

المعاينة النافية للجهالة: ماهيتها - شروطها - أمثلة مادة 419

المعاينة النافية للجهالة

شرح المادة 419 مدني بشأن المعاينة النافية للجهالة فدائما ما يتضمن عقد البيع بند بإقرار المشتري أنه عاين المبيع موضوع العقد علما نافيا للجهالة شرعا و قانونا و قبل به بحالته التي عليها وأصبح عالما به .



محتويات ومباحث المعاينة النافية للجهالة



- الأعمال التحضيرية للمادة ٤١٩ مدنى
- الشرح والتطبيق على المادة ٤١٩ مدنى
- المعاينة والجهالة في رأى فقهاء القانون
- المعاينة النافية للجهالة في محكمة النقض



وفى هذا البحث نتعرض لمعنى المعاينة والعلم المانع للجهالة وفقا لنص المادة 419 من القانون المدنى المصرى التى تضمنت هذا الأمر

وهو بند جد خطير حيث أن اقرار المشتري أنه تسلم المبيع وأصبح على علم تام به ينفي الجهالة بأوصافه وحالته وقبوله به كما هو وقت الشراء يحرمه من طلب بطلان البيع فيما بعد ان تبين له أن المبيع المتعاقد عليه يختلف عن المبيع في الواقع

ومن ثم وجب بيان معنى العلم المذكور بالمادة 419 مدنى هل القصد هو أوصاف وصفات المبيع بكل مشتملاته ، أم أنه يخرج عنه ما يخفى على المشتري من رؤيته بالعين المجردة حال المعاينة أو تذوقه ، وهذا البحث يتضمن المباحث الآتية

محتويات ومباحث المعاينة النافية للجهالة

1. الأعمال التحضيرية للمادة 419 مدنى
2. الشرح والتعليق على المادة 419 مدنى والمعاينة النافية للجهالة
3. المعاينة والجهالة في رأى فقهاء القانون
4. المعاينة النافية للجهالة في محكمة النقض

ما المقصود بالعلم النافي للجهالة في القانون

1. العلم النافي للجهالة هو العلم التام بكل بأوصاف المبيع ، و اشترطت المواد 419 و 420 و 421 من القانون المدني المصري أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه
2. بمعنى أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا يميز عن غيره و يكون كافيا للجهالة الفاحشة كما لو باع شخص إلى آخر منزلا عين بموقعه كذكر عنوان ورقم العقار دون ان يعلم المشتري مساحته و عدد حجراته و طريقة توزيعها و الجهات الأصلية التي يطل عليها
3. و العلم بالمبيع يكون على الوجه الذي يناسبه فيتحقق بالإبصار ان كان المبيع من المرئيات ، أو بالشم ان كان من المشمومات كالروائح العطرية أو بالتذوق إن كان من طعام
4. لذا فان توافر شرط العلم هو المعاينة أي الرؤية و ليست هنا

معناها الإبصار بل باستعمال الحواس التي تتناسب مع طبيعة المبيع و هي الإبصار و الشم والتذوق و اللمس كما في الأقمشة مثلا.

النص القانوني عن المعاينة للمبيع ونفي الجهالة

تنص المادة 419 مدني على:

1- يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً، ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرّفه.

2- وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالماً بالمبيع، سقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به إلا إذا أثبت تدليس البائع.

الأعمال التحضيرية للمادة 419 مدني

- هذا النص يلخص خمسة نصوص في التقنين المصري الحالي وهي المواد 249-353 / 315-219 على وجه يوفق بين خيار الرؤية المعروف في الشريعة الإسلامية وبين المبادئ العامة للقانون المدني وهذا لا يشترط رؤية المبيع بل تقتصر على اشتراط أن يكون معيناً تعييناً كافياً.
- فقرر المشرع وجوب ان يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع كافياً (وحذفت عبارة أما بنفسه أو بمن يوكله عنه في معاينته من نص التقنين الحالي لبدايتها) ثم أراد ان يوفق بين هذا العلم (والمقصود به خيار الرؤية) وبين الاكتفاء بتعين الشيء فذكر أن العلم يعتبر كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التحقيق منه (انظر م 252 / 218مصري) فرؤية المبيع يفي عنها تعيينه بأوصافه الأساسية تعييناً من شأنه أن يمكن من تمييزه عن الأشياء الأخرى بديهي أن هذا التعيين يختلف باختلاف الأشياء .
- ثم نقل المشرع المادة 250 / 217 من التقنين الحالي فقرر انه إذا ذكر في عقد البيع ان المشتري عالم بالمبيع سقط حقه في الطعن على البيع بدعوى عدم علمه بالمبيع إلا إذا أثبت تدليس البائع فأصبح يغنى عن الرؤية إما تعيين الشيء تعييناً كافياً وإما إقرار البائع في العقد انه عالم بالمبيع هذا كله ما لم يكن هناك تدليس من البائع .

▪ وقد أغفل المشرع نصين فى التقنين الحالى لا فائدة من إيرادهما احدهما يقضى بأنه إذا لم يشاهد المشتري جزافا إلا بعض المبيع وتبين له انه أورده كله لامتنع عن شرائه فليس له إلا أن يحصل على الحكم بفسخ البيع بدون أن يجوز له طلب المبيع أو تنقيص ثمنه ويسقط حقه فى طلب الفسخ إذا تصرف فى الشيء المبيع باي طريقة كان (م250/316 مصري)
▪ ويقضى النص الثانى بان البيع للأعمى يكون صحيحاً إذا امكنه معرفة حقيقة المبيع بطريقة غير المعاينة أو حصلت معاينته عينه معتدا عليه فى ذلك (م253/319) وواضح ان فى القواعد العامة غنى عن ذكر هذين الحكمين .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء 4 - ص 18 و19)

الشرح والتعليق على المادة 419 مدنى

تعليق الدكتور عبد الرزاق السنهورى فى الوسيط:

وفقا للقواعد العامة فى تعيين محل الالتزام فانه يكفى لعلم المشتري بالمبيع ان يكون معيناً تعييناً كافياً تميزه عن غيره ويكون مانعا من الجهالة الفاحشة على انه يجب الا يكون المشتري واقعا فى غلط فى صفة جوهرية فى المبيع وهذا الغلط لا يفترض فعلى المشتري الذى يدعيه يقع عبء إثباته .

ولكن الفقه الإسلامى - وبخاصة المذهب الحنفى - يثبت المشتري الذى لم يرد المبيع خيارا يسميه خيار الرؤية يستطيع المشتري بموجبه ان ينقضى البيع ويرد المبيع إذا راه فوجده على خلاف ما ظن وقد أراد التقنين المدنى القديم والجديد التوفيق بين خيار الرؤية والقواعد العامة المشار إليها فى تعيين المبيع وفى الغلط فى صفة جوهرية فيه .

ولقد أوجبت المادة 419 مدنى ان يكون المشتري عالما بالمبيع كافيا والعلم بالمبيع شيء غير تعيين المبيع فقد يكون المبيع معيناً كل التعيين ولكن المشتري لا يعلمه والأصل فى العلم بالمبيع ان يكون برؤية المبيع ذاتاه ولم يجعل التقنين المدنى الرؤية هي الطريق الوحيد لتحصيل العلم بالمبيع بل جعل إلى جانب هذا الطريق طريقين آخرين .

• **الأول** - ان يشتمل عقد البيع على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه .

• **الثاني** - ان يقر المشتري فى عقد البيع بانه عالم بالمبيع فيكون إقرار هذا حجة عليه ولا يستطيع بعد ذلك ان يطعن فى البيع بالإبطال بدعوى عدم علمه بالمبيع الا إذا اثبت ان البائع قد دلس عليه .

