

## **الغبن في بيع عقار غير كامل الأهلية**

**الباحثة/ زينب أمجد أحمد السعيد عارف**

**باحثة لدرجة الدكتوراه – كلية الحقوق – جامعة عين شمس**

## الغبين في بيع عقار غير كامل الأهلية

الباحثة/ زينب أمجد أحمد السعيد عارف

### الملخص

عالج المشرع المصري مسألة الغبن المادي الفاحش الواقع في بيع عقار مملوك لغير كامل الأهلية، من خلال نصوص المواد ٤٢٥، ٤٢٦، ٤٢٧ من التقنين المدني، حيث اشترط المشرع أن يكون البيع منسبًا على عقار يملكه شخص غير كامل الأهلية سواء كان ناقصها أو عديمها، على أن يشوب هذا العقد غبنًا فاحشًا يزيد على خمس قيمة العقار وقت البيع، شريطة ألا يكون البيع قد تم بطريق المزاد العلني. فإذا كان الغبن زائدًا عن الخمس وقت البيع، كان للمغبون الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل، وذلك خلال ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع. وقد خالف المشرع المصري نظيره الفرنسي في عدة جوانب أهمها مقدار الغبن الفاحش والذي قدره الأخير بما يزيد عن ١٢/٧ من قيمة العقار وذلك بموجب نص المادة ١٦٧٤ من التقنين المدني، هذا إلى جانب أن المشرع الفرنسي لم يشترط أن يكون العقار المبيع مملوكًا لشخص غير كامل الأهلية، بل جاء النص عامًا ليشمل ناقص الأهلية وكاملها، وأخيرًا كان الجزاء الذي رتبته المشرع الفرنسي على الغبن الفاحش في بيع العقار هو الحق في طلب فسخ العقد وليس تكملة الثمن كما فعل المشرع المصري.

### Unfairness in the sale of a property that is not fully qualified

Submitted by the researcher

Zeinab Amgad Ahmed El Saeed Aref

### Research Summary:

The Egyptian legislator addressed the issue of the gross financial unfairness that occurs in the sale of a property owned by someone who is not fully qualified, through the texts of Articles 425, 426, and 427 of the Civil Code, where the legislator stipulated that the sale be based on a property owned by a person who is not fully qualified, whether he lacks or lacks legal capacity, provided that This contract must be grossly unfair, exceeding one-fifth of the value of the property at the time of sale, provided that the sale was not made by public auction. If the fraud exceeds one-fifth at the time of sale, the victim has the right to request that the price be supplemented to four-fifths of the equivalent price, within three years from the time of eligibility or from the day on which

the owner of the sold property dies. The Egyptian legislator differed from his French counterpart in several aspects, the most important of which is the amount of gross fraud, which the latter estimated at more than 7/12 of the value of the property, in accordance with the text of Article 1674 of the Civil Code. In addition, the French legislator did not stipulate that the sold property be owned by an incomplete person. Legal capacity. Rather, the text came generally to include those lacking and full legal capacity. Finally, the penalty imposed by the French legislator for gross injustice in the sale of the property was the right to request cancellation of the contract and not a supplement to the price as the Egyptian legislator did.

### مقدمة

عنى المشرع المصري بحماية المعاملات المالية بين الأفراد في مختلف العقود وسعى لاستقرارها والمحافظة على المراكز القانونية لأطرافها، من خلال تحقيق التوازن العقدي بين الأداءات المتقابلة فيها، ومعالجة أي خلل ينتج عنه إضراراً بأحد العاقدين، ولا شك أن عقد البيع يعد من أهم العقود وأكثرها شيوعاً<sup>(١)</sup>، لذا فقد حرص المشرع على تنظيمه تنظيمًا تفصيليًا، ولقد تعددت صور البيع والتي من بينها البيع المنصب على عقار مملوك لغير كامل الأهلية، حيث أفرد المشرع من النصوص ما يحفظ لهذا المتعاقد الضعيف حقه في مواجهة الطرف الآخر، وذلك متى كان البيع مشوبًا بالغبين الفاحش<sup>(٢)</sup>.

وقد أورد المشرع المصري حكم الغبن في بيع عقار ناقص الأهلية من خلال نصوص المواد (٤٢٥، ٤٢٦، ٤٢٧) من القانون المدني. وبمقتضى هذه النصوص اشترط المشرع عدة شروط يجب توافرها للطعن بالغبين في بيع عقار غير كامل الأهلية، ثم وضع الجزاء القانوني لذلك، وهو ما سوف أتناوله تفصيليًا في هذا البحث من خلال **المطلبين الآتيين:**

المطلب الأول: ضوابط الطعن بالغبين في بيع عقار غير كامل الأهلية.

المطلب الثاني: الجزاء القانوني للغبين في بيع عقار غير كامل الأهلية.

### المطلب الأول

#### ضوابط الطعن بالغبين في بيع عقار غير كامل الأهلية

##### عرض وتقسيم:

وضع المشرع المصري نصًا خاصًا للطعن بالغبين في عقد البيع الوارد على عقار مملوك لناقص الأهلية، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (٤٢٥) م.م على أنه: "١-

إذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان في البيع غبن يزيد على الخمس، فللبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل".  
وبمقتضى هذا النص يكون المشرع قد حدد الضوابط القانونية الواجب توافرها لتمكين المتعاقد من الطعن في عقد البيع الوارد على عقار ناقص الأهلية بالغبن الفاحش، وهو ما سوف أعرضه تفصيليًا من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: أن يكون العقد بيعًا.

الفرع الثاني: أن يكون البيع واردًا على عقار.

الفرع الثالث: أن يكون العقار المبيع مملوكًا لشخص غير كامل الأهلية.

الفرع الرابع: أن يكون الغبن فاحشًا.

الفرع الخامس: ألا يكون بيع العقار قد تم بطريق المزاد العلني.

### الفرع الأول

#### أن يكون العقد بيعًا

يشترط المشرع أن يكون العقد المشوب بالغبن والمراد الطعن فيه هو عقد بيع<sup>(٣)</sup>، وهذا الشرط مستمد من اتجاه المشرع الفرنسي لقصر حكم الطعن بالغبن على عقد البيع فقط<sup>(٤)</sup>، ومن ثم لا يجوز أن ينصب هذا الحكم الخاص على أي عقد آخر<sup>(٥)</sup> صادر من ناقص الأهلية أو لحسابه ولو كان محله عقارًا إلا إذا أورد المشرع نصًا صريحًا يقضي بذلك<sup>(٦)</sup>.

إلا أنه لا يمكن الطعن في كل عقود البيع بالغبن المادي<sup>(٧)</sup>، فهناك من البيوع ما يخرج من نطاق تطبيق هذا النص مثل العقود الاحتمالية أو ما يطلق عليها عقود الغرر<sup>(٨)</sup>؛ إذ إن هذه العقود تحتل الربح والخسارة ولا يمكن الطعن فيها بالغبن المادي. وكذلك يخرج من نطاق الطعن بالغبن المادي البيع بالمزاد العلني كما سيتضح لاحقًا. وترجع العلة من الحكم الخاص الوارد في المادة ٤٢٥ م.م إلى اتجاه إرادة المشرع نحو حماية فئة معينة من المتعاقدين، وهي فئة ناقصي الأهلية ومن في حكمهم، ولا شك أن هذه الفئة هي التي تمثل الطرف الضعيف في العقد؛ إذ إن جميع التصرفات الواقعة على أملاكهم لا بد وأن تكون محاطة بسياسج من الأمان والحماية القانونية، وأي تصرف يقع عليها لا بد أن يهدف بشكل مطلق إلى حماية تلك الأموال من الغبن الذي يؤدي بها إلى الهدر أو الضياع.

## الفرع الثاني

### أن يكون البيع وارداً على عقار

جاء نص المادة ٤٢٥ م.م صريحاً في اشتراط أن يكون الطعن بالغبين وارداً على بيع عقار<sup>(٩)</sup>، متأثراً في ذلك بمسلك المشرع الفرنسي بموجب نص المادة ١٦٧٤ من التقنين المدني<sup>(١٠)</sup>، حيث ينصب حكم هذه المادة على الطعن بإلغاء عقد البيع الوارد على (عقار فقط) متى كان مشوباً بالغبين الفاحش الزائد عن ١٢/٧ من قيمة العقار<sup>(١١)</sup>. ويشمل هذا البيع كل حق عيني يقع على العقار<sup>(١٢)</sup>، أما إذا كان المبيع محل العقد حقاً غير متعلق بالعقار مثل الحقوق الذهنية أو الشخصية فلا يجوز الطعن بالغبين فيها استناداً إلى هذا النص<sup>(١٣)</sup>. كما أنه يخرج من نطاق الطعن بالغبين بيع "المنقول"<sup>(١٤)</sup>، ويلحق بالمنقول المحل التجاري "المتجر" فيعتبر منقولاً معنوياً ولا يجوز الطعن فيه بدعوى الغبن الفاحش<sup>(١٥)</sup>، كما أنه يعد بيع المبنى بيعاً منقولاً متى كان بغرض هدمه والحصول على أنقاضه؛ لأن المبيع في هذه الحالة يعد منقولاً بحسب المآل<sup>(١٦)</sup>. وترجع الحكمة من اقتصار الطعن بالغبين على العقارات دون المنقولات لاعتبارات وتقاليد قديمة نقلت عن الرومان، حيث كانوا ينظرون إلى الثروة العقارية باعتبارها قيمة وإلى المنقولات باعتبارها تافهة القيمة<sup>(١٧)</sup>.

