرف الثانى رد العين فور انقضاء الاجل المحدد بهذا العقد أو بعد اتمام التصفية بالحالة المحددة بهذا العقد ، وإلا كان للطرف الاول استصدار حكم بطرده منها من قاضى الامور المستعجلة فضلا عن التعويضات اللازمة .

(البند الثامن) تم هذا التنازل لقاء التزام الطرف الثانى بصفته بدفع مبلغ فقط جنية للطرف الاول ، وقد قبض الاخير منه مبلغ فقط جنية على أن يتم الوفاء بالباقي عند التوقيع على العقد النهائى بالشهر العقارى .

(البند التاسع) يجب أن يتم التوقيع على العقد النهائى خلال ثلاثة أشهر من اليوم وإلا كان للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الاول .

(البند العاشر) إذا أعد الطرف الاول مستندات الملكية اللازمة لاتمام العقد النهائى خلال الاجل المشار اليه بالبند السابق، وأخل الطرف الثانى بالتزامه بالوفاء بباقى الثمن، اعتر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو اى اجراء آخر، واستحق الطرف فالاول نصف المبلغ المدفوع كتعويض متفق عليه .

(البند الحادى عشر) للطرف الثانى الحق فى الانتفاع بالارض بالكيفية التى يراها، ول اجراء كافة الاعمال واقامة كافة المنشآت مهما تكن طبيعتها أو الادوات المستخدمة فيها، وعموا له الانتفاع بها كما ينتفع المالك بأرضه .

(البند الثانى عشر) يصبح الطرف الثانى مسئولا عن الارض وما يجرى بها فور استلامه لها وعليه الالتزام بالقوانين واللوائح فى انتفاعه بها ويكون هو الحارس على ما قد يقام عليها من منشآت وذلك وفقا لاحكام المسئولية الشئئية .

(البند الثالث عشر) يلتزم الطرف الثانى اثناء انتفاعه بالعين، بكل ما يفرض عليها من التكاليف المعتادة كالضرائب العقارية والرسوم وتكاليف الادارة سواء تم الانتفاع او لم يتم طالما مكنه الطرف الاول منه، كما يتحمل نفقات الصيانة .

(البند الرابع عشر) إذا انتهى حق الانتفاع بالقضاء المدة المحددة له، تصبح جميع المنشآت التى اقامها الطرف الثانى بالعين مملوكة للطرف الاول دون ان يلتزم الاخير بدفع أية مبالغ مقابل هذا التمليك وقد روعى ذلك عند تقدير مقابل الانتفاع .

اما أنا رجع الانتهاء الى تصفية الشخص المعنوى وتم ذلك قبل حلول اجل الانقضاء، تملك الطرف الاول جميع المنشآت بشرط دفع جزء من قيمتها يعادل المدة الباقية من الاجل، فأن لم يتمكن من ذلك، يبيعت الارض بما

عليها وفي جميع الاحوال يلتزم الطرف الثانى بالمحافظة على المنشآت ومداومة صيانتها وان تسلم بالحالة التى تكون عليها مع الاستعمال المعتاد .

" مثال ذلك من تكون قيمة المنشآت خمسين جزءا ومدة العقد خمسين سنة ، وانقضت الشخصية المعنوية وتمت التصفية بعد اربعين سنة ، فيستحق الطرف الاول من قيمتها اربعين جزءا والشركاء عشرة أجزاء ، فأن لم يتمكن الطرف الاول من دفع العشرة أجزاء للشركاء ليمتلك كل المنشآت ، بيعت الارض والمنشآت واستحق الطرف الاول قيمة الارض مضافا اليها اربعين جزءا من قيمة المنشآت ويكون للشركاء العشرة أجزاء الباقية "

(البند الخامس عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطننا مختارا فى هذا الصدد

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

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

١- يمكن أن يتضمن البند الرابع عشر تملك الطرف الاول للمنشآت مقابل التزامه بدفع تعويض معين ، كما يجوز الاتفاق على التزام الطرف الثانى بإزالة هذه المنشآت على نفقته .

٢- يسرى النموذج المتقدم بالنسبة للشخص الطبيعى ، وفى هذه الحالة ينتهى الانتفاع بأقرب الاجلين ، حلول الاجل المحدد للانتفاع أو وفاة المنتفع والافضل أن يكون المنتفع شخصا معنويا .

