

# ضمان العيوب الخفية

في

## بيوع العقارات

دكتورة

أمل محمد زكي عالي

رئيسة نيابة إدارية

دكتوراه في القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة الزقازيق

مدرس مساعد بقسم القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة بنها (سابقاً)



الصفحة	الموضوع
٩	المقدمة.....
	<b>الفصل التمهيدي</b>
	<b>ماهية ضمان العيب الخفي في عقد البيع</b>
٢١	المبحث الأول: تعريف العيب الخفي في عقد البيع.....
٢٢	المطلب الأول: التعريف اللغوي والفقهي والقانوني للعيب الخفي في عقد البيع.....
٢٢	المطلب الثاني: نشأة ضمان العيب الخفي وتطوره التاريخي.....
٣١	المطلب الثالث: صور العيب الخفي.....
٥٠	المبحث الثاني: الشروط الواجب توافرها في العيب الخفي في بيع العقارات.....
٧١	المطلب الأول: شروط العيب الموجب للضمان في بيع العقارات.....
٧٢	المطلب الثاني: البيوع المستبعدة من الضمان في بيع العقارات.....
١١٢	المطلب الثالث: المدة التي يلتزم خلالها البائع بضمان عيوب مبيعة الخفية.....
١١٥	
	<b>الباب الأول</b>
	<b>أحكام ضمان العيب الخفي في بيع العقارات</b>
١٣٧	<b>الفصل الأول:</b>
	<b>أطراف الالتزام بضمان العيب الخفي في بيع العقارات</b>
١٤١	المبحث الأول: الدائن بالضمان.....
١٤٣	المطلب الأول: الدائن بالضمان في حالة كونه هو المتعاقد نفسه.....
١٤٤	

الصفحة	الموضوع
١٤٨	المطلب الثاني: الدائن الضمان في حالة إبرام العقد بواسطة الوكيل ...
	المطلب الثالث: الدائن بالضمان في حالة وجود خلف عام أو خلف
١٥٤	خاص .....
١٥٥	الفرع الأول: الدائن بالضمان في حال وجود خلف عام .....
١٦١	الفرع الثاني: الدائن بالضمان في حالة وجود خلف خاص .....
	المطلب الرابع: الدائن بالضمان في حال وجود اتحاد للملاك في
١٧٠	العقارات المبنية .....
١٧٥	المبحث الثاني: المدين بالضمان .....
	المطلب الأول: المدين بالضمان في حالة كون البائع منفرداً وفي حالة
١٧٦	تعدد البائعين .....
١٧٩	المطلب الثاني: المدين بالضمان في حالة إبرام العقد بواسطة الوكيل .
	المطلب الثالث: المدين بالضمان في حال وجود خلف عام أو خلف
١٩٠	خاص .....
١٩٠	الفرع الأول: المدين بالضمان في حال وجود خلف عام .....
١٩٢	الفرع الثاني: المدين بالضمان في حال وجود خلف خاص .....
١٩٥	المطلب الرابع: المدين بالضمان في حالة كونه من الغير .....
<b>الفصل الثاني</b>	
٢٠١	<b>الخيرة بين دعوى الضمان في بيوع العقارات</b>
٢٠٣	المبحث الأول: الدعاوى الخاصة بضمان العيوب الخفية .....
٢٠٤	المطلب الأول: مدى حق المشتري في الاختيار بين دعوى الضمان ...
٢٠٤	الفرع الأول: مدى حق المشتري في الاختيار بين دعوى الضمان

الصفحة	الموضوع
	في الفقه الإسلامي .....
	<b>الفرع الثاني: مدى حق المشتري في الاختيار بين دعوى الضمان</b>
٢٠٧	في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي .....
	<b>المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على حق المشتري في الاختيار</b>
٢١٨	بين دعوى الضمان .....
	<b>الفرع الأول: الحالات التي يحق فيها للمشتري الرجوع على البائع</b>
٢١٩	بدعوى فسخ العقد فقط .....
	<b>الفرع الثاني: الحالات التي يحق فيها للمشتري الرجوع على البائع</b>
٢٢٠	بدعوى إنقاص الثمن فقط .....
	<b>المطلب الثالث: مدى حق المشتري في الاختيار بين دعوى ضمان</b>
٢٤٠	العيوب الخفية ودعوى الإبطال للغلط التلقائي أو التدليس .....
٢٤٥	<b>المبحث الثاني: خصائص الحق في الخيره في دعوى الضمان</b> .....
٢٤٥	<b>المطلب الأول: الاستقلال في المطالبة</b> .....
٢٤٩	<b>المطلب الثاني: المرونة</b> .....
٢٥١	<b>المبحث الثالث: مسقطات دعوى الضمان</b> .....
	<b>المطلب الأول: عدم قيام المشتري بفحص الشيء المبيع وعدم قيامه</b>
٢٥١	بإخطار البائع بالعيب .....
٢٥٢	<b>الفرع الأول: تعريف الإخطار وشكله ومحتواه</b> .....
٢٥٦	<b>الفرع الثاني: كيفية إثبات الإخطار</b> .....
٢٥٧	<b>الفرع الثالث: مدة الإخطار</b> .....
٢٦١	<b>الفرع الرابع: أثر نية البائع على الإخطار</b> .....

