

الإلتزام بضمان العيوب الخفية فى عقد البيع
فى قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات
" دراسة مقارنة مع القانون المصرى "

رسالة

لنيل درجة الماجستير فى القانون الخاص

مقدمة من

عبد القدوس عبد الرزاق محمد صديق

لجنة الحكم على الرسالة

- | | | |
|-----|--|-------------|
| ١ - | الأستاذ الدكتور / نعمان خليل جمعة | " رئيساً " |
| | أستاذ وعميد كلية الحقوق جامعة القاهرة السابق | |
| ٢ - | الأستاذ الدكتور / حمدي عبد الرحمن أحمد | |
| | أستاذ القانون المدني بحقوق عين شمس | |
| | وعميد كلية الحقوق جامعة المنوفية السابق | " عضواً ١ " |
| ٣ - | الأستاذ الدكتور / نزيه محمد الصادق المهدي | |
| | أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق | |
| | جامعة القاهرة (والمشرف على الرسالة) | " عضواً ١ " |

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يُؤْتِي الْحِكْمَةَ مَنْ يَشَاءُ وَمَنْ يُؤْتَ
الْحِكْمَةَ فَقَدْ أُوتِيَ خَيْرًا كَثِيرًا وَمَا
يَذَّكَّرُ إِلَّا أُولُو الْأَلْبَابِ

صدق الله العظيم

سورة البقرة - الآية ٢٦٩

إهداء

إلى روح أبي الطاهر
فقد كان أباً رحيماً عطوفاً
ناصحاً وصفيّاً
رب اکرم مثواه

مقدمة

أرسى التقنين المدنى المصرى الجديد بنصوصه دعائم إلتزام البائع بضمان العيوب الخفية فى عقد البيع ، ثم جاء الفقه والقضاء المصرى الشامخان وعلى رأسهما أحكام محكمة النقض المصرية ففصلوا هذه الدعائم بالشروح والنظريات الفقهية والتطبيقات القضائية ، فانصهر هذان الجانبان - النظرى والتطبيقاتى - فى بنى واحد وضع نظرية عامة متكاملة لإلتزام البائع بضمان العيوب الخفية واضحة المعالم والحدود ، ثم ظهرت بعض الإتجاهات الحديثة المتعلقة ببعض التطورات المعاصرة لصور ومفاهيم حديثة دخلت فى هذا الصدد بتأثير صور من البيوع الحديثة التى إقتضت إدخال بعض التعديلات على هذا المفهوم التقليدى وذلك بسبب طبيعتها الخاصة التى تحتاج أحكاماً متميزة لتنظيمها ، وعلى رأسها عقد بيع الأشياء الخطرة والأشياء المستعملة وظهور نظرية البائع المحترف والمهنى ، وتشبيهه بالبائع العالم بالعيب ودخول قرينة افتراض سوء النية بالنسبة له ، وما استتبعه ذلك من إلتزامه بالإلتزام بالإفشاء ببيانات الشئ المبيع للمشتري وإلتزامه بضمان السلامة وهو الأمر الذى اقتضى إتساع نظرية ضمان العيوب الخفية لإحتواء هذه الإتجاهات الحديثة وما استحدثته من مفاهيم قانونية جديدة وتطبيقات قضائية معاصرة .

ولما كان قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة قانوناً حديث النشأة نسبياً ، فقد إستطاع الإمام ببعض هذه الإتجاهات الحديثة وذلك بالإضافة إلى تنظيم الإلتزام بضمان العيوب الخفية بكافة أحكامه الأصلية ، ثم قام القضاء الإماراتى فى أحدث تطبيقاته المعاصرة وعلى رأسه أحكام محكمة النقض الإتحادية ومحكمة التمييز بدبى ، بإرساء دعائم هذه الإتجاهات الحديثة ووضع أحكامها القانونية المتميزة فى نطاق إطار نظرية إلتزام البائع بضمان العيوب الخفية فى عقد