ونرى من ذلك ان خيار الرؤية فى التقنين المصري قد آل فى النهاية إلى وجوب وصف المبيع فى عقد البيع وصفا مميزا له عن غيره بحيث يتمكن المشتري من تعرفه .

(الوسيط 4 - للدكتور السنهوري - ص 114 وما بعدها ، وكتابة - مصادر الحق فى الفقه الإسلامى طبعة بيروت جزء 4 ص 248 وما بعدها)

تعليق الدكتور سليمان مرقص والدكتور محمد علي أمام فى مؤلف عقد البيع:

يرجع نص المادة 419 مدنى فى اصالة إلى خيار الرؤية المعروف فى الشريعة الإسلامية وان كان واضعوا القانون المدنى القديم والجديد قد حوروا فى أحكامه الشرعية وقربوه كثيرا من أحكام الغلط فى القانون الحديث .

فخيار الرؤية رخصة تثبت للعاقدين الذى لم يرحل العقد وقت التعاقد وتخوله متى راه ان يفسخ العقد أو بمضيه .

ويشترط فى ثبوت خيار الرؤية ان يكون محل العقد عينا معينة بالذات لم يرها العاقد حين للعقد أو قبله وحينئذ يثبت هذا الخيار بحكم الشرع اتى دون اشتراطه ولا يجوز للعاقدين استعمال هذا الخيار بحكم الا بعد رؤية محل العقد وليس المراد بالرؤية الإبصار بل المراد بها أعم من ذلك وهو العلم بمحل العقد على الوجه الذى يناسبه (الإبصار- الشم - الذوق ... الخ) .

وظاهر من المذكرة الإيضاحية القانون المدنى الجديد ان:

المشرع أراد ان يوفق بين خيار الرؤية المعروف فى الشريعة الإسلامية وبين المبادئ العامة فى القانون المدنى فلم يشترط رؤية المشتري للمبيع فكيفي ان يعلم به سواء عن طريق معاينته بنفسه أو بوكيل

عنه أو عن طريق اشتمال العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه وقد نص في الفقرة الثانية من المادة 449 مدنى على أن يقوم مقام العلم الحقيقي بالمبيع مجرد ذكر المشتري في العقد انه عالم بالمبيع .

غير انه فلا حظ ان قصد المشرع ربط العلم بالمبيع بشرط تعيين محل العقد كان يقضى ان يكون جزاء عدم العلم كجزاء عدم تعيين المحل أي للبطلان المطلق بولكن المشرع لم يساير المنطق إلى هذا الحد بل جعل جزاء عدم العلم مقصوراً على قابلية العقد للإبطال إذ نص في الفقرة الثانية لنص المادة 419 مدنى على انه :

إذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع يسقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه الا إذا أثبت تدليس البائع .

وبذلك اصبح يسوغ القول ان المشرع الجديد قد انصرف في هذا الشأن عن فكرة الفسخ وانه إعتبر حكم عدم العلم بالمبيع حكم الغلط في صفات المبيع أي انه لا يمنع العقد من احداث آثاره ولكنه يخول المشتري حق إبطال البيع متى علم حقيقة المبيع .

(عقد البيع للدكتورين سليمان مرقص ومحمد علي أمام ص 159 وما بعدها)

تعليق الدكتور أنور سلطان و الدكتور جلال العدوي مؤلف عقد البيع:

حكم المادة 419 مدنى تقابل حكم خيار الرؤية في الشريعة الإسلامية التي استقى منها المشيع وجوب العلم بالمبيع وإن كان قد خرج على بعض أحكامها .

وخيار الرؤية شرعاً عبارة عن ثبوت الحق للمشتري الذي اشترى شيئاً لم يره في اخذ أو رده ويعتبره الفقهاء شرط لزوم لا شرط صحة ولذا لا يمنع وقوع اللك إلى المشتري حتى لو تصرف في المبيع جاز تصرفه وبطل خياره ويكون هذا الخيار للمشتري دون البائع بدليل قوله عليه الصلاة والسلام (من اشترى شيئاً لم يره فله الخيار إذا راه قالوا رث الذي يبيع شيئاً لم يره لا خيار له) بإجماع السكوتي .

والمراد بالرؤية العلم بالمقصود من باب عموم المجاز أي ان الرؤية من أفراد المعنى المجازي فتشمل العلم بالشم بالمبيع أو اللمس أو المذاق أو السمع ولذلك عبر المشرع المصري عن خيار الرؤية بالعلم

بالمبيع لأن العلم يكون باستعمال خاصة إدراكه .

يرى البعض ان أحكام العلم بالمبيع تقرر تقرير للمشتري حقوقا أكثر مما تقرره القواعد العامة اذ تبيح له إبطال الصفقة والعدول عنها ولو لم يكن هناك أى غلط فى صفة جوهرية فللمشتري مجرد مكنة وله مطلق الحرية فى إستعمالها إلى ان يوجد ما يبطلها ويستند هذا الرأى إلى أن فقهاء الشريعة الإسلامية التى استقى منها المشرع أحكام للعلم بالمبيع يشترطون الرؤية فى الشراء لىتم بها الرضا وللمشتري حق **الفسخ** قبل الرؤية بعدها دون أن يسأل عن سبب ذلك أى ان خيار الرؤية مجرد إرادة ومشئنة .

إلا انه يؤخذ على هذا بحكم الشريعة الإسلامية من أن المشتري يكون الخيار مادام لم ير المبيع حتى ولو تضمن العقد وصفاً كافياً له وانما نص صراحة على ان المشتري بعد عالماً بالمبيع علماً كافياً إذا تضمن العقد بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه

وهذا ما يدل على ان خيار المشتري فى حالة عدم علمه بالمبيع مقيد بالأ يثبت البائع انه تتوافر فى المبيع للصفات الأساسية التى كان المشتري بعد عالماً بالمبيع لو ذكرت له عند التعاقد .

ولهذا ذهب رأى آخر إلى ان عدم علم المشتري بالمبيع بعد مجرد قرينة على تخلف صفة أساسية فى المبيع بحيث يفترض انه وقع فى غلط جوهرى ما كان ليبرم العقد لو لم يقع فميه

وهذه هى الحكمة التى قصد إليها المشرع من إيراد المادة 419 مدنى دون الاكتفاء بالأحكام العامة فى القانون فالمشرع أراد إيجاد قرينة قانونية على وقوع المشتري فى الغلط فى هذه الحالة أى قرينة على انه وجد المبيع على صورة تخالف تلك التى كان يتوهمها الا انها قرينة غير قاطعة يجوز للبائع إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات .

(عقد البيع - للدكتور أنور سلطان وجمال العدوي - ص 168 وما بعدها)

تعليق الدكتور إسماعيل غانم فى مؤلف عقد البيع :

إن المصدر التاريخي للمادة 419 مدنى هو أحكام خيار الرؤية فى الشريعة الإسلامية ويقصد بخيار الرؤية عند فقهاء الشريعة ما يثبت لا مد العاقدين عند رؤية محل العقد من الحق فى فسخ العقد أو إمضائه بسبب عدم محله عند انشاء العقد أو قبله .

وجهور الحنفية على ان الخيار لا يثبت الا للتملك من العاقدین أى المشتري فى عقد البيع دون المملك فلا يثبت البائع ولو كان قد باع ما يملك دون ان يراه وسبب ثبوت الخيار هو عدم رؤية محل العقد حين انعقاد العقد أو قبل انعقاده ولا يثبت الخيار إلا عند الرؤية فلا خيار قبلها وقد رتب فقهاء الشريعة على ذلك أنه لا يصح التنازل عن الخيار قبل الرؤية اذ لا يصح عندهم التنازل هن الحقوق قبل وجودها كما رتب فقهاء الحنفية - خلافا للمذاهب الثلاثة الأخرى ان الخيارات جميعا بما فى ذلك خيار الرؤية وحق الشفعة لا تورث فيسقط خيار الرؤية بموت المشتري فالوارث لا يرث مورثة فى رغبته .

