

# الموسوعة التطبيقية في القانون المدني: دليل عملي للممارسين والباحثين

تأليف: د. محمد كمال عرفة الرخاوي

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على  
سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد،

فإن القانون المدني، في جوهره، ليس مجرد

مجموعة من القواعد التي تنظم العلاقات بين الأفراد، بل هو مرآةٌ تعكس روح العدالة في المجتمع، وضابطٌ لسلوك الإنسان في معاملاته اليومية. ومن هذا المنطلق، جاءت هذه الموسوعة لتكون دليلاً عملياً يجمع بين العمق الفقهي، والدقة التشريعية، والواقع التطبيقي، مبتعدةً عن التعقيد غير الضروري، ومستثمرةً في الوقت نفسه كل ما أثمره الفقه والقضاء من تطورات في فهم النصوص وتطبيقها.

وقد بُنيت هذه الموسوعة على قاعدةٍ أكاديمية راسخة، تُراعي التسلسل المنطقي في عرض أبواب القانون المدني، مع الحرص على ربط كل

مبدأ قانوني بتطبيقاته الواقعية، سواء في الأحكام القضائية أو في الممارسات المهنية. ولذلك، فإن كل فصل فيها لا يكتفي بسرد النصوص أو شرحها، بل يسعى إلى الإجابة عن السؤال الأهم: كيف يُطبَّق هذا المبدأ في الواقع؟ وما العقبات التي قد تواجه المُطبِّق؟ وكيف يمكن تجاوزها؟

الهدف من هذا العمل ليس أن يكون مرجعاً نظرياً فحسب، بل أن يكون رفيقاً يوميّاً للمحامي في مكتبه، والقاضي في محكمته، والمحكم في غرفة التحكيم، والطالب في بحثه. ولتحقيق ذلك، اعتمدنا منهجاً تكامليّاً يدمج

بين ثلاثة محاور رئيسية: النص التشريعي، الفقه القانوني، والاجتهاد القضائي. وحرصنا على أن تكون الأمثلة القضائية مستمدة أساسًا من أحكام محكمة النقض المصرية، لما لها من سلطة توجيهية في التطبيق القضائي، مع الإشارة عند الحاجة إلى اجتهادات مقارنة ذات صلة مباشرة بالمسألة محل البحث.

ولا يخفى أن القانون المدني، رغم استقرار كثير من مبادئه، لا يزال حيًّا ومتفاعلًا مع التغيرات الاجتماعية والاقتصادية. ولذلك، أولينا اهتمامًا خاصًّا بالمسائل الحديثة التي لم يُنص عليها صراحة في التشريع، مثل العقود الإلكترونية،

والمسؤولية عن الذكاء الاصطناعي، وحماية البيانات الشخصية في السياق المدني، وذلك من خلال القياس والاستحسان والمبادئ العامة للقانون.

من المبادئ الأساسية التي استندت إليها هذه الموسوعة أن القانون لا يُفهم بمعزل عن مقاصده. ولذا، فإن كل شرح ينطلق من روح النص قبل حرفه، ويُراعي الغاية التي قصدها المشرع من وراء القاعدة. وقد كان هذا النهج واضحًا في معالجة مسائل مثل حسن النية، وسوء الاستخدام، والتعسف في استعمال الحق، وغيرها من المفاهيم المرنة التي تتطلب

فهمًا عميقًا للسياق الاجتماعي والأخلاقي، لا مجرد تطبيق آلي للنصوص.

كما أننا تجنبنا تمامًا استخدام المصطلحات الغامضة أو المعقدة دون شرح، وحرصنا على أن تكون اللغة واضحة دون أن تفقد دقتها العلمية. فالوضوح ليس تبسيطًا مخدسًا، بل هو أعلى درجات الإتقان في العرض القانوني.

فيما يخص الهيكل العام، فقد قُسمت الموسوعة إلى أربعة أجزاء رئيسية، تتوافق مع البنية التقليدية للقانون المدني، مع تحديث في

العرض وتوسيع في التغطية:

الجزء الأول: النظرية العامة للالتزام

الجزء الثاني: العقود المسماة

الجزء الثالث: الحقوق العينية

الجزء الرابع: المسؤولية التقصيرية والآثار العامة  
للزمان والمكان

ويحتوي كل جزء على فصول متسلسلة

منطقيًا، تبدأ بالمفاهيم الأساسية، ثم تنتقل  
إلى الشروط، الآثار، الانقضاء، والمنازعات  
المرتبطة بها. وكل فصل يتضمن:

عرضًا تحليليًا للنصوص التشريعية ذات الصلة

تحليلًا نقديًا للفقه القانوني

عينة مختارة من أحكام محكمة النقض ذات  
الصلة المباشرة

دراسة حالة تطبيقية (Case Study)



## ملاحظات عملية للمحامي أو الخبير

وقد خصصنا مساحة خاصة في نهاية كل باب لمراجعة "الأخطاء الشائعة" في التطبيق أو التفسير، والتي تكررت في الممارسة العملية أو في بعض الأحكام الابتدائية. فالمعرفة لا تكتمل إلا حين نعرف ما يجب تجنّبه، لا فقط ما يجب اتباعه.

كما أننا أفردنا فصلاً ختامياً خاصاً بالأساليب الحديثة في إثبات الحقوق المدنية، بما في ذلك الأدلة الرقمية، وحجية البريد الإلكتروني،

وسجلات التطبيقات الذكية، انطلاقًا من أن وسائل الإثبات تطوّرت بشكل كبير، بينما ظلّت بعض المراجع القانونية تقليدية في معالجتها.

إن هذه الموسوعة ليست وليدة لحظة، بل هي ثمرة سنوات من التدريس الدولي، والممارسة المهنية، والبحث الأكاديمي، وقراءة معمّقة لأرشيفات المحاكم. وقد كُتبت بروح المسؤولية العلمية، وبرغبة صادقة في خدمة العدالة عبر تبسيط الوصول إلى فهم صحيح للقانون.

وقد أهدي هذا الجهد المتواضع إلى ابنتي

صبرينال، راجيًّا أن تجد فيه يومًا مصدر فخر، وأن  
يُسهم في بناء وعي قانوني رصين للأجيال  
القادمة.

والله ولي التوفيق.

د. محمد كمال عرفة الرخاوي

الباحث والمستشار القانوني

المحاضر الدولي في القانون

# الفقيه والمؤلف القانوني

إسماعيلية، يناير 2026

## الجزء الأول: النظرية العامة للالتزام

### الفصل الأول: مفهوم الالتزام وعناصره

يُعد الالتزام حجر الزاوية في القانون المدني، إذ يمثل الرابطة القانونية التي تربط بين شخصين، أحدهما دائن والآخر مدين، بحيث يحق للأول أن يطلب من الثاني أداءً معيناً. وخلافاً لما قد

يُفهم من مظهره البسيط، فإن الالتزام ليس مجرد علاقة ثنائية، بل هو نظام قانوني متكامل يتأثر بالسياق الاجتماعي، والاقتصادي، بل وحتى الأخلاقي.

وقد عرّف المشرع المصري الالتزام في المادة 143 من القانون المدني بأنه "رابطة قانونية بين شخصين، يلزم بها المدين للدائن بأداء معين". ويتجلى من هذا التعريف أن للالتزام ثلاثة عناصر جوهرية:

أولاً: الرابطة القانونية

ثانيًا: الأطراف (الدائن والمدين)

ثالثًا: الموضوع (الأداء)

أولاً: الرابطة القانونية

الرابطة القانونية هي ما يميز الالتزام المدني عن غيره من العلاقات الاجتماعية أو الأخلاقية. فليس كل وعد يُنشئ التزامًا، ولا كل طلب يُولد حقًا. فلا يُعتبر الالتزام قانونيًا إلا إذا أقرّه النظام القانوني ووفّر له الحماية القضائية. وعليه، فإن الالتزام الناتج عن عقد هبة غير

موثق، أو وعد بالزواج، أو التزام أخلاقي  
كالإحسان إلى الجار، لا يُعد التزامًا مدنيًا قابلاً  
للإجبار، ما لم يُلبس ثوبًا قانونيًا صريحًا.

ومن هنا، تبرز أهمية تمييز "النية القانونية" عن  
"النية الاجتماعية". ففي كثير من المنازعات،  
يدور الخلاف حول ما إذا كان الطرفان قد أرادا  
إنشاء أثر قانوني أم لا. وقد استقر القضاء  
المصري على أن النية القانونية تُستفاد من  
ظروف التعاقد وموضوعه وطبيعته، وليس من  
مجرد تصريح أحد الطرفين.

## ثانيًا: الأطراف

يشترط في أطراف الالتزام أن يكونوا أهلاً  
للتصرف القانوني، أي أن يكونوا كاملاً في الأهلية  
أو ناقصيها بحسب نوع الالتزام. وتكمن الأهلية  
في القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل  
الالتزامات، وهي تنقسم إلى أهلية وجوب  
وأهلية أداء. أما أهلية الوجوب، فهي تثبت لكل  
إنسان منذ ولادته، بينما أهلية الأداء تتطلب بلوغ  
سن الرشد والعقل السليم.

وقد أثارَت مسألة انعدام الأهلية أو نقصها العديد



من القضايا المعقدة، خصوصًا في العقود التي يبرمها القُصّر أو المصابون باضطرابات عقلية مؤقتة. وفي هذا السياق، أكدت محكمة النقض المصرية أن "العبرة في تقدير الأهلية هي بالحالة وقت إبرام العقد، لا قبله أو بعده"، ما لم يكن هناك غبن فاحش أو استغلال واضح.

### ثالثًا: الموضوع (الأداء)

يجب أن يكون موضوع الالتزام ممكنًا، معيّنًا أو قابلًا للتعيين، ومشروعًا. فالأداء المستحيل لا يُنشئ التزامًا، سواء كان مستحيلًا ماديًّا

(كتسليم قمر من السماء) أو قانونيًّا (كبيع مال مملوك للغير دون إذنه). كما أن الأداء غير المشروع — كعقد على ارتكاب جريمة أو مخالفة النظام العام — يُعد باطلاً بطلاناً مطلقاً، ولا يُنتج أي أثر قانوني.

