جامعة القاهرة - كلية الحقوق
الدراسات العليا

التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق

فى قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة

" دراسة مقارنة مع التقنين المدنى المصرى "

رسالة لنيل درجة الماجستير

فى

القانون المدنى

مقدمة من

فوزية عبدالعزيز طه

لجنة الحكم على الرسالة	
١- الأستاذ الدكتور/ نعمان خليل جمعه	استاذ القانون المدنى عميد كلية الحقوق سابقا - جامعة القاهرة (المشرف على الرسالة)
٢- الأستاذ الدكتور/ حمدى عبدالرحمن أحمد	رئيس قسم القانون المدنى كلية الحقوق - جامعة عين شمس
٣- الأستاذ الدكتور/ نزيه صادق المهدى	رئيس قسم القانون المدنى كلية الحقوق - جامعة القاهرة

بسم الله الرحمن الرحيم

" والسماء رفعها ووضع الميزان ، ألا تطغوا فى الميزان ، وأقيموا الوزن بالقسط ولاتخسروا الميزان ".

صدق الله العظيم

الآيات ٧ ، ٨ ، ٩ ، من سورة الرحمن

إهداء
إلى أولادي الأعزاء
خالد وحنين ومحمد

مقدمة

يحظى عقد البيع بأهمية بالغة ، نظراً لأنه من أكثر العقود المدنية شيوعا في الحياة العملية، ولا يكاد يمضى يوم واحد دون أن يبرم الشخص العشرات منه، بغض النظر عن قيمة محله .

لهذا لم يكن غريبا أن يستحوذ عقد البيع، ومنذ القدم ، على إهتمام المشرع، وعناية الفقه ، قديمه وحديثة .

وعلى الرغم من تعدد وتنوع مظاهر هذا الاهتمام ، والتى من أهمها كثرة الدراسات والبحوث والرسائل المتعلقة به ، إلا أنه مازال صالحا لأن يكون محلاً للعديد منها .

هذا ومن المعلوم أن عقد البيع يعد من حيث الأثر من بين العقود الملزمة للجانبين، أي تلك العقود التى تولد التزامات على كاهل كلا الطرفين ، فيصبح كل منهما دائنا ومدينا فى نفس الوقت .

واذا كان الالتزام بالتسليم يمثل من حيث الأهمية رأس التزامات البائع، إلا أن تسلم المبيع فى ذاته ربما لا يكفل للمشترى الانتفاع به مع حيازته حيازة هادئة لايعكر صفوها أحد . ومن ثم لم يفت المشرع سواء فى مصر أو فى دولة الأمارات العربية المتحدة أو فى الدول المقارنة أن يلقى على عاتق البائع التزاماً أساسياً لايقل فى أهميته عن التزامه بالتسليم ألا وهو الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، علاوة على ضمانة للعيوب الخفية للمبيع .

وعلى الرغم من أن الالتزام بالضمان ليس مقصوراً على عقد البيع، وانما يتصور تقريره بشأن كافة عقود المعاوضة كالمقايضة والشركة وحوالة الحق ، بالاضافة إلى عقود المنفعة والايجار وعقود الاستيثاق كالرهن الرسمى

فهرس الموضوعات
التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق
فى
قانون المعاملات المدنية
لدولة الأمارات العربية المتحدة
"دراسة مقارنة مع التقنين المدنى المصرى "

الصفحة

مقدمة ٧

الباب التمهيدى : التعريف بضمان التعرض والاستحقاق وأساسه القانونى . ٩

الفصل الأول : التعريف بالضمان ٩

المبحث الأول : تحديد مدلول الالتزام بالضمان . ١٠

أولا : المدلول الاصطلاحى للضمان . ١٠

ثانيا : المقصود بالالتزام بالضمان ١٣

ثالثا : التمييز بين الالتزام بالضمان والالتزامات الأخرى . ١٥

المبحث الثانى : مصادر الالتزام بالضمان ١٦

الفصل الثانى : نشأة الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق وتطوره . ١٩