٣- بالنسبة لبيع حق الانتفاع وحق الرقبة راجع النماذج ٥٠ - ٥٢

نموذج رقم ١٩٠

" عقد هبة بتقرير حق انتفاع "

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب التوثيق

انه في يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن موثق العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان من :

١- السيد /..... المصري الجنسية - مسلم - مسيحي - الديانة والبالغ
من العمر سنة يقيم برقم شارع قسم محافظة
.....بطاقة رقم
(طرف أول)

٢- السيد /..... المصري الجنسية- مسلم - مسيحي - الديانة والبالغ
من العمر سنة يقيم برقم شارع قسم محافظة
.....بطاقة رقم
(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد طلبا منا تحرير العقد التالي :

(البند الاول) يقر الطرف الاول بأنه وهب للطرف الثاني حق الانتفاع
المتعلق بالعقار رقم قسم محافظة والمكون منوالبالغ
مساحته مترا مربعا بالمكلفة رقمباسم ويعتبر العقد هبة لازمة
بدون مقابل .

(البند الثاني) آلت ملكية العقار سالف البيان للطرف الاول
بموجب.....(الميراث الشرعى عن والده أو والدته المرحومة أو بالعقد
المسجل رقم توثيق

(البند الثالث) يلتزم الطرف الاول بتسليم العقار بحالته التى كان عليها عند ابرام هذا العقد خلال شهر واحد من اليوم، وفى حالة التأخير يكون الريع جميعه من حق الطرف الثانى وحده اعتبارا من الاجل المحدد للتسليم .

(البند الرابع) يتعهد الطرف الاول بتقديم كافة المستندات المتعلقة بالملكية للطرف الثانى خلال شهر واحد لاتمام اجراءات العقد النهائى، والاخير رفع دعوى بصحته ونفاذ العقد لاتمام هذه الاجراءات .

(البند الخامس) لا يجوز للطرف الاول الرجوع فى هبته باعتبارها من الهبات اللازمة، والا كان رجوعه غير نافذ فى حق الطرف الثانى .

(البند السادس) يقر الطرف الاول بأنه يضمن كافة التعرضات القانونية والاستحقاق على أن يخطره الطرف الثانى بذلك فى وقت مناسب .

(البند السابع) للطرف الثانى الانتفاع بالعقار بكافة الطرق التى يرى جدواها بالنسبة له سواء بالاستغلال المباشر او بالايجار او بغير ذلك، كما له البناء بالعار واجراء كل تعديل يراه سواء كان ماديا او معنويا، ويظل الريع من حقه وحده مادام حقه فى الانتفاع قائما .

(البند الثامن) يستمر حق الانتفاع مقررا للطرف الثانى مدى حياته دون تقيد بعدد معين من السنين، ولا ينتهى الا بوفاته فيعود هذا الحق للطرف الاول .

(البند التاسع) لا يجوز للطرف الثانى التصرف فى الانتفاع المقرر له بموجب هذا العقد مدى حياته والا كان التصرف باطلا .

(البند العاشر) على الطرف الثانى أن يوفى بكل ما يفرض على العقار من التكاليف المعتادة كالضرائب العقارية والرسوم وتكاليف الادارة .

(البند الحادى عشر) يتحمل الطرف الثانى بكافة النفقات التى تقتضيها أعمال الصيانة وأن يبذل فى المحافظة على العقار عناية الشخص المعتاد ، وله الحق فى التخلّى عنه إذا تبين عدم تناسب هذا الالتزام مع الثمرات العائدة منه .

وبعد اثبات ما تقدم تلوناه على المتعاقدين فأقراه ووقعا عليه فى حضورنا وصادقنا على ذلك .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى) (الطرف الثالث)

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

يتضمن النموذج تصرفا منجزاً فى حق الانتفاع مما يحول دون ورثة الطرف الاول بالطعن عليه بأنه يستروصية

المبحث الثانى

التعليق :

مادة ٩٨٩- (١) المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التى تقتضيها أعمال الصيانة.

(٢) أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التى لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك، ويلتزم المنتفع بأن يؤدى للمالك فوائد ما أنفقه فى ذلك. فإن كان المنتفع هو الذى قام بالإنفاق كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع.

مادة ٩٩٠- (١) على المنتفع أن يبذل من العناية فى حفظ الشئ ما يبذله الشخص المعتاد.

(٢) وهو مسئول عن هلاك الشئ ولو بسبب أجنبى إذا كان قد تأخر عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع.

مادة ٩٩١- إذا هلك الشئ أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته، أو إلى اتخاذ إجراء بقيه من خطر لم يكن منظورا، فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك وعليه إخطاره أيضا إذا استمسك أجنبى بحق يدعيه على الشئ نفسه.

مادة ٩٩٢- (١) إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً. وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة له. فإن لم يقدمها بيع المال المذكور ووظف ثمنه فى شراء سندات عامة يستولى المنتفع على أرباحها.

