|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **إنه في يوم ............. الموافق بناءاً على طلب \السيد\****قد انتقلت في تاريخه أعلاه إلى:****\السيد\****وأعلنته بالآتي****وحيث أن الوقائع على نحو ما سيرد بهذه الصحيفة من حقائق تدعمها المستندات، تتحصل في أن:****وحيث أن تأصيل هذه الوقائع قانوناً :****وحيث أن مادة 444 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني قد نصت على أن :****1- إذا استحق بعض المبيع، أو وجد مثقلاً بتكليف، وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدراً لو علمه لما أتم العقد, كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبيّنة في المادة السابقة على أن يردّ له المبيع وما أفاده منه.****2- فإذا اختار المشتري استبقاء المبيع, أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المبيّن في الفقرة السابقة, لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق.****وتطبيقاً لذلك قررت محكمة النقض أن : النص في المادة 443 من القانون المدني على أن "إذا استحق كل المبيع كان للمشتري أن يطلب من البائع. "1" قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت. "2" قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها لمن استحق المبيع. "3" المصروفات النافعة التي لا يستطيع المشتري أن يلزم بها المستحق وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سيء النية. "4" جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق عدا ما كان المشتري يستطيع أن يتقيه منها لو أخطر البائع بالدعوى طبقاً للمادة 440 "5" وبوجه عام تعويض المشتري عما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع. كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنياً على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله" وفي المادة 444 من القانون ذاته على أن "1" إذا استحق بعض المبيع أو وجد مثقلاً بتكليف وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدراً لو علمه لما أتم العقد، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة في المادة السابقة على أن يرد له المبيع وما أفاده منه. "2" فإذا اختار المشتري استبقاء المبيع أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المبين في الفقرة السابقة، لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق" يدل على أنه إذا استحق كل المبيع يكون للمشتري أن يرجع على البائع بطلب المبالغ المبينة بالمادة الأولى ومنها قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت، وكذلك إذا استحق بعض المبيع وقام المشتري برد المبيع إلى البائع.****[الطعن رقم 3014 - لسنة 64 ق - تاريخ الجلسة 21 / 11 / 1995 - مكتب فني 46 رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1209 ]****وقررت محكمة النقض بأن : المقرر أنه إذا أنشا المشرع للدائن أكثر من دعوى لاقتضاء حقه كان له أن يختار ما يشاء من بينها، فإذا كفل البائع للمشتري وجود صفات في المبيع، ثم تبين تخلفها عند التسليم، كان للأخير أن يرجع عليه إما بدعوى الضمان التي نظم المشرع أحكامها في المواد من 447 إلى 454 والمادتين 443 ،444 من القانون المدني، وإما بدعوى الفسخ، أو الإبطال للغلط، متى توافرت شرائطها طبقا للقواعد العامة، ولكل منها أحكامها التي تستقل بها، فدعوى الضمان تفترض بقاء العقد ونفاذه، ولا يطلب إحلاله، وتعد إجابة المشتري لطلبه فيها تنفيذا للعقد بمقابل، ولا يرد فيه الثمن بل يقضي له بالتعويضات الواردة في المادة 443 من القانون المدني، وتخضع للتقادم الحولي المنصوص عليه في المادة 452 من ذات القانون، أما دعوى الفسخ فيقضي فيها على أساس انحلال العقد، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد بما يستتبع استرداد المشتري لما دفعه من الثمن، مع التعويض إن كان له محل وفقاً للقواعد العامة وتتقادم بخمس عشرة سنة.****[الطعن رقم 2567 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 30 / 6 / 1999 - مكتب فني 50 رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 955 ]** **ولما كان نص مادة 447 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني هو :****1- يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه, أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبيّن في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أُعد له, ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده.****2- ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع, أو كان يستطيع أن يتبيّنها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي, إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب, أو أثبت أن البائع قد تعّمد إخفاء العيب غشاً منه.****وأستقر قضاء النقض على : إن مؤدى النص في المادة 648 من القانون المدني أن المقاول إذا التزم بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسئولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل وأن ضمان المقاول - في هذه الحالة - لجودة المواد المقدمة منه يكون وفقاً لأحكام الضمان المقررة في عقد البيع باعتباره بائعاً – للمادة فيضمن ما فيها من عيوب ضمان البائع للعيوب الخفية من وقت تمام صنع الشيء المتفق عليه وتسليمه لرب العمل وذلك وفقاً لأحكام ضمان العيوب الخفية المنصوص عليها في المواد من 447 إلى 455 من ذات القانون وأن مسئولية المقاول عن خطئه إذ خالف الشروط والمواصفات المتفق عليها أو انحرف عن أصول الفن وتقاليد الصنعة وعُرفها أو أساء اختيار مادة العمل التي قدمها من عنده يكون مسئولاً مسئولية عقدية عن تعويض رب العمل عن الضرر الذي ينجم عن إخلاله بالتزاماته.****[الطعن رقم 7472 - لسنة 78 ق - تاريخ الجلسة 2 / 9 / 2015 ]****وأستقر قضاء النقض على : المقرر – في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة 447 من القانون المدني أنه يتعين لكي تقوم مسئولية البائع عن ضمان العيب الخفي في المبيع أن يكون هذا العيب كامناً في مادة الشيء المبيع ذاته وموجوداً فيه وقت أن تسلم المشتري المبيع من البائع وينقص من قيمته بحسب الغرض الذي أعد له، كما يلزم أن يكون خفياً وهو يكون كذلك متى كان المشتري غير عالم به وغير مستطيع أن يعلمه، أو إذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد الذي تعارف الناس على القيام به بل كان يتطلب خبرة خاصة وفحصاً معيناً، أو كان من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد وأثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو أثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه، وأنه متى كان هذا العيب خفياً. على نحو ما تقدم. فيفترض أن المشتري لا يعلم به فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشتري كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع.** **فإن عجز عن إثبات هذا العلم وتوافر في العيب باقي الشروط أنفة البيان انعقدت مسئولية البائع عن الضمان بصرف النظر عما إذا كان هناك خطأ تقصيري يمكن نسبته إليه من عدمه, ومقتضى ذلك أنه بمجرد ثبوت الإخلال بالالتزام بضمان العيب الخفي تقوم المحكمة بتحديد عناصر الضرر الناشئ عنه لتقدير التعويض الجابر له.****[الطعن رقم 1651 - لسنة 68 ق - تاريخ الجلسة 13 / 10 / 2012 - مكتب فني 63 رقم الصفحة 1056 ]** **ولما كان نص مادة 448 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني هو :****لا يضمن البائع عيباً جرى العرف على التسامح فيه.****وأستقر قضاء محكمة النقض على أن : أن المشرع بعد أن عرف عقد البيع فيما نص عليه بالمادة 418 من القانون المدني. وحدد التزامات البائع فيما أورده بالمواد 428 إلى 455 منه قد أوجب على البائع - فيما ضمنته المواد 431، 437، 435 - تسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع وذلك بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً، ثم رتب - فيما ضمنه نص المواد من 439 إلى 455 - أحكام ضمان البائع ومنها ضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي على النحو وبالشروط الواردة بهذه المواد، كما أن الملكية - وعلى ما تقضي به المادة 934 من ذات القانون - لا تنتقل سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946.****[الطعن رقم 15759 - لسنة 83 ق - تاريخ الجلسة 13 / 3 / 2016 ]** **وحيث أن مادة 449 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني قد نصت على أن :****1- إذا تسلّم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكّن من ذلك, وفقاً للمألوف في التعامل, فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يُخطره به خلال مدة معقولة فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع.****2- أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري, وجب عليه أن يُخطر به البائع بمجرد ظهوره، وإلا اعتبر قابلاً للمبيع بما فيه من عيب.****وقررت محكمة النقض بأن : النص في المادة 449 من القانون المدني على أنه: "إذا تسلم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك، وفقا للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة، فإن لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع. أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري وجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره، وإلا اعتبر قابلا للمبيع بما فيه من عيب، يدل على أن المشرع يفرق - بموجب هذا النص - بين حالتين، أولاهما حالة ما إذا كان العيب مما يمكن كشفه بالفحص المعتاد، وعندئذ يتعين على المشتري فور تسلمه المبيع أن يقوم بفحصه، فإن اكتشف العيب وجب عليه إخطار البائع به خلال مدة معقولة، ويعتبر قابلا للمبيع بحالته ويسقط حقه في الضمان - ولو لم تكن مدة تقادم دعوى الضمان قد انقضت - إذا لم يخطر البائع بالعيب في خلال المدة المشار إليها، أو أهمل في فحص المبيع والحالة الثانية إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد فلا يسقط حق المشتري في الضمان لعدم إجراء الفحص المعتاد أو لمجرد عدم كشف مثل هذا الفحص عن العيب وبالتالي لا يسقط هذا الحق بعدم قيام المشتري بالإخطار بالعيب وإنما يبقى للأخير حقه في الضمان طوال المدة اللازمة لإجراء الفحص الفني بحسب المألوف في التعامل، فإن اسفر هذا الفحص عن وجود العيب وجب على المشتري أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره وإلا عد قابلا للمبيع بحالته وسقط حقه في الضمان ولو لم تكن مدة تقادم دعوى الضمان قد انقضت.****[الطعن رقم 4899 - لسنة 68 ق - تاريخ الجلسة 27 / 2 / 2000 - مكتب فني 51 رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 363 ]****وأستقر قضاء النقض على : النص في الفقرة الأولى من المادة 449 من القانون المدني على أنه" إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك وفقاً للمألوف في التعامل فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مده معقولة فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع" وفي المادة 452 منه على أن "تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان مدة أطول, على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتمام التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه" مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن دعوى ضمان العيب في الشيء المبيع تسقط إما بعدم إخطار المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم لإهماله في فحص الشيء أو الإخطار عنه, إما بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع ولو وقع الإخطار أو لم يعلم المشتري بالعيب إلا بعد ذلك ما لم يكن هناك غش من البائع بأن تعمد إخفاء العيب.****[الطعن رقم 4503 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 11 / 1 / 1998 - مكتب فني 49 رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 84 ]** **وحيث أن مادة 450 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني قد نصت على أن :****إذا أخطر المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم، كان له أن يرجع بالضمان على النحو المبيّن في المادة 444.** **وحيث أن مادة 141 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني قد نصت على أن :****1- إذا كان العقد باطلاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان, وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطلان بالإجازة.****2- وتسقط دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد.****وأستقر قضاء محكمة النقض على أن : أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان لمحكمة الموضوع أن تعطي الدعوى وصفها الحق وأن تسبغ عليها التكييف الصحيح بما لها من سلطة في فهم الواقع في الدعوى إلا أنها مقيدة في ذلك بالوقائع والطلبات المطروحة عليها فلا تملك التغيير في مضمون هذه الطلبات واستحداث طلبات جديدة لم يطرحها الخصوم. وأن العبرة في تحديد الطلبات في الدعوى هي بما يطلب المدعي الحكم له به. أما ما يطرحه في دعواه أساسا لها فهو لا يعدو أن يكون من وسائل الدفاع فيها، كما أنه وإن كانت دعوى البطلان المطلق تسقط بمضي خمس عشرة سنة إعمالا للفقرة الثانية من المادة 141 من القانون المدني إلا أن الدفع بهذا البطلان لا يسقط بالتقادم أبدا ذلك بأن العقد الباطل يظل معدوما فلا ينقلب مع الزمن صحيحا وإنما تتقادم الدعوى به فلا تسمع بعد مضي المدة الطويلة.****[الطعن رقم 534 - لسنة 79 ق - تاريخ الجلسة 8 / 4 / 2017 ]****وقررت محكمة النقض بأن : إذ كان النص في المادة 141 من ذات القانون (القانون المدني) على أنه "1- إذا كان العقد باطلا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة. 2- وتسقط دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد"، وكان النص في المشروع التمهيدي يقتصر على الفقرة الأولى وحدها وينتهي بعبارة (وهذا البطلان لا تلحقه الإجازة ولا يزول بالتقادم) ثم رأت لجنة المراجعة إضافة الفقرة الثانية لتكون نصها (وتسقط دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد دون الدفع به) ولكن لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ حذفت عبارة "دون الدفع به" لأنه من المبادئ الأساسية المسلم بها أن الدفوع لا تسقط بالتقادم ومن ثم لم تر اللجنة محلا لإيراد هذه العبارة لأن وضعها يثير شبهة أن الدفوع قد تسقط ومن المتفق عليه بإجماع أن العقد الباطل عدم فلا وجود له ولا تصححه الإجازة ولا التقادم مهما طال الزمن وهو ما كان يقتضي ألا تسقط دعوى البطلان بالتقادم كما كان الحال في ظل القانون المدني القديم ولكن مع صراحة النص الجديد وجب التزامه واستقر الرأي على أن ما يوجبه النص هو مجرد نهي عن سماع دعوى البطلان المجردة أي التي تقتصر طلبات رافعها على مجرد تقرير البطلان ولكن رغم سقوط الحق في الدعوى يبقى لصاحب المصلحة الحق في تجاهل وجود العقد الباطل مهما مضى عليه الزمن وأن يتمسك بحقوقه الأصلية باعتبار العقد الباطل معدوما لا أثر له وأن الملكية لا تسقط بالتقادم، ويبقى حق المحكمة في أن تقضي بالبطلان من تلقاء نفسها وهو ما يجعل طلب البطلان ينقلب في هذه الحالة إلى مجرد دفاع يستند إليه رافع الدعوى لتفصل فيه المحكمة باعتباره دفاعا لا طلبا.