ومن جانبي أرى بأن المشرع المصري عندما قصر حق الطعن بالغبين على البيع الوارد على العقار وحده دون المنقول قد ضيق من نطاق حماية ناقص الأهلية دون مبرر، فكان من الأولى أن يمتد نطاق الحماية ليشمل ماله بصفة عامة سواء كان عقاراً أو منقولاً، خاصة أن الواقع العملي يتطلب هذا. وذلك بدلاً من أن يسير على نهج المشرع الفرنسي في المادة ١٦٧٤ من التقنين المدني، التي تشترط أن يكون المبيع عقاراً<sup>(١٨)</sup>.

## الفرع الثالث

### أن يكون العقار المبيع مملوكاً لشخص غير كامل الأهلية

اشتراط المشرع للطعن بالغبين المادي في بيع العقار أن يكون هذا العقار مملوكاً لشخص لا تتوافر فيه الأهلية. وقد خالف المشرع المصري بموجب هذا الشرط نظيره الفرنسي، الذي كان أوسع نطاقاً في وضعه لنص المادة ١٦٧٤<sup>(١٩)</sup> من التقنين المدني، إذ جعل مجال الطعن بالغبين المادي مفتوحاً أمام المتعاقدين المغبون بشكل عام بغض النظر عن أهليته، أي سواء كان كامل الأهلية أو ناقصها<sup>(٢٠)</sup>.

وترجع الحكمة من اشتراط المشرع المصري نقص أهلية مالك العقار المطعون في بيعه بالغبن الفاحش إلى اتجاه رغبته في حماية هذه الفئة، سواء صدر البيع من ناقص الأهلية نفسه أو ممن يمثله قانونًا كالولي أو الوصي أو القيم<sup>(٢١)</sup>، فالعبرة ليست بشخص المتعاقد المغبون وإنما بالمال الواقع عليه التصرف ما دام هذا التصرف ينصرف لحساب ناقص الأهلية<sup>(٢٢)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع المصري في ظل القانون المدني القديم قد قصر حق الطعن بالغبن على القاصر فقط، وذلك بمقتضى نص المادة ٤١٩/٣٣٦<sup>(٢٣)</sup>، وبناءً عليه لا يجوز الطعن بالغبن المادي في بيع عقار عديم الأهلية. أما في ظل التقنين المدني الجديد فقد توسع المشرع بحيث أصبح نص المادة ٤٢٥ ينصرف على كل من فاقد الأهلية وناقصها معاً<sup>(٢٤)</sup>. ولا شك أن هذا مسلك محمود من المشرع لأنه مد مظلة الحماية من الغبن لتشمل ناقص الأهلية وعديمها<sup>(٢٥)</sup>.

وفي هذا الصدد يقول أ.د. السنهوري<sup>(٢٦)</sup>: "فالواجب إذاً أن يكون صاحب العين المبيعة غير كامل الأهلية، سواء كان فاقد الأهلية أصلاً أو كان ناقصها فحسب<sup>(٢٧)</sup>". وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية صراحةً بقولها "سواء كان فاقد الأهلية أو ناقصها". وذلك كله على أن يكون تقدير عته والجنون والغفلة والسفه أمر يستقل به قاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض وفقاً لظروف وملابسات كل حالة<sup>(٢٨)</sup>.

ومن جانبي أؤيد التوسع الذي قام به المشرع المصري في ظل القانون الجديد لتحقيق ذات الحكمة التي من أجلها قرر المشرع رفع الغبن عن ناقص الأهلية، حيث إن فاقد الأهلية هي فئة لا تقل عن ناقص الأهلية من حيث ضرورة حمايتها والمحافظة على أموالها وحقوقها من الضياع، بل هي الأولى بهذه الحماية من ناقص الأهلية؛ خاصةً أن صياغة نص المادة ٤٢٥ جاءت عامة بقولها "الشخص لا تتوافر فيه الأهلية" بما يفيد انصراف الحكم على ناقص الأهلية وفاقدها معاً؛ فالأهلية كما لا تتوافر لعديم الأهلية فهي لا تتوافر أيضاً لناقص الأهلية إلى أن يبلغ سن الرشد أو حتى يزال عنه عارض السفه أو الغفلة.

ومما تجدر الإشارة إليه أن نقص الأهلية أو اكتمالها قد يكون متعلقاً بالنظر إلى العقار المبيع بالذات<sup>(٢٩)</sup>، فقد تكتمل أهلية شخص بالنسبة لعقار بالذات دون غيره من العقارات المملوكة له. فمثلاً بموجب قانون الولاية على المال يكون القاصر البالغ ستة عشر عاماً حر التصرف في ماله الذي يكسبه من عمله الخاص<sup>(٣٠)</sup>، فإذا اشترى من

هذا المال عقارًا ثم باعه، في هذه الحالة يأخذ القاصر حكم كامل الأهلية، ومتى غُبن في بيعه لا يكون له أن يطعن في هذا البيع على أساس الغبن الوارد في المادة ٤٢٥ م.م، هذا ما لم تتوافر شروط الاستغلال طبقًا للقواعد العامة<sup>(٣١)</sup>.

ويلاحظ أن المشرع المصري قد قصر حق الطعن بالغبين بموجب نص المادة ٤٢٥ متى كان ناقص الأهلية بائعًا، أما إذا كان مشتريًا فلا تشملته حماية هذا النص، فالمشتري لا يمكن أن يطعن في صحة العقد بسبب الغبن إلا من خلال نص المادة ١٢٩ م.م<sup>(٣٢)</sup>. ويكون في هذا الموقف قد ساير المشرع الفرنسي الذي جعل حق الطعن في البيع بسبب الغبن قاصرًا على البائع دون المشتري<sup>(٣٣)</sup> بموجب نص المادة ١٦٧٤<sup>(٣٤)</sup>.

وقد ذهب جانب من الفقه لتعليل قصر تطبيق النص على البائع وحده دون المشتري إلى أن المشرع قد راعى أن الشخص يمكن أن يكون مضطرًا لبيع ماله لضرورة ملحة أو حاجة ماسة للنقد، ولكن من غير المتصور أن يضطر الشخص لشراء عقار أزيد من قيمته بشكل يجيز له طلب رفع الغبن عنه<sup>(٣٥)</sup>.

### الفرع الرابع أن يكون الغبن فاحشاً

اشتراط المشرع أن يكون الغبن الذي يصلح سببًا للطعن في البيع فاحشاً<sup>(٣٦)</sup>، حيث لا يعتد بأثر الغبن اليسير على صحة البيع<sup>(٣٧)</sup>، وقد حدد المشرع مقدار الغبن الفاحش بما يزيد عن خمس ثمن المثل<sup>(٣٨)</sup>، وهو ما حددته المادة سالفه الذكر بقولها: "وكان في البيع غبن يزيد على الخمس"، ومن ثم لا بد أن يكون الثمن المعين للمبيع أقل من أربعة أخماس القيمة الحقيقية له<sup>(٣٩)</sup>.

وبهذا التقدير يكون المشرع المصري قد خالف ما قدره المشرع الفرنسي للغبين الفاحش من خلال نص المادة ١٦٧٤<sup>(٤٠)</sup>، الذي اشترط أن يزيد على سبعة أجزاء من اثني عشر من قيمة المبيع وقت التصرف<sup>(٤١)</sup>.

ولعل الحكمة في اشتراط هذه الدرجة من الجسامة في القانون الفرنسي ترجع إلى عدم اشتراط المشرع في نص المادة ١٦٧٤ أن يكون العقار مملوكًا لناقص الأهلية<sup>(٤٢)</sup>، لذا أوجب رفع درجة الجسامة حتى يؤثر في صحة البيع الصادر من كامل الأهلية<sup>(٤٣)</sup>. ويقع عبء إثبات وجود الغبن الفاحش في العقد على عاتق الطرف المغبون<sup>(٤٤)</sup>، مستندًا إلى وقائع واضحة بما فيه الكفاية للقول بوقوع الغبن<sup>(٤٥)</sup>.