(٢) وللمنتفع الذى قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك، وإنما عليه أن يرد بدلها عند انتهاء حقه فى الانتفاع، وله نتاج المواشى بعد أن يعوض منها ما نفق من الأصل بحادث مفاجئ.

مادة ٩٩٣- (١) ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين.

(٢) وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

مادة ٩٩٤- (١) ينتهى حق الانتفاع بهلاك الشئ، إلا أنه ينتقل من هذا الشئ إلى ما قد يقوم مقامه من عوض.

(٢) وإذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك، فلا يجبر على إعادة الشئ لأصله ولكنه إذا إعادة رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه. وفى هذه الحالة تطبق المادة/ ٩٨٩ الفقرة الثانية.

مادة ٩٩٥- ينتهى حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة.

نموذج رقم ١٩١

عقد بتقرير حق استعمال لطريق خاص

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

يحمل بطاقة رقم قومى محافظة

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

يحمل بطاقة رقم قومى محافظة

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول العقار الكائن وقد خصص منه الجزء الواقع بالناحية لاستعماله كطريق خاص له وحظر على الغير المرور منه .

(البند الثانى) تم بموجب هذا العقد تحويل الطرف الثانى استعمال هذ الطريق بالمشاركة مع الطرف الاول، وله المرور منه وجميع أفراد أسرته ومن ينتمون اليه .

(البند الثالث) لا يجوز للطرف الثانى استعمال الطريق فى غير المرور، وليس له ترك منقولات به أيا كانت طبيعتها وحجمها ولاى مدة او اقامة منشآت وإلا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بدون حاجة الى تنبيه او انذار أو اى اجراء آخر .

(البند الرابع) مدة هذه العقد عشر سنوات "مثلا" تبدأ من تاريخ ابرامه وتنتهى فى / / ويجوز تجديدها بعد انقضاء هذا الاجل باتفاق جديد .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الاول بعدم التعرض للطرف الثانى ومن ذكروا بالبند الثانى كما يضمن كافة التعرضات الصادرة من الغير والمستندة الى سبب قانونى واستحقاق العين .

(البند السادس) تقرر حق الاستعمال لمصلحة الطرف الثانى لقاء مبلغ فقط جنيها دفعا للطرف الثانى للطرف الاول نقدا بمجلس هذا العقد ويعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة بذلك .

(البند التاسع) يتعهد الطرف الاول على العقد النهائى خلال وإلا كان للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الاول .

(البند الثامن) من المتفق عليه أن استمرار العقد طوال المدة المحددة بالبند الرابع رهن بقاء الطرف الثانى على قيد الحياة، فينقضى العقد حتما بوفاته على أن يرد الطرف الاول للتركة المبلغ المقابل للمدة الباقية من العقد .

(البند التاسع) يتحمل الطرف الثانى النصف فى مصاريف صيانة الطريق وما يتقرر بالنسبة له من تكاليف

(البند العاشر) لا يجوز للطرف الثانى الرجوع بشئ على الطرف الاول إذا نزع ملكية الطريق للمنفعة العامة ويعتبر المبلغ الذى دفع مقابل استعماله عن المدة السابقة على قرار نزع الملكية .

(البند الحادى العاشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطننا مختارا له فى هذا الصدد .

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

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

يراعى أن حق الاستعمال وحق الارتفاق كلاهما من الحقوق العينية
ولكنهما يفترقان من حيث أن الاول بتقرير لمصلحة شخص على عقار أو
منقول، بينما يتقرر الثانى لمصلحة عقار على عقار آخر .

نموذج رقم ١٩٢

عقد بتقرير حق ارتفاق

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول الارض الزراعية الكائنة بزمام
والتي يحدها من الناحية البحريةوالقبليية والشرقية والغربية
.....بالمكلفة رقمباسم ويمر بها ترعة مملوكة له ، وتع أرض الطرف
الثانى بالناحية من الارض سالفة البيان وبها آبار ومرواح هوائية تستخدم
فى ريهها ، ويحدها من الناحية البحرية والقبليية والشرقية
والغربية..... .

(البند الثانى) لحاجة أرض الطرف الثانى لرى ميسور ، فقد وافق
الطرف الاول على بيع حق ارتفاق بالشرب لصالح الارض المملوكة للطرف
الثانى وفقا لبنود هذا العقد .

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط جنيه دفع نقدا بمجلس هذا العقد ويعتبر توقيع الطرف الاول عليه بمثابة مخالفة بذلك.

(البند الرابع) لا يجوز للطرف الاول التعرض للطرف الثانى فى استعماله لحق الارتفاق ويضمن التعرضات القانونية الصادرة من الغير والاستحقاق .