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
٢	مقدمه
	الباب الاول
	مضمون الالتزام بضمان العيوب الخفية
	الفصل الاول : شروط العيب الموجب للضمان
	المبحث الاول : أن يكون العيب قديماً
٨	قدم العيب في القانون المصرى والإماراتى
٩	الاتجاه الأول وحججه
١١	الاتجاه الثانى وحججه
	تطبيقات قضائيه
١٣	تطبيق معاصر لأحدث أحكام القضاء الاماراتى
١٦	المبحث الثانى : أن يكون العيب مؤثراً
١٨	المنافع المعتبرة
١٩	مايجرى العرف علي التسامح فيه
	تطبيقات قضائيه
٢١	موقف القضاء المصرى
٢١	تطبيق معاصر لأحدث أحكام القضاء الإماراتى
	المبحث الثالث : أن يكون العيب خفياً

رقم الصفحة	الموضوع
٢٣	أولاً : الوضع فى القانون المصرى
٢٥	ثانياً : الوضع فى القانون الإماراتى
	تطبيقات قضائية
٢٩	فى القضاء المصرى
٣٠	تطبيق معاصر لأحدث أحكام القضاء الاماراتى
٣٢	المبحث الرابع : عدم علم المشتري بالعيب
	تطبيقات قضائية
٣٤	فى القضاء المصرى
٣٥	فى القضاء الإماراتى
	المبحث الخامس : بيع لا ضمان فيها
٣٦	البيع القضائية
٣٨	البيع الإدارية
	الفصل الثانى : أحكام ضمان العيوب الخفية
	المبحث الأول : التزامات المشتري
	أولاً : الالتزام بالمبادرة بفحص المبيع
٤٠	١ - العيوب التى تكشف بالفحص المعتاد
٤٢	٢ - العيوب التى لا تكشف بالفحص المعتاد

الموضوع	رقم الصفحة
النقض التشريعى في القانون الإماراتى .. وكيفية علاجه	٤٣
ثانياً : الإلتزام بإخطار البائع بالعيب	٤٤
١- وقت الإخطار فى العيوب التى تكشف بالفحص المعتاد	٤٥
٢- وقت الإخطار فى العيوب التى لا تكشف بالفحص المعتاد	٤٦
موقف المشرع الإماراتى من التزام البائع بالإخطار	
المبحث الثانى : حقوق المشتري	
الوضع فى القانون المصرى	٤٨
أولاً : رد المبيع	٥٠
ثانياً : الإحتفاظ بالمبيع	٥٢
الوضع فى القانون الإماراتى	
تطبيقات قضائية	٥٣
فى قضاء النقض المصرى	٥٤
فى القضاء الإماراتى المعاصر	
المبحث الثالث : مؤثرات حق الضمان	٥٥

الموضوع	رقم الصفحة
تطبيق معاصر لأحدث أحكام القضاء الإماراتي	٥٩
قضاء محكمة النقض المصرية	٥٩
المطلب الثاني : أثر هلاك المبيع في الرجوع بالضمان	
الوضع في القانون المصري	٦١
الوضع في القانون الإماراتي	٦٢
الباب الثاني	
تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية	
الفصل الأول : مدى صحة شروط تعديل المسؤولية	
المبحث الأول : موقف المعارضين للإعفاء من المسؤولية	٦٦
أولاً : الرافضون لشروط الإعفاء من المسؤولية	٦٨
ثانياً : المؤيدون لصحة تعديل شروط تحديد مبلغ التعويض عند الإخلال بالالتزامات التعاقدية	٧٠
المبحث الثاني : موقف التشريعات المعاصرة المقررة لتعديل المسؤولية	
أولاً : إقرار صحة شروط الإعفاء من المسؤولية	
١- التشريع الإماراتي	٧٣
٢- التشريع الفرنسي	٧٤