ويلاحظ أن العبرة في تقدير الغبن الفاحش بما يتجاوز الخمس- وفق القانون المدني المصري- تكون بحسب قيمة العقار وقت البيع<sup>(٤٦)</sup>، ويجب لتقديرها النظر إلى قيمة العقار الشرائية العادية مع الأخذ في الاعتبار موقعه وطبيعته ومحتوياته وقيمه الإيجارية.

فقد جاء المشرع المصري في هذا الصدد متأثراً بنظيره الفرنسي الذي وضع نص المادة ١٦٧٥ من التقنين المدني<sup>(٤٧)</sup>، التي تقضي بأنه: "لمعرفة ما إذا كان هناك غبن يزيد عن ١٢/٧، يقدر العقار حسب حالته وقيمه وقت البيع"<sup>(٤٨)</sup>.

حيث نصت الفقرة الثانية من المادة ٤٢٥ م.م على أنه: "يجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع". ومن ثم لا عبرة بما يحدث من تغيير بعد هذا الوقت، فلا يعتد بقيمة العقار عند رفع دعوى تكملة الثمن<sup>(٤٩)</sup>. فمثلاً إذا كان العقار محل البيع قيمته السوقية تساوي مليون جنيه، وبيع بسبعمئة ألف فقط، فيكون في هذا البيع غبن زائد عن خمس قيمة العقار وقت البيع، مما يجيز الطعن في هذا البيع بالغبن الفاحش وطلب استكمال المائة ألف جنيه التي يقل بها عن أربعة أخماس القيمة، حتى لو كانت قيمة العقار وقت دعوى الغبن نزلت إلى سبعمئة ألف وأصبح الثمن مساوياً لقيمة العقار وقت الدعوى<sup>(٥٠)</sup>. فالعبرة بالثمن وقت البيع وليس وقت رفع الدعوى.

### الفرع الخامس

#### ألا يكون بيع العقار قد تم بطريق المزاد العلني

لقد اشترط المشرع المصري للطعن بالغبن ألا يكون بيع العقار المملوك لناقص الأهلية قد تم بطريق المزاد العلني<sup>(٥١)</sup>، سواء كان تنفيذاً لدين أو لعدم إمكانية قسمة العقار عيناً أو تنفيذاً لأمر المحكمة التي أذنت بالبيع<sup>(٥٢)</sup>، وهو ما نصت عليه صراحةً المادة (٤٢٧) م.م بقولها: "لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم كنص القانون بطريق المزاد العلني".

وهو ذات الحكم المنصوص عليه في المادة (١٦٨٤)<sup>(٥٣)</sup> من القانون المدني الفرنسي، حيث يستبعد من نطاق الطعن بالغبن البيع الذي تبرمه السلطة القضائية<sup>(٥٤)</sup>. والعللة من هذا الشرط تكمن في طبيعة البيع الذي يتم بالمزاد العلني، حيث يتطلب هذا النوع من البيوع إجراءات معينة و ضمانات محددة أوردها المشرع في قانون المرافعات، بحيث تضمن عدم وجود تلاعب في البيع، إلى جانب أن بيع العقار بالمزاد العلني يضمن للبائع الحصول على أكبر ثمن ممكن للشيء المباع<sup>(٥٥)</sup>، وحتى إذا رسا

المزاد بثمن يقل عن قيمة العقار بأكثر من الخمس، فهذا يدل على أن العقار لا يجد مشترياً بأكثر من هذا الثمن، ومن ثم لا مجال للطعن بالغبين في هذه الحالة<sup>(٥٦)</sup>. كما أن فتح المجال أمام الطعن بالغبين في البيع بالمزاد العلني يؤدي إلى إحجام الناس عن الدخول في المزادات، مما يفوت عليهم فرصة الحصول على أعلى سعر مقترح من خلال العطاءات المقدمة، وبذلك تنقلب الحماية إلى ضرر<sup>(٥٧)</sup>.

### المطلب الثاني

#### الجزاء القانوني للغبين في بيع عقار غير كامل الأهلية

##### تقسيم:

رتب المشرع المصري الجزاء المترتب على الغبن في بيع عقار ناقص الأهلية، والمتمثل في رفع دعوى للمطالبة بتكملة الثمن، وفي هذا المطلب سيتم العرض لمضمون هذه الدعوى تفصيلاً، ثم بيان مدى إمتداد هذه الدعوى لخلف المغبون أو نائبه، وأخيراً موعد رفع الدعوى، وذلك من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: دعوى تكملة الثمن.

الفرع الثاني: النطاق الشخصي لدعوى تكملة الثمن.

الفرع الثالث: ميعاد رفع الدعوى.

#### الفرع الأول

##### دعوى تكملة الثمن

متى توافرت الشروط سالفة الذكر للغبين في بيع عقار ناقص الأهلية، كان للبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل وفقاً لنص المادة ٤٢٥ م.م<sup>(٥٨)</sup>. وقد قضت محكمة النقض المصرية في ذلك بأنه: "لا يملك البائع أن يطلب تكملة الثمن إلا إذا كان البيع واقعاً على عقار وصادراً من غير ذى أهلية، وكان فيه غبن يزيد على الخمس، فللبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل طبقاً للمادة ٤٢٥ من القانون المدني، ذلك لأنه لا يشترط أن يكون المقابل في عقد البيع متكافئاً مع قيمة المبيع، بل كل ما يشترط فيه ألا يكون تافهاً"<sup>(٥٩)</sup>.

ومما تجدر الإشارة إليه أن المشرع قد أعطى الحق للبائع في المطالبة بتكملة الثمن إلى الحد الذي يرفع الغبن عن البيع دون أن يطلب تكملة الثمن إلى ثمن المثل<sup>(٦٠)</sup>، أي دون وجوب التساوي التام بين الأداءات المتبادلة داخل العقد<sup>(٦١)</sup>. فمثلاً إذا كانت القيمة الحقيقية للعقار ألف جنيه وبيع بستمائة فقط، فلناقص الأهلية أن يطالب بمائتي جنيه فقط لا بأربعمائة<sup>(٦٢)</sup>.

ويلاحظ أن الجزاء الذي قرره المشرع المصري بموجب نص المادة ٤٢٥ جاء مخالفاً للجزاء المنصوص عليه في المادة ١٦٧٤ من التقنين المدني الفرنسي<sup>(٦٣)</sup>، حيث أعطى المشرع بموجب هذه المادة الحق للبائع في طلب نقض العقد بسبب الغبن Rescission<sup>(٦٤)</sup> de la vente، حتى لو كان قد تنازل صراحةً في العقد عن حقه في طلب الفسخ<sup>(٦٥)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن: "مفاد النص في الفقرة الأولى من المادة ٤٢٥ من القانون المدني أنه يشترط للتمسك بالغبن في البيع وفقاً له أن يكون مالك العقار المبيع غير كامل الأهلية سواء أكان فاقداً للأهلية أم كان ناقصها وقت البيع، وهذا الدفع فيما لو ثبتت صحته وتوافرت شروطه لا يؤدي إلى إبطال العقد وإنما هو سبب لتكملة الثمن"<sup>(٦٦)</sup>.

ولعل الحكمة من قصر المشرع المصري الجزاء على طلب تكملة الثمن ترجع إلى أن ناقص الأهلية ليس مقيداً بهذا الطلب، وإنما له الحق أيضاً في المطالبة بفسخ البيع قبل بلوغه سن الرشد متى كان قد باشر البيع بنفسه، ويكون أساس هذه المطالبة بالفسخ هو نقص أهليته وليس الغبن<sup>(٦٧)</sup>. وبالتالي يكون لناقص الأهلية الخيار بين دعويين: إما تكملة الثمن بسبب الغبن أو الفسخ بسبب نقص الأهلية<sup>(٦٨)</sup>.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة (٤٢٦) م.م على أنه: "لا تلحق هذه الدعوى ضرراً بالغير حسن النية إذا كسب حقاً عينياً على العقار المبيع". والمقصود بحسن النية هنا هو انتفاء علم الغير بالغبن اللاحق بالبائع<sup>(٦٩)</sup>. فبمقتضى هذا النص إذا ما لجأ البائع إلى دعوى تكملة الثمن وانتهى الأمر إلى فسخ البيع وعدم تمكن البائع من استرداد العقار خالياً لما تقرر من حق عيني للغير حسن النية عليه<sup>(٧٠)</sup>، فلا يكون للبائع سوى مطالبة المشتري بالتعويض<sup>(٧١)</sup> إما عن قيمة العقار بالكامل أو عما لحقه من نقص بسبب تقرير حق عيني للغير عليه<sup>(٧٢)</sup>.