المبحث الأول : الالتزام بالضمان فى القوانين القديمة ١٩

صفحة

المطلب الأول : الالتزام بالضمان فى قانون حمورابى . ١٩

أولا : ضمان الاستحقاق ٢٠

ثانياً : ضمان التعرض الصادرعن الغير ٢٠

ثالثاً : ضمان العجز فى المساحة . ٢١

رابعاً: ضمان العيوب الخفية ٢١

المطلب الثانى : الالتزام بالضمان فى القانون الفرعونى . ٢٣

المطلب الثالث : الالتزام بالضمان فى القانون الرومانى ٢٤

أولا : الالتزام بالضمان فى العصر الرومانى القديم ٢٤

١ – الإشهاد ٢٦

٢ – الدعوى الصورية ٢٧

٣ – التسليم ٢٨

ثانيا: الالتزام بالضمان فى العصر العلمى ٢٨

ثالثا : الالتزام بالضمان فى مدونة جوستنيان . ٢٩

المبحث الثانى : الالتزام بالضمان فى التشريعات المعاصرة ٣٠

المطلب الأول : فى القانون المدنى الفرنسى ٣٠

المطلب الثانى : فى القانون المدنى المصرى ٣٢

المطلب الثالث : فى قانون المعاملات المدنية
لدولة الأمارات العربية المتحدة ٣٥
الفصل الثالث : أساس الالتزام بضمان التعويض والاستحقاق ٣٨
المبحث الأول : السبب كأساس للالتزام بالضمان ٣٨
أولاً : حجج أنصار هذا الرأى ٣٩
ثانياً: النقد الموجه لهذا الرأى ٤٠
المبحث الثانى : نقل الملكية كأساس للالتزام بالضمان ٤١
أولاً : حجج أنصار هذا الرأى . ٤١
ثانياً : النقد الموجه لهذا الرأى ٤٢
المبحث الثالث : التسليم كأساس للالتزام بالضمان ٤٣
أولاً : حجج أنصار هذا الرأى ٤٣
ثانيا: النقد الموجه لهذا الرأى ٤٤
المبحث الرابع : المسئولية العقدية كأساس للالتزام بالضمان ٤٥
أولاً : حجج أنصار هذا الرأى ٤٥
ثانيا: تقديره . ٤٥
المبحث الخامس : الموقف الفقهى فى كل من مصر والإمارات ٤٧
أولاً : موقف الفقه المصرى. ٤٧
ثانياً: موقف الفقه فى دولة الإمارات العربية المتحدة ٤٨

الباب الأول : ضمان التعرض الشخصى ٥١
الفصل الأول : مضمون وصور التعرض الشخصى ٥٤
المبحث الأول : مضمون وصور التعرض المادى ٥٥

المبحث الثانى : مضمون وصور التعرض القانونى . ٦١

المبحث الثالث : مدى إعتبار تملك البائع للمبيع بالتقادم تعرضاً ٦٧

الفصل الثانى : شروط الالتزام بضمان التعرض الشخصى ٧٦

المبحث الأول : الوقوع الفعلى للتعرض ٧٧

المبحث الثانى : أن يكون التعرض مؤثراً . ٨٠

المبحث الثالث : وقوع التعرض بعد البيع . ٨١

الفصل الثالث : القواعد القانونية للالتزام بضمان التعرض الشخصى ٨٣

المبحث الأول : عدم قابلية الالتزام بالضمان للإنقسام . ٨٣

المبحث الثانى : مدى قابلية الالتزام بالضمان للانتقال للخلف العام والخاص . ٨٦

المبحث الثالث : الدائن فى التزام البائع بضمان التعرض الشخصى ٩٢

المبحث الرابع : جزاء الاخلال بالتزام البائع بضمان التعـــــرض الشخصى . ٩٥

المطلب الأول : القواعد العامة ٩٥

المطلب الثانى : اختلاف الجزاء بإختلاف حالة الضمان ٩٦

أولاً : التنفيذ العينى ٩٧

ثانياً: حبس الثمن . ٩٩

ثالثا : التعويض . ١٠٠

رابعاً : الفسخ . ١٠٢

الباب الثانى : ضمان تعرض الغير ١٠٥

الفصل الأول : تحديد مدلول الالتزام بضمان تعرض الغير ١٠٧

المبحث الأول : مضمون الالتزام بضمان تعرض الغير . ١٠٧

المبحث الثانى : المقارنة بين التزامى ضمان التعرض الشخصى وتعرض الغير . ١١١

الفصل الثانى : شروط وخصائص الالتزام بضمان تعرض الغير ١١٦

المبحث الأول : شروط الالتزام بضمان تعرض الغير ١١٧

المطلب الأول : أن يكون التعرض قانونياً . ١١٧

الفرع الأول : تعرض الغير المستند إلى حق الارتفاق وضمانه . ١٢١

أولاً: حقوق الارتفاق الاتفاقية . ١٢١

ثانياً : ضمان البائع عدم وجود الارتفاق الظاهر. ١٢٢

ثالثاً : وجوب افصاح البائع لمشترى بوجود حق الارتفاق . ١٢٤

رابعاً: علم المشترى بحق الارتفاق عن غير طريق البائع. ١٢٥

الفرع الثانى : مدى أنطباق أحكام الارتفاق على جميع التكاليف . ١٢٧

أولاً : حكم ضمان البائع للارتفاقات المسجلة ١٢٩

ثانياً : حقوق الارتفاق القانونية . ١٣١

الفرع الثالث : التعرض الصادر من جهة حكومية . ١٣٣

المطلب الثانى : قيام سبب التعرض عند البيع أو بعده بفعل البائع . ١٣٦

المطلب الثالث : أن يكون التعرض حالاً ١٣٩

المبحث الثانى : خصائص الالتزام بضمان تعرض الغير ١٤٣

المطلب الأول : تحديد المدين فى الالتزام بضمان تعرض الغير . ١٤٤

المطلب الثانى : مدى قابلية الإلتزام بضمان تعرض الغير للانتقال للخلف العام والخاص ١٤٥