ويسقط الخيار بعدة أمور منها ما يسقطه سواء وجد قبل الرؤية أو بعدها ومنها ما لا يترتب عليه اسقاط الخيار إلا إذا وجد بعد الرؤية :

النوع الأول ويشمل :

- (أولا) تصرف الممتلك (أى المشتري) فى الشئ تصرفا يوجب حقا للغير (كبيعة ورهنه وإجارته)
- (ثانيا) تعيب المحل فى يد الممتلك أيا كان سبب العيب ولو كان بفعل البائع على رأى جمهور الحنفية
- (ثالثا) زيادة المحل فى يد الممتلك سواء كانت زيادة متصلة متولدة منه كالمن للحيوان أو زيادة منفصلة متولدة كالولد الحيوان أو زيادة متصلة غير متولدة كالبناء على الأرض .

أما النوع الثانى:

وهو الذى لا يترتب عليه سقوط الخيار تالا إذا وجد بعد الرؤية فهو يشمل القول الدال على الاسقاط أى للتنازل والتصرف فى المحل تصرفا لا يوجب حقا للغير كالهبة من غير تسليم والاعارة والفعل المتصل بالمحل كالانتفاع به أو عرضه للبيع أو قبضة بعد رؤيته وطلب الاخذ بالشفعة بسببه .

(الوجيز فى عقد البيع - للدكتور إسماعيل غانم - ص76 وما بعدها)

تعليق الدكتور عبد المنعم البدر اوي فى عقد البيع:

رغم محاولة المشرع المصري التوفيق بين خيار الرؤية كما هو معروف فى الشريعة الإسلامية والمبادئ العامة للقانون المدنى إلا أنه لا يمكن أن يقال ان الأحكام التى أوردها فى المادة 409 مدنى هى بعينها أحكام خيار الرؤية فى الشريعة الإسلامية - ويمكننا أن نلخص هذه الفروق فيما يلى :

1. أن خيار الرؤية يثبت فى البيع ما دام المشتري لم ير المبيع حتى ولو تضمن العقد وصف المبيع وصفا كافيا وحتى لو وجد المشتري على نحو ما وصف له فتعيين المبيع فى العقد لا يغنى عن الرؤية ولا يسقط الخيار فيها. ولكن بخلاف هذا ما قضت به المادة 499 من القانون المدنى بعد ان أوجبت ان يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا - من ان العلم يعتبر كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه ففى نظر القانون المدنى تعيين المبيع فى العقد يسقط خيار الرؤية على حين انه لا يسقطه فى الشريعة الإسلامية .

2. يثبت الخيار للمشتري فى الشريعة الإسلامية حتى لو ذكر فى العقد انه عالم بالمبيع إذا ثبت انه لم يره قبل العقد بل ان خيار الرؤية لا يسقط بالنزول عنه فى العقد .

3. بينما الحال فى القانون المدنى على خلاف ذلك الفقرة الثانية من المادة 419 منه على انه إذا ذكر فى عقد ان المشتري عالم بالمبيع يسقط حقه فى طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به . وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية يجوز للمشتري عند رؤية المبيع ان يفسخ البيع وهذا للفسخ يقع دون تقاض أو تراضى .

ولم يتكلم المشرع المصرى عن الحق للمشتري فى الفسخ وانما تكلم عن حقه فى إبطال بدعوى عدم علمه به فالفسخ فى القانون هو جزاء لعدم التنفيذ وهو غير موجود هنا ومن ثم كان حق المشتري فى إبطال البيع لا فسحة .

سقوط حق المشتري للعلم بالمبيع

أسباب سقوط حق المشتري فى ابطال العقد بسبب العلم
والمعاينة النافية للجهالة

يسقط الحق فى الإبطال بأحد الأسباب الآتية :

1. بعدم استعماله بمضى ثلاث بسنوات من تاريخ العلم الكافي

بالمبيع كما هي القاعدة العامة فى البطلان النسبى (م 140مدنى) وذلك مالم يكن قد سبق ان نزل عنه صراحة أو ضمناً أو سقط بسبب آخر .

2. بإجازة العقد صراحة أو ضمناً وذلك بأن يصدر من المشتري قول أو فعل يدل على رضائه بمحل العقد كقوله رضيت أو أجزت أو بتصرفه فى المحل كبيع أو هيئة أو اجازته اوز بانتفاعه به وعرضة إياه للبيع أو دفعه الثمن أو طلبه الأخذ بالشفعة بعد رؤيته المحل فالرضا بالمبيع يبطل الخيار وهذا هو ما يقرره فقهاء الشريعة أيضا .

3. تصرف المشتري فى البيع حتى قبل الرؤية .

4. تعيب المحل فى يد المشتري لأنه لا يجوز ان يردده إلى صاحبة معيها وقد تسلمه سليما .

5. تعذر رد بهلاك أو بعيب أو بتصرف لأن خيار الرؤية لا يثبت فى البعض.

6. هل يسقط الخيار بموت المشتري طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية يسقط الخيار بالموت وقد خالفت محكمة النقض عندنا رأى الشرعيين فى الشفعة التى هى خيار أيضا فرأت انها تنتقل إلى الورثة ويمكن قياس خيار الرؤية على خيار الشفعة .

(عقد البيع - للدكتور عبد المنعم البدر اوي - طبعة 1958 - ص 118 وما بعدها ، وطبعة 1957 - ص 116 وما بعدها)

تعليق الدكتور محمد لبيب شنب مؤلف البيع:

ويثبت للمشتري الحق فى طلب إبطال البيع لمجرد عدم علمه بالمبيع فلا يشترط ان يكون معذوراً خلافاً لما ذهبت إليه بعض الأحكام المختلفة من إشتراط ان يكون المشتري قد بذل كل جهد فى سبيل تحقيق العلم بالمبيع ولكنه لم يستطيع بسبب تدليس البائع أو بسبب ظروف خارجة عن إرادته .

ولا يكلف المشتري بإثبات انه لم يعلم بالمبيع وقت العقد علماً كافياً لان الظاهر يصدق وهو أن المبيع لم يكن تحت يده بل كان فى يد البائع قبل العقد

ويكون على البائع إذا ادعى ان المشتري عالم بالمبيع أن يثبت ذلك ولكن إذا كان المبيع من الأشياء التى جرى الناس على معاينتها قبل الشراء فان المشتري الذى يدعى انه قد اشترى المبيع دون معاينة يلتزم بإثبات عدم علمه به ومحل الإثبات فى الحالين وهو العلم وعدم

العلم من الوقائع المادية التي تجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات

ويثبت هذا العلم بصفة خاصة إذا أقر المشتري في عقد البيع انه عالم بالمبيع ففي هذه الحالة لا يثبت له الحق في إبطال العقد لأنه مؤاخذ بإقراره وذلك ما لم يثبت أن ورود هذه العبارة في العقد كان نتيجة تدليس من البائع كأن يكون البائع قد دس عليه هذه العبارة فوقع عليها دون ان يتنبه لها أو أن يكون قد أطلعه على شئ وأوهمه كذبا انه المبيع أو قدم له عقوداً صورية عن ربع المبيع تجاوز الحقيقة وكان ذلك الوهم أو هذه العقود هي التي دفعت المشتري إلى الإقرار بعلمه بالمبيع .