## الفرع الثاني

### النطاق الشخصي لدعوى تكملة الثمن

على الرغم من أن البعض<sup>(٧٣)</sup> قد ذهبوا إلى قصر الحق في طلب تكملة الثمن على ناقص الأهلية وحده دون من ينوب عنه من ولي أو وصي أو قيم؛ باعتبار أن هذا الحق متصل بشخص ناقص الأهلية، إلا أن الغالبية<sup>(٧٤)</sup> قد ذهبوا إلى أن هذا الحق لم يقتصر على ناقص الأهلية وحده، بل يمتد ليشمل ورثته أو من يمثله قانوناً سواء صدر البيع من ناقص الأهلية نفسه أو من نائبه<sup>(٧٥)</sup>.

فعند بلوغ ناقص الأهلية سن الرشد أو رفع الحجر عنه يثبت له الحق في إجازة البيع إذا كان هو من باشره، كما يثبت له الحق في رفع دعوى تكملة الثمن، فإذا مات قبل بلوغ هذا السن أو بعده وقبل تقادم دعوى الغبن، جاز لورثته رفعها<sup>(٧٦)</sup>.

وترفع دعوى تكملة الثمن على المشتري أو ورثته؛ لأن تكملة الثمن التزام في ذمة المشتري<sup>(٧٧)</sup>، ويقع على صاحب العقار عبء إثبات أن قيمة العقار وقت البيع تزيد على الثمن المدفوع بأكثر من خمس القيمة، وله أن يطلب الاستعانة بخبير لتقدير قيمة العقار وقت البيع، ومتى صدر الحكم بتكملة الثمن يحق لصاحب العقار أن ينفذ بهذا الحكم على جميع أموال المشتري بما فيها العقار ذاته؛ لأنه حق شخصي في ذمة المشتري فتكون جميع أمواله ضامنة للوفاء به<sup>(٧٨)</sup>.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه لا يجوز لناقص الأهلية أن يتنازل عن حقه في طلب تكملة الثمن الذي أعطته إياه المادة ٤٢٥ سالفه الذكر<sup>(٧٩)</sup>؛ حيث إن هذا التنازل يعتبر معيَّباً بنفس العيب اللاحق بالعقد، بالإضافة إلى أن إجازة التنازل الصادر من ناقص الأهلية عن هذا الحق سوف يجرد النص من خصوصيته ويجعل منه نصاً عادياً عاماً في العقود<sup>(٨٠)</sup>.

ويمكن القول إنه من النادر أن يتحقق فرض عملي يستطيع من خلاله ناقص الأهلية الطعن في بيع العقار بسبب الغبن؛ لأن البيع من أعمال التصرف التي لا يقوم بها سوى كامل الأهلية، وبالتالي يتولى الولي أو الوصي على ناقص الأهلية القيام بها، وهؤلاء لا يستطيعون التصرف في عقار ناقص الأهلية إلا بعد إذن من المحكمة الحسبية<sup>(٨١)</sup>.

وعلى ذلك ذهب جانب من الفقه<sup>(٨٢)</sup> للقول إنه من الأولى أن يتم حذف النص الخاص بحق ناقص الأهلية في طلب تكملة الثمن بعد صدور قانون المجالس الحسبية الذي يتطلب الحصول على إذن من المجلس الحسبي بالبيع. فيكون بذلك الضمان له يساوي ضمان الأهلية الكاملة، إذ إنه بمقتضى هذا القانون أصبح للمحاكم الحسبية حق الرقابة على أعمال الأولياء وسلبهم سلطتهم أو الحد منها ووقفها، إلى جانب الأوصياء والقامة والوكلاء عن الغائبين<sup>(٨٣)</sup>.

### الفرع الثالث

#### ميعاد رفع الدعوى

يسقط الحق في رفع دعوى تكملة الثمن بمضي ثلاث سنوات من وقت اكتمال أهلية البائع (سواء ببلوغه سن الرشد أو بزوال العارض عنه) أو من يوم وفاته متى وقع ذلك

قبل اكتمال الأهلية<sup>(٨٤)</sup>، وذلك وفقاً لما تقضي به الفقرة الأولى من نص المادة ٤٢٦ م.م، والذي جاء فيها: "١- تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع"<sup>(٨٥)</sup>.

فإذا كان مالك العقار صبيّاً، فللولي أن يرفع عنه دعوى تكملة الثمن طوال المدة التي يكون الصبي فيها غير كامل الأهلية، أي قبل بلوغه سن الرشد. ولكن بمجرد بلوغه هذا السن فله أن يرفع هو بنفسه تلك الدعوى خلال الثلاث سنوات التالية لكامل أهليته، فإن مات قبل انقضاء الثلاث سنوات، فلورثته رفع الدعوى في المدة المتبقية، وإن مات قبل بلوغه سن الرشد، فلورثته أيضاً رفع الدعوى في غضون ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ وفاته<sup>(٨٦)</sup>.

وتسري مدة التقادم سالفة الذكر أيضاً في حالة ما إذا لجأ ناقص الأهلية لدعوى البطلان بسبب نقص أهليته<sup>(٨٧)</sup>، فتسقط تلك الدعوى بالتقادم بمضي ثلاث سنوات من تاريخ توافر الأهلية أو من وقت وفاته<sup>(٨٨)</sup>.

ويلاحظ أن مدة الثلاث سنوات المحددة في نص المادة سالفة الذكر لا تقبل الوقف بسبب عدم الأهلية، فإذا توفي صاحب العقار المبيع وكان أحد ورثته قاصراً ليس له نائب قانوني، فلا تتوقف مدة تقادم دعوى تكملة الثمن لنقص أهلية الوارث؛ حيث إن التقادم الذي يقبل الوقف لهذا السبب هو التقادم الذي تزيد مدته عن خمس سنوات<sup>(٨٩)</sup>، وهو ما قضت به الفقرة الثانية من المادة (٣٨٢) م.م، التي تقضي بأنه: "٢- لا يسري التقادم الذي تزيد مدته على خمس سنوات في حق من لا تتوافر فيه الأهلية أو في حق الغائب أو في حق المحكوم عليه بعقوبة جنائية إذا لم يكن له نائب يمثله قانوناً".

### الخاتمة

أحاط المشرع غير كامل الأهلية بسياج من الحماية القانونية التي تضمن رفع الضرر عنه إذا ما شابه الغبن الفاحش في بيع عقاراً مملوكاً له، ومن خلال ما سبق استعراضه من ضوابط لهذا البيع وما يترتب عليه من جزاء قانوني توصلت إلى العديد من النتائج والتوصيات، وأهمها ما يلي:

### أولاً: أهم النتائج:

١- وضع المشرع المصري نص المادة ٤٢٥ للإعتداد بالغبن المادي المجرد من أي عنصر نفسي، ليكون العبرة بعدم التعادل بين الأداءات المتقابلة داخل العقد بصورة

مادية بحتة وفقاً لقانون العرض والطلب بغض النظر عن قيمة الشيء الشخصية لدى المتعاقد.

٢- يقتصر حكم المادة ٤٢٥ م.م على عقد بيع العقار المملوك لغير كامل الأهلية سواء كان ناقص الأهلية أو عديمها، وذلك خلافاً لمسلك المشرع الفرنسي الذي جعل النص عامًا ليشمل بائع العقار سواء كان ناقص الأهلية أو كاملها.

٣- إشتراط المشرع المصري لإعمال حكم المادة ٤٢٥ من النقنين المدني أن يزيد الغبن على خمس قيمة العقار وقت البيع، وقد خالف في ذلك مسلك نظيره الفرنسي الذي اشتراط أن يكون الغبن الفاحش بما يزيد عن ١٢/٧ من قيمة العقار.

٤- جعل المشرع المصري الجزاء المترتب على الغبن في بيع عقار غير كامل الأهلية هو الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل، وذلك دون الحق في طلب الفسخ؛ لأن القاصر يمكنه طلب فسخ العقد لنقص أهليته عند بلوغه سن الرشد.

### ثانياً: أهم التوصيات:

١- هدف المشرع عند وضعه لنص المادة ٤٢٥ إلى حماية الفئة الضعيفة من المتعاقدين والمتمثلة في ناقص الأهلية وعديمها من الوقوع في الغبن المادي الفاحش، لكنه قد قصر حماية النص على المغبون متى كان بائعاً دون المشتري، وكان من باب أن يأتي النص عامًا ليشمل المغبون بائعاً كان أو مشتري.

٢- جعل المشرع المصري حكم المادة ٤٢٥ قاصرًا على بيع العقار وحده دون المنقول، وذلك تأثرًا بالنزعة الرومانية القديمة التي كانت تنظر للعقار على اعتباره من الأشياء ذات القيمة العالية، على عكس المنقول ذو القيمة البخسة. وهو ما لا يتماشى مع الوقت الحالي، حيث أصبحت لكثير من المنقولات قيمة مادية باهظة قد تفوق العقارات في بعض الأحيان، الأمر الذي يتطلب تدخل المشرع لتعديل نص المادة ٤٢٥ ليشمل الغبن الفاحش في بيع (مال) غير كامل الأهلية سواء كان هذا المال عقار أو منقول.

