

الفصل الثامن

الصيغ النموذجية والشرح
والتعليق عقود البيع

مع خيار الرؤية

مادة ٤١٩ مدني

obeikandi.com

المبحث الأول الصيغ والنماذج

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

محافضة يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومي

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني

...سيارة مرسيدس ٢٠٠٠ e موديل ٢٠١٣.....

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 بشارعرقم ...قسممحافظةز وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتبنيه 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 تبنيه أو إنذار أو اى إجراء آخر 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 الثانى)

(الطرف الأول)

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 المشتري 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 المشتري 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 المشتري 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. وبديهي أن هذا التعريف يختلف
بأختلاف 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 المشتري 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 المشتري 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 المشتري من تعرفه فإذا لم يبين الأوصاف والمعالم بيان دقيق بالعقد كان لزاماً أن يقر المشتري أنه عالم بالمبيع حتى يكون إقراره حجة عليه.

وقد استقر قضاء النقض من قديم على أنه إذا ثبت أن المشتري 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 المشتري بعد رؤية المبيع أنه وقع فى غلط جوهري من حيث وفائه بالغرض المقصود كان عليه عبء إثبات هذا الغلط ويقع عليه.