(البيع - الدكتور محمد لبيب شنب - ص 65 وما بعدها وكتابة الإشتراك مع الدكتور مجدي خليل - ص 74 وما بعدها)

تعليق الدكتور سمير تناغو - عقد البيع:

أخذ المشرع في نص المادة 419 مدنى ببعض الأحكام المقررة في الشريعة الإسلامية عن خيار الرؤية ووفق بينها وبين الأحكام المقررة في القانون المدنى عن الغلط أو عن تعيين المحل .

ومن المقرر في المذهب الحنفى في الشريعة الإسلامية أن للمشتري خيار الرؤية إذا كان المبيع شيئاً معيباً بالذات ولم يره المشتري وقت الشراء ويثبت هذا الحق للمشتري وحده دون البائع

ويجوز للمشتري الرجوع فيه عند الرؤية أو قبلها ولا يصح تنازل المشتري عن خيار الرؤية قبل حدوثها فعلاً ويسقط خيار الرؤية إذا شاهد المشتري العين المبيعة ورضى بها صراحة أو دلالة أو إذا مات المشتري قبل أن يختار أو إذا هلك بعض المبيع أو تلف أو إذا تصرف المشتري في الشيء بعد رؤيته إذا كان تصرفه لازماً مالا رجوع فيه .

أما المذاهب الثلاثة الأخرى (المالكية والشافعية والحنابلة) فهي تعتبر وصف المبيع وصفاً كافياً مسقطاً للرؤية أو أنها تعتبر الشراء على الوصف بمثابة الرؤية بحيث لا يجوز للمشتري بعد ذلك ان يطعن في المبيع الا على أساس مخالفة المبيع للموصف المتفق عليه وهو الخيار الخلف في الوصف .

وقد نصت المادة 523/1 من التقنين المدنى العراقي على انه يسقط خيار الرؤية بموت المشتري وبتصرفه فى المبيع قبل ان يراه وبإقراره فى عقد البيع انه قد رأى الشيء وقبلة بحالته وبوصف

الشيء فى عقد البيع وصفا يقوم مقام الرؤية وظهوره على الصفة التى وصفت ويتعيب الشيء أو هلاكه بعد القبض

وبصدور ما يبطل الخيار قولاً أو فعلاً من المشتري قبل الرؤية أو بعدها وبمضي وقت كان يمكن المشتري من رؤية الشيء دون ان يراه ومن الواضح ان التقنين المدنى العراقى أخذ برأى المذاهب الثلاثة ولم يقف فقط عند المذهب الحنفى بل هو أضاف إلى المذاهب الثلاثة فى سقوط خيار الرؤية للمشتري بأنه رأى الشيء المبيع ومن الواضح أن المشرع المصرى أخذ بما قرره التقنين العراقى من إعتبار إقرار المشتري بعلمة بالشيء المبيع يقوم مقام الرؤية الحقيقية ويغنى عن الوصف الدقيق للشيء فى صلب العقد .

ولكن يظل الفارق الأساسى بين التقنين المدنى المصرى والتقنين المدنى العراقى ان التقنين المدنى المصرى لم يستخدم اصطلاح خيار الرؤية المقرر فى الفقه الإسلامى كما فعل التقنين العراقى ولكنه استخدم اصطلاح العلم بالمبيع وجعل جزاء عدم العلم البطلان النسبى وهو ما يتفق مع اللغة الحديثة القانون خاصة وان المشرع المصرى لم يأخذ بأحكام خيار الرؤية فى الفقه الإسلامى بصورة مستغلة ولكنة وفق بينهما وبين أحكام تعيين المحل وأحكام الغلط المقررة فى النظرية العامة للالتزام .

(عقد البيع - للدكتور سمير تناغو - ص 65 وما بعدها)

تعليق الدكتور جميل الشرقاوي - ص 30 وما بعدها -
البيع والمقايضة و تعليق الدكاترة محمد الوهمي
ومحمود علي وعبد العزيز عزام - مؤلف أحكام خيار
الرؤية و أحكام العقود فى الشريعة الإسلامية - ص 60
وما بعدها :

يظهر من قراءة نص المادة 419 مدنى ان شرط العلم بالمبيع يتفق مع شرط إنتفاء الغلط من وجهين :

1. أولهما - الغاية فالقانون يستلزم أن يكون المشتري عالماً بأوصاف المبيع الأساسية أى أن يكون ذا إرادة منشورة فيها يتصل بالمبيع ونظام الغلط لا يقصد به إلا ضمان تنور الإرادة .
2. ثانيهما - ان جزاء عدم علم المشتري بالمبيع هو نفس جزاء وقوعه فى الغلط أى البطلان أو الحق فى طلب الإبطال كما يعتبر النص وهو يقصد ما يسمى فى الفقه بالبطلان النسبى) .

وشرط علم المشتري بالمبيع المنصوص عليه فى المادة 419 مدنى منقول عن نظام معروف فى العقود فى الشريعة الإسلامية هو خيار الرؤية .

وخيار الرؤية - فى فقه الشريعة الإسلامية - هو الخيار الذى يثبت لاحد العاقدين عند رؤية محل العقد يجعل له الحق فى فسخ العقد أو إمضائه بسبب عدم رؤية محله عند انشاء العقد أو قبله وحتى لو وصف المحل عند التعاقد (كالبيع مثلا) فان هذا لا يسقط الحق فى الخيار وفى عقد البيع يثبت هذا الخيار للمشتري (ويثبت عند الحنفية بإتفاق للمتملك بصفة عامة) إستنادا للحديث الشريف "من اشترى شيئا لم يره فهو بالخيار إذا رآه "

ولا يثبت البائع ويشترط لثبوت خيار الرؤية للمشتري الا يكون قد رأى المبيع وقت العقد وقبله وان يكون المبيع معيناً أى عينا مشخصة كمنزل أو مزرعة كما يلزم لمباشرة المشتري حق الخيار أن يرى المبيع فلا خيار قبل الرؤية فإذا رأى المشتري ما إشتراه كان له أن يختار بين فسخ العقد وإمضائه .

ولكن الشارع لم يقف عند نقل أحكام خيار الرؤية بنص المادة 419 مدنى بل راعى ان يوفق بين أحكام الخيار فى الشريعة الإسلامية وبين القواعد العامة للقانون المدنى وهذه لا تشترط رؤية المبيع بل تقتصر على إشتراط ان يكون معيناً تعييناً كافياً .

ويجب الا يفهم من صياغة المادة 419/1 مدنى فى قولها إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه ... أن المقصود من لفظة (العقد) هو المحرر الذى يثبت فيه الإتفاق على المبيع رغم ان صيغة النص توحى بهذا الفهم لان البيع عقد رضائي لا يلزم لا تمامة أى شكل من الأشكال

ولو كان مجرد الكتابة وعلى ذلك فمن الممكن أن يوصف المبيع للمشتري دون حاجة إلى أن يكون هذا الوصف مكتوباً والمقصود بالنص هو أن يتم وصف المبيع للمشتري قبل أو عند التعاقد وصفاً يعينه على العلم به علماً كافياً كما يتطلب القانون ولذلك فكلمة (العقد) فى النص يجب أن تفهم على معنى الكائن القانونى الذى ينشأ بالتقاء الإرادتين لا بمعنى المحرر الذى قد يثبت فيه التعاقد .

وقد إختلف الفقه فى ظل التقنين المدنى السابق على تفسير البطلان لعدم العلم فى مجال بيان صلة شرط بنظام الغلط فقال البعض بانه مجرد تطبيق لنظام الغلط وقال البعض الآخر أنه تكملة له وذهب رأى ثالث إلى أن البطلان لعدم العلم مكنه أو قدره اتحاد الجزاء وهو

[البطلان النسبي](#) طبقا لصراحة نص المادة 419/1 من القانون المدنى .