أولاً : الوضع عند توالى البيوع ١٤٨

ثانيا : أفضلية الدعوى المباشرة علي الدعوى غير المباشرة . ١٤٩

المطلب الثالث : مدى قابلية الالتزام بضمان التعرض للانقسام . ١٥٠

المطلب الرابع : حالات البيع المنشئ للالتزام بضمان تعرض الغير . ١٥٢

الفصل الثالث : جزاء الاخلال بضمان تعرض الغير ١٥٧

المبحث الأول : التنفيذ العينى . ١٥٧

المطلب الأول : مضمون الالتزام بالتنفيذ العينى . ١٥٨

المطلب الثانى : حقوق المشتري ١٦٢

الفرع الأول : التزام البائع بالاخطار بالتعرض . ١٦٢

أولاً : اخطار البائع بالتعرض فى القانون المصرى ١٦٢

ثانياً: إخطار البائع بالتعرض فى قانون المعاملات المدنية لدولة الأمارات ١٦٧

١ – المرحلة الأولى : قبل تسليم المبيع . ١٦٧

٢ – المرحلة الثانية : بعد تسليم المبيع . ١٦٧

ثالثاً: المقارنة بين القانونين المصرى والأماراتى ١٧٣

١ – الاقرار والتصالح فى القانون المدنى المصرى ١٧٣
٢ – الاقرار والتصالح فى القانون المدنى الاماراتى ١٧٥
الفرع الثانى : عدم إخطار البائع بالتعرض . ١٨٠
أولاً : عدم إخطار البائع بالتعرض فى القانون المصرى ١٨١
ثانياً: عدم إخطار البائع بالتعرض فى القانون الاماراتى . ١٨٢
الفرع الثالث : توقى المشترى إستحقاق المبيع ١٨٢
أولاً: فى القانون المدنى المصرى ١٨٢
ثانياً: فى القانون المدنى الاماراتى ١٨٥
المبحث الثانى : ضمان الاستحقاق ١٨٨
المطلب الأول : مضمون الالتزام بضمان الاستحقاق. ١٨٩
أولاً: الاستحقاق الكلى . ١٩٠
ثانياً: الاستحقاق الجزئي ١٩١
ثالثا : كيفية وحالات الرجوع على البائع عند ثبوت الاستحقاق . ١٩٢
المطلب الثانى : عناصر التعويضات فى حالة استحقاق المبيع. ١٩٤
الفرع الأول : أحكام الاستحقاق فى القانون المدنى المصرى ١٩٥
أولا : قيمة المبيع مع الفوائد : ١٩٧
الفرع الثانى : أثر حسن نية المشترى أو سوئها

الفرع الثالث : أحكام الاستحقاق فى قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات ٢١٥

أولاً : رجوع المشترى بمادفعه من ثمن على البائع ٢١٦

ثانياً : أنواع المصروفات المستحقة للمشترى ٢١٨

ثالثا : ضمان البائع للأضرار التى لحقت المشترى بسبب الاستحقاق ٢١٨

١ – المصروفات الضرورية ٢٢١

٢ – المصروفات النافعة ٢٢٢

٣ – المصروفات الكمالية ٢٢٥

رابعاً : ضمان البائع للأضرار التى لحقت المشترى بسبب الاستحقاق (م ٤/٥٣٦) مدنى أماراتى) ٢٢٥

المطلب الثالث : عناصرالتعويض فى حالة الاستحقاق الجزئى ٢٢٧

الفرع الأول : عناصرالتعويض عن الاستحقاق الجزئى فى القانون ٢٢٧

أولاً : حالة الخسارة الجسيمة ٢٢٨

ثانياً : حالة الخسارة غير الجسيمة . ٢٣١

الفرع الثانى : استحقاق البعض فى قانون الامارات ٢٣١

أولاً : الاستحقاق لبعض المبيع قبل وبعد القبض ـ ٢٣٣

١ – الاستحقاق قبل القبض . ٢٣٣

٢ – الاستحقاق بعد القبض . ٢٣٤

ثانياً : ظهور حق الغير على المبيع . ٢٣٥

ثالثاً : حالة العين المحملة بحق ارتفاق ٢٣٥

رابعاً : التطبيقات القضائية لدولة الأمارات العربية المتحدة ٢٣٥

الفصل الثالث : التعديل الاتفاقى لأحكام ضمان تعرض الغير ٢٣٧

المبحث الأول : الاتفاق على تعديل أحكام الضمان فى القانون المصرى ٢٤٠

المطلب الأول : الاتفاق على زيادة الضمان ٢٤٠

المطلب الثانى : الاتفاق على انقاص الضمان ٢٤٣

المطلب الثالث : الاتفاق على اسقاط الضمان ٢٤٦

المبحث الثانى : التعديل الاتفاق لأحكام ضمان تعرض الغير فى الأمارات . ٢٥٢

أولاً: إسقاط الضمان اتفاقياً . ٢٥٢

ثانياً : التخفيف أو التشديد الاتفاقى للضمان ٢٥٥

خاتمة الرسالة ٢٥٧

المراجع : ٢٦٦

الفهرس : ٢٧١

تم بحمد الله ،،