٣- جعل المشرع الفرنسي الفسخ جزاء للغبن في بيع العقار، في حين قصر المشرع المصري الجزاء المترتب على الغبن في بيع عقار غير كامل الأهلية على الحق في رفع دعوى تكملة الثمن فقط، على اعتبار أن طلب الفسخ من الممكن أن يلجأ إليه

ناقص الأهلية بعد بلوغه سن الرشد لنقص أهليته، شريطة أن يكون ناقص الأهلية هو من باشر البيع بنفسه. وبالتالي إذا كان البيع قد تم بواسطة الولي أو الوصي، فلا سبيل له سوى اللجوء إلى دعوى تكملة الثمن فقط، في حين أن الفسخ من الممكن أن يكون أفضل لمصلحة ناقص الأهلية. لذا أهيب بالمشرع المصري التدخل لتعديل الجزاء المترتب على الغبن في بيع عقار غير كامل الأهلية، بحيث يكون للمغبون الخيرة بين طلب تكملة الثمن أو اللجوء إلى فسخ العقد إذا كانت مصلحته تقتضي ذلك.

### الهوامش والمراجع:

- (<sup>١</sup>) وقد عرفت المادة ٤١٨ من القانون المدني المصري البيع بأنه: "عقد يلزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".
- (<sup>٢</sup>) ويقصد بالغبن: عدم التعادل بين الأداءات المتقابلة داخل العقد، بحيث يحصل أحد العاقدين على منفعة أكبر من العاقد الآخر. أو بمعنى آخر أن يأخذ أحد الأطراف أكثر مما يعطي.
- (<sup>٣</sup>) د. محمد محيي الدين إبراهيم سليم، تحديد الثمن في عقد البيع، بحث منشور بمجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنوفية، المجلد الثامن، العدد ١٥، ١٩٩٨م، ص ٣٥.
- (<sup>٤</sup>) Philippe MALAURIE Et Laurent AYNÈS Et Pierre-Yves GAUTIER: droit des contrats spéciaux, 8 Édition, 8 Édition, À Jour Au 3 Août 2016. P.170.
- (<sup>٥</sup>) وقد استبعد التقنين المدني الفرنسي الفسخ بسبب الغبن صراحةً في عقود المقايضة بمقتضى نص المادة ١٧٠٦.
- C. F. Art. 1706: "La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange".
- (<sup>٦</sup>) راجع د. عقد البيع والمقايضة، دار الثقافة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٥م، ص ١٦٢. د. جمال الدين طه العاقل، الغبن وأثره في العقود في القانون المدني المصري، بدون دار نشر، ١٩٧٨م، ص ٤٩.
- (<sup>٧</sup>) د. عبدالمنعم البدرأوي، عقد البيع في القانون المدني، دار الكتاب العربي، القاهرة، ط ١، ١٩٥٧م، ص ٢٢٠. د. عبدالناصر توفيق العطار، البداية في شرح أحكام البيع، ١٩٨٤م، ص ٨٢.
- (<sup>٨</sup>) د. جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة أو المسماة، عقد البيع، ص ١٥٩. د. عبدالرزاق يس، د. محمد سعد خليفة، محاضرات في عقد البيع، ١٩٩٤م، ص ١٠٥.

(<sup>١</sup>) عرفت الفقرة الأولى من المادة (٨٢) م.م العقار بأنه: "كل شيء مستقر بجيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار. وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".  
إذاً العقار هو الشيء الثابت المستقر بجيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع.

(<sup>١</sup>) فلا بد أن يكون محل العقد عقاراً، وبالتالي فإن التنازل عن الأسهم في الشركة حتى لو كانت شركة عقارية لا يمكن إلغاؤها؛ لأن هذه الأسهم تعد من المنقولات طبقاً لنص المادة (٥٢٩).  
"le contrat doit avoir pour objet un immeuble. Par conséquent, une cession de parts sociales, même d'une société civile immobilière d'attribution, n'est pas rescindable, puisque ces parts sont des meubles (art. 529)".

انظر:

Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS et Pierre-Yves GAUTIER: DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, 8 édition, 8 édition, À jour au 3 août 2016. P.170.

(<sup>11</sup>) Alain Bénabent: Droit civil Les contrats spéciaux, 2 édition, A jour au 17 mars 1995. P. 34.

(<sup>١٢</sup>) الحق العيني هو: سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، بموجبها يستطيع الشخص أن يستأثر بالفوائد القانونية الخاصة بهذا الشيء لنفسه.

(<sup>١٣</sup>) د. أنور طلبية، الوسيط في القانون المدني، ج٢، ١٩٩٣م، ص٩٨. د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، دار النهضة العربية، ١٩٦٦م، ص٥٣. د. بدر جاسم محمد اليعقوب، الغبن في القانون المدني الكويتي "دراسة مقارنة"، بدون دار نشر، الطبعة الأولى، ١٩٨٧م، ص٢٠٢. د. محمود عبدالرحمن محمد، الاستغلال والغبين ودورهما في إقامة التوازن بين الأداءات العقدية، دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والسوداني والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، ١٩٩٥م، ص١٤٥.

(<sup>١٤</sup>) لم يضع المشرع المصري تعريفاً مباشراً للمنقول كما فعل في تعريف العقار، وإنما اكتفى بعبارة "كل ما عدا ذلك" ويفهم من ذلك أن المنقول هو كل شيء يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يتلف، لأنه شيء غير مستقر بجيزه وغير ثابت.

(<sup>١٥</sup>) د. أحمد عبدالعال أبوقرين، عقد البيع في ضوء الفقه والتشريع وأحكام القضاء، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٦م، ص٩٠. د. عادل حسن علي السيد، أحكام إنقاص العقد الباطل، مكتبة زهراء الشرق، ١٩٩٧م، ص٢٤١.

(<sup>١٦</sup>) د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، مرجع سابق، ص٥٣. د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج٣، المجلد الأول، عقد البيع، ط٥، ١٩٩٠م، طبعة نقحها د. حبيب إبراهيم الخليلي، ص٣٢٣.

ولمزيد من التفصيل عن المنقول حسب المآل انظر د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٨، حق الملكية، دار الشروق، الطبعة الأولى، ٢٠١٠م، ص ٦٦.

(١٧) د. فيصل زكي عبدالواحد، عاطف عبدالحميد حسن، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون المدني المصري، كتاب جامعي، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ص ١٢٦. د. العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٥م، ص ٨٥. د. جمال الدين طه العاقل، الغبن وأثره في العقود، مرجع سابق، ص ٤٩، ٥٠. د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، الغبن عيب في الرضا أم في ذات العقد، بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، العراق، المجلد الأول، العدد الأول، العراق، ٢٠١٩م، ص ٣٤.

(18) G.BAUDRY-LACANTINERIE et LEO SAIGNAT: droit civil de la vente et de l'échange, troisième édition Entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, 1908.P.712.

(١٩) نص المادة ١٦٧٤ من التقنين المدني الفرنسي:

C. F. Art. 1674: "Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il au-rait déclaré donner la plus-value".

(٢٠) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، ج ٦، عقد البيع وعقد المقايضة، المطبعة العالمية، ١٩٥٣م، ص ١٨٩.

(٢١) ويلاحظ أن المشرع المصري قد ساوى بين التصرفات الصادرة من ناقص الأهلية نفسه وممن يمثله قانوناً، والحكمة من ذلك ترجع إلى اتجاه إرادة المشرع إلى حماية طائفة معينة وهي ناقص الأهلية من خلال التصرفات المتعلقة بما يملكون بغض النظر عن شخص المتصرف. فالعبرة هنا بالمال الذي وقع عليه التصرف وحماية صاحبه.

(٢٢) تنص المادة ١٦٣ من القانون المدني الكويتي على ما يلي: "ولا يحول دون الطعن بالغبن أن يكون العقد قد أجري عن المغبون ممن ينوب عنه وفقاً للقانون، أو أذنت به المحكمة".

(٢٣) نص القانون المدني القديم في المادة ٣٣٦ على أن: "الغبن الفاحش الزائد عن خمس ثمن العقار المبيع لا يترتب عليه حق إلا للبائع في طلب تكملة الثمن، ويكون ذلك في حالة بيع عقار القصر فقط".