(البند الخامس) يتم استخدام كل طرف لحقه وفقا لما يقضى به العرف الزراعى، وذلك على النحو التالى :

(البند السادس) على الطرف الثانى شق فرع يصل ما بين التربة المارة بارض الطرف الاول وبين ارض الطرف الثانى بالمنطقة الواقعة على الا يتجاوز عرضه سنتيمترا وقد دخل فى تقدير حق الارتفاق قيمة المساحة اللازمة لهذا الفرع .

" إذا وجد مجرى للمياه ملاصقة لحد الارض المملوكة للطرف الثانى جاز تنفيذ حق الارتفاق عن طريقها"

(البند السابع) يلتزم الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الاول نصف تكلفة تطهير وصيانة موارد المياه وكافة المصروفات المتعلقة بذلك .

(البند الثامن) لا يجوز للطرف الثانى أن يروى غير أرضه المبينة حدودا بالبند الاول .

وليس له أن يروى غير هذه المساحة وفى حالة المخالفة يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء آخر، ويكون الثمن المدفوع جميعه من حق الطرف الاول .

(البند التاسع) يتعهد الطرف الاول بالتوقيع على العقد النهائى على أن يتم ذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع على هذا العقد، والا كان

للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف
الاول .

(البند العاشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات
تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطننا مختارا له فى
هذا الصدد .

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

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

نموذج رقم ١٩٣

عقد بتقرير حق سكنى

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفقهما على ما يلى :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول العقار رقم تنظيم الكائن

بشارع قسم محافظة يحده من الناحية البحرية والقبليّة

..... والشرقية والغربية بالمكفّة رقم باسم.....

(البند الثانى) يلى ملكية العقار للطرف الاول عن

طريق.....(الميراث الشرعى عن) والده أو عن والدته المرحومةأو بالعقد

المسجل رقم لسنة توثيق).

(البند الثالث) لاقدر الطرف الاول بموجب هذا العقد حق السكنى

للطرف الثانى على العقار سالف البيان مدى حياة الاخير على ان ينتهى هذا

الحق حتما بوفاته ولا يمتد لورثته .

(البند الرابع) تقرر هذا الحق لقاء مبلغ قدره فقط جنيها دفعه الطرف الثانى بمجلس هذا العقد نقدا للطرف الاول ويعتبر التوقيع على العقد بمثابة مخالصة من الطرف الاول .

(البند الخامس) يتعهد الطرف الاول بتسليم العقار فور التوقيع على هذا العقد للطرف الثانى كما يتعهد بعدم التعرض له فى استعماله لحق السكنى ويضمن التعرض الصادر من الغير المستند لسبب قانونى وكذلك الاستحقاق على أن يخطره الطرف الثانى بما يواجه به فى الوقت المناسب .

(البند السادس) يقر الطرف الاول بأنه لم يسبق له التصرف فى العين الواردة عليها حق السكنى، سواء بالبيع او بالاجار او باى تصرف آخر.

(البند السابع) يقر الطرف الثانى أنه عاين العين الوارد عليها حق السكنى معاينة تامة وقبل التعاقد فى شأنها على هذا الاساس، ولا جوز له الرجوع على الطرف الاول بضمان ما قد يظهر فيها من عيب .

(البند الثامن) لا يجوز للطرف الثانى استعمال العين الا لسكنائه ومن يتكفل بهم وليس له تأجيرها من الباطن أو التخلّى عنها للغير والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيهه او انذار أو أى اجراء اخر .

(البند التاسع) يلتزم الطرف الثانى اثناء انتفاعه بالعين بكا ما يفرض عليها من التكاليف المعتادة كالضرائب العقارية التى تخصها والرسوم سواء تم سكنها او لم تم طالما منه الطرف الاول من استعمال حقه، كما يتحمل نفقات الصيانة .

(البند العاشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشعب من منازعات تتعلق بهذا العقد ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطننا مختارا له فى هذا الصدد .

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

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

نموذج رقم ١٩٤

عقد هبة بتقرير حق السكنى

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب التوثيق

انه في يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن موثق العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان من :

١- السيد /..... المصري الجنسية - مسلم - مسيحي - الديانة والبالغ
من العمر سنة يقيم برقم شارع قسم
محافظة.....بطاقة رقم

(طرف أول)

٢- السيد /..... المصري الجنسية- مسلم - مسيحي - الديانة والبالغ
من العمر سنة يقيم برقم شارع قسم
محافظة.....بطاقة رقم

(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد طلبا منا تحرير العقد التالي :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول العقار رقم تنظيم الكائن
بشارع قسم محافظة يحده من الناحية البحرية والقبليّة
..... والشرقية والغربية بالمكافّة رقم باسم

(البند الثاني) آلت ملكية العقار للطرف الاول عن طريق
.....(الميراث الشرعي عن والده أو عن والدته المرحومةاو بالعقد السجل
رقملسنة توثيق)

(البند الثالث) قرر الطرف الاول بموجب هذا العقد حق السكنى
للطرف الثاني مدى حياة الاخير على أن ينتهى هذا الحق بوفاته .