****[الطعن رقم 653 - لسنة 67 ق - تاريخ الجلسة 27 / 9 / 2010 - مكتب فني 61 رقم الصفحة 856 ]** **ولما كان نص مادة 143 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني هو :****إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبيّن أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله.****وقررت محكمة النقض بأن : مفاد نص المادة 143 من القانون المدني أنه إذا لم يقم من يدعي البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للإبطال لا ينفصل عن جملة التعاقد يظل ما بقى من العقد صحيحاً باعتباره عقداً مستقلاً ويقتصر البطلان على الشق الباطل وحده.****[الطعن رقم 8296 - لسنة 65 ق - تاريخ الجلسة 23 / 6 / 1997 - مكتب فني 48 رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 952 ]****وأستقر قضاء النقض على : يشترط لإبطال العقد في شق منه بالتطبيق للمادة 143 من القانون المدني مع بقائه قائماً في باقي أجزائه ألا يتعارض هذا الإنتقاص مع قصد العاقدين بحيث إذا تبين أن أياً منهما ما كان ليرضى إبرام العقد بغير الشق المعيب، فإن البطلان أو الإبطال لابد أن يمتد إلى العقد كله ولا يقتصر على هذا الشق وحده.****[الطعن رقم 11 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 21 / 4 / 1973 - مكتب فني 24 رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 649 ]** **ضمان العيوب الخفية يخول المشتري الخيار بين رد المبيع واسترداد الثمن وبين استبقائه وانقاص الثمن.****الأصل أن ضمان العيوب الخفية يكون في كل البيوع مهما كان محلها، فيكون في بيع العقار وفي بيع المنقول، سواء أكان المنقول ماديا أم كان غير مادي، ويكون في البيوع المدنية وفي البيوع التجارية على السواء، ولكن يجب أن تكون العملية بيعا.** **ظهور عيب في المبيع هو بمثابة استحقاق جزئي، واذن يجب التفريق بين العيب الجسيم وهو الذي يبلغ حدا من الجسامة لو علمه المشتري قبل التعاقد لما أتم العقد، والعيب الذي لم يبلغ هذا الحد من الجسامة****فاذا كان العيب جسيما يكون المشتري مخيرا فيه بين الفسخ إبقاء البيع مع التعويض عن العيب ، وإذا لم يكن العيب جسيما فلا يكون للمشتري الا التعويض.****[ شرح القانون المدني الجديد - العقود المسماة - الجزء السادس - عقد البيع وعقد المقايضة - الدكتور/محمد كامل مرسى - 1953 - ص 334 ، 335،** **348. ]** **إذا كان العيب الذي بالمبيع عيبا خفيا لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد فأن المشتري لا يعتبر راضيا به إذا كشفه، وهنا أوجب المشرع على المشتري أن يخطر البائع بالعيب بمجرد ظهوره فيجب عليه أن يبادر الي هذا الاخطار دون أبطاء** **ونري من ذلك أن المشتري حتى يستطيع الرجوع بضمان العيب علي البائع، يجب عليه اخطاره بهذا العيب عندما يكشفه، ويجب أن يكون الاخطار دون أبطاء أو في مدة معقولة يحددها المألوف في التعامل، ولا يشترط شكل خاص في هذا الاخطار، فيصح أن يكون بإنذار علي يد محضر، كما يصح أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل، بل يصح أن يكون شفهيا، ولكن على المشتري عبء أثبات حصول هذا الاخطار، ويستطيع أن يثبته بجميع الطرق ومنها البينة والقرائن لأنه واقعة مادية.****وفي مجال الدراسة المقارنة فإن ما ذهبت اليه المادتين 447 ، 448 من القانون المدني المصري مطابق للمواد 415 ، 416 من القانون المدني السوري و 436 ، 437 من القانون المدني الليبي و558 ، 559 من القانون المدني العراقي و 442 ، 445 ، 460من القانون المدني اللبناني****[ الوسيط في شرح القانون المدني "الجزء الرابع" العقود التي تقع على الملكية - البيع والمقايضة - الدكتور / عبد الرزاق أحمد السنهورى - ط 2004 - ص 644 ، 625. ]****وحيث أنه هدياً بما تقدم من أسانيد قانونية** **بنـــــــــــاء عليه****أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت وسلمت المعلن إليه صوره من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة ، وذلك بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم ..............الموافق من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن إليه الحكم بـ:**

|  |
| --- |
|  **رد وبطلان عقد البيع - لوجود عيوب خفية في المبيع** |

**مع المصاريف ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .****مع حفظ كافة الحقوق الأخرى ، ولآجل العلم،،،** | **الموضوع**

|  |
| --- |
| **رد وبطلان عقد البيع - لوجود عيوب خفية في المبيع**  |

**بناء على طلب الطالب ومسئوليته****وكيل الطالب** |