ولكننا لا نستطيع ان ننكر مع ذلك ما ظهر لنا من إختلاف أحكام شرط العلم عن أحكام الغلط بالبطلان لعدم العلم لا يتوقف النجاح فيه على إثبات المشتري لفوات صفة جوهرية كان يتوخاها فى المبيع مع إستكمال سائر شروط الطعن الغلط بل هو يستطيع الطعن إستنادا إلى مجرد عدم العلم بالمبيع وقت العقد مادام المبيع لم يوصف له وصفا كافيا عند التعاقد ومادام لم يقر بعملة بالمبيع فيصل إلى إبطال تصرفه .

وليس يعنى إختلاف شروط الطعن على الصورة السابقة أن الشقة بعيدة بين كلا النظامين ذلك ان اتحاد الغاية منهما وإتحاد جزائهما رابطة وليفة وثيقة تفرض علينا ان نفسر احدهما فى رحاب الآخر ولما كان نظام الغلط هو مجال القواعد القانونية العامة التى تقصد إلى ضمان نشور الإرادة عند الأقدام على التصرف القانونى فإنه يبدو أن تفسير البطلان لعدم العلم يجب ان يتم فى نطاق نظرية الغلط .

وهذا التفسير يسير فى الواقع إذا لخصنا أحكام الطعن بعدم العلم فى قولنا ان القانون يفسخ باب الطعن أمام المشتري الذى يعلم بما يشتره لإحتمال أن يكون جاهلا بصفة أساسية من صفات المبيع أى لإحتمال أن يكون واقعا فى هذا الغلط فعلا أى إقتراض الغلط فالطعن لعدم العلم مبنى على غلط مفترض لمصلحة المشتري .

(البيع والمقايضة - للدكتور جميل الشرقاوي - س30 وما بعدها ، ويراجع فى أحكام خيار الرؤية - أحكام العقود فى الشريعة الإسلامية - للأستاذ الدكاترة محمد الوهمي ومحمود علي وعبد العزيز عزام . ص 60 وما بعدها)

9- نقل المشرع المصرى فى التقنين المدنى الجديد على غرار التقنين المدنى القديم أحكام العلم بالمبيع عن أحكام خيار الرؤية فى الشريعة الإسلامية بعد ان عدل فيها تعديلا من شأنه أن يجعلها - كما صرحت بذلك المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي على وجه يوفق بين خيار الرؤية المصروف فى الشريعة الا سلامية وبين المبادئ العامة للقانون المدنى وهذه لا تشترط رؤية المبيع بل تقتصر على إشتراط ان يكون معيناً تعييناً كافياً .

فقد إشتراط المشرع فى المادة 419 من التقنين المدنى الجديد ان يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا يميزه ويكون نافيا للمجاهله الفاحشة دون ان يعلم له المشتري

كما لو باع شخص إلى آخر منزلا تعين بموقعه كذكر اسم الشارع ورقم المنزل دون أن يعلم المشتري مساحة المنزل وعدد حجراته وطريقة توزيعها والعلم الذي تتطلبه 419 مدنى هو العلم المعاصر لإنعقاد العقد أو السابق له بشرط ان يبقى البيع إلى وقت العقد على حالته التى كان عليه وقت العلم والعلم بالبيع يكون على الوجه الذى يناسبه فيتحقق بالإبصار ان كان المبيع من المرئيات أو بالشئ إذا كان من المشمومات كالروائح العطرية أو بالذئ إذا كان من الطعام .

(عقد البيع الدكتور خميس خضر - ص48 وما بعدها)

**المعاينة والجهالة في رأى فقهاء القانون - غانم -
البدراوي - منصور - السنهوري - محمد كمال عبد
العزيز:**

يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع عالماً كافياً نافياً للجهالة به ويتحقق ذلك إذا اشتمل عقد البيع على بيانه وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تحديده، ومتى تضمن العقد أن المشتري عالم بالمبيع، ولو لم يتضمن معاينته له، قامت قرينة قانونية قاطعة على علمه ومعاينته له معاينة نافية للجهالة به مما يسقط حقه في طلب إبطال عقد البيع استناداً إلى عدم علمه به

ولا ينقض هذه القرينة إلا إذا أثبت المشتري بكافة طرق الإثبات المقررة قانوناً أن البائع دلس عليه وارتكب غشاً دفعه للتعاقد معه، حسبما تنص عليه المادة 419 من القانون المدني .

**ويختلف العلم بالمبيع عن تعيين المبيع من حيث المضمون ومن حيث
الجزاء فمن حيث المضمون يقصد بتعيين المبيع تمييزه عن غيره على
النحو المبين بالمادة 133**

ويكفي في هذا الصدد أن يتضمن العقد ما يكفي لمنع اختلاط المبيع
بغيره دون أن يلزم أن يتضمن الأوصاف الأساسية في المبيع

**أما العلم بالمبيع فيقصد به علم المشتري بأوصافه
الأساسية:**

وقد يكون المبيع معيناً على نحو يكفي لتمييزه عن غيره دون أن
يعلم المشتري بأوصافه الأساسية كأن يكون المبيع داراً عينت
بموقعها واسم الشارع الذي تقع فيه والرقم المعطى لها منه ولكن

المشتري لا يعلم بمساحته أو عدد طوابقه أو ما إذا كانت وحداته مؤجرة أم خالية قابلة للتصرف أو غير قابلة له إلى غير ذلك من الأوصاف الأساسية .

أما من حيث الجزاء فإن تعيين المبيع شرط لانعقاد العقد إعمالاً للمادة 133 التي تشترط في محل الالتزام أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وإلا كان العقد باطلاً ،

في حين أن علم المشتري علماً كافياً بالمبيع هو شرط لسلامة رضائه فلا يمنع تخلف هذا الشرط من انعقاد العقد ولكنه عملاً بالقاعدة العامة في عيوب الرضا يكون قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري أن يظل قائماً منتجاً آثاره إلى أن يقضي بإبطاله بناء على طلب المشتري

(غانم ص 69 - البدراوي بند 77 - منصور ص 69 - السنهوري بند 65 - محمد كمال عبد العزيز ص 96) .

طرق العلم النافي للجهالة في نص القانون

الأصل في العلم بالمبيع أن يكون برؤيته ولكن التقنين المدني لم يجعل الرؤية هي الطريق الوحيد لتحصيل العلم بالمبيع وإنما جعل إلى جانب ذلك طريقين آخرين:

الأول: أن يشتمل عقد البيع على بيان المبيع وأوصافه الأساسية يمكن من تعرفه. وهذه خطوة أبعد من تعيين المبيع، إذ يكفي في تعيين المبيع أن يكون معروفاً بذاته لا يقع لبس فيه، فإذا باع شخص داراً معروفة للناس إذا ذكرت فلا يقع لبس فيها، كانت العين المبيعة معينة معيناً كافياً

ولكن المشتري قد لا يكون رأى الدار وليس له سابق علم بها، فلا يكفي إذن لصحة البيع أن تكون الدار معينة معيناً كافياً، بل يجب أيضاً بيان أوصافها الأساسية بياناً يمكن من تعرفها، فيذكر موقع الدار وحدودها ومساحتها وعدد طبقاتها وما يتبع الدار من ملحقات ونحو ذلك مما يجعل صورة الدار مرسومة رسماً واضحاً في ذهن المشتري، فهذا الوصف الدقيق يقوم مقام الرؤية، وقد رأينا أن المذاهب الثلاثة، بخلاف المذهب الحنفي، تستغني من الرؤية بالوصف.