(البند الرابع) تم تخصيص الوحدة السكنية رقم الواقعة بالطابق بالجهة والمكونة من حجرة وصالة وحمام ومطبخ .

(البند الخامس) تقرر حق الكسنى للطرف الثانى على النحو المتقدم تبرعا بطريق الهبة من الطرف الاول وليس للاخير الرجوع فيه باى حال من الاحوال باعتباره من الهبات اللازمة .

(البند السادس) يلتزم الطرف الاول بتسليم العين للطرف الثانى لسكناها فور توثيق هذا العقد وتعد بعدم التعرض له ، ويضمن التعرض الصادر من الغير والمستند الى سبب قانونى وكذلك الاستحقاق على ان يخطر الطرف الثانى بما يواجهه به فى الوقت المناسب .

(البند السابع) يقتصر استعمال حق السكنى على الطرف الثانى ومن يتكفل بم من ذوى قرياه، وله تأجير العين مفروشة لاية مدة على أن يتخذ الاجراءات التى يتطلبها القانون فى هذه الحالة كما يتحمل باعبائها .

(البند الثامن) يلتزم الطرف الثانى أثناء سكناه او اثناء استغلاله العين على النحو المبين بالبند السابق بكل ما يفرض عليها من التكاليف المعتادة وان يتعهدا بالصيانة واجراء ما يلزم من ترميمات تأجيرية .

(البند التاسع) يلتزم الطرف الاول بالتكالف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة وليس له الرجوع بشئ مما ينفقه فى هذا الصدد على الطرف الثانى، كما يجوز للاخير القيام بهذه الاعمال على ان يرجع بما انفقه على الطرف الاول .

(البند العاشر) يتعهد الطرف الاول باتمام اجراءات شهر هذا العقد خلال شهر واحد من تاريخ توثيقه .

(البند الحادى عشر) وكل الطرف الثانى بموجب هذا الاستاذ فى استلام الصورة التنفيذية لهذا العقد .

وبعد اثبات ما تقدم تلونه على الحاضرين فأقراه ووقعا عليه فى حضورنا وبذلك فقد تم التصديق .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى) (الموثق)

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

يجوز تعليق الهبة على شرط فاسخ، ومتى تحقق فسخت الهبة، ولا يجوز فى هذه الحالة للموهوب له التمسك بوجود مانع من الرجوع فى الهبة .

المبحث الثالث

التعليق :

مادة ٩٨٩- (١) المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة.

(٢) أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك، ويلتزم المنتفع بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك. فإن كان المنتفع هو الذي قام بالإنفاق كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع.

مادة ٩٩٠- (١) على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد.

(٢) وهو مسئول عن هلاك الشيء ولو بسبب أجنبي إذا كان قد تأخر عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع.

مادة ٩٩١- إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته، أو إلى اتخاذ إجراء بقيه من خطر لم يكن منظورا، فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك وعليه إخطاره أيضا إذا استمسك أجنبي بحق يدعيه على الشيء نفسه.

مادة ٩٩٢- (١) إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً. وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة له. فإن لم يقدمها بيع المال المذكور ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولى المنتفع على أرباحها.

(٢) وللمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك، وإنما عليه أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع، وله نتاج المواشى بعد أن يعوض منها ما نفق من الأصل بحادث مفاجئ.

مادة ٩٩٣- (١) ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين.

(٢) وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

مادة ٩٩٤- (١) ينتهى حق الانتفاع بهلاك الشئ، إلا أنه ينتقل من هذا الشئ إلى ما قد يقوم مقامه من عوض.

(٢) وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ المالك، فلا يجبر على إعادة الشئ لأصله ولكنه إذا إعادة رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه. وفى هذه الحالة تطبق المادة/ ٩٨٩ الفقرة الثانية.

مادة ٩٩٥- ينتهى حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة.

٢- حق الاستعمال وحق السكنى

مادة ٩٩٦- نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم، وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام.

مادة ٩٩٧- لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى.

مادة ٩٩٨- فيما عدا الأحكام المتقدمة تسرى الأحكام الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين.