كلية الحقوق
قسم القانون المدني

النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من الباحث

عمرو أحمد عبد المنعم دبش

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

الأستاذ الدكتور / طلبه وهبه خطاب

وكيل كلية الحقوق سابقاً – جامعة عين شمس **(رئيســـــــــًا)**

الأستاذ الدكتور/ فيصل زكي عبد الواحد

أستاذ ورئيس قسم العلوم الاقتصادية والقانونية والإدارية البيئية معهد البيئة - جامعة عين شمس **(مشرفاً وعضــوًا)**

الأستاذ الدكتور/ محمد محيي الدين إبراهيم سليم

وكيل كلية الحقوق - جامعة المنوفية **(عضـــــــــوًا)**

2009

بسم الله الرحمن الرحيم

وَأَنزَلْنَا إِلَيْكَ ٱلْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقاً لِّمَا بَيْنَ يَدَيْهِ مِنَ ٱلْكِتَابِ وَمُهَيْمِناً عَلَيْهِ فَاحْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنزَلَ اللَّهُ وَلاَ تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ عَمَّا جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ لِكُلٍّ جَعَلْنَا مِنكُمْ شِرْعَةً وَمِنْهَاجاً وَلَوْ شَاءَ ٱللَّهُ لَجَعَلَكُمْ أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَكِن لِّيَبْلُوَكُمْ فِي مَآ ءَاتَكُم فَاسْتَبِقُوا الخَيْرَاتِ إِلَى اللّه مَرْجِعُكُمْ جَمِيعاً فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ .

صدق الله العظيم

θ

سورة المائدة الآية 48

إهداء

إلي روحي.... **أمي الحبيبة الغالية**
إلي القدوة و المثل الأعلى **والدي الحبيب الغالي**
إلي منبع السعادة **زوجتي الحبيبة المخلصة**
إلي قرة عينيي أحبائي....**أحمد و حلا**
إلي سندي و أحبائي أشقائي .... **هيثم وشريف**

أهدي إليهم هذا العمل اعترافا مني لهم بفضلهم في مساندتي و دفعي لإتمام أهدافي و طموحاتي , وتقديرا لما بذلوه من جهدا لا يقدر بمال .
جزآهم الله كل الخير .

الباحث
عمرو أحمد عبد المنعم دبش
القاهرة 27 يونيو 2009 م .

شكر و تقدير

أتقدم بخالص الشكر والتقدير و الاحترام إلي مُعلمٍ جليل و مُربٍ فاضل ..إلي :
أستاذي الدكتور/فيصل زكي عبد الواحد
أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق بجامعة عين شمس , لما قدمه من جهد مضني و وقت ثمين و إرشاد لا حدود له

, بروحه الطيبة و شخصيته القوية خلال فترة إعداد الرسالة مما كان له عظيم الأثر في صدور هذا الجهد إلي النور . فله كل الشكر والتقدير و الاحترام , وجازاه الله عني خير الجزاء

كما أتقدم بالشكر و التقدير إلي لجنة المناقشة والحكم على الرسالة وهما :

الأستاذ الدكتور/طلبه وهبه خطاب

وكيل كلية الحقوق سابقاً – جامعة عين شمس

والأستاذ الدكتور/محمد محيي الدين إبراهيم سليم

وكيل كلية الحقوق - جامعة المنوفية

جزاهما الله عني خير الجزاء

الباحث

عمرو أحمد عبد المنعم دبش

القاهرة 27 يونيو 2009 م .

كلية الحقوق
قسم القانون المدني

دكتوراه

اسم الطالـــــب : عمرو أحمد عبد المنعم دبش

عنــوان الرسالة : النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري

اسم الدرجـــة : دكتوراه.

لجنة الإشراف :

الأستاذ الدكتور / فيصل زكي عبد الواحد

تاريخ البحث : 2003/3/18

الدراسات العليا

ختم الإجازة **أجيزت الرسالة**

بتاريخ 27 / 6 / 2009

موافقة مجلس الكلية **موافقة مجلس الجامعة**

2009

كلية الحقوق
قسم القانون المدني

صفحة العنوان

اسم الطالـــــب : عمرو أحمد عبد المنعم دبش

اسم الدرجـــة : دكتـــوراه في الحقوق.

القسم التابع له : القانون المدني .

اسم الكليـة : الحقـــوق.

الجامعـــــة : عين شمـس.

سنة التخـرج : 1999

سنة المنـــح : **2009**

تقديم وتقسيم الدراسة :

يُعرف عقد البيع بأنه "عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شيء أو حقا ماليا أخرفي مقابل ثمن نقدي" [1].

يعتبر عقد البيع من أكثر العقود شيوعا واستعمالا في الحياة اليومية. بل يُعتقد أنه هو العقد الوحيد الذي يبرمه الشخص يوميا. لما لهذا العقد من أهمية في تبادل الأموال والسلع بين أفراد المجتمع كما أنه يُعد حلقة الوصل بين الإنتاج والاستهلاك.

ويحظي عقد البيع بأهمية عملية كبيرة, ولعل تلك الأهمية الخاصة التي أكتسبها عقد البيع في الدراسات القانونية تمثل انعكاسا لعظم قدرة ودورة في المعاملات اليومية [2].

وكان لتطور الصناعة ووسائل التكنولوجيا الحديثة دور هام في زيادة الاهتمام بعقد البيع ومطالبه المتعاملين به للمشرع بتقنين أحكامه وتوضيح دور كل من طرفي هذا العقد تجاة الطرف الأخر من حقوق والتزامات. و لقد تدخل المشرع بالفعل في معظم الدول ووضع أحكام خاصة بالبيع توضح حقوق وإلتزامات كلا من البائع والمشتري. ولقد نظم المشرع المصري أحكام عقد

---

(1) نص المادة 418 من التقنين المدني المصري , وورد هذا النص في المادة 556 من المشروع التمهيدي علي وجه المقاربة لما استقر علية في التقنين المدني الجديد. وفي لجنة المراجعات أدخلت تعديلات لفظية , و أصبحت المادة رقمها 431 في المشروع النهائي. وفي مجلس النواب والشيوخ أدخلت تعديلات لفظية طفيفة أخري فأصبح التطابق تاما تحت رقم المادة 418 (مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 13 – ص 16).

, د. عبد الرزاق السنهوري – الوسيط في شرح القانون المدني – الجزء الرابع : العقود التي تقع علي الملكية البيع والمقايضة _ طبعة عام 1964 – ص 19.

(2) مصطفي عبد الحميد عدوي – شرح أحكام عقد البيع – مكتبة كلية حقوق جامعة المنوفية – بدون ناشر – بدون تاريخ – ص 12.

البيع في المواد من 418 إلي 481 من التقنين المدني المصري. وإستعرض في ثلاثة أقسام رئيسية أركان البيع ، وإلتزامات البائع ، وإلتزامات المشتري ، ونص علي الأحكام الخاصة ببعض أنواع البيوع, كبيع الوفاء ، وبيع ملك الغير ، وبيع التركة ، وبيع النائب لنفسه.

وبرغم وضوح الأحكام العامة في القانون المدني فيما يتعلق بضمانات التعامل بين البائع والمشترى, ومنها الدعاوي المباشرة وغير المباشرة والحق في الحبس والدفع بعدم التنفيذ وغيرها من الضمانات التي تحقق الثقة بين المتعاملين والمتعاقدين, إلا أن المشرع أضاف إلتزاما هاما يقع على عاتق البائع تجاه المشترى, يحميه من بعض مظاهر الغش التي قد يُمارسها البائع تجاه ذلك المشترى في عقد البيع بشكل خاص, وفى أغلب العقود الأخرى بشكل عام ويعرف هذا الالتزام بإلتزام البائع بالضمان. وينقسم هذا الالتزام إلى ثلاثة أنواع هي :

أ) ضمان التعرض الصادر من الغير : ويقصد به أن يقوم البائع بدفع التعرض الصادر من الغير للمشترى طالما أن هذا التعرض قانوني. أي أن هذا التعرض يستند إلي حق قانوني علي المبيع.

ب) ضمان التعرض الشخصي[1] : ويقصد به عدم قيام البائع بأي عمل من شأنه حرمان المشترى من كل أو بعض طرق الإنتفاع الهادئ للشيء المبيع. وعدم حرمان المشترى من سلطاته أو حيازته للشيء المبيع.

وقد نظم المشرع المدني المصري هذه المسألة حيث نص على أنه " يضمن البائع عدم التعرض للمشترى في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على

(1) Garantie Du Fait Personnel

المبيع يحتج به على المشترى. ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه "[1].

ويتبين من النص أن البائع يضمن للمشتري عدم حصول التعرض الصادر من جانبه هو ، أو التعرض القانوني الصادر من الغير.

ج) ضمان العيوب الخفية [2] : ويقصد به وجوب قيام البائع بتسليم المشترى الشيء المبيع خاليا من العيوب التي قد تقلل من قيمته أو من نفعه. حيث يستهدف المشتري بموجب عقد البيع, أن ينتفع بالمبيع بصورة مفيدة. مما يُلقي علي عاتق البائع إلتزاما بضمان العيوب الخفية التي تنقص من قيمته أو نفعه ، وتجعله غير صالح لتحقيق الإنتفاع المقصود منة[3].

وقد نظم المشرع المصري هذا الضمان حيث نص على أنه " يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشترى وجودها فيه. أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو نفعه. ويضمن البائع هذا العيب ولم لم يكن عالما بوجوده " [4].