رقم الصفحة	الموضوع
٧٤	٣- التشريع المصرى
٧٥	ثانياً : صحة شروط تعديل ضمان العيب الخفى
٧٦	موقف المشرع الفرنسى
٧٧	ثالثاً : شروط الحد من اطلاق تعديل شروط المسئولية
	الفصل الثانى : الصور المختلفه لتعديل المسئولية
	المبحث الاول : الصور التقليدية
٨٠	أولاً : شرط الإعفاء الكامل
٨١	ثانياً : شرط الإنقاص من الضمان
٨٢	ثالثاً : شرط البراءة من العيب
٨٣	الموقف المتميز للمشرع الإماراتى من شرط البراءة من العيب
٨٥	أحكام القضاء الإماراتى المعاصر
	المبحث الثانى : الصور الحديثة
٨٦	أولاً : تحديد مدة الضمان
٨٧	موقف المشرع الفرنسى
٨٨	انقاص مدة رفع دعوى الضمان
٨٩	ثانياً : تحديد الضمان باستبدال الأجزاء التالفه

الموضوع	رقم الصفحة
الباب الثالث	
تطبيقات	
الفصل الأول : بيوع ذات طبيعة خاصة	
المبحث الأول : عقد البيع الوارد على الأشياء الخطرة	
أولاً : التمييز بين العيب الخفى .. والصفة الخطرة	٩٣
الإتجاه الأول	٩٣
الإتجاه الثانى	٩٤
ثانياً : تعريف الشئ الخطر والمعيار المختار	
تعريف الشئ الخطر	٩٥
المعيار المختار	٩٦
ثالثاً : العقود المشتملة على الخطورة	٩٧
رابعاً : أحكام الإلتزام بخطورة الشئ	
وتطبيقات قضائية	٩٨
خامساً : التكليف القانونى للإلتزام بالإفضاء بالخطورة	
الرأى الأول	٩٩
الرأى الثانى	١٠١
سادساً : الإتجاهات المعاصرة فى التمييز بين الأشياء المبتكرة .. والأشياء الخطرة .. والرأى المختار	١٠٢

الموضوع

رقم الصفحة

المبحث الثاني : عقد البيع الوارد على الأشياء المستعملة

(خاصة عقد بيع السيارات)

أولاً : تمييز معيار العيب الخفى في المستعملات

أ - مدى اعتبار العيب مؤثراً في البيوع المستعملة ١٠٤

ب - مدى اعتبار العيب خفياً في البيوع المستعملة ١٠٧

ثانياً : اثر الشروط الخاصة بالضمان في البيوع المستعملة..

وحدود التزام البائع بضمان عيوبها

١ - عدم مسئولية البائع ١٠٩

٢ - البيانات والمستندات الإدارية ١١٠

٣ - بيع الشئ المستعمل بحالته التي عليها ١١٠

الفصل الثاني : عقد البيع في حالة البائع المحترف

تمهيد :

١١٢

المبحث الأول : الإلتزام بالإفضاء

أولاً : الحكمة من الإلتزام بالإفضاء ١١٧

ثانياً : مضمون وأساس الإلتزام بالإفضاء

(معيار قيامه) ١١٨

أولاً : الإستحالة الموضوعية ١٢٢

رقم الصفحة	الموضوع
	١- الحالة الأولى: التزام البائع بالإفضاء بالوضع القانوني للشئ
	١- مفهوم الإلتزام بالإفضاء بالوضع القانوني للشئ
١٢٣	(أ) المفهوم الضيق
١٢٤	(ب) المفهوم الواسع
١٢٤	(٢) قصر الإفضاء على الإرتفاقات الحقة
١٢٥	الرأى الأول
١٢٦	الرأى الثانى
١٢٧	الحالة الثانية : الإلتزام بالإفضاء بالأوصاف المادية للشئ
	١- وقت العلم بأوصاف المبيع
١٢٨	٢- وسيلة العلم بأوصاف المبيع
١٢٨	٣- جزاء وشروط العلم بالأوصاف
١٢٩	ثانياً : الإستحالة الشخصية
١٣١	الفريق الأول
١٣٢	الفريق الثانى
١٣٣	الرأى الراجع
١٣٥	