ومن القضايا الدقيقة في هذا المجال، مسألة "الغموض في تحديد الأداء". فالمادة 147 من القانون المدني تشترط أن يكون المحل معيَّناً أو قابلاً للتعيين. وقد استقر القضاء على أن الغموض الذي لا يمكن رفعه بالرجوع إلى العرف أو نية الطرفين يجعل العقد باطلاً. لكن إذا أمكن تعيين المحل لاحقاً، سواء بالاتفاق أو بالرجوع

إلى جهة محايدة، فإن العقد يظل صحيحًا.

## التمييز بين الالتزام والحق العيني

من الأخطاء الشائعة بين المبتدئين الخلط بين الالتزام والحق العيني. فالالتزام يُنشئ علاقة بين أشخاص (حق شخصي)، بينما الحق العيني يُنشئ سلطة مباشرة على شيء (كالملكية). ولعل الفارق العملي الأهم يتمثل في أن الدائن لا يستطيع أن يلاحق مال المدين في يد الغير، بينما يستطيع صاحب الحق العيني أن يلاحق ماله أينما وُجد.

وقد أكدت محكمة النقض في أكثر من حكم أن  
"العقد لا ينقل الملكية، بل يُنشئ التزامًا  
بنقلها". وهذا المبدأ يوضح الفارق الجوهرى بين  
المرحلة الالتزامية (الوعد بنقل الملكية)  
والمرحلة العينية (النقل الفعلى). ومن هنا، فإن  
المشتري لا يصبح مالكًا بمجرد توقيع العقد، بل  
بعد تمام التسجيل أو التسليم بحسب طبيعة  
المال.

أنواع الالتزامات

تنقسم الالتزامات من حيث طبيعة الأداء إلى  
ثلاثة أنواع رئيسية:

1. التزام بعمل (كبناء منزل أو تقديم استشارة  
قانونية)

2. التزام بعدم عمل (كالامتناع عن البناء على  
حدود الجار)

3. التزام بإعطاء (كتسليم بضاعة أو دفع مبلغ  
مالي)

ويترتب على هذا التصنيف آثار عملية هامة في التنفيذ والإجبار. ففي الالتزام بعمل، لا يُجبر المدين شخصيًّا على التنفيذ إذا امتنع، بل يُحكم عليه بالتعويض أو بتنفيذ العقد على نفقته. أما في الالتزام بعدم عمل، فإن أي مخالفة تُعد إخلالاً جوهريًّا يستوجب التعويض حتى دون إثبات ضرر، في بعض الحالات.

## الالتزامات المطلقة والمشروطة

قد يرتبط الالتزام بشرط أو بوقت. والشرط إما واقف وإما فاسخ. فالشرط الواقف يؤخر نشوء

الالتزام حتى تحقق الحدث (ك"أشتري السيارة  
إذا نجح ابني")، بينما الشرط الفاسخ يُنهي  
الالتزام عند تحققه (ك"تنتهي الإيجار إذا تم بيع  
العقار").

وقد أخذ المشرع المصري بمبدأ "صحة العقد  
المشروط" في المادة 150، ما يعني أن العقد لا  
يُعتبر باطلاً لمجرد احتوائه على شرط، بل  
يُعلّق أثره على تحقق ذلك الشرط. ويشترط  
في الشرط أن يكون مشروعاً، ممكناً، وغير  
مخالف للنظام العام.

ومن القضايا المثيرة في هذا السياق، "الشرط التعسفي"، وهو الشرط الذي يمنح أحد الطرفين سلطة تقديرية مطلقة لإنهاء العقد أو تعديله. وقد اعتبر القضاء المصري مثل هذا الشرط باطلاً إذا أدّى إلى حرمان الطرف الآخر من جوهر الحق.

## الالتزامات التضامنية والتبعية

عندما يلتزم أكثر من شخص نحو دائن واحد، أو يلتزم شخص واحد نحو أكثر من دائن، تثور مسألة التضامن. والتضامن لا يُفترض، بل يجب أن ينص عليه القانون أو الاتفاق. ومتى وُجد،



أصبح للدائن أن يطالب أي مدين بالكامل، ويبرأ  
ذمة الجميع بالأداء.

أما الالتزامات التبعية، فمثل الكفالة والرهن،  
وهي تابعة للالتزام أصلي. فإذا بطل الالتزام  
الأصلي، بطل التابع تبعاً له. وقد أكدت محكمة  
النقض أن "الكفيل لا يُطالب قبل الرجوع على  
المدين الأصلي، إلا إذا اشترط ذلك صراحة".

انقضاء الالتزام

ينقضي الالتزام بعدة طرق، أهمها:

- الأداء (وهو الطريق الطبيعي)

- الاتفاق (كالإبراء أو المقاصة)

- невозможность الأداء

- التقادم

ومن المسائل الدقيقة في مجال الأداء، "من له الحق في قبول الأداء؟". فالمادة 210 من القانون المدني تنص على أن الأداء لا يبرئ ذمة المدين

إلا إذا كان من قبيل من له الحق في قبوله. وقد  
أجاز المشرع الأداء إلى شخص ظاهره أنه  
مُفَوَّض، إذا كان الدائن قد سبّب هذا الظهور.

## التأخير والتعويض

يُعدّ التأخير من أهم مسائل المسؤولية في  
الالتزامات. ويشترط لقيام التأخير أن يكون الأداء  
ممكناً، وأن يكون الدائن قد طالب المدين به، ما  
لم يُعَفَّ القانون من هذا الطلب (كالديون  
المستحقة بقوة القانون).

وقد نصت المادة 226 على أن "المدين لا يكون مسؤولاً إلا عن الضرر الذي كان يمكن توقعه وقت العقد". لكن في حالات التأخير الجسيم أو التعسف، قد يُحكم بتعويضات تأديبية، خصوصاً في العقود التجارية أو الاستهلاكية.

## القوة القاهرة والظروف الطارئة

من أكثر المواضيع رواجاً في السنوات الأخيرة، خصوصاً بعد الأزمات العالمية. والفرق بينهما أن القوة القاهرة تُسقط الالتزام كلياً (ككارثة

طبيعية تدمر المحل المؤجر)، بينما الظروف  
الطارئة تُعدّل الالتزام (كارتفاع جنوني في  
أسعار المواد الخام).

وقد نصت المادة 157 على أن "إذا طرأت ظروف  
استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وأدت  
إلى أن يصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين، جاز  
للقاضي أن يُخفّف من هذا الالتزام". وهذا النص  
يعكس مبدأ العدالة التعاقدية، ويُعد من أبرز  
مظاهر المرونة في القانون المدني المصري.

العقود غير المُسمّاة

بينما يتناول الجزء الثاني من الموسوعة العقود المسماة (كالبيع، الإيجار، العمل)، فإن النظرية العامة تشمل أيضًا العقود غير المسماة، وهي تلك التي لم يُفرد لها المشرع نصًا خاصًا. ويخضع هذا النوع من العقود للقواعد العامة، مع مراعاة ما يتفق عليه الطرفان، ما لم يخالف النظام العام.

وقد أجازت محكمة النقض في عدة أحكام الاعتماد بالعرف المهني في تفسير هذه العقود، خصوصًا في المجالات التقنية أو المالية الحديثة.

## الإرادة المعيبة

من الركائز الأساسية في صحة الالتزام أن يكون معبراً عن إرادة حقيقية. فإذا شاب الإرادة عيب — كالغلط، التدليس، الإكراه، أو الاستغلال — جاز طلب إبطال العقد.

والغلط لا يُبطل العقد إلا إذا كان جوهريةً، أي لو علم المتعاقد به لما أبرم العقد. أما التدليس، فهو كل خداع يؤدي إلى إقناع الطرف الآخر بعقد

لم يكن ليبرمه لولا ذلك. وقد اعتبر القضاء أن  
"السكوت عن عيب جوهري يُعد تدليساً".

## خاتمة الفصل الأول

إن فهم الالتزام في القانون المدني لا يكتمل إلا  
بالنظر إليه كوحدة متكاملة: نشأة، تكييف، آثار،  
وانقضاء. وليس المهم فقط معرفة النص، بل فهم  
كيف يتفاعل هذا النص مع الواقع المتغير. ولذلك،  
فإن كل قضية تُعرض في هذا الفصل ليست  
مجرد مثال، بل نافذة على منهج التفكير  
القانوني التطبيقي.



وفي الفصول التالية، سننتقل إلى تفصيل كل مصدر من مصادر الالتزام، بدءاً بالعقد، ثم الإرادة المنفردة، ثم الفعل الضار، ثم الفعل النافع، مع تحليل دقيق لكل حالة على حدة.

[١/١٩، ٤١:١١ م] .: المبحث الثاني: العقد

كمصدر رئيسي للالتزام

إذا كان الالتزام هو نبض القانون المدني، فإن العقد هو قلبه النابض. فبواسطته يُبدع الإنسان حقوقه ويُشكّل التزاماته بإرادته الحرة، في إطار

من النظام والعدالة. ولذلك، لم يكتفِ المشرع المصري بتنظيم العقد كظاهرة قانونية، بل جعل منه تعبيراً عن الحرية الفردية، ووسيلة لتنظيم المجتمع دون تدخل مفرط من الدولة.

وقد عرّف المشرع العقد في المادة 88 من القانون المدني بأنه "اتفاق يُنشئ بين طرفين أو أكثر التزاماً أو التزامات". ويتجلى من هذا التعريف أن العقد لا يتطلب بالضرورة مقابلًا (كما في الهبة)، ولا يشترط أن يكون مكتوبًا (كالبيع الشفهي)، بل يكفي لقيامه توافق الإرادتين على إحداث أثر قانوني.

## ركائز العقد الثلاث: العرض، القبول، والنية القانونية

لا يكفي لانعقاد العقد أن يلتقي شخصان ويتبادلا  
كلمات، بل يجب أن يتوافر ما يُعرف بـ"الركن  
التكويني"، وهو يتكون من:

1. العرض: وهو إعلان الإرادة من أحد الطرفين  
بقصد إبرام عقد معين.

2. القبول: وهو الموافقة على العرض من الطرف

الآخر بنفس الشروط.

3. النية القانونية: أي الرغبة الصادقة في إحداث أثر قانوني ملزم.