الثاني: إقرار المشتري في عقد البيع بأنه عالم بالبيع، فقد لا يوصف المبيع المعين على النحو الذي قدمناه، ولكن المشتري يذكر في عقد البيع أنه يعرف المبيع أو سبقت له رؤيته، فيكون إقراره هذا

حجة عليه، ولا يستطيع بعد ذلك أن يطعن في البيع بالإبطال بدعوى عدم علمه بالمبيع

إلا إذا أثبت أن البائع قد دلس عليه، بأن أراه مثلاً عيناً أخرى، وأوهمه أنها العين المباعة، ففي هذه الحالة له أن يتمسك بإبطال البيع للتدليس لا للغلط. ونرى من ذلك أن خيار الرؤية في التقنين المدني المصري قد آل في النهاية إلى وجوب وصف المبيع في عقد البيع وصفاً مميزاً له عن غيره بحيث يتمكن المشتري من تعرفه؛ فإذا لم يوصف على هذا النحو، وجب على الأقل أن يقر المشتري في عقد البيع أنه عالم المبيع

(السنهوري ص 104)

أما إذا لم يوصف المبيع ولم يقر المشتري برؤيته ثبت خيار الرؤية، فإذا رأى المشتري المبيع فلم يجده وافياً بالغرض المقصود فيستطيع إبطال البيع وفقاً للقواعد المقررة في نظرية الغلط لوقوعه فيه وهو غلط مفترض يعفي المشتري من إثباته فيكفي أن يدعيه حتى يصدق بقوله بل يطلب منه أن يحلف اليمين أنه لم ير المبيع من قبل أو لم يوصف له أو لم يقر أنه عالم به

ويسقط خيار الرؤية:

1. برؤية المشتري للمبيع ورضائه به أما إذا أعلن أن المبيع لا يفي بالغرض عند رؤيته، فله أن يطعن بالإبطال للغلط ولا تسقط الدعوى إلا بمضي ثلاث سنين من وقت الرؤية.
2. بموت المشتري قبل أن يختار.
3. بهلاك المبيع أو تعيبه أو تغييره قبل الخيار.
4. بتصرف المشتري في المبيع قبل رؤيته أما تصرفه بعد الرؤية فيعد رضاً ضمناً بالمبيع

(أنور طلبة ص 280)

أحكام نقض في المعاينة النافية

قضت محكمة النقض بأن:

متى كان الخصم تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه تعاقد مع مصلحة السكك الحديدية على شراء الفحم الرجوع المتخلف عن استعمال الفحم الإنجليزي وأن المصلحة إنما استعملت الأخشاب والكسب وأن المتخلف عنهم يكون تراباً لا فحماً رجوعاً فاختلف بذلك محل التعاقد، وطلب

إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع الجوهري الذي قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فلم يعرض الحكم لهذا الدفاع فإنه يكون مشوباً بالقصور”

(جلسة 20/3/1958 مجموعة أحكام النقض السنة 9 ص 223)

وبأنه “متى استخلص الحكم نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بما يتفق مع ما توحى به عبارات عقد البيع الابتدائي وتؤيده صيغة عقد البيع النهائي من أن البيع كان شاملاً للأرض المبيعة وما عليها من مبان إذ وصف المبيع في العقد المذكور بأنه عبارة عن مخزن وصيدلية ودكاكين ومقهى ولوكاندة فإن ذلك يكون استخلاصاً سائغاً مما يدخل في سلطة المحكمة الموضوعية، ولا محل للنعي على الحكم بأنه أخطأ في تفسير العقد الابتدائي بمقولة أن البيع لم يشمل تلك المباني وأنه يحق للبائع المطالبة بثمن إنقاضها”

(جلسة 9/1/1958 مجموعة أحكام النقض السنة 9 ص 62، جلسة 19/1/1950 مجموعة أحكام النقض السنة 4 ص 345).

قضت محكمة النقض بأن “مفاد نص المادتين 133، 419 من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أنه لا يشترط لصحة العقود أن يكون محل الالتزام معيناً، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين، وأن يتضمن عقد البيع ما يسمح بتمييز المبيع عن سواه ويمنع اختلاطه بغيره لو تنازع طرفا البيع حول تحديد المبيع، كما لا يشترط لصحة البيع أن يتطابق المشتري الظاهر مع المشتري المستتر ولا أن يكشف المشتري الظاهر عن أنه لم يكن غير وسيط أو اسم مستعار”

(نقض 11/1/1994 طعن 2176 س 59ق)

وبأنه “النص في المادتين 133/1، 419/1 من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين، فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة لطرفيه سواء بوصفه في العقد وصفاً مانعاً من الجهالة الفاحشة أو بإمكان استخلاص العناصر الناقصة ليتعين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن الكيفية التي تم بها تنفيذهما له”

(نقض 30/6/1992 طعن 1151 س 61ق)

وبأنه “لما كان الثابت في الأوراق أن عقد البيع المؤرخ 29/4/1974

الصادر من الشركة المطعون ضدها الثانية لمورث المطعون ضدها الأولى ورد على شقة تحت الإتمام والتشييد لم تبين حدودها ومعالمها ، ونص في العقد على أن ملكيتها آلت للبائعة بطريق الشراء ضمن العقد المشهر برقم 2115 لسنة 1974

وأن صحيفة الدعوى التي رفعها المورث المذكور لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينه وبين الشركة على هذه الشقة جاء فيها أنها الشقة رقم (d) بالطابق الرابع من العمارة المملوكة للشركة المعروفة بعمارة (.....) بالهرم، فإن لازم ذلك ومقتضاه أن تكون الشقة قد أقيمت على الأرض المملوكة للشركة بالعقد المشهر برقم 2115 لسنة 1974.... المشار إليه في العقد

وإذ كان الثابت في عقد البيع المسجل برقم 4740 لسنة 1977 المبرم بين الطاعنة والشركة نفسها أن ملكية الأرض التي أقيمت عليها الشقة المباعة بمقتضاه آلت إلى البائعة بطريق الشراء بعقد البيع المسجل برقم 1318 لسنة 1975....

لما كان ذلك وكان البين من تسجيل الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد شراء مورث المطعون ضدها الأولى المشهر برقم 1252 لسنة 1981.... أن طلب شهره لم يتضمن تحديد الشقة محل التعامل، وأن عريضة الدعوى المشهورة برقم 4292 لسنة 1976.... ورد بالبيان المساحي الخاص بها أنها الشقة البحري الغربية بالدور الرابع فوق الأرضي، وأن بيانات مساحية حديثة ألحقت بالحكم جاءت مطابقة لبيانات الشقة المباعة للطاعنة

وأنه نص في هذا المحرر على أن ملكية المبيع آلت إلى البائعة بالعقد المشهر برقم 1318 لسنة 1975....، وليس بالعقد المشهر برقم 2115 لسنة 1974 كما ورد في العقد المحكوم بصحته ونفاذه، مما كان يقتضي التحقق مما إذا كان هذا الاختلاف مجرد خطأ مادي لا يؤدي إلى التجهيل بالمبيع

ومن ثم لا يمنع من ترتيب آثار التسجيل قبل الغير من تاريخ حصوله لا من تاريخ تصحيحه، أم أنه تصحيح في بيانات العقار محل التصرف يتناول هذا المحل بالتغيير فيعتبر تصرفاً جديداً ، وفي هذه الحالة تكون العبرة في ترتيب آثار التسجيل بتاريخ تسجيل التصحيح دون اعتداد بما سبق هذا التصحيح من تسجيل لصحيفة الدعوى المرفوعة بطلب صحته ونفاذه.

وإذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يفتن إلى ذلك كله

واكتفى بما قاله الخبير المندوب في الدعوى من أن عقد الطاعة وعقد خصومها يردان على عين واحدة

وأن الشقة المباعة للآخرين حددت في الصحيفة المسجلة برقم 4292 لسنة 1976..... تحديداً نافياً لكل جهالة، وأن الحاضر عن الشركة البائعة مثل في الدعوى ولم يعترض على ذلك التحديد مما يعتبر موافقة ضمنية على أن الشقة المبينة في الصحيفة هي التي انصرفت نية المتعاقدين إليها - فإن الحكم فضلاً عن مخالفته الثابت في الأوراق، وخطئه في تطبيق القانون، يكون معيباً بقصور يبطله"

(نقض 3/7/2001 طعن 2401 س 70ق)

وبأنه "لما كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكا بمذكرتهما المؤرخة 2/10/1992 والمقدمة أمام محكمة الاستئناف - بتعيين المبيع بدلالة وضع يدهما عليه تنفيذاً لعقد شرائهما له الأمر الذي أثبتته الحكمان رقماً ، اللذين ضمتها المحكمة واطلعت عليهما وطلبا إحالة الدعوى إلى التحقيق وهو دفاع جوهرى من شأنه - إذا صح - تغير وجه الرأي في الدعوى، فالتفت الحكم عن هذا الدفاع ولم يواجهه بما يصلح رداً عليه واكتفى بمجرد القول بأن

"ولما كان إيصال استلام العربون المؤرخ حددت فيه الأرض المباعة بأنها كائنة ببندر المحلة الكبرى فقط، ولم يذكر فيه رقم القطعة أو حدودها، ومن ثم لا تكون الأرض المباعة معينة تعييناً كافياً

ومن ثم فإن عقد البيع لا قيام له بانهيار أحد أركانه وتلتفت المحكمة عن طلب إحالة الدعوى للتحقيق إذ أن أوراق الدعوى ومستنداتها كافية لتكوين عقيدة المحكمة بشأن الفصل فيها رغم ما أثبتته الحكم في موضع آخر من أن المبيع ذاته محل عقد البيع المؤرخ الصادر من المطعون ضده الأول إلى المطعون ضده الثاني - الخصم المتدخل - الأمر الذي يجعل المبيع قابلاً للتعيين فإنه يكون مشوباً بقصور يبطله"

(نقض 22/2/2000 طعن 217 س 63ق)

وبأنه "إذا كان الثابت في الدعوى أن وعد بشراء قطعة الأرض الواردة بالاتفاق المؤرخ وبالسعر المحدد به، كما وعدت الشركة المطعون عليها بأن تبيعه هذه القطعة ذات السعر، فإن هذا الوعد المتبادل بالبيع من جانب الشركة والشراء من جانب هو بيع تام ملزم للطرفين، تترتب عليه كل الآثار التي تترتب على البيع

ولا يؤثر عليه إرجاء التحديد النهائي لمساحة المبيع ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الاتفاق المؤرخ... عقد بيع كامل الأركان، ورتب على تنازل المشتري عن حقوقه في هذا العقد إلى الطاعنين، وقبولهما للحلول فيه، ثم قبول الشركة المطعون عليها انتقال حقوق والتزامات المشتري الأول إليهما اعتبارهما مشتريين فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه”

(نقض 25/5/1972 طعن 417 س 36ق)

وبأنه “متى تبين أن محكمة الموضوع قد فسرت شروط البيع في خصوص تحديد كمية المبيع تفسيراً سائغاً لم تخرج به عن حد حمل عباراتها على ما يمكن أن تحتمله ودعت حكمها في هذا الخصوص بما يؤيده من اعتبارات معقولة فإن ذلك مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع التي لا رقابة لمحكمة النقض عليها”

(نقض 20/3/1951 طعن 89 س 24ق)

وبأنه “يكفي لتحقيق ما تقضي به المادة 95 من القانون المدني من وجوب تعيين محل الالتزام بنوعه وتبيين صنفه بكيفية تمنع الاشتباه أن يكون المبيع هو كذا (كدقيق أرز مثلاً) حسب العينة”

(نقض 9/2/1948 طعن 96 س 17ق)

وبأنه “إذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت أن المشتري لم يكن يجهل مساحة المنزل الذي اشتراه وأنه عاينه بنفسه وتحقق من أوصافه وكان هذا الاستخلاص سليماً مبنياً على ما أوردته في حكمها من وقائع الدعوى وظروفها وملابساتها فلا يجوز بعد ذلك إثارة هذا الأمر أمام محكمة النقض لتعلقه بموضوع الدعوى”

(نقض 24/10/1940 جـ 2 في 25 سنة ص 1144)

وبأنه “تنص المادة 933/1 من القانون المدني على أنه “إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً” وفي المادة 419/1 منه على أنه “يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع عالماً كافياً، ويعتبر العلم كافياً إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين

فإذا وقع العقد على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين، فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة لطرفيه سواء بوصفه في العقد وصفاً مانعاً من

الجهالة أو بإمكان استخلاص العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام العقد، ومن الكيفية التي تم بها تنفيذهما له”

(نقض 20/5/1986 طعن 1440 س 52ق)

أحكام النقض الحديثة عن الجهالة النافية



المعينة النافية للجهالة



(ماهيتها - شروطها - أمثلة)



دائما ما يتضمن عقد البيع بند (المعينة النافية للجهالة) بإقرار المشتري أنه عاين المبيع موضوع العقد علما نافياً للجهالة شرعا وقانونا و قبل به بحالته التي عليها وأصبح عالما به وفي هذا البحث نتعرض لمعنى المعينة والعلم المانع للجهالة وفقا لنص المادة ٤١٩ من القانون المدني المصري التي تضمنت هذا الأمر وهو بند جد خطير حيث أن اقرار المشتري أنه تسلم المبيع وأصبح على علم تام به ينفي الجهالة بأوصافه وحالته وقبوله به كما هو وقت الشراء يحرمه من طلب بطلان البيع فيما بعد

ثبوت عيب خفى في شقة التداعي المبيعة لتعدى العقار الكائنة به على الشارع وتدوين سند ملكية بالعقد غير خاص به. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بالتعويض عن العيب الخفى استنادا إلى استخلاصه معاينة الطاعن عين التداعي المعينة النافية للجهالة مما ورد بعقد البيع . فساد في الاستدلال . علة ذلك .

إذ كان الثابت أن الشقة عين التداعي وجد بها عيب خفى يمنع من تسجيلها ونقل ملكيتها للطاعن وهو تعدى المباني على الشارع فضلا

عن تدوين سند ملكية لا يخص العقار الكائن به عين التداعى

(كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءً هـ على ما أورده بمدوناته من أن الثابت بالبند الرابع أن الطرف الثانى - الطاعن - قد عاين الوحدة موضوع العقد المعاينة التامة النافية للجهالة وقبلها بحالتها الراهنة ولا يحق له الرجوع على الطرف الأول بشئ من ذلك فيما بعد وبنى على ذلك قضاؤه برفض الدعوى بالتعويض عن العيب الخفى)

فإن ما استخلصه الحكم من الأوراق من أن الطاعن قد عاين المبيع المعاينة النافية للجهالة ولا يحق له الرجوع على المطعون عليهم بشئ يكون استخلاصاً غير سائغ ولا ترشحه الأوراق ويكون معه الحكم مشوباً بعيب الفساد في الاستدلال.