الصفحة	الموضوع
٢٦٤	المطلب الثاني: تنازل المشتري عن الضمان .....
٢٦٤	الفرع الأول: التنازل الصريح .....
٢٦٧	الفرع الثاني: التنازل الضمني .....
٢٧٤	الفرع الثالث: زوال العيب الوجوب للضمان .....
٢٧٦	الفرع الرابع: نقصان الشيء المبيع بعد التسليم .....
٢٧٧	المطلب الثالث: تقادم دعوى ضمان العيوب الخفية فى بيوع العقارات .....
٢٧٨	الفرع الأول: تاريخ بدء سريان المدة المحددة لرفع دعوى ضمان العيوب الخفية .....
٢٨١	الفرع الثاني: الأساس القانونى للميعاد المحدد لرفع دعوى ضمان العيوب الخفية .....
٢٨٣	الفرع الثالث: شروط التقيد بالميعاد القصير المحدد لرفع دعوى ضمان العيوب الخفية .....
	<b>الباب الثانى</b>
٢٨٩	<b>آثار ضمان العيب الخفى والإتفاقات المعدلة له</b>
	<b>الفصل الأول</b>
٢٩٣	<b>جزاء الضمان</b>
٢٩٤	المبحث الأول: رد العقار المبيع .....
٢٩٤	المطلب الأول: طلب رد العقار المبيع وكيفية ممارسته .....
٢٩٧	المطلب الثانى: طبيعة دعوى رد العقار المبيع .....

الصفحة	الموضوع
٣٠٠	المطلب الثالث: آثار طلب رد العقار المبيع على طرفى العقد.....
٣٠٠	الفرع الأول: الالتزامات التى تقع على عاتق البائع.....
٣١٠	الفرع الثانى: الالتزامات التى تقع على عاتق المشتري.....
٣١٧	المبحث الثانى: انقاص ثمن العقار المعيب.....
٣١٧	المطلب الأول: طبيعة دعوى انقاص ثمن العقار المعيب.....
	المطلب الثانى: انقاص المقابل المادي للعقار المبيع المعيب ومدى
٣٢١	تعلقه بفكرة تعديل العقد.....
٣٢٣	المطلب الثالث: كيفية تقدير نقصان ثمن العقار المعيب.....
٣٢٦	المبحث الثالث: التنفيذ العيني.....
	المطلب الأول: مدى أحقية المشتري في مطالبة بائع العقار المعيب
٣٢٧	بالتنفيذ العيني.....
٣٢٩	المطلب الثانى: صور التنفيذ العيني.....
٣٣٣	المبحث الرابع: التعويض.....
٣٣٤	المطلب الأول: ماهية التعويض وعناصره.....
٣٤٥	المطلب الثانى: شروط التعويض عن الضرر.....
	المطلب الثالث: الأمور التى تؤثر على وجود الحق في مطالبة
٣٥١	المدين بالتعويض، ومقدار التعويض الذى يلزم به المدعى عليه.....
	<b>الفصل الثانى</b>
٣٦٣	<b>تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية في بيوع العقارات</b>
٣٦٥	المبحث الأول: كيفية تعديل أحكام الضمان القانونى.....
	المطلب الأول: صدور تصرف قانونى يتضمن تعديل أحكام الضمان
٣٦٦	القانونى.....

الصفحة	الموضوع
٣٧١	<b>المطلب الثاني:</b> شمول التصرف القانوني شرطاً يفيد نية تعديل أحكام الضمان القانوني .....
٣٧٣	<b>المطلب الثالث:</b> الكشف عن نية تعديل أحكام الضمان القانوني بناء على تفسير التصرف القانوني .....
٣٧٦	<b>المبحث الثاني:</b> حدود التعديل الاتفاقي لأحكام الضمان القانوني لضمان العيوب الخفية في بيوع العقارات .....
٣٧٧	<b>المطلب الأول:</b> الاتفاقات المشددة للضمان .....
٣٩١	<b>المطلب الثاني:</b> الاتفاقات المنقصة أو المعفية للضمان القانوني .....
٤٠٣	<b>المطلب الثالث:</b> أثر نية البائع على شروط انقاص الضمان أو الإعفاء منه .....
<b>الفصل الثالث</b>	
<b>تمييز بين ضمان العيوب الخفية والأنظمة القانونية</b>	
٤٢١	<b>الأخرى التي قد تتشابه معها</b>
٤٢٢	<b>المبحث الأول:</b> أوجه التشابه والاختلاف بين دعوى ضمان العيوب الخفية وبين الأنظمة القانونية الأخرى .....
٤٢٢	<b>المطلب الأول:</b> التمييز بين دعوى ضمان العيوب الخفية، ودعوى الفسخ لعدم التنفيذ، ودعوى ضمان العجز في مقدار المبيع .....
٤٢٥	<b>المطلب الثاني:</b> التمييز بين دعوى ضمان العيوب الخفية ودعوى ضمان الاستحقاق الجزئي ودعوى ضمان صلاحية المبيع للعمل مدة معينة .....

الصفحة	الموضوع
٤٣٠	المبحث الثاني: تمييز ضمان العيوب الخفية عن بعض عيوب الإرادة التي قد تتشابه معه.....
٤٣٠	المطلب الأول: التمييز بين دعوى ضمان العيوب الخفية في بيوع العقارات ودعوى الغلط.....
٤٣٦	المطلب الثاني: التمييز بين دعوى ضمان العيوب الخفية في بيوع العقارات ودعوى التدليس.....
٤٤٧	الخاتمة.....
٤٦١	قائمة المراجع.....
٤٨٠	قائمة المختصرات.....
٤٨٣	فهرس الكتاب.....

بسم الله وتوفيقه