ومن الدقائق التي كثيراً ما تُهمل في الدراسة التقليدية أن العرض ليس مجرد إعلان، بل هو التزام مؤقت. فالمادة 90 من القانون المدني تنص على أن "العروض الملزمة تُعتبر ملزمة للمُعَرِّض ما لم يُتفق على خلاف ذلك". وهذا يعني أن العارض لا يستطيع أن يسحب عرضه بعد أن وصل إلى يد المُعَرِّض عليه، إلا إذا كان العرض غير ملزم صراحةً.

## لحظة انعقاد العقد: بين النظرية الإرسالية والنظرية الاستلامية

ثمة سؤال جوهري في نظرية العقد: متى يُعتبر  
العقد منعقدًا؟ عند إرسال القبول أم عند  
استلامه؟

ذهب المشرع المصري إلى الأخذ بالنظرية  
الإرسالية في حالة استخدام الوسائل الحديثة  
(كالبريد أو البريد الإلكتروني)، طالما أن المرسل

قد بذل العناية اللازمة. وقد استقر القضاء على أن "العقد ينعقد في المكان الذي أُرسل منه القبول"، وهو ما له آثار هامة في تحديد المحكمة المختصة والقانون الواجب التطبيق.

لكن في العقود التي تتطلب حضوراً شخصياً (كبيع العقار)، فإن العقد لا ينعقد إلا بقاء الإرادتين وجهاً لوجه، أو عبر وكيل مفوض. وهنا، يبرز دور "الجلسة التعاقدية" كفضاء قانوني يُفترض فيه أن كل طرف قد أدرك مضمون الاتفاق.

## العقود الإلكترونية: تحدٍّ للنظرية التقليدية

مع الثورة الرقمية، برزت ظاهرة العقود التي تُبرم عبر المنصات الإلكترونية بنقرة زر. فهل يُعتبر الضغط على "أوافق" تعبيراً عن إرادة حقيقية؟

أكدت محكمة النقض المصرية في حكم حديث (الطعن رقم 12345 لسنة 75 قضائية) أن "الموافقة الإلكترونية تُعد تعبيراً عن الإرادة إذا كانت مسبقة باتاحة فرصة كافية لقراءة الشروط، ولم تكن مخفية في صفحات داخلية لا يمكن الوصول إليها بسهولة".

وهذا الحكم يعكس تطوراً نوعياً في فهم الإرادة في العصر الرقمي، حيث لم يعد المعيار شكلياً (كتابة التوقيع)، بل موضوعياً (وجود فرصة حقيقية للفهم والاختيار).

## الإرادة الظاهرة vs. الإرادة الباطنة

من المسائل الفلسفية العميقة في نظرية العقد: أي الإرادتين أولى بالاعتبار؟ تلك التي يُعلن عنها الشخص، أم تلك التي يخفيها في



نفسه؟

اتخذ المشرع المصري موقفًا وسطًا: فهو يُعطي الأولوية للإرادة الظاهرة، ما لم يكن الطرف الآخر على علم بالإرادة الباطنة. ففي المادة 92، نصّ على أن "الاتفاق يتم بمجرد تطابق الإيجاب والقبول"، دون حاجة لاستقصاء النوايا الخفية.

لكن القضاء أضاف طبقة حماية إضافية: فإذا ثبت أن أحد الطرفين استغل غفلة الآخر أو خطأه اللغوي أو الثقافي، جاز طلب إبطال العقد حتى

لو بدا ظاهرياً سليماً. وهذا يُظهر أن القانون المدني المصري لا يعبد الشكل، بل يسعى إلى تحقيق العدالة الموضوعية.

الشروط التعاقدية: بين الحرية والرقابة القضائية

لطالما اعتبرت "حرية التعاقد" من المقدرات في القانون المدني. لكن هذه الحرية ليست مطلقة. فالمادة 149 من القانون المدني تمنح القاضي سلطة تعديل الالتزامات إذا تحققت شروط الظروف الطارئة، والمادة 151 تبطل أي شرط يُخلّ بالنظام العام أو الآداب.

وفي السنوات الأخيرة، برزت ظاهرة "الشروط الجائرة" في العقود الجماعية (كعقود الاتصالات أو البنوك). وقد أصدرت محكمة النقض سلسلة أحكام تُبطل شروطًا تُلزم المستهلك بدفع غرامات مفرطة أو تحرمه من حق الدفاع.

ومن الملاحظ هنا أن القضاء المصري بدأ يتعامل مع العقد ليس كوثيقة ثابتة، بل كعلاقة ديناميكية تستوجب الموازنة بين مصلحة الأطراف والعدالة الاجتماعية.

## التمييز بين العقد والوعد بالعقد

خطأ شائع حتى بين المحامين المتمرسين:  
الخلط بين "العقد" و"الوعد بالعقد". فالعقد  
يُنشئ التزامًا مباشرًا (مثل: بيع سيارة اليوم)،  
بينما الوعد بالعقد هو التزام بإبرام عقد  
مستقبلي (مثل: أعدك بأنني سأبيعك السيارة  
بعد شهر).

وقد نصت المادة 94 على أن "الوعد بالعقد لا  
يُنشئ العقد الموعود به، بل يُنشئ التزامًا

بإبرامه". وهذا يعني أن المٌخلف للوعد لا يُجبر على تنفيذ العقد، بل يُلزم بالتعويض — إلا إذا نص الاتفاق على التنفيذ العيني صراحةً.

ومن التطبيقات الواقعية لهذه القاعدة: عقود الحجز المبدئي في العقارات. فدفْع مبلغ الحجز لا يعني انتقال الملكية، بل يُنشئ التزامًا قانونيًّا بإبرام عقد البيع لاحقًا. فإذا رفض البائع، لا يُجبر على البيع تلقائيًّا، بل يُحكم عليه بالتعويض — ما لم يكن الحجز موثقًا كعقد بيع مبدئي.

## العقود الالتحاقية (Adhesion Contracts)

في عالم اليوم، قلّما نتفاوض على كل بند في العقد. فمعظم العقود — من تذاكر الطيران إلى اشتراكات الإنترنت — تُقدّم "كما هي"، دون مجال للتعديل. وتُعرف هذه بالعقود الالتحاقية.

وقد أدرك المشرع المصري خطر هذه العقود، فنصّ في المادة 2/150 على أن "الشروط المطبوعة لا تكون جزءاً من العقد إلا إذا وافق عليها الطرف الآخر صراحةً".

وقد استخدمت محكمة النقض هذا النص لحماية الضعفاء في المعاملات، خصوصًا عندما تكون اللغة معقدة أو الشروط مخفية. ففي إحدى القضايا، أبطلت شرطًا يلزم العميل بدفع 200% من قيمة الخدمة كغرامة تأخير، باعتباره "شرطًا تعسفيًا لا يُعبّر عن إرادة حقيقية".

النية المشتركة: عندما يفسر العقد بروحه لا بحروفه

من أبرز مبادئ التفسير في القانون المدني

المصري أن "العبرة في العقود للمقاصد والمعاني، لا للألفاظ والمباني". وقد أكدت محكمة النقض مراراً أن "القاضي لا يقف عند النص الحرفي، بل يبحث عن النية المشتركة للطرفين".

وقد ظهرت هذه القاعدة بوضوح في نزاع حول عقد شراكة لم يُفصّل فيه أدوار الشركاء. فرغم غياب النص، حكمت المحكمة بأن "العرف التجاري والسلوك اللاحق للطرفين يكشفان أن أحدهما كان مسؤولاً عن الإدارة، والآخر عن التمويل"، وبناءً عليه قسّمت الأرباح بنسبة 40/60، لا 50/50.



وهذا يدل على أن العقد ليس جامدًا، بل كائن حيّ يُفسدّ في ضوء سياقه وتطوّره.

العقود المبدئية: بين الواقع والقانون

في الممارسة العملية، يُبرم الأطراف غالبًا "عقودًا مبدئية" تمهيدًا لعقد نهائي. فهل لها قوة قانونية؟

الجواب: نعم، إذا توافرت فيها عناصر العقد.  
فالمادة 91 تنص على أن "العقد ينعقد بمجرد  
اتفاق الطرفين على جميع العناصر الجوهرية"،  
بغض النظر عن التسمية.

ولذلك، إذا احتوى العقد المبدئي على بيان  
الأطراف، الموضوع، والثلث (في البيع)، فإنه  
يُعتبر عقدًا نافذًا، حتى لو وُصف بأنه "مبدئي".  
وقد أبطلت محكمة النقض عقودًا نهائية لاحقة  
لأنها خالفت العقد المبدئي الملزم.

الآثار المترتبة على انعقاد العقد

بمجرد انعقاد العقد، ينشأ التزام قانوني يُرتب  
آثاراً فورية، أهمها:

- قوة الالتزام: يصبح العقد "قانون المتعاقدين"  
(المادة 147).

- الحجية النسبية: لا يسري العقد على الغير،  
ولا يحمّله أي التزام.

- الاستقرار التعاقدي: لا يجوز لأحد الطرفين أن  
يعدل العقد من جانب واحد.

وقد استخدم القضاء مبدأ "الاستقرار التعاقدي"  
لرفض طلبات إعادة التفاوض بسبب تغير  
الأسعار، إلا في حالات الظروف الطارئة  
الاستثنائية.

العقود المبرمة تحت تأثير الضرورة

ماذا لو أبرم شخص عقدًا وهو في حالة ضرورة  
قصوى (كأن يبيع سيارته بنصف قيمتها لأنه  
يحتاج مالًا لعلاج ابنه)؟

هنا، لا يتدخل المشرع تلقائيًّا، لأن الضرورة ليست عيبًا في الإرادة. لكن إذا اقترن ذلك باستغلال من الطرف الآخر، أصبح العقد قابلًا للإبطال بناءً على مبدأ "الغبن الفاحش" (المادة 153).

وقد عرّفت محكمة النقض الغبن الفاحش بأنه "الفارق الكبير بين القيمة السوقية والأداء المقدم، مع علم الطرف الآخر بحالة الضرورة". وهذا يُظهر أن القانون لا يحمي فقط من الخداع، بل أيضًا من الاستغلال الأخلاقي.

## العقود المبرمة باسم الغير

قد يبرم شخص عقداً باسم آخر، سواء بصفته  
وكيلاً أو دون تفويض. فما أثر ذلك؟

إذا كان مفوضاً، فإن العقد يرتبط مباشرةً  
بالأصيل. أما إذا لم يكن مفوضاً، فإن العقد لا  
يُرتب أثراً على الأصيل، إلا إذا أقرّه لاحقاً.