وكل هذه الضمانات شرعها المشرع رغبة منه في حماية حقوق المشترى, لان ذلك من شأنه تحقيق الإستقرار في المعاملات عموما, والمالية منها بشكل خاص كما أن لها قدرة عظيمة في زرع الثقة في التبادل التجاري, ولا يخفى على أحد ما للتبادل التجاري من أهمية في إقتصاديات الدول عموما.

---

(1) نص المادة 439 من التقنين المدني المصري.

(2) Vices Caches

(3) مصطفي عبد الحميد عدوي – شرح أحكام عقد البيع – مكتبة كلية حقوق جامعة المنوفية – بدون ناشر وبدون تاريخ – ص 319.

(4) نص الفقرة الأولي من المادة 447 من التقنين المدني المصري.

وجدير بالذكر أن ضمان العيوب الخفية وهو الالتزام الأشد أهمية بين البائع والمشترى لم يقتصر على عقد البيع فقط, ولكن المشرع إكتفى في العقود الأخرى بالإحالة لهذه الأحكام مع التخفيف منها أو التعديل فيها تبعا لطبيعة هذه العقود. ومن هذه العقود عقد القرض وعقد العارية وعقد الإيجار وغيرها من العقود الأخرى.

ونظرا لأهمية الالتزام بضمان العيوب الخفية فقد رأينا أن نتخذه موضوعا لهذه الرسالة.

وسيكون بحثنا لهذا الالتزام من خلال عقد البيع والذي كما أسفلنا يعد أهم العقود التي ينتج عنها الالتزام بضمان العيوب الخفية. مع الاكتفاء بالإشارة بشئ من الإيجاز لهذا الالتزام في العقود الأخرى.

ويلتصق الالتزام بضمان العيوب الخفية بالبائع منذ القدم, وهذا ما سيتضح لنا من خلال استعراضنا لمراحل تطور هذا الالتزام خلال العصور السابقة. وذلك لإرتباط هذا الالتزام بالحياة العملية.

كما أن أهمية الالتزام بضمان العيوب الخفية يزداد من يوم لأخر والسبب في ذلك يرجع إلى التطور السريع في أساليب وطرق البيع والشراء ولتعدد السلع والمنتجات. ولتطور التكنولوجيا التي لها دور بالغ الأهمية في تسهيل أعباء الحياة اليومية وأمور المعيشة. وهذا ما كان له دور سلبي على الشعوب والأفراد متمثلا في اعتمادهم الكلى على هذه الوسائل وتزايد الاحتياج إليها يوما بعد يوم.

وتتعاظم خطورة هذه الوسائل والاحتياجات إذا ما كان بها عيبا خفيا لا يعلم بوجوده المشترى, مما يعود عليه وربما على المحيطين له بالضرر. وهنا يظهر لنا مدى أهمية ضمان العيوب الخفية من جانب البائع للمشترى.

إن الهدف من هذه الدراسة هو الوقوف على مضمون الالتزام بضمان العيب الخفي في عقد البيع تحديدا. مع إظهار مواطن القصور في هذا الشأن في قانوننا المدني الحديث وربما القديم. وهو قانون وضعي من صنع البشر ولذلك سنجد فيه العديد من التناقضات والسقطات التي يمكن لنا الوقوف عليها وإظهارها آملين أن يتدخل المشرع المصري ويعدل النصوص بحيث تتلافى هذه العيوب, أو بتعديلها لتتماشى مع الحياة التي نعيشها. والتي تتطلب العديد من وسائل الأمان والإطمئنان للبائع والمشترى على حد السواء. مع توافر الحماية اللازمة للمشترى حسن النية تجاه البائع سيء النية أو البائع المهني. وذلك في ظل آليات السوق الاقتصادي إلي نعيشه.

ولقد قصدت أن تكون رسالتي هذه في صورة مقارنة بين القانون المدني المصري وهو قانون الدولة التي أعيش فيها . مع القانون المدني الفرنسي وذلك لكونه المصدر التاريخي للقانون المدني المصري وغيره من القوانين المدنية الأخرى, وكذلك مع الشريعة الإسلامية وذلك لكونها المصدر الرئيسي للتشريع في جمهورية مصر العربية. فقد جاء في الدستور المصري أن " مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسي للتشريع" [1].

كما نص المشرع على أنه " فإن لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضي بمقتضى العرف فإذا لم يجد فبمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية. فإذا لم يجد فبمقتضى القانون الطبيعي وقواعد العدالة " [2].

---

(1) الدستور المصري – نص المادة الثانية الصادر في 11 سبتمبر عام 1971 م.

(2) نص المادة الأولى من التقنين المدني المصري. كما تنص المادة الثانية من الدستور المصري الصادر في 11 سبتمبر عام 1971 م علي أن " مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسي للتشريع ".