الطعن رقم ٦٩٢٤ لسنة ٧٨ قضائية الدوائر المدنية - جلسة
٢٠١٦/٠٥/١٨

قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي برفض دفاع الطاعن بحقه في حبس الباقي من ثمن الشقة المباعة لإخلال المطعون ضده البائع بالتزامه بتشطيب العقار الكائنة به وتركيب السلم والمصعد والتدليل على ذلك بالمستندات وانتهاءه إلى الفسخ والتسليم إعمالاً للشروط الفاسخ تأسيساً على معاينة الأول لها وقبولها بحالتها . قصور مبطل . عدم النص على ذلك في عقد البيع . لا أثر له . علة ذلك .

الثابت في الأوراق أن الطاعن تمسك بحقه في حبس الباقي من ثمن الشقة المباعة لإخلال المطعون ضده البائع بالتزامه بتشطيب العقار الكائن به هذه الشقة بالدور السابع من الداخل أو الخارج وتركيب السلم والمصعد ولو لم ينص على ذلك في عقد البيع باعتبار أن تلك الأعمال تعد من الملحقات اللازمة لاستعمالها والانتفاع بها، وقدم تدليلاً على إثبات حالة العقار صورة من المحضر رقم ... لسنة ٢٠٠٩ إداري السلام وعدد من الإقرارات الموثقة المنسوبة لبعض شاغلي ذلك العقار

وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع - على سند من أن الثابت من عقد البيع أن الطاعن عاين الشقة المباعة المعاينة النافية للجهالة وقبلها بحالتها الراهنة ولم يعلق قبوله لها على إتمام تلك الأعمال، وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه، ورتب على ذلك قضاءه بالفسخ والتسليم

إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح، فإنه يكون قد ران عليه القصور المبطل .

الطعن رقم ٢٢٠١ لسنة ٨١ قضائية الدوائر المدنية - جلسة
٢٠١٣/٠٢/١٤ مكتب فنى (سنة ٦٤ - قاعدة ٢٩ - صفحة ١٩٣

المقرر في قضاء محكمة النقض أن العيب في المبيع يعتبر خفياً 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 ، كأن يتطلب خبرة خاصة وفحصاً معنياً لا يتوافران في المشتري ، وكان العلم الذي ينتفى به ضمان العيب هو العلم الحقيقي دون العلم الافتراض ، وهو ما لا يكفي للدلالة عليه مجرد إقرار المشتري في عقد البيع بمعاينته للمبيع المعاينة النافية للجهالة أو قله ثمن المبيع

الطعن رقم ١٧٦٨ لسنة ٧٧ قضائية الدوائر المدنية - جلسة
٢٠١٦/٠١/٠٢

طلب الطاعنين بإنقاص ثمن المبيع بمقدار النقص في مساحته وتعويضهما عن الضرر الذي لحق بهما . تأسيساً على وقوع قدرٍ من المساحة المباعة داخل خطوط التنظيم بحسبانه عيباً خفياً - قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنين استناداً إلى أن العيب المدعى به ظاهراً ومن اليسير اكتشافه . ولم يصدر من البائع تعمد لإخفائه أو غش عن وأن المساحة الداخلة في خط التنظيم غير منفذة على الطبيعة مما لا يترتب عليه نقصاً في العقار المبيع وخروجه من ملك صاحبه . نعى على غير أساس .

إذ كان الطاعنان قد أقاما دعواهما بطلباتهما التي من بينها انقاص ثمن المبيع بمقدار النقص في مساحته من الثمن المتفق عليه في العقد المبرم بينهما والشركة المطعون ضدها ، وتعويضهما عن الضرر الذي لحق بهما تأسيساً على وقوع قدر من المساحة المباعة داخل خطوط التنظيم بموجب القرار رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧

بحسبان أن ذلك يعد عيباً خفياً ليس من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد عند التعاقد ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلبي الطاعنين بقالة " أن العيب المدعى به ظاهراً وليس خفياً ، ومن اليسير اكتشافه ببذل عناية الرجل العادى ، ولم يتعمد البائع إخفائه ، ولم يصدر منه غش أو تضليل أو تدليس في هذا الخصوص ، فضلاً عن أن المساحة الداخلة في خط التنظيم غير منفذة

على الطبيعة

وأنه كان في مكنة المستأنفين الطاعنين وفقاً لظروف البيع فحص المبيع بالوسائل التي تعارف عليها الناس كافة والمألوفة في مثل هذه الصفقات بمراجعة الجهات المعنية في هذا الشأن سيما وأن البائع المستأنف ضده بصفته المطعون ضده بصفته قد وضع المبيع تحت تصرف المتقدمين للاشتراك في المزايمة ومنهم المستأنفين الطاعنين وعدم ممانعته في ذلك

هذا فضلاً عن أن المساحة الداخلة في خط التنظيم غير منفذة على الطبيعة على النحو الثابت بالأوراق منذ صدور القرار رقم ٣٨ لسنة ١٩٩٧ بتاريخ ٤ / ٢ / ١٩٦٧

ومن ثم لا يترتب على ذلك نقصاً في العقار المبيع وخروجه من ملك صاحبه إذ لم يتخذ بشأنه إجراءات نزع الملكية بطريق مباشر أو غير مباشر منه لسنة ١٩٦٧ ، ورتب على ذلك قضاءه المتقدم ، وكان هذا الذي ساقه الحكم المطعون فيه له أصل ثابت بالأوراق ويؤدي إلى ما انتهى إليه ، وكاف لحمل قضائه فإن ما ينعاه الطاعنين عليه في هذا الخصوص يكون على غير أساس من الواقع والقانون

الطعن رقم ١٧٦٨ لسنة ٧٧ قضائية الدوائر المدنية - جلسة
٢٠١٦/٠١/٠٢

قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائي ورفض دعوى الطاعن بإنقاص الثمن استناداً إلى إقرار الطاعن باستلام الشقة ومعاينتها المعاينة النافية للجهالة دون أن يفطن إلى البند الثابت بالعقد بأن العبرة في تحديد مقدار الثمن للشقة محل التداعي بالمساحة الفعلية وأن مقدار البيع كان على وجه التقريب . خطأ . علة ذلك .

إذ كان البين من مطالعة عقد البيع الابتدائي المؤرخ ... / ١١ / ٢٠٠٤ أنه تضمن في بنده التمهيدي " الثاني " أن مساحة الشقة موضوع التداعي ١٢٧ متراً مربعاً تقريباً

وفي عجز بنده الثالث أن البيع تم على أساس سعر المتر المربع والسعر المحدد لمساحة الوحدة مجتمعة تحت العجز والزيادة والعبرة بالمساحة الفعلية حسبما يسفر عنه كشف تحديد المساحة فإن مفاد ذلك أن المساحة الفعلية للشقة لم تكن وقت إبرام العقد قد تحددت على الطبيعة تحديداً قاطعاً وأن البيع تم على وجه التقريب

وقد أثبت الخبير الهندسي المنتدب أن مساحة مسطح الشقة الفعلي على الطبيعة ... م ٢ والفرق في الثمن وفقاً للقيمة المحددة بعقد البيع هو مبلغ مقداره جنيه

وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائي ورفض دعوى الطاعن **بانقاص الثمن** على سند من إقرار الطاعن باستلام الشقة ومعاينتها المعاينة النافية للجهالة دون أن يفطن إلى ما تضمنه البند الثالث من العقد سالف البيان وأن العبرة في تحديد مقدار الثمن للشقة محل التداعي بالمساحة الفعلية وأن مقدار البيع كان على وجه التقريب فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ١٥٤٧٠ لسنة ٧٧ قضائية الدوائر المدنية - جلسة
٢٠١٦/٠٢/٢٤

المعاينة النافية للجهالة

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات**
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

مع خالص تحياتي