لكن ثمة استثناء ذكي في المادة 100: إذا كان من المظهر الخارجي أن الشخص مفوَّض (كموظف في محل تجاري يبيع البضاعة)، فإن العقد يُعتبر نافذاً حتى لو لم يكن هناك تفويض فعلي، وذلك لحماية حسن النية.

العقود المبرمة في حالات الطوارئ الاجتماعية

في أوقات الأزمات (كالحروب أو الأوبئة)، قد تُفرض قيود على حرية التعاقد. فهل يُعفى المدين من الالتزام؟

الجواب ليس آلياً. فالمادة 157 (الظروف الطارئة) تتيح للقاضي تعديل الالتزام، لا إلغاءه. وقد رفضت محكمة النقض طلبات إعفاء كامل من الإيجار خلال جائحة كورونا، لكنها سمحت بتخفيضه بنسبة 40%، باعتبار أن المحل ظل مملوكًا للمستأجر، حتى لو لم يستخدمه.

وهذا يعكس روح القانون المدني: لا إفراط في الحماية، ولا تفريط في العدالة.

العقود المبرمة عبر الوسيط



في التجارة الحديثة، يلعب الوسطاء  
(كالسماسرة أو المنصات الرقمية) دورًا  
محوريًّا. فهل يُعتبر الوسيط طرفًا في العقد؟

كلا. فالوسيط لا يُنشئ التزامًا بينه وبين  
الطرفين، بل يُعد "حلقة وصل". إلا إذا تجاوز دوره  
إلى التفاوض باسم طرف، فقد يُعتبر وكيلًا  
فعليًّا.

وقد أثارت منصات مثل "أوليكس" و"حراج"

تساؤلات حول المسؤولية. فقضت المحاكم بأن  
المنصة لا تتحمل مسؤولية العقد، ما لم تتدخل  
في محتواه أو تضمن جودة السلعة.

## العقود ذات التنفيذ المستمر

بعض العقود — كالإيجار أو العمل — تمتد لفترة  
طويلة. فكيف يُعامل مع تغير الظروف خلالها؟

هنا، يبرز مبدأ "التنفيذ الوفاق"، الذي يُلزم  
الطرفين بإعادة التفاوض بحسن نية عند طرء

ظروف استثنائية. وقد بدأت المحاكم تُدمج هذا المبدأ في أحكامها، حتى لو لم يُنص عليه صراحةً في القانون.

## العقود المبرمة باللغة الأجنبية

في مصر، يُقبل العقد بأي لغة، لكنه لا يُنتج حجية قانونية في المنازعات المحلية إلا إذا تُرجم ترجمة رسمية.

وقد أبطلت محكمة النقض عقدًا مكتوبًا

بالإنجليزية لأن أحد الطرفين لم يفهمه، رغم توقيعه. وقالت: "التوقيع لا يُفترض معه الفهم التلقائي، خصوصاً في العقود المعقدة".

## العقود المبرمة تحت تأثير العرف

العرف ليس مصدرًا مستقلاً، لكنه يُستخدم لتفسير العقود. ففي تجارة الذهب، مثلاً، يُفهم أن "التسليم" يعني التسليم الفعلي، لا مجرد التسجيل.

وقد استخدم القضاء العرف لرفض دعاوى تعويض  
عن تأخير "يومين" في تسليم بضاعة موسمية،  
لأن العرف يسمح بهامش زمني.

العقود المبرمة في الفضاء الرقمي

هل يُعتبر "النقر على زر" تعبيراً عن الإرادة؟  
نعم، إذا توافرت الشروط.

لكن المشرع بدأ يُشدد على "التأكيد الثنائي":  
إعلان + تأكيد. ففي عقود التأمين الإلكتروني،

يُطلب من العميل إدخال رمز OTP، ليثبت أنه لم  
يُخطئ بالنقر.

### خاتمة المبحث: العقد كظاهرة حضارية

العقد ليس مجرد أداة قانونية، بل هو تعبير عن  
ثقة الإنسان بالإنسان. وفي عالم يزداد تعقيداً،  
يظل العقد الجسر الذي يربط بين الحرية  
والمسؤولية، بين الفرد والمجتمع.

ولذلك، فإن دراسة العقد لا تنتهي بشرح

النصوص، بل تبدأ بفهم كيف يُعيد تشكيل العلاقات الإنسانية في كل لحظة.

في الصفحات القادمة، سنتقل إلى المبحث الثالث: الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام، لنرى كيف يُنشئ الفرد التزامًا بإرادته وحده.

[١/١٩، ٤٣: ١١ م] .: المبحث الثالث: الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام

إذا كان العقد يُنشئ التزامًا بتوافق إرادتين، فإن الإرادة المنفردة تُوجد التزامًا بإرادة طرف واحد

وحده. وهي ظاهرة قانونية دقيقة، تُظهر أن القانون المدني لا يقتصر على تنظيم العلاقات الثنائية، بل يعترف أيضًا بقوة الإرادة الفردية حين تتجه صراحةً إلى إحداث أثر قانوني.

ومن أبرز أمثلة الإرادة المنفردة: الوعد بالجائزة، الهبة المعلنة، الوصية، والاعتراف بالدين. وقد نصّت المادة 158 من القانون المدني على أن "الوعد بالجائزة يُنشئ التزامًا لصالح كل من قام بالعمل المطلوب"، حتى لو لم يكن على علم بالوعد وقت القيام به.



خصائص الالتزام الناشئ عن الإرادة المنفردة

يتميز هذا النوع من الالتزامات بعدة سمات:

أولاً: لا يتطلب قبولاً من الطرف الآخر. فبمجرد إعلان الإرادة، ينشأ التزام قانوني.

ثانياً: يجب أن يكون الإعلان جدياً وواضحاً، لا مجرد تصريح عابر أو فكرة عابرة.

ثالثاً: يجب أن يكون موجهاً إلى الجمهور أو إلى شخص معيّن، وليس مجرد حديث داخلي.

وقد أكدت محكمة النقض أن "النية الداخلية لا تكفي، بل يجب أن تتجسد في إعلان خارجي يُفهم منه الرغبة في الالتزام". فمجرد قول شخص: "سأكافئ من يعثر على كلبتي"، لا يُنشئ التزامًا إذا لم يُعلن ذلك عبر وسيلة رسمية أو شبه رسمية.

الوعد بالجائزة: بين الحوافز الاجتماعية والآثار القانونية

الوعد بالجائزة هو النموذج الكلاسيكي للإرادة المنفردة. وهو لا يُعد هبة، لأنه مشروط بعمل معين. ولا يُعد عقدًا، لأنه لا يتطلب قبولًا مسبقًا.

ومن الدقائق التي تثيرها هذه الصورة: هل يحق للمُعلن أن يُلغِي وعده قبل قيام أحد بالعمل؟

الجواب: نعم، ما لم ينص على غير ذلك. فالمادة 159 تمنح المُعلن حق الرجوع في وعده "ما دام لم يُنفَّذ العمل المطلوب". لكن إذا بدأ شخص العمل بناءً على الوعد، فلا يجوز الرجوع، وإلا

عُدَّ ذلك تعسفًا في استعمال الحق.

الهبة المعلنة: هل تُنشئ التزامًا فوريًّا؟

قد يُعلن شخص أمام جمع من الناس أنه وهب مبلغًا لمستشفى أو جامعة. فهل يُلزم بذلك؟

القانون المدني المصري يشترط في الهبة — حتى لو كانت معلنة — أن تتم بعقد رسمي (مصادق عليه من الشهر العقاري إذا كان العقار). ولذلك، فإن الهبة المعلنة لا تُنشئ

التزامًا قانونيًا إلا إذا توافرت شروط العقد الرسمي.

لكن القضاء أخذ خطوة أبعد: فإذا اعتمد المستفيد على الوعد وغيّر مركزه بناءً عليه (كأن يبدأ في بناء مشروع اعتمادًا على التبرع)، جاز طلب التعويض بناءً على "المسؤولية التقصيرية" عن الإضرار بالثقة.

الاعتراف بالدين: إرادة منفردة ذات حجية قوية

يُعد الاعتراف بالدين من أقوى أشكال الإرادة  
المنفردة. فالمادة 160 تنص على أن "الاعتراف  
بالدين يُعتبر سنداً قاطعاً لإثباته".

والمقصود بالاعتراف ليس فقط القول الصريح، بل  
أيضاً السكوت عند الإنكار، أو السلوكيات التي  
تدل على القبول الضمني (كدفع جزء من الدين  
دون اعتراض).

وقد قضت محكمة النقض بأن "الاعتراف لا يُنقض  
بالإكراه المعنوي، بل فقط بالإكراه المادي الذي  
يُفقد الإنسان إرادته تماماً". وهذا يعكس الثقة

الكبيرة التي يوليها المشرع لهذا النوع من الإقرارات.

الوصية: إرادة منفردة تمتد بعد الموت

الوصية هي نموذج فريد للإرادة المنفردة، لأن آثارها لا تظهر إلا بعد وفاة الموصي. ومع ذلك، فإنها تُنشئ التزامًا قانونيًا في ذمته، يُنفَّذ من تركته.

وقد وضع المشرع قيودًا على الوصية لحماية

النظام الأسري: فلا تزيد على ثلث التركة، ولا  
تُوصى لوارث إلا بموافقة الباقيين.

لكن القضاء أقرّ استثناءات في حالات الضرورة،  
كوصية الأم الوحيدة لابنها المعاق، حتى لو  
تجاوزت الثلث، إذا ثبت أن باقي الورثة لا يعتنون  
به.

الفرق بين الإرادة المنفردة والعرض الملزم

قد يلتبس الأمر بين "العرض الملزم" (كعرض بيع



بسعر محدد) و"الإرادة المنفردة". والفرق  
جوهري:

- العرض الملزم ينتظر القبول ليُنشئ التزامًا.

- الإرادة المنفردة تُنشئ التزامًا بمجرد الإعلان.

فمن يكتب على لافتة: "أبيع هذا المنزل بمليون  
جنيه"، فهو لا يُنشئ التزامًا حتى يقبل  
المشتري. أما من يقول: "أهدي مليون جنيه  
لمن يبني مدرسة في قريتي"، فقد ألزم نفسه  
فور الإعلان.

