الفصل الثامن

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق عقود البيع

مع خيار الرؤية

مادة ٤١٩ مدني

المبحث الأول

الصيغ و النماذج

نموذج رقم 36

عقد بيع مع خيار الرؤية

مادة ٤١٩ مدني

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

٢- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني

...سيارة مرسيدس ٢٠٠ e موديل٢٠١٣.....

أو تحفة أثرية.....

أو تمثال.....

تلقاء ثمن قدره ..... فقط..... تعهد الطرف الثاني بالوفاء بجزء منه قدره ..... فى حالة قبوله الشراء بعد الرؤية، والباقي بعد ذلك بثلاثة أشهر .

(البند الثاني) تحدد للرؤية مواعدا أقصاه ..... تعهد الطرف الأول بإحضار المبيع للطرف الثاني بمحله الكائن بشارع .....رقم ....قسم .....محافظة .....ز وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتنبيه أو إنذار أو اى إجراء آخر .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الثاني باستعمال خياره خلال اليوم الذي قدم فيه المبيع إليه، ويعتبر انقضاؤه دون موافقة على المبيع رفضا يتحلل معه الطرف الأول من التزامه، وتعتبر الموافقة الصادرة بعد ذلك إيجابا جديدا للطرف الأول قبوله أو رفضه .

(البند الرابع) يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو اى إجراء أخر إذا لم يتم الوفاء بباقي الثمن فى موعده .

(البند الخامس) يعتبر العنوان الموضح قرين اسم كل طرف موطنا مختارا له فيما تتطلبه إجراءات تنفيذ هذا العقد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره .

(البند السادس) تختص محاكم ... بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بتنفيذ هذا العقد .

(البند السابع) حرر هذا العقد من نسختين لكل طرف نسخة .

(الطرف الأول) **(الطرف الثانى)**

المبحث الثانى

التعليق

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن عقد بيع مع خيار الرؤية المادة (٤١٩) والتعليق

مادة (٤١٩)

(١) يجب أن يكون المشترى عالماً بالمبيع علماً كافياً ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه.

(٢) وإذا ذكر فى عقد البيع أن المشترى عالم بالمبيع سقط حقه فى طلب إبطال البيع بإبطال عدم علمه به إلا إذا أثبت تدليس البائع.

١- توفق هذه المادة بين خيار الرؤية المعروف فى الشريعة الإسلامية وبين المبادئ العامة للقانون المدنى وهذه لا تشترط رؤية المبيع بل تقتصر على أن يكون معيناً تعييناً كافياً.

٢- أوجبت أيضاً أن يكون المشترى عالماً بالشئ المبيع علماً كافياً وذكرت أن العلم يكون كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التحقق منه . فرؤية المبيع يغنى عنها تعيينه بأوصافه الأساسية تعييناً من شأنه أن يمكن من تمييزه عن الأشياء الأخرى. وبديهى أن هذا التعريف يختلف باختلاف الأشياء.

٣- على هذا فإنه يغنى عن الرؤية إما تعيين الشئ تعييناً كافياً وإما إقرار البائع فى العقد أنه عالم بالمبيع. هذا كله ما لم يكن هناك تدليس من البائع.

خيار الرؤية: مفاده أن يكون المشترى عالماً بالمبيع علماً كافياً والأصل فى العلم بالمبيع أن يكون برؤية المبيع ذاته ولكن التقنين المدنى لم

يجعل الرؤية هى السبيل الوحيد للعلم بالمبيع بل أورد إلى جانب الطريق المتقدم ذكره وسيلتين أخريين:

الأولى: أن يشتمل عقد البيع فى بنوده على بيان المبيع وأوصافه الأساسية والذى منها يمكن معرفة المبيع على وجه لا يقبل الشك أو اللبس.

ثانياً: أن يقرر المشترى فى عقد البيع فى أحد بنود العقد بأنه عالم بالمبيع عام ينفى جهالته بالمبيع حتى يكون إقراره هذا حجة عليه لا يستطيع بعد ذلك أن يأخذها مطعن على عقد البيع ما لم يثبت أنه قد دلس عليه.

فخيار الرؤية يحتم وجوب وصف المبيع فى عقد البيع وصفاً مميزاً له عن غيره بحيث يتمكن المشترى من تعرفه فإذا لم يبين الأوصاف والمعالم بيان دقيق بالعقد كان لزماً أن يقر المشترى أنه عالم بالمبيع حتى يكون إقراره حجة عليه.

وقد استقر قضاء النقض من قديم على أنه إذا ثبت أن المشترى لم يكن يجهل المبيع وأنه عاينه بنفسه وتحقق من أوصافه لم يكن له حق الطعن فى البيع.

(مجموعة أحكام محكمة النقض مجموعة عمر ٣ رقم ٧٢ ص ٢٥٩ جلسة ١٩٤٠)

فإذا ادعى المشترى بعد رؤية المبيع أنه وقع فى غلط جوهرى من حيث وفائه بالغرض المقصود كان عليه عبء إثبات هذا الغلط ويقع عليه.