(٢٤) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار الشروق، الطبعة الأولى، ٢٠١٠م، ص ٣٢٤، ٣٢٥. د. محمد علي عمران، موجز البيع، بدون دار نشر، ١٩٨٩م، ص ١٤٢. د. عبدالمنعم البدرابي، عقد البيع في القانون المدني، دار الكتاب العربي، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٥٧م، ص ٢٢٢. د. سليمان مرقس، الوافي

- في شرح القانون المدني، ج ٣، عقد البيع، مرجع سابق، ط ١٩٩٠، ص ٣٢٣. د. عبدالناصر توفيق العطار، البداية في شرح أحكام البيع، ١٩٨٤م، ص ٨٣.
- (٢٥) تنص المادة ٤٥ م.م على أنه: "١- لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن أو عته أو جنون. ٢- وكل من لم يبلغ السابعة يعتبر فاقداً للتمييز". كما تقضي المادة ٤٦ م.م بأنه: "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفياً أو ذا غفلة، يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون".
- ويقصد بالسفه والغفلة: هي عوارض أهلية لا تصيب العقل بل تصيب الإنسان في ملكاته النفسية، أي في سلامة تدبيره وحسن تقديره للأمر. فينقصان التمييز ولا يعدمانه، وبالتالي يترتب عليهما نقص في الأهلية وليس فقدانها. انظر د. محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٩م، ص ٣٨٧.
- (٢٦) الوسيط، ج ٤، عقد البيع، المرجع السابق، ص ٣٢٤، ٣٢٥.
- (٢٧) ويندر أن يكون صاحب العقار المبيع فاقد الأهلية أصلاً، لأنه إذا باشر العقد بنفسه كان العقد باطلاً، وإذا باشره عنه وصيه بغير إذن المحكمة كان العقد باطلاً أيضاً، فيبقى أن يباشر العقد الوصي بإذن المحكمة، ولا يباع العقار في مزاد علني، ويقع في البيع غبن فاحش. ويبقى أيضاً أن يباشر العقد الولي في الحدود التي لا يشترط فيها إذن المحكمة، ويقع في البيع غبن فاحش.
- (٢٨) انظر نقض مدني ١٩٧٥/٥/٢٨م، المجموعة الفنية، س ٢٦، ص ١١٠٧. ونقض مدني جلسة ١٩٧٤/١/١م، المجموعة الفنية، رقم ٥٣، ص ٣٨.
- (٢٩) د. فيصل زكي عبدالواحد، د. عاطف عبدالحميد حسن، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون المدني المصري، مرجع سابق، ص ١٢٧.
- (٣٠) راجع نص المادة ٦٣ من قانون الولاية على المال المصري.
- (٣١) انظر د. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ١٦٣. د. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠٠م، ص ١٣١.
- (٣٢) د. أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٨٧. د. عادل حسن علي السيد، أحكام إنقاص العقد الباطل، مرجع سابق، ص ٢٤٢. د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، الغبن عيب في الرضا أم في ذات العقد، مرجع سابق، ص ٣٥.
- (٣٣) ويمكن تعليل قصر حكم الغبن في بيع العقار على البائع فقط دون المشتري في القانون الفرنسي بأن البائع قد باع بسعر أقل مما يجب بسبب حالة الاضطراب أو الضرورة، في حين أنه يحق للمشتري أن يختار أن ينفق أمواله بالطريقة التي يريدها كيفما يشاء، وإن دفع أكثر في شيء ذي قيمة أقل.

“Si elle ne compète qu'au vendeur, c'est parce qu'il n'a vendu à un moindre prix que mû par la nécessité, alors que l'acheteur peut choisir de dépenser son argent comme il le veut, y compris en payant plus ce qui vaut moins”.

انظر:

David Deroussin: le contrat à travers le code civil des français, <https://www.cairn.info>, 2009. P.272; Alain Bénabent: Droit civil Les contrats spéciaux, 2 édition, A jour au 17 mars 1995. P.34; Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS et Pierre-Yves GAUTIER: DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, 8 édition, 8 édition, À jour au 3 août 2016. P.168,169.

(<sup>٣٤</sup>) ولما كانت شروط النظرية المادية للغبن في القانون الفرنسي تمثل تضييقاً كبيراً من أعمال حكم الغبن، وقد وجدت العديد من الحالات التي لا تتوافر فيها تلك الشروط، ولكن مقتضيات العدالة تتطلب رفع الغبن عن أحد العاقدين، فقد لجأت المحاكم إلى التوسع في نظرية الإكراه الأبدي لإبطال العقود لتوافر الغبن الناتج عن ذلك النوع من الإكراه، ثم ابتدعت نظرية التسلط على الإرادة والاستهواء من أجل إبطال تلك العقود متى كانت من عقود التبرعات ولم تتوافر فيها شروط الإكراه المفسد للرضا. انظر في ذلك د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ج٣، العقود المسماة، عقد البيع، ط٤، مطبعة عالم الكتب، ١٩٨٠م، ص٢٢٤، هامش رقم ١.

(<sup>٣٥</sup>) د. الفاخوري إدريس، العقود المسماة، ج١، شرح أحكام عقد البيع، ١٩٨٤م، ص٩١ هامش رقم ١.

(<sup>٣٦</sup>) وفي ذلك يقول الفقيه الفرنسي "بودري": إنه عندما يسعى المتعاقدون في كثير من الأحيان إلى تحقيق الربح، فإن الفسخ بسبب الغبن اليسير ليس له مبرر، بالتالي لا بد أن يوجد ضرر جسيم، فلا يسمح بالفسخ إلا في حالة الغبن الفاحش.

“lequel les contractants poursuivent souvent la réalisation d'un bénéfice, la rescision pour cause de lésion se justifiait moins; aussi exigeait-on une lésion plus considérable; on n'admettait la rescision que pour lésion énorme”.

انظر:

G.BAUDRY-LACANTINERIE et LEO SAIGNAT: droit civil de la vente et de l'échange, troisième édition entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, 1908.p.707.

(<sup>٣٧</sup>) معمرى عبدالرشيد، معزیز عبدالسلام، الإشكاليات القانونية للغبن في البيوع العقارية، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد الثاني عشر، العدد الثاني، ٢٠٢١م، ص١١٠، ١١١.

(<sup>٣٨</sup>) د. فيصل زكي عبدالواحد، د. عاطف عبدالحميد حسن، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون المدني المصري، مرجع سابق، ص١٢٨.

(<sup>٣٩</sup>) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج٤، عقد البيع، مرجع سابق، ص٣٢٩، ف٢٢٢.  
 (<sup>٤٠</sup>) فلا يجوز الاعتداد بالغبين إلا بناءً على رقم معين حددته المادة ١٦٧٤ بأكثر من ٧/١٢ من قيمة العقار، وبالتالي يجب أن يكون الثمن المدفوع أقل من ٥/١٢ من القيمة الحقيقية، وهذا السعر مرتفع جداً، وهو أعلى من المعمول به في القانون الروماني.

“La lésion ne peut être admise qu'à partir d'un certain chiffre que l'article 1674 fixe à plus de 7/12 de la valeur de l'immeuble; par conséquent, le prix payé doit se trouver inférieur aux 5/12 de la valeur normale. C'est un taux fort élevé, supérieur à celui du droit romain et de l'ancien droit”.

(<sup>٤١</sup>) راجع الغبن في بيع العقار في القانون المدني الفرنسي:

DEMONTÈS: De la lesion dans les contrats entre majeurs, p.104;  
 G.BAUDRY-LACANTINERIE ET LEO SAIGNAT: droit civil de la vente et de l'échange, troisième édition entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, 1908. P.703; ALAIN BÉNABENT: Droit civil Les contrats spéciaux, 2 édition, A jour au 17 mars 1995. P.34.

(<sup>٤٢</sup>) راجع د. أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص٨٧. د. بدر جاسم محمد، الغبن في القانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص٢٠٣.

(<sup>٤٣</sup>) وقد علل DEMONTÈS اختيار هذه الدرجة من الجسامة لتقادي إبطال البيع عندما يقل السعر عن نصف القيمة، حيث قال:

“Ce taux a d'ailleurs été admis par suite d'une erreur assez grosse et pour éviter qu'on ne rescinde la vente dès que le prix serait inférieur à la moitié de la valeur, ne fut-ce que d'un écu. Il va de soi que cette éventualité se trouvera réalisée avec le taux de 7/12 dès que le prix de la vente sera inférieur aux 5/12 juste prix ne fût-ce que d'un écu”.

(<sup>٤٤</sup>) يلقي المشرع الفرنسي عبء إثبات وجود الغبن الفاحش على عاتق البائع المغبون، حيث قضت المادة ١٦٧٧ من القانون المدني أنه لا يمكن قبول الإثبات إلا إذا قدم المغبون الأدلة المثبتة والكافية للقول بوجود الغبن.

Art. Fr. 1677: “La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion”.