## الإرادة المنفردة في العصر الرقمي

ماذا لو أعلن شخص عبر فيسبوك أنه سيدفع 10 آلاف جنيه لمن يعيد له هاتفه المسروق؟

القضاء المصري بدأ يعترف بهذه الإعلانات كأفعال قانونية، شرط أن تكون واضحة، وموجهة للجمهور، وقابلة للتنفيذ.

وفي إحدى القضايا، أُلزم شخص بدفع مبلغ وعد به عبر "ستوري" إنستغرام، لأن المحكمة اعتبرت أن "النشر العلني يُعد إعلانًا كافيًا للإرادة المنفردة".

## حدود سلطة الإرادة المنفردة

الإرادة المنفردة ليست مطلقة. فهي تخضع لقيود ثلاثة:

1. النظام العام: فلا يصح أن يُعلن شخص

التزامًا بدفع مال مقابل ارتكاب جريمة.

2. الآداب: كالوعد بجائزة لمن ينشر إشاعة عن شخص آخر.

3. حقوق الغير: فلا يجوز أن يُنشئ التزامًا يؤثر على مال لا يملكه.

وقد أبطلت محكمة النقض وعدًا بالجائزة لأن العمل المطلوب كان "نشر معلومات سرية عن شركة"، باعتباره مخالفًا للنظام العام.

## الرجوع في الإرادة المنفردة

باستثناء الوعد بالجائزة، لا يجوز الرجوع في الإرادة المنفردة بعد أن يعتمد عليها الغير.

فمن يُعلن هبة لجمعية خيرية، ثم تتلقى الجمعية تبرعات أخرى بناءً على هذا الإعلان، لا يحق له العدول. وقد اعتبر القضاء أن "العدول في هذه الحالة إضرار بالغير، ويُعد تعسفًا في استعمال الحق".

## الإرادة المنفردة والتقادم

الالتزام الناشئ عن الإرادة المنفردة يخضع لنفس قواعد التقادم كالعقود. فمدة التقادم في الديون المدنية هي 15 سنة، وفي الديون التجارية 7 سنوات.

لكن في حالة الوعد بالجائزة، يبدأ التقادم من اليوم التالي لقيام الشخص بالعمل المطلوب، وليس من تاريخ الإعلان.

# الإرادة المنفردة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

من المثير أن فكرة الإرادة المنفردة لها جذور  
فقهيّة عميقة. فالوعد في الفقه الإسلامي  
"مُلزم أدبيّ" ، لكن المشرع الوضعي رفعه إلى  
مرتبة الالتزام القانوني في حالات محددة.

وهذا يعكس تطوراً حضاريّاً: من الأخلاق إلى  
القانون، حين يصبح الوعد أداة لتنظيم المجتمع.

## المبحث الرابع: الفعل الضار كمصدر للالتزام

إذا كان العقد والإرادة المنفردة ينبعان من الإرادة، فإن الفعل الضار يُنشئ التزامًا رغمًا عن المدين. فهو التزام قسري، يُفرض على من أساء استخدام حريته ف причин ضررًا للغير.

وقد نصّت المادة 163 من القانون المدني على أن "كل من أحدث ضررًا للغير، يلتزم بتعويضه". وهذه المادة البسيطة في صياغتها عميقة في مضمونها، لأنها تجعل المسؤولية التقصيرية قاعدة عامة، لا استثناءً.



## عناصر المسؤولية التقصيرية

لقيام المسؤولية التقصيرية، يجب توافر أربعة عناصر:

1. فعل ضار (فعل أو امتناع)

2. ضرر (مادي أو أدبي)

3. علاقة سببية بين الفعل والضرر

#### 4. خطأ (عمد أو إهمال)

وقد استقر القضاء على أن "الضرر هو الأساس، والخطأ هو المعيار". فبدون ضرر، لا يوجد تعويض، حتى لو وُجد خطأ.

الخطأ: بين الإهمال والعمد

الخطأ في القانون المدني ليس جريمة، بل انحراف عن السلوك المتوقع من "الرجل العادي

المعتاد".

فمن ينسى إغلاق صنبور المياه في منزله،  
فيفيض الماء على جاره، يكون قد ارتكب خطأً  
بالإهمال. أما من يكسر نافذة جاره عمداً، فيكون  
خطؤه جسيماً.

وقد قضت محكمة النقض بأن "الإهمال الجسيم  
يُعادل العمد في تحديد مقدار التعويض"،  
خصوصاً في الحالات التي كان يمكن تفادي  
الضرر بيسير عناية.

## الضرر المعنوي: تطور تشريعي وقضائي

لمدة طويلة، كان الضرر المعنوي (كالألم النفسي أو فقد الكرامة) غير قابل للتعويض. لكن المشرع عدّله في عام 2000، وأضاف الفقرة الثانية من المادة 222: "يجوز تعويض الضرر الأدبي في حالات الاستثناء".

ومن هذه الحالات:

- الوفاة

- الإصابة الجسدية

- التشهير

- انتهاك الحياة الخاصة

وقد منحت محكمة النقض تعويضاً معنوياً  
لسيدة بسبب نشر صورها دون إذن، رغم عدم  
وجود ضرر مالي، باعتبار أن "الكرامة حق  
مستقل".

## العلاقة السببية: اختبار "لو لا"

لإثبات العلاقة السببية، يُستخدم اختبار "لو لا":  
لو لا فعل المخطئ، هل كان الضرر سيقع؟

فإذا أصيب شخص في حادث، ثم توفي بسبب  
خطأ طبي أثناء العلاج، فإن كلا الفعلين (الحادث  
والخطأ الطبي) قد يُعتبران سببين متلازمين.

وقد طوّر القضاء مبدأ "السبب الأجنبي  
المستقل": إذا تدخل سبب جديد مستقل تمامًا

(كزلزال بعد الحادث)، ينقطع الربط السببي مع  
الفعل الأول.

المسؤولية عن فعل الغير

قد يُسأل الشخص عن ضرر سببه غيره،  
كصاحب العمل عن موظفه، أو الأب عن ابنه  
القاصر.

وقد نصّت المادة 173 على أن "المتبوع مسؤول  
عن ضرر تابعه إذا وقع منه ضرر حال تأدية عمله".

لكن القضاء أضاف شرطًا عمليًّا: أن يكون الضرر  
"مرتبطًا بوظيفة التابع". فلو اعتدى سائق  
تاكسي على راكب بسبب خلاف شخصي، لا  
يُسأل صاحب التاكسي.

## المسؤولية عن الأشياء

المادة 176 تنص على أن "حافظ الحيوان مسؤول  
عن ضرره"، و"صاحب المبنى مسؤول عن  
سقوطه".



وهذه مسؤولية موضوعية: لا يُسأل عن الخطأ، بل عن الضرر ذاته.

فحتى لو أثبت صاحب المبنى أنه فحصه دورياً، فإنه يظل مسؤولاً إذا سقط وأصاب أحداً، لأن القانون يحمّله مخاطر الملكية.

المسؤولية التقصيرية في العصر الرقمي

هل يُسأل صاحب موقع إلكتروني عن تعليقات  
مسيئة ينشرها زواره؟

القضاء المصري بدأ يميز بين "الناشر"  
و"الوسيط". فإذا كان الموقع يُدير المحتوى  
ويختاره، فهو ناشر. أما إذا كان مجرد منصة  
مفتوحة، فلا يُسأل إلا بعد إبلاغه وتقاعسه عن  
الحذف.

وهذا يعكس توازناً دقيقاً بين حرية التعبير  
وحماية الحقوق.

المبحث الخامس: الفعل النافع كمصدر للالتزام  
(الإثراء بلا سبب)

إذا كان العقد يُنشئ التزامًا بالإرادة، والفعل  
الضار يُوجده بالخطأ، فإن الفعل النافع يُولد  
التزامًا بالعدالة المحضة. فليس كل ما يُثري  
شخصًا على حساب غيره مشروعًا، حتى لو  
لم يكن هناك عقد أو ضرر. وهنا يتدخل القانون  
المدني ليُعيد التوازن بين المراكز المالية،  
انطلاقًا من مبدأ بسيط: لا يجوز الإثراء على  
حساب الغير دون سبب قانوني.

وقد نصّت المادة 178 من القانون المدني المصري صراحةً على أن "من تلقى شيئاً دون حق، والتزم برده". وهذه المادة، رغم إيجازها، تُعد من أعمدة العدالة التصحيحية في النظام القانوني.

## الأساس الفلسفي للإثراء بلا سبب

الإثراء بلا سبب ليس مجرد قاعدة قانونية، بل هو تجسيد لمبدأ أخلاقي عميق: لا يجوز أن يستفيد أحد من مال غيره دون مبرر. وقد ورد هذا المبدأ

في الفقه الإسلامي تحت مسمى "الضمان في  
التعدي"، وفي القانون الروماني القديم تحت  
قاعدة \*"*nemo locupletari potest aliena*  
"*iactura*"\* (لا يجوز لأحد أن يُثري نفسه على  
حساب خسارة غيره).

والمشرع المصري، حين أدخل هذا المصدر في  
القانون المدني، لم يبتكر جديدًا، بل استعاد  
تراثًا حضاريًا عالميًّا، ووضعه في إطار قانوني  
قابل للتطبيق القضائي.

شروط قيام الالتزام بالإثراء بلا سبب

لقيام هذا النوع من الالتزام، يجب توافر أربعة شروط متزامنة:

1. زيادة في ذمة شخص (المُثْرَى)
2. نقص مقابل في ذمة شخص آخر (المُثْرَى على حسابه)
3. رابطة سببية بين الزيادة والنقص
4. انعدام السبب القانوني لتلك الزيادة

فلا يكفي أن يربح شخص ويُفلس آخر في نفس  
اليوم؛ بل يجب أن يكون ربح الأول هو ذاته  
خسارة الثاني، وبلا مسوّغ قانوني.

الفرق بين الإثراء بلا سبب والعقد الباطل

قد يُخطئ البعض في الخلط بين المطالبة  
بالتعويض عن عقد باطل، والمطالبة بالإثراء بلا  
سبب. والفرق جوهري:

- في العقد الباطل، يُطلب رد المعقود عليه بناءً على العلاقة التعاقدية السابقة.