وتقتضى الدارسة لهذا الموضوع محل البحث. التعرض له من كافة الجوانب ولكافة أراء الفقهاء ورجال القانون. مع الإشارة لنصوص القانون المدني في مصر وفى فرنسا.

وعلى ذلك فستكون الدراسة شاملة. على نحو يسمح بفهم مضمون النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري, وذلك بتقسيم الدارسة إلى فصل تمهيدي وقسمين. حيث نعرض في الفصل التمهيدي مدي التطور التاريخي لضمان العيوب الخفية. ثم نتحدث في القسم الأول عن مضمون الالتزام بالضمان من حيث (شروطه ومجاله وخصائصه). ثم نستكمل في القسم الثاني الحديث عن أحكام ضمان العيب الخفي. وأخيرا خاتمة الرسالة.

وعلى ذلك فإن خطة الدراسة في هذه الرسالة ستكون علي النحو الآتي:

الفصل التمهيدي: بداية فكرة الضمان وتطورها.

القسم الأول: مضمون الالتزام بالضمان.

القسم الثاني: أحكام ضمان العيب الخفي.

الخاتمة .

الفصل التمهيدي
(بداية فكرة الضمان وتطورها)

تقسيم :

نشأت فكرة الضمان في بادئ الأمر بسيطة ثم تطورت بعد ذلك. ولتوضيح ذلك نقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث هي :

(المبحث الأول): لمحة تاريخية عن نشأة وتطور ضمان العيوب الخفية.

(المبحث الثاني) : ماهية ضمان العيب في عقد البيع.

(المبحث الثالث): المصادر التي تحكم ضمان العيوب الخفية في القانون المصري.

المبحث الأول
لمحة تاريخية عن نشأة وتطور
ضمان العيوب الخفية

هناك حقيقة علمية يعمل بها جميع الباحثون مقتضاها أنه لابد من التطرق والتعرض لكل ما هو قديم لمعرفة الحديث والجديد. وهذا ينطبق بدوره على النظم القانونية السائدة في هذه العصور فالمعرفة النظم القانونية السائدة الآن لابد من البحث في أحوالها القديمة. ولهذا فإننا سوف نتعرض لكل من القوانين القديمة والقانونيين المصري والفرنسي وكذلك الشريعة الإسلامية للوقوف على نشأة وتطور فكرة ضمان العيوب الخفية.

ولتوضيح ذلك نقسم هذا المبحث إلى ما يلي من مطالب :

المطلب الأول : فكرة ضمان العيب الخفي في القوانيين القديمة.

المطلب الثاني : فكرة ضمان العيب الخفي في الفقه الإسلامي.

المطلب الثالث : فكرة ضمان العيب الخفي في القوانيين الحديثة.

المطلب الأول
فكرة ضمان العيب الخفي في القوانين القديمة

بالرجوع للقوانين القديمة نجد أنها اهتمت بفكرة ضمان العيوب الخفية انطلاقا من فكرة تنظيم العلاقات بين البائع والمشترى في عقد البيع. وذلك بحكم أن عقد البيع هو أشمل العقود المتاحة وأكثرها شيوعا في ذلك الوقت ونقطة البداية في هذه القوانين هو مبدأ أن البائع يكون مسئولا عن ضمان العيب إذا توافرت شروط معينة.

وهذا ما سنجده فيما يلي من القوانين القديمة :

أ) القانون المصري الفرعونى :

كان البائع في ظل هذا القانون يضمن للمشترى العيوب الخفية التي تجعل المبيع غير صالح للغاية التي قصدها المشترى منه. إلا أن المشرع في ذلك الوقت اعتمد أساسا علي ما يتطلبه المشترى من المبيع (معيار شخصي) وهذا ما نجده في الوثائق الفرعونية القديمة [1]. ففي أحد الوثائق التي تم العثور عليها والتي ترجع لهذا العصر, وجد الباحثون وثيقة مدون عليها بالنقوش عقد بيع منزل يرجع تاريخه إلى عهد الأسرة الرابعة صادر من أحد الكتاب إلى كاهن يدعى(كمابو) جاء فيه (قسما بحياة الملك سأعفي ما هو حق وستكون أنت مستوفيا بذلك كل ما تفيده الدار). وقد فسر هذه الجملة العلماء بأن ذلك تعبير عن ما يفيد إلتزام البائع بضمان العيوب الخفية [2]. وذلك لان الجملة جاء بها

---

(1) محمود عبد الحكم رمضان الخن – التزام البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع –دراسة مقارنة – رسالة دكتوراة مقدمة لكلية الحقوق جامعه المنصورة عام 1994م – ص 15.

(2) محمود السقا – تاريخ النظم القانونية والاجتماعية – دار الفكر العربي– القاهرة – طبعة سنة 1978 فقرة 9صـ33.