(<sup>٤٥</sup>) de multiples précautions sont prises pour assurer la sincérité de la preuve de la lésion; ces garanties sont énumérées dans les articles 1677 à 1680 du Code civil et comportent un premier jugement autorisant le demandeur à faire sa preuve d'après des faits assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

انظر:

DEMONTÈS: De la lesion dans les contrats entre majeurs, P105; G.BAUDRY-LACANTINERIE et LEO SAIGNAT: DROIT CIVIL DE LA VENTE ET DE L'ÉCHANGE, TROISIÈME ÉDITION Entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, 1908.P.736.

(<sup>٤٦</sup>) وإذا تم البيع تنفيذاً لوعد سابق بالبيع قد تم تحديد الثمن فيه، فالعبرة تكون بقيمة العقار وقت إيداء الموعود له بالبيع رغبته في شراء العقار، ففي هذا الوقت يتم البيع ولا عبرة بوقت الوعد بالبيع. راجع في ذلك د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٢٩، هامش رقم ٣.

(<sup>٤٧</sup>) Art. Fr. 1675: "Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. En cas de promesse de vente unilatérale, la lésion s'apprécie au jour de la realization".

(<sup>٤٨</sup>) فيجب تقييم العقار وقت إبرام العقد، ولا يهم ما حصل عليه الغابن بعد البيع من مكاسب فادحة؛ لأن الغبن اللاحق على البيع ليس له أي تأثير على صحة البيع.

"L'immeuble doit être estimé au moment du contrat; peu importe qu'après la vente, il ait pris une plus-value, si formidable fût-elle: la lésion a pos teriori est sans conséquence sur la validité de la vente".

انظر:

Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS et Pierre-Yves GAUTIER: DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, 8 édition, 8 édition, À jour au 3 août 2016. P.172.

(<sup>٤٩</sup>) د. عبدالمنعم البدرأوي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٢٣. د. جمال الدين طه العاقل، الغبن وأثره في العقود في القانون المدني المصري، مرجع سابق، ص ٥٣. د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج ٣، عقد البيع، مرجع سابق، ص ٣٢٤.

(<sup>٥٠</sup>) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٢٩.  
(<sup>٥١</sup>) د. فيصل زكي عبدالواحد، د. عاطف عبدالحميد حسن، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون المدني المصري، مرجع سابق، ص ١٢٨.

(<sup>٥٢</sup>) فقد كان المشروع التمهيدي للمادة ٤٢٧ م.م ينص على أنه: "لا يجوز الطعن بالغبن في بيع ينص القانون على أنه لا يتم إلا بطريق المزاد العلني". ومن ثم كان الطعن بالغبن ممتنعاً في البيع الذي يحتم القانون أن يتم بالمزاد العلني، كبيع عقار المدين بسبب التنفيذ وبيع العقار لاستحالة قسمته عيئاً. أما إذا كان البيع لا يحتم القانون إجراؤه بالمزاد العلني كبيع عقار غير كامل الأهلية والغائب، فيجوز الطعن فيه بالغبن حتى ولو تم بالمزاد العلني. ولكن تم التعديل في نص المشروع التمهيدي ليخرج بصيغته النهائية في المادة ٤٢٧، ويصبح الطعن بالغبن ممتنعاً في بيع عقار غير كامل

الأهلية متى اشترطت المحكمة بيعه بالمزاد العلني. انظر د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٢٦-٣٢٨. د. سمير عبدالسيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الاسكندرية، بدون تاريخ نشر، ص ١٢٣، ١٢٤.

(<sup>٥٣</sup>) نص المادة ١٦٨٤ من التقنين المدني الفرنسي:

C. Fr. Art. 1684.-Elle (la rescision pour lésion) n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

(<sup>٥٤</sup>) "la loi (art. 1684) laisse en dehors de l'application de toutes ces règles les ventes qui ne pourraient être faites que par autorité de justice ». Dans ces opérations en effet l'inter- position d'un représentant de la puissance publique est de nature à donner toute sécurité. Mais les termes de l'article 1684 sont très restrictifs: les ventes qui ne pourraient être faites que par autorité de justice sont les seules ventes sur saisies et les ventes de biens de mineurs ou d'interdits".

انظر:

DEMONTÈS: De la lesion dans les contrats entre majeurs, P.109; Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS et Pierre-Yves GAUTIER: DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, 8 édition, 8 édition, À jour au 3 août 2016. P.171.

(<sup>٥٥</sup>) راجع نص المادة ٤٢٦ من قانون المرافعات المصري وما بعدها.

(<sup>٥٦</sup>) د. جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٥٢ وما بعدها. د. أحمد نجيب الهلالي، د. حامد زكي، شرح القانون المدني، عقود البيع والحالة والمقايضة "في التقنين القديم والجديد"، الطبعة الثالثة، مطبعة الفجالة الجديدة، ١٩٥٤م، ص ٤٧٦. د. سمير عبدالسيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص ١٢٣. د. عبدالمنعم البدرابي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٢١.

(<sup>٥٧</sup>) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٢٥.

(<sup>٥٨</sup>) د. فيصل زكي عبدالواحد، د. عاطف عبدالحميد حسن، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون المدني المصري، مرجع سابق، ص ١٢٩.

(<sup>٥٩</sup>) انظر جلسة ١٢/٥/٢٠١٣م، الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ قضائية.

(<sup>٦٠</sup>) د. محمد محيي الدين إبراهيم سليم، تحديد الثمن في عقد البيع، مرجع سابق، ص ٣٧.

(<sup>٦١</sup>) والعلة من ذلك تكمن في أن بتكلمة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل يكون الغبن الفاحش ليس له وجود في العقد، ويبقى فقط الغبن اليسير، وهو أمر طبيعي ومقبول في المعاملات بين الناس، فالمشروع كان حريصاً على إزالة أي ضرر استثنائي وغير مقبول يقع على عاتق ناقص الأهلية، وهي النتيجة المرجوة من هذا النص.

(<sup>٦٢</sup>) د. أحمد نجيب الهلالي، د. حامد زكي، شرح القانون المدني، عقود البيع والحالة والمقايضة، مرجع سابق، ص ٤٧٧. د. عبدالمنعم البدرابي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٢٥.

(<sup>٦٣</sup>) وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه متى تم إستيفاء شروط المادة ١٦٧٤ وما يليها، وجب الحكم بالفسخ، ولو ثبت عدم وجود عيوب في الإرادة خاصة الخطأ. لذلك حتى إذا أثبت المشتري أن البائع كان على دراية كاملة بالأمر وبإع بكامل أهليته، فيمكن للأخير أن يفسخ البيع بسبب الغبن.

“La Cour de cassation a alors décidé que si les conditions des articles 1674 et suivants étaient réunies, la rescision devait être prononcée, même si l'absence de vices du consentement et notamment de l'erreur était démontrée'. Donc, même lorsque l'acheteur démontre que le ven deur a vendu en parfaite connaissance de cause et en pleine liberté, le vendeur peut faire pro noncer la rescision de la vente pour cause de lésion”.

انظر:

Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS et Pierre-Yves GAUTIER: DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, 8 édition, 8 édition, À jour au 3 août 2016. P.169.

(<sup>٦٤</sup>) فقد جعل المشرع الفرنسي من وجود الغبن الفاحش في بيع العقار سبباً لنقض العقد، وألقى على المشتري التزاماً أصلياً بأن يعيد العقار للبائع مرة أخرى. أما تكملة الثمن، فهو أمر اختياري لا يمثل الأساس في الجزاء المترتب على وجود الغبن.

“le paiement du complément du juste prix n'est qu'une faculté pour l'acheteur, qui n'est tenu que de l'obligation principale de rendre l'immeuble. Ceci s'expli- que: si l'obligation était alternative, il y aurait modification légale d'un contrat au cas de versement du complément du juste prix; or un contrat librement voulu ne peut qu'être mais non modifié par la loi. Mais il découle de là deux conséquences: le vendeur ne pourra pas forcer l'ache- teur à lui payer le supplément du juste prix; d'autre part, si le fonds vient à périr par cas fortuit ou force majeure, l'obli- gation principale s'éteindra et on ne pourra pas contraindre l'acheteur à exécuter l'obligation facultative”.

انظر:

DEMONTÈS: De la lesion dans les contrats entre majeurs, P.108,109; G.BAUDRY-LACANTINERIE et LEO SAIGNAT: DROIT CIVIL DE LA VENTE ET DE L'ÉCHANGE, TROISIÈME ÉDITION Entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, 1908.P.724; Alain Bénabent: Droit civil Les contrats spéciaux, 2 édition, A jour au 17 mars 1995. P.35.

(٦٥) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، ج ٦، عقد البيع وعقد المقايضة، مرجع سابق، ص ١٨٨.

(٦٦) راجع نقض مدني، جلسة ١٩/٢/١٩٩٢م، الطعن رقم ١٦١٠، لسنة ٥٧ ق، مجموعة المكتب الفني، سنة ٤٣، ص ٣٣١.