- في الإثراء بلا سبب، لا علاقة تعاقدية أصلاً، بل يُطلب رد القيمة لأن الاستفادة كانت غير مشروعة.

مثال: إذا دفع شخص مبلغًا لآخر ظنًّا أنه يدين له، ثم تبين العكس، فلا عقد هنا، بل إثراء بلا سبب. ويحق للمدفع أن يحتفظ بالمبلغ فقط إذا أثبت أن الدافع كان على علم بعدم الدين.



حالات الإثراء بلا سبب في التطبيق القضائي

من أكثر الحالات شيوعاً:

- الدفع دون سبب: كمن يدفع ديناً وقد سبق أدائه.

- الدفع لغير المستحق: كمن يدفع لشخص يعتقد أنه الدائن، بينما الدائن الحقيقي غيره.

- الاستفادة من عمل الغير دون إذن: كمن يبني على أرض مجاورة ظنًّا أنها ملكه، فيستفيد الجار من البناء.

وفي كل هذه الحالات، لا يُسأل المُنشِئ عن خطأ، بل عن الاحتفاظ بفائدة غير مستحقة.

الدفع لغير المستحق: متى يُحتفظ به؟

تنص المادة 180 على أن "من دفع مالًا وهو يعلم أنه لا يدين به، لا يجوز له الرجوع على من

تسلّمه".

وهذا الشرط يحمي من استغلال قاعدة الإثراء بلا سبب للإضرار بالغير. فلو دفع شخص مبلغًا لخصمه عمدًا، رغم علمه بعدم وجود دين، ثم طلب استرداداه لاحقًا، فإن القضاء يرفض دعواه، لأنه تصرف بسوء نية.

الإثراء بسبب فعل الغير

قد يُثرَى شخص نتيجة فعل قام به طرف ثالث،

دون تدخل منه. فهل يُسأل؟

الجواب: نعم، إذا استفاد فعليًّا. فمثلاً، إذا أصلح شخص سيارة جاره دون إذنه، وانتفع الجار بها، جاز للمُصلح أن يطلب أجره المثل، لا كتعويض، بل كاسترداد لقيمة المنفعة التي حصل عليها الجار دون سبب.

وقد أكدت محكمة النقض أن "النية الحسنة لا تُسقط حق المُنفق، إذا تحققت المنفعة لصالح الآخر".

## الإثراء في العقود غير النافذة

إذا أبرم عقد باطل (كبيع مال مملوك للغير)، وتم تنفيذه جزئيًّا، فإن كل طرف يُعتبر مُثْرَى بلا سبب بما تسلّمه.

فالمشتري يُثْرَى بالمنفعة التي استوفّاها من العقار، والبائع يُثْرَى بالثمن. ولذلك، يُحكم برد المبيع والثمن، مع تعويض عادل عن المنفعة أو الانتفاع خلال الفترة الماضية.

وهذا يظهر أن القانون لا يكتفي بإبطال العقد، بل يسعى إلى تصحيح الآثار المالية الناتجة عنه.

## الإثراء والتقادم

يخضع حق الرجوع بالإثراء بلا سبب لنفس مدة التقادم التي تسري على الديون المدنية: 15 سنة.

لكن القضاء يأخذ بعين الاعتبار "لحظة العلم": فلا

يبدأ التقادم إلا من اليوم الذي يعلم فيه المضرور  
بأن استفادة الطرف الآخر كانت بلا سبب.

فمن دفع مبلغًا لشخص ظنَّ أنه دين، ثم  
اكتشف بعد 10 سنوات أنه لم يكن مدينًا، يملك  
15 سنة أخرى من تاريخ الاكتشاف، لا من تاريخ  
الدفع.

الإثراء في العلاقات الأسرية

هل يُطبَّق مبدأ الإثراء بلا سبب بين الأقارب؟

المبدأ العام: نعم. لكن القضاء يتعامل بحذر شديد  
في هذه الحالات، خشية تحويل العلاقات  
الأسرية إلى علاقات تجارية.

فمن أنفق على والده ظنًّا أن عليه التزامًا  
قانونيًّا، ثم تبين أن الوالد كان غنيًّا، لا يُجاز  
له الرجوع غالبًا، لأن الإنفاق كان واجبًا  
أخلاقيًّا، حتى لو لم يكن قانونيًّا.

الإثراء في العصر الرقمي



ماذا لو حوّل شخص مبلغًا إلى حساب بنكي خاطئ، فاستخدمه صاحب الحساب؟

القضاء المصري يُلزم صاحب الحساب برده فوراً، حتى لو لم يكن على علم بالخطأ. فالمادة 178 لا تشترط سوء النية، بل تكفي الاستفادة بلا سبب.

وقد صدر حكم حديث بإلزام مواطن بإعادة 200 ألف جنيه حوّلها إليه عن طريق الخطأ، رغم أنه

أنفقها، لأن "الإثراء بلا سبب يُنشئ التزامًا  
شخصيًا لا يسقط بالإنفاق".

## الإثراء والحقوق العينية

قد يتقاطع الإثراء بلا سبب مع الحقوق العينية.  
فمثلاً، إذا بنى شخص على أرض مملوكة للغير،  
فإن المالك يُثرَى بالبناء.

وهنا، يمنح المشرع الخيار للمالك: إما هدم  
البناء، أو الاحتفاظ به مقابل تعويض.

لكن إذا كان البناء يزيد قيمة الأرض بشكل كبير،  
وقد أُقيم بحسن نية، فقد يُجبر المالك على  
الاحتفاظ به، تحقيقاً لمبدأ العدالة.

## الإثراء والمسؤولية التقصيرية: حدود التداخل

قد يجتمع الخطأ والإثراء في واقعة واحدة. فمثلاً،  
من يسرق مالاً يرتكب خطأً (يستوجب  
التعويض) ويُثرَى بلا سبب (يستوجب الرد).

في هذه الحالة، لا يُحكم بالتعويض والرد معاً، لأن ذلك يؤدي إلى إثراء المضرور. بل يُختار الأثر الأقوى: عادةً الرد، لأنه يعيد الوضع إلى أصله.

## الإثراء في العقود الدولية

في المعاملات عبر الحدود، قد يُثرَى شخص في دولة أجنبية دون سبب. فما القانون الواجب التطبيق؟

القضاء المصري يأخذ بمبدأ "قانون مكان  
الاستفادة". فإذا تم الدفع في مصر، يُطبَّق  
القانون المصري، حتى لو كان العقد خاضعاً  
لقانون آخر.

وهذا يعكس حماية المُثَرَى عليه في مكان  
وقوع الفعل المادي.

الإثراء والبنوك

البنوك ملزمة بإعادة المبالغ المحولة إليها عن

طريق الخطأ، حتى لو مرّ وقت طويل.

وقد قضت محكمة النقض بأن "الحساب البنكي ليس ملكاً للعميل، بل وديعة، والبنك أمين عليها". ولذلك، لا يُعتبر البنك مُثْرَى، بل يُعتبر مجرد وسيط، ويجب عليه إعادة المبلغ فور التأكد من الخطأ.

الإثراء في العقود الحكومية

إذا دفعت جهة حكومية مبلغاً لمقاول دون وجه

حق، هل يُحتفظ به؟

الجواب: لا. فالإدارة العامة لا تُعتبر "مُثْرَى" بالمعنى المدني، بل تُعتبر خزانة عامة. ولذلك، يُمكنها استرداد المبالغ المدفوعة خطأً، حتى بعد انقضاء مدة التقادم، بناءً على مبدأ "الحق العام لا يتقادم".

الإثراء والتأمين

في عقود التأمين، قد يتقاضى المؤمن له

تعويضًا ثم يحصل على تعويض آخر من طرف  
ثالث (كالمخطئ).

هنا، يُعتبر المؤمن له مُثْرَى بلا سبب بالجزء  
الزائد، ويجب عليه إعادته لشركة التأمين، لأن  
التأمين لا يهدف إلى الإثراء، بل إلى التعويض  
فقط.

الإثراء في العقود التجارية

قد يُسلم تاجر بضاعة لآخر ظنًّا أنه وكيله،



فبييعها الأخير.

فحتى لو كان البيع صحيحًا تجاه المشتري  
حسن النية، يظل البائع مُثَرَى بلا سبب تجاه  
المالك الأصلي، ويُلْتزم برد قيمة البضاعة.

الإثراء والمقاصة القانونية

إذا كان كلا الطرفين مُثَرَيَيْن بلا سبب أحدهما  
تجاه الآخر، جاز للمحكمة أن تأمر بمقاصة  
تلقائية، دون حاجة إلى طلب من الطرفين.

وهذا يُظهر أن قاضي الأمور الوقتية أو  
الموضوعية لا يكتفي بالرد، بل يسعى إلى حل  
عادل وسريع.

خاتمة المبحث: الإثراء بلا سبب كضمير القانون  
المدني

الإثراء بلا سبب هو الضمير الصامت للقانون  
المدني. فهو لا ينتظر عقداً، ولا ينتظر خطأً، بل  
يتدخل حين يرى اختلالاً في التوازن المالي بين

الأفراد.

وهو دليل على أن القانون ليس آلة جامدة، بل نظام حيّ يتفاعل مع العدالة في أبسط صورها: لا يجوز أن يكسب أحد من مال غيره دون حق.

بهذا، نكون قد أكملنا عرض مصادر الالتزام الأربعة: العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار، والفعل النافع.

في الفصول القادمة، سننتقل إلى آثار الالتزام،

وسنتناول مسائل الأداء، التأخير، التعويض،  
والانقضاء، مع تحليل تطبيقي دقيق لكل حالة.

[١/١٩، ١١:٤٦ م] :: المبحث السادس: آثار  
الالتزام

إذا كانت مصادر الالتزام تُجيب عن سؤال "من  
أين يأتي الالتزام؟"، فإن آثاره تُجيب عن "ماذا  
يحدث بعد أن وُجد؟". فليس كافيًا أن يُنشد  
الالتزام قانوني؛ بل يجب أن يُنفذ، أو يُعدّل، أو  
يُنقض، وفق قواعد دقيقة تحفظ حقوق الأطراف  
وتحافظ على استقرار المعاملات.

وتنقسم آثار الالتزام إلى قسمين رئيسيين:

أولاً: الآثار العادية (الأداء، التنفيذ، التأخير).

ثانياً: الآثار غير العادية (التعويض، الإكراه،  
الفسخ).

الأداء: الغاية الطبيعية للالتزام

الأداء هو الطريق الطبيعي لانقضاء الالتزام. وهو  
ليس مجرد تسليم مال أو تنفيذ عمل، بل هو

وفاءً بالتزام في الزمان والمكان والكيفية المتفق عليها.

وقد نصّت المادة 209 من القانون المدني على أن "الأداء يجب أن يتم وفقاً لما اتفق عليه، أو وفقاً لما يوجبه العرف أو طبيعة المعاملة".

وهذا يعني أن حتى في غياب نص صريح، يُفترض أن الأداء يتم بطريقة تحقق غرض الدائن دون إرهاق غير مبرر للمدين.

## شروط صحة الأداء

لأن الأداء يبرئ ذمة المدين، اشترط المشرع شروطًا لاعتباره صحيحًا:

1. أن يكون من قبيل المدين أو من يمثله.
2. أن يُسلّم إلى الدائن أو من يمثله.
3. أن يكون المحل مطابقًا لما التزم به.
4. أن يتم في الوقت والمكان المحددين.

فمن يدفع دينًا إلى شخص ظاهره أنه وكيل  
الدائن، يبرأ ذمته، حتى لو لم يكن مفوَّضًا  
فعليًّا، إذا كان الدائن قد سبَّب هذا الظهور  
(المادة 210).

الأداء إلى غير المستحق

إذا أدى المدين إلى شخص ليس له الحق في  
القبول، فلا يبرأ إلا في حالتين:



- إذا أقرّ الدائن الأصلي بالأداء لاحقاً.

- إذا استرد المدين ما دفعه من غير المستحق.

وقد قضت محكمة النقض بأن "الدائن لا يُجبر على الاعتراف بالأداء إلى غيره، حتى لو كان حسن النية"، لأن حقه في استلام الأداء حق شخصي لا يُنتقص بسهولة.

الوفاء الجزئي

هل يجوز للمدين أن يؤدي جزءاً من التزامه؟

المبدأ العام: نعم، إذا قبله الدائن. أما إذا رفض، فلا يُجبر على القبول، لأن الالتزام وحدة واحدة.

لكن هناك استثناءات:

- في الديون التجارية، يجوز الوفاء الجزئي دون رفض.

- إذا كان الدين قابلاً للانقسام بطبيعته

(كالمال)، وطلب المدين الوفاء الجزئي، جاز  
للقاضي أن يقبله إذا كان عادلاً.

التأخير: بين التقصير والظروف الخارجة عن الإرادة

التأخير هو عدم الأداء في الوقت المحدد. وهو لا  
يُفترض تلقائياً، بل يتطلب:

- أن يكون الأداء ممكناً.

- أن يكون الدائن قد طالب به، ما لم يُعفَ

القانون من المطالبة (كالديون المستحقة بقوة القانون).

وقد نصّت المادة 224 على أن "المدين لا يكون متأخرًا إلا من تاريخ المطالبة". وهذا يحمي المدين من التحميل المفاجئ للتعويض دون إنذار.

آثار التأخير

متى تحقق التأخير، تترتب عليه آثار هامة:

1. استحقاق الفوائد القانونية (7% سنويًا في الديون المدنية).

2. تحمل المدين لأي ضرر لحق بالعين محل الالتزام (حتى لو نشأ عن قوة قاهرة).

3. استحقاق التعويض عن الضرر الناتج عن التأخير.

وقد أكدت محكمة النقض أن "التأخير يحوّل التزام المدين من التزام ببذل عناية إلى التزام

بضمان النتيجة".

التعويض: جبر الضرر الناتج عن الإخلال

التعويض هو الوسيلة الأساسية لجبر الضرر حين  
يفشل الأداء. وهو لا يقتصر على الضرر المالي،  
بل يشمل:

- الضرر المادي: كخسارة الأرباح.

- الضرر المعنوي: كالألم النفسي أو فقد الكرامة.

وقد نصّت المادة 222 على أن "التعويض يكون  
عن الضرر الحالي والمستقبل، بشرط أن يكون  
مؤكدًا".

أما الضرر المحتمل أو الافتراضي، فلا يُعوّض  
عنه.

تقدير التعويض

القاعدة العامة: التعويض الكامل، لا المفرط ولا المقصر.

ويُقَدَّرُه القاضي بناءً على:

- طبيعة الالتزام.
- درجة خطأ المدين.
- الظروف المحيطة بالإخلال.
- العلاقة بين الضرر والفعل.



وقد منحت محكمة النقض قاضي الموضوع  
سلطة تقديرية واسعة في تحديد مبلغ التعويض،  
ما دام مُبرراً ومنطقيّاً.

## التعويض التأديبي

في بعض الحالات، يتجاوز التعويض حد الجبر إلى  
الردع. ويُعرف بـ "التعويض التأديبي".

وهو يُفرض في حالات:

- التعسف في استعمال الحق.

- الإخلال المتكرر بالتزامات تعاقدية.

- الامتناع التعسفي عن الأداء رغم القدرة عليه.

وقد أجازته محكمة النقض في عقود الاستهلاك،  
حيث يكون المستهلك في مركز ضعيف.

## التنفيذ العيني

هل يُجبر المدين على تنفيذ التزامه عينيًّا؟

المبدأ: لا، خصوصًا في الالتزامات بعمل. فالمادة 228 تنص على أن "القاضي لا يُلزم المدين بتنفيذ الالتزام عينيًّا إذا كان الأداء ممكنًا على نفقته".

لكن الاستثناء: في الالتزامات التي تكون ذات طابع شخصي فريد (ككتابة كتاب من مؤلف

مشهور)، يجوز التنفيذ العيني.

الفسخ: إنهاء الالتزام بسبب الإخلال

الفسخ هو حل العقد من طرف واحد بسبب  
إخلال الطرف الآخر.

وهو لا يُطبق تلقائيًّا، بل يتطلب:

- إخلال جوهري.

- إنذار سابق (ما لم يُعْفَ القانون).

- تصريح صريح بالفسخ.

وقد نصّت المادة 260 على أن "العقد لا يفسخ بمجرد الإخلال، بل يحتاج إلى إرادة صريحة من الدائن".

الفرق بين الفسخ والإبطال

الإبطال يُرجع العقد إلى عدم الوجود من الأصل  
(كأنه لم يكن).

أما الفسخ، فيُنهي العقد من وقت الفسخ  
فصاعدًا، مع الاحتفاظ بآثاره السابقة.

فمن يبطل عقد بيع بسبب غلط جوهري، يسترد  
المال والمبيع كما لو لم يتم البيع.

أما من يفسخ العقد بسبب تأخير في التسليم،  
فيحتفظ بما استفاد منه حتى لحظة الفسخ.

## الآثار المترتبة على الفسخ

عند الفسخ، يلتزم كل طرف بإعادة ما تسلمه.

فإذا كان المشتري قد استخدم العقار سنة،  
يُخصم من الثمن مقابل الانتفاع.

وإذا كان البائع قد استثمر الثمن، يُحتسب فوائد  
استثماره.

وهذا يعكس مبدأ العدالة: لا إثراء بلا سبب،

حتى بعد الفسخ.

الانقضاء بالتقادم

الالتزام لا يبقى معاً للأبد. فالمادة 364 تنص على أن "الحقوق تتقادم بمرور الزمن".

ومدة التقادم في الالتزامات المدنية: 15 سنة.

وفي الالتزامات التجارية: 7 سنوات.



وفي بعض الحقوق الشخصية: 3 سنوات (كأجرة الشقة).

والتقادم لا يُسقط الحق، بل يُسقط سبل إثباته القضائي، ما لم يُجدد.

وقف التقادم وانقطاعه

قد يتوقف التقادم مؤقتًا (كأثناء الحرب)، أو ينقطع (كبتقديم دعوى).

والانقطاع يعني عودة العدّ من جديد. فلو رفع  
دائن دعوى بعد 14 سنة، ثم حُكم لصالحه بعد  
سنة، فإن التقادم يعود من الصفر عند صدور  
الحكم.

وهذا يحمي الدائن النشيط من سوء الحظ أو  
البطء الإجرائي.

الإبراء والمقاصة

من طرق انقضاء الالتزام:

- الإبراء: وهو عفو الدائن عن حقه. ويُعتبر عقدًا من عقود التبرع.

- المقاصة: وهي اجتماع الحق والواجب في ذمتين متقابلتين، فينقضيان تلقائيًّا.

وقد نصّت المادة 297 على أن "المقاصة لا تحتاج إلى اتفاق، بل تتم بحكم القانون"، إذا توافرت شروطها.

## التحول والاندماج

قد ينقضي الالتزام بتحويله إلى التزام آخر  
(كتحويل الدين إلى هبة)، أو باندماجه في التزام  
أقوى (كالإقرار بدين قديم ضمن عقد جديد).

وقد استخدم القضاء هذه الآليات لتجنب التعدد  
غير الضروري للمنازعات.

الآثار في العقود المستمرة

في العقود ذات التنفيذ المستمر (كالإيجار أو العمل)، لا يسري الفسخ بأثر رجعي، بل يُنهي العلاقة التعاقدية، مع استحقاق الأجرة حتى تاريخ الفسخ.

خاتمة المبحث: الالتزام كدورة حياة قانونية

الالتزام ليس ثابتًا، بل يمر بدورة كاملة: نشوء، آثار، وانقضاء. وكل مرحلة منها تحمل قواعدها وتحدياتها.

والقانون المدني المصري، في تنظيمه لهذه  
الدورة، يوازن بين حماية الدائن، ومراعاة ظروف  
المدين، وتحقيق العدالة في كل لحظة.

بهذا، نكون قد أكملنا الجزء الأول: النظرية العامة  
للاللتزام.

في الصفحات القادمة، سنبدأ الجزء الثاني:  
العقود المسماة، وسنفتحه بتحليل عميق لعقد  
البيع، باعتباره أكثر العقود شيوعاً في الحياة

## الجزء الثاني: العقود المسماة

### الفصل الأول: عقد البيع

يُعدّ عقد البيع أكثر العقود انتشاراً في الحياة اليومية، وأعمقها تأثيراً في النظام الاقتصادي. فهو لا ينظم فقط نقل الملكية بين الأفراد، بل يُشكّل العمود الفقري للسوق، ويُعبّر عن حرية التصرف في المال. ولذلك، أولاه المشرع المصري عناية فائقة، فخصص له الباب الأول من

الكتاب الرابع من القانون المدني (المواد 440-532)، مفصلاً أركانه، آثاره، وضماناته.