(٦٧) وقد كان المشروع التمهيدي لنص المادة ٤٢٥م.م مطابقاً لها إلا في عبارة واحدة عُدلت، حيث نصت المادة ٥٦٥ من المشروع التمهيدي على ما يأتي: "فليس للبائع إلا أن يطلب تكملة الثمن"، وهذه العبارة توهم أن البائع ناقص الأهلية لا يملك في حالة الغبن إلا دعوى تكملة الثمن فقط، في حين أنه يملك دعوى إبطال العقد لنقص أهليته. لذلك استبدلت هذه العبارة بعبارة "فللبائع أن يطلب تكملة الثمن" الواردة في الصياغة النهائية لنص المادة ٤٢٥. انظر مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني، ج ٤، ص ٣٧، ٣٨. وراجع د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، ج ٦، عقد البيع وعقد المقايضة، مرجع سابق، ص ١٨٦ هامش رقم ١.

(٦٨) د. إسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة، عقد البيع، مكتبة عبدالله وهبه، مصر، ١٩٥٨م، ص ٨٤.

(٦٩) د. سليمان مرقس، عقد البيع، ط ١٩٨٠م، مرجع سابق، ص ٢٣٦، هامش رقم ٤.

(٧٠) ويعتبر الغير سيئ النية من وقت أن يسجل البائع صحيفة دعوى الفسخ، فإذا لم يكن الغير قد شهر حقه العيني قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ، سرى الفسخ في حقه، أما إذا كان قد شهر حقه العيني قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ، فلا يسري في حقه الفسخ. راجع نص المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقاري.

(٧١) ولا يكفي التعويض هنا مجرد استكمال الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل، وإنما له أن يطلب قيمة المبيع كاملة إذا كانت هذه القيمة لم تنزل، فبعد الحكم بفسخ البيع يتحول حق البائع من تكملة الثمن إلى استرداد المبيع ذاته، فإذا تعذر الاسترداد بسبب المشتري، وجب على الأخير تعويض البائع تعويضاً كاملاً يتمثل في كامل قيمة العقار. لمزيد من التفصيل انظر د. عبدالمنعم البدر، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، فقرة ١٥٥.

(٧٢) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٣٢، ٣٣٣. د. سليمان مرقس، عقد البيع، ط ١٩٨٠م، ص ٢٣٦.

(٧٣) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، ج ٦، عقد البيع وعقد المقايضة، مرجع سابق، ص ١٩٠، ف ١١١. د. أحمد نجيب الهلالي، د. حامد زكي، عقود البيع والحالة والمقايضة، مرجع سابق، ص ٤٧٧، ف ٤٧٤. د. أحمد فتحي زغلول، شرح القانون المدني، المطبعة الأميرية، ١٩١٣م، ص ٢٥٣.

(<sup>٧٤</sup>) د. سليمان مرقس، عقد البيع، مرجع سابق، ص ٢٣٥. د. السنهوري، الوسيط، ج ٤، مرجع سابق، ص ٣٣٠، ٣٣١. د. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، البيع والتأمين والإيجار، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، ١٩٨٤م، ص ١٠٤. د. سمير عبدالسيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص ١٢٦. د. عبدالمنعم البدرابي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٢٤. د. أنور سلطان، عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٨٧. د. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ١٦٥. د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، مرجع سابق، ص ٥٦. د. منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني، العقود المسماة، البيع والمقايضة والإيجار، دار المعارف، ١٩٥٧م، ص ٦٣.

(<sup>٧٥</sup>) راجع نقض مدني جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧م، مجموعة الكتب الفني، سنة ٩، ص ١٦١. د. فيصل زكي عبدالواحد، د. عاطف عبدالحميد حسن، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون المدني المصري، مرجع سابق، ص ١٢٩.

(<sup>٧٦</sup>) د. سليمان مرقس، عقد البيع، ط ١٩٨٠م، مرجع سابق، ص ٢٣٥. د. خميس خضر، البيع والتأمين والإيجار، مرجع سابق، ص ١٠٤، ١٠٥.

(<sup>٧٧</sup>) وترفع دعوى فسخ البيع بموجب التقنين المدني الفرنسي ضد الشخص الذي أبرم العقد معه، أي ضد المشتري، ثم ورثته. وإذا كان المشتري قد تصرف في العقار المباع، فيجب على البائع أن يتخذ الإجراء اللازم لفسخ هذا البيع.

“Cette action, tendant à l'annulation de la vente, doit naturellement être exercée contre celui avec qui ce contrat a été fait, c'est-à-dire contre l'acheteur, et après lui contre ses héritiers. Lors même que l'acheteur a aliéné l'immeuble vendu, c'est contre lui que le vendeur doit agir pour faire prononcer la rescision de la vente”.

انظر:

G.BAUDRY-LACANTINERIE et LEO SAIGNAT: droit civil de la vente et de l'échange, troisième édition entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, 1908.P.526.

(<sup>٧٨</sup>) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٣١. د. عبدالمنعم البدرابي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٢٥، ٢٢٦. د. عبدالناصر توفيق العطار، البداية في شرح أحكام البيع، مرجع سابق، ص ٨٤.

(<sup>٧٩</sup>) د. أحمد نجيب الهلالي، د. حامد زكي، شرح القانون المدني، عقود البيع والحالة والمقايضة، مرجع سابق، ص ٤٧٧.

(<sup>٨٠</sup>) وقد قال د. جميل الشراقوي في التنازل عن دعوى تكملة الثمن: "ومن الواضح أن حق فاقد الأهلية في رفع دعوى تكملة الثمن حق خاص به يستطيع أن ينزل عنه نزولاً صحيحاً بشرط أن يكون أهلاً

- لهذا النزول، أي بعد أن يبلغ سن الرشد أو بعد أن يزول العرض الذي أفقده أهليته". انظر شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، ١٩٦٦م، ص ٥٣.
- (<sup>٨١</sup>) د. أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٨٦. المستشار أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٢م، ص ٧٥. د. عبدالرزاق يس، د. محمد سعد خليفة، محاضرات في عقد البيع، بدون دار نشر، ١٩٩٤م، ص ١٠٧.
- (<sup>٨٢</sup>) انظر د. أحمد نجيب الهلالي، د. حامد زكي شرح القانون المدني، عقود البيع والحوالة والمقايضة "في التقنين القديم والجديد"، مرجع سابق، ص ٤٧٥ وهامش رقم ٢ من ذات الصفحة.
- (<sup>٨٣</sup>) تنص المادة ٥٤ من قانون المحاكم الحسبية على انه: "تشكل بالمحاكم الوطنية دوائر النظر المواد الحسبية جزئية وابتدائية واستئنافية وفقاً لما نص عليه في لائحة ترتيب المحاكم الوطنية. وتقوم النيابة العمومية برعاية مصالح عديمي الأهلية والغائبين لدى هذه المحاكم وتحضر أمام هذه المحاكم عند نظر جميع المسائل المعروضة عليها".
- (<sup>٨٤</sup>) ويلاحظ أن مدة التقادم لدعوى تكملة الثمن كانت سنتين في ظل القانون المدني القديم، لكن المشرع جعلها ثلاث سنوات حتى تتسق مع مدة تقادم دعوى الإبطال. راجع المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي، ج ٤، مرجع سابق، ص ٣٩.
- (<sup>٨٥</sup>) ويبدأ سريان هذه المدة وفقاً لقانون المعاملات المدنية لقانون الإمارات العربية بالنسبة إلى الدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة أو الوقف من وقت انعقاد العقد. انظر د. عبدالناصر توفيق العطار، البداية في شرح أحكام البيع، مرجع سابق، ص ٨٤.
- (<sup>٨٦</sup>) د. خميس خضر، البيع والتأمين والايجار، مرجع سابق، ص ١٠٥. د. أنور سلطان، عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٨٧، ٨٨. د. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ١٦٥. د. عبدالمنعم البدروي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٢٤.
- (<sup>٨٧</sup>) د. السنهوري، الوسيط، ج ٤، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٣٣٢. د. سمير عبدالسيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص ١٢٩.
- (<sup>٨٨</sup>) وقد قضت المادة ١٦٧٦ من التقنين المدني الفرنسي بأنه: "لم يعد طلب الإلغاء مقبولاً بعد انقضاء سنتين من وقت البيع. ويظل سريان هذه المدة ولا تتوقف طوال المدة الزمنية المنصوص عليها".
- Art. Fr. 1676: "La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente. Ce délai court et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat".

(<sup>٨٩</sup>) د. منصور مصطفى منصور، العقود المسماة، البيع والمقايضة والإيجار، مرجع سابق، ص ٦٣.  
سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج ٣، عقد البيع، ط ١٩٩٠م، مرجع سابق،  
ص ٣٢٦. د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، مرجع سابق، ص ٥٧.