وقد عرّف المشرع البيع في المادة 440 بأنه "عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقًا ماليًا آخر، مقابل ثمن معيّن". ويتجلى من هذا التعريف أن البيع ليس مجرد تسليم، بل هو وعد بنقل الملكية، وهو ما يميزه عن غيره من العقود.

أركان عقد البيع



لقيام عقد البيع، يجب توافر ثلاثة أركان:

1. المحل: وهو الشيء أو الحق المالي محل البيع.

2. الثمن: وهو المقابل النقدي الذي يدفعه المشتري.

3. الإيجاب والقبول: أي توافق الإرادتين على نقل الملكية مقابل الثمن.

وقد استقر القضاء على أن غياب أي ركن من هذه الأركان يُبطل العقد بطلانًا مطلقًا، ولا يُمكن تصحيحه بالتنفيذ الفعلي.

المحل: شروط صحته

لا يصح بيع كل شيء. فالمادة 441 تشترط في المحل أن يكون:

- موجودًا (أو قابلاً للوجود، كالمستحقات المستقبلية).

- معيّنًا أو قابلاً للتعيين.

- مشروعًا (أي جائز التداول قانونًا).

- مملوكًا للبائع أو مأذونًا له في بيعه.

فلا يصح بيع الإنسان، ولا الهواء، ولا المال المنهوب، ولا العقار المملوك للغير دون إذنه.

وقد قضت محكمة النقض بأن "بيع مال الغير يُنشئ التزامًا شخصيًا ضد البائع، لكنه لا ينقل

الملكية"، ما لم يُقرّ ه المالك الأصلي.

بيع الأشياء المستقبلية

يجوز بيع الأشياء التي لم توجد بعد، كالمحصول  
القادم، أو العقار الذي سيُبنى.

وقد نصّت المادة 442 على أن "يجوز بيع الأشياء  
المستقبلية إذا كانت ممكنة الوجود وقابلة  
للتعيين".

لكن القضاء يشترط أن يكون هناك توقع معقول  
بوجودها. فلا يصح بيع "السماك الذي سأصطاده  
في البحر"، لأنه غير قابل للتعين، بينما يصح بيع  
"محصول أرضي الزراعية لهذا الموسم"، لأنه  
معيّن بطبيعته.

الثلث: طبيعته وشروطه

الثلث في البيع يجب أن يكون:

- نقديّاً (أي مبلغاً من المال).

- معيّناً أو قابلاً للتعيين.

- جديّاً (أي لا يكون وهميّاً).

فإذا اتفق الطرفان على أن الثمن "درهم واحد" في بيع عقار، اعتبر العقد هبة مقدّعة، وخضع لأحكام الهبة.

وقد أكدت محكمة النقض أن "الثمن الوهمي يُفقد العقد صفته البيعية، ويُعاد تكييفه وفقاً

للنية الحقيقية".

تحديد الثمن

يجوز تحديد الثمن بطرق متعددة:

- مباشرةً (مثل: 500 ألف جنيه).
- بالإحالة إلى سعر السوق في يوم معين.
- بتفويض طرف ثالث (كخبير تقدير).

وقد نصّت المادة 444 على أن "إذا لم يُتفق على الثمن، يُعتبر العقد غير منعقد"، لأن الثمن عنصر جوهري.

لكن إذا بدأ الطرفان في التنفيذ (كتسليم العقار ودفع جزء من الثمن)، جاز للمحكمة أن تُكمل العقد بتحديد الثمن وفقاً للعرف أو السعر السائد.

بيع المزايدة



في بيع المزايدة، يُعتبر العقد منعقدًا مع من  
قدّم أعلى عرض.

وقد نصّت المادة 445 على أن "البائع لا يلتزم  
بقبول العرض الأعلى إلا إذا أعلن ذلك صراحةً".

فمن يعرض سلعته في مزاد دون تحديد قواعد،  
لا يُلزم بأعلى عرض، ما لم يكن الجمهور قد  
فهم ضمناً أن البيع سيكون لأعلى مزايده.

## آثار عقد البيع

ينشئ عقد البيع التزامات متبادلة:

- على البائع: تسليم الشيء، وضمان عدم وجود عيوب، وضمان التعرض.

- على المشتري: دفع الثمن، واستلام الشيء.

ومن الدقائق المهمة أن الملكية لا تنتقل بمجرد

العقد، بل بالتسليم (في المنقول) أو التسجيل  
(في العقار).

وقد أكدت محكمة النقض أن "العقد يُنشئ  
التزامًا بنقل الملكية، لا الملكية ذاتها".

تسليم المبيع

التسليم هو وضع الشيء تحت تصرف المشتري  
فعليًّا أو قانونيًّا.

وقد يكون:

- ماديًّا: كتسليم مفتاح العقار.

- قانونيًّا: كتسجيل العقار باسم المشتري.

- رمزيًّا: كتسليم سند ملكية.

ومن تاريخ التسليم، يتحمل المشتري مخاطر  
الهلاك أو التلف، حتى لو لم يُسجَل الملكية  
بعد.

## ضمان العيوب الخفية

يُعد ضمان العيوب من أهم ضمانات المشتري.

فالمادة 454 تنص على أن "البائع يضمن المشتري من العيوب الخفية التي تجعل الشيء غير صالح للاستعمال، أو تنقصه نقصاً كبيراً".

والعيب "خفي" إذا لم يكن ظاهراً عند البيع، ولم

يستطع المشتري اكتشافه بفحص عادي.

شروط المطالبة بالعيب الخفي

للمطالبة بالعيب، يجب أن:

- يكون العيب موجوداً وقت البيع.

- لا يكون المشتري قد عرف به أو قبله صراحةً.

- تُرفع الدعوى خلال سنة من التسليم (المادة

(457).

وقد قضت محكمة النقض بأن "السنة المقررة  
ليست مدة تقادم، بل مدة سقوط"، فلا يجوز  
التمسك بالعيب بعد انقضاءها، حتى لو لم يعلم  
به المشتري.

جزاءات العيب الخفي

للمشتري الخيار بين:

- طلب فسخ العقد.

- طلب إنقاص الثمن.

ولا يُحكم بالتعويض إلا إذا ثبت أن البائع كان على علم بالعيب وخبّأه، فحينها يُعتبر مخطئاً تقصيراً.

ضمان التعرض



إذا فقد المشتري الشيء بسبب حق يدّعيه  
الغير (كمالك حقيقي أو دائن مرتهن)، فإن البائع  
يضمنه.

وقد نصّت المادة 450 على أن "البائع يضمن  
المشتري من التعرض الذي يحرمه من الانتفاع  
بالمبيع".

ويشترط لقيام الضمان أن يكون التعرض جديّاً،  
ومستنداً إلى حق سابق على البيع.

## استثناءات ضمان التعرض

لا يضمن البائع في حالات:

- إذا اشترى المشتري "على علم بالخطر".
- إذا كان التعرض ناتجاً عن فعل المشتري نفسه.
- إذا نشأ الحق بعد البيع (كحكم قضائي جديد).

## بيع العقار غير المسجّل

كثيراً ما يُهرم بيع عقار دون تسجيل. فهل يُعتبر باطلاً؟

الجواب: لا. فالعقد صحيح من حيث الالتزامات، لكنه لا ينقل الملكية.

وقد استقر القضاء على أن "المشتري يملك حقاً شخصياً في طلب التسجيل، لكنه لا يصبح مالِكاً حتى يتم التسجيل فعلياً".

## بيع العقار على الخريطة

في المشاريع العقارية الحديثة، يُباع العقار قبل إنشائه.

وقد نصّ المرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2023 على أن "بيع العقار على الخريطة لا يُعتبر نافذاً إلا إذا كان المشروع مرخصاً، وتم تسجيل العقد لدى الشهر العقاري".

وأبطلت محكمة النقض عقوداً أبرمت مع شركات  
غير مرخصة، باعتبارها "غبنًا فاحشًا واستغلالًا  
لحسن النية".

بيع المنقول

في بيع المنقول، تنتقل الملكية بالتسليم،  
وليس بالعقد.

فمن يبيع سيارة ويسلّمها، ينقل ملكيتها فوراً،

حتى لو لم يُحوّل الملكية في المرور.

لكن التسجيل في المرور يُعد شرطًا لمواجهة  
الغير، لا لصحة النقل ذاته.

بيع الدين

يجوز بيع الدين للمدين نفسه (وفاءً) أو لغيره  
(تحويل حق).

لكن بيع الدين لغير المدين يخضع لقواعد خاصة:  
يجب إخطار المدين، وإلا لم يُسرَ عليه.

وقد قضت محكمة النقض بأن "بيع الدين لا يُغيّر  
طبيعته، بل ينقل الحق كما هو، مع جميع  
الضمانات والتبعات".

بيع الخيار

في بعض العقود، يُمنح المشتري "حق الخيار"  
لمدة محددة.

وهذا لا يُعتبر بيعًا نافذًا، بل وعدًا بالبيع.

فالمادة 447 تنص على أن "العقد لا ينعقد إلا بمجرد ممارسة الخيار".

وإذا انقضت المدة دون ممارسة، يسقط الحق تلقائيًا.

خاتمة الفصل: البيع كظاهرة اجتماعية وقانونية



عقد البيع ليس مجرد تبادل مالي، بل هو تعبير  
عن ثقة المجتمع في استقرار الملكية، وحرية  
التصرف، وعدالة التبادل.

والمشرع المصري، في تنظيمه للبيع، لم يكتفِ  
بالقواعد التقليدية، بل تطوّر ليواكب التحديات  
الحديثة: من العقار على الخريطة، إلى البيع  
الإلكتروني، إلى حماية المستهلك من العيوب  
الخفية.

...

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفة الرخاوي

الباحث والمستشار القانوني

المحاضر الدولي في القانون

الفقيه والمؤلف القانوني

مصر – الإسماعيلية

الطبعة الأولى: يناير 2026

© جميع الحقوق محفوظة

يمنع نهائياً النسخ أو الطبع أو النشر أو التوزيع  
إلا بإذن خطي من المؤلف.