موسوعة الدفوع المدنية

دفوع الفسخ والتفاسخ والإنفساخ

obeikandl.com

obeikandl.com

الدفوع المدنية دفوع الفسخ والتفاسخ والإنفساخ

في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب فسخ العقد، فالفسخ جزاء لمتعاقد أخل بالتزام من التزاماته والأصل أن الفسخ يكون بحكم من القضاء، ولكن قد يتفق المتعاقدان ابتداء بواسطة شرط في العقد علي أن – يقع الفسخ تلقائياً – يكون العقد مفسوخاً إذا لم يقم أحدهما بتنفيذ التزامه، وعلي ذلك فالفسخ نوعين:-

النوع الأول: الفسخ بحكم القضاء أو الفسخ القضائي

تنص المادة ١٥٧ من القانون المدني: في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

والفسخ – ونعني الحق في طلب الفسخ قضاءاً أو الفسخ القضائي – حق ثابت لكل من المتعاقدين بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني، ويعتبر العقد متضمناً له ولو لم ينص عليه صراحة، ولا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من حق طلب الفسخ إلا باتفاق خاص وصريح، وكذلك الحد من استعمال هذا الحق.

فيراعي للأهمية:

١- أن الحق في طلب الفسخ حق ثابت لكل من المتعاقدين بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني ولو لم ينص عليه فمنشأ هذا الحق نصوص القانون.

٢- يعتبر العقد – أي عقد – متضمناً لشرط الفسخ – ولو لم ينص عليه صراحة بصلب العقد فهذا الحق منشأة نصوص القانون المدني.

٣- لا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من حق طلب الفسخ إلا باتفاق خاص وصريح.

٤- لا يجوز الحد من استعمال هذا الحق في طلب الفسخ – أي تحديد الحالات التي يجوز فيها طلب

الفسخ – إلا باتفاق خاص وصريح ذلك.

شروط قبول دعوى الفسخ:

طبقاً لصريح نص المادة ١٥٧ من القانون المني فيلزم لقبول دعوي الفسخ – الفسخ القضائي أي بحكم القاضي – وكذا الدفع به ما يلي من شروط هي في حقيقتها شروط قبول الدعوى:

الشرط الأول لقبول دعوى الفسخ: أن يكون العقد محل الدعوى من العقود الملزمة لجانبين، لأن الفسخ يقوم علي أساس فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة، والالتزامات المتقابلة لا تكون إلا في العقود الملزمة لجانبين.

الشرط الثاني لقبول دعوى الفسخ: ألا يقوم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه بسبب راجع إليه هو، بمعني أن يكون هو الممتنع إراديا عن تنفيذ التزامه، فلا يتوافر في حقه سبب شرعي للامتناع عن تنفيذ التزامه علي اعتبار أن الفسخ جزاء.

الشرط الثالثً لقبول دعوى الفسخ: أن يكون المدعي – طالب الفسخ أو صاحب الدفع به – قد نفذ التزامه وبالأدنى مستعد لتنفيذه.

الشرط الرابع لقبول دعوى الفسخ: أن يعذر المدعي المدعي عليه قبل رفع دعوي الفسخ.

مدي التزام محكمة الموضوع بالحكم بالفسخ إذا توافرت الشروط الأربع السابقة ...؟

إذا رفعت دعوي الفسخ – الفسخ بحكم من القضاء – فإن الحكم بالفسخ لا يكون وجوبياً بل يظل الخيار بين الفسخ والتنفيذ، وهذا الخيار يكون موجوداً لكل من الدائن والمدين والقاضي، فللدائن بعد رفع دعوي الفسخ أن يعدل عنه ويطلب التنفيذ، وعندئذ لا يجوز للقاضي أن يحكم بالفسخ. وللمدين إذا ما رفعت عليه دعوي الفسخ أن يتفادى الحكم بالفسخ إذا قام بتنفيذ التزامه.

سلطات محكمة الموضوع حال طلب الفسخ – إعمال الفسخ الضمني:

× لمحكمة الموضوع أن تحكم بالفسخ.

× لمحكمة الموضوع أن تحكم برفض الدعوى.

× لمحكمة الموضوع أن تمنح المدين أجلاً لتنفيذ التزامه.

الفقرة الثانية من ١٥٧ من القانون المدني تنص:: ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته.

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض: تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها، ونفي التقصير عن طالب الفسخ أو دائنيه، هو من شأن محكمة الموضوع ولا دخل لمحكمة النقض فيه، متي أقيم علي أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٦/١/٢))

النوع الأول: الفسخ بحكم القضاء أو الفسخ القضائي: أحكام محكمة النقض

١- الفسخ هو حل للرابطة العقدية بسبب إخلال أحد طرفي العقد الملزم للجانبين بالتزام ناشئ عنه و الأصل فيه ألا يقع بحكم القاضي - على نحو ما نصت عليه المادة ١٥٧ من القانون المدنى - و هو ما يستلزم إعذار المدين بوضعه قانوناً موضوع المتأخر فى تنفيذ التزامه، و كان الشارع لم يصرح بأن يجعل من الإخلال بالالتزام أو توجيه الإعذار من شروط قبول الدعوى الفسخ بل يكفى تحققها أثناء نظر الدعوى باعتبار أن الإخلال بالالتزام هو مناط الحكم بالفسخ و أن الإعذار هو شرط إيقاعه و لا محل للإعذار متى صرح المتعاقد بعدم تنفيذه التزامه، فإذا كان المشترى قد عرض ثمناً أقل مما هو ملزم بسداده و صمم على ذلك لحين الفصل فى الدعوى، أو لم يقرن العرض بالإيداع - فلا تكون هناك حاجة للحكم بالفسخ، إلى ضرورة التنبيه على المشترى بوفاء الثمن المستحق.

الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٨-١-١٩٨٩

٢- الفسخ يرد على كافة العقود الملزمة للجانبين سواء أكانت من العقود الفورية أم كانت من

العقود الزمنية " غير محددة المدة " و يترتب على الحكم به انحلال العقد و اعتباره كأن لم يكن غير أن الأثر الرجعى للفسخ لا ينسحب على الماضي إلا فى العقود الفورية أما فى غيرها فلا يمكن إعادة ما نفذ منها.

الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٣٥ جلسة ٠٦-٠٣-١٩٨٩

٣- مقتضى انحلال العقد بأثر رجعى نتيجة للفسخ هو - و على ما سلف القول - أن يسترد كل متعاقد عين ما قدمه لا يقابله، و لازم ذلك أنه و قد فسخ العقد محل النزاع و ملحقه لإخلال الطاعن بالتزاماته الناشئة عنهما فإنه يحق للمطعون ضدها استرداد ما دفعته إليه من مبالغ و بذات العملة المسددة بها بالدولارات الأمريكية و ليس بما يعادلها من العملة المحلية، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بإلزام الطاعن بأن يؤدى للمطعون ضدها مبلغ ٩١٠٢٣٠ دولارا أمريكيا فلا تكون به حاجة إلى بيان سعر الصرف الذى يتم على أساسه تحويل المبلغ المقضى به إلى العملة المحلية لأن محل الإلزام هو ذات العملة الأجنبية و ليس ما يقابلها و فى ذلك ما يكفى للتعرف بقضاء الحكم و ينأى به عن التجهيل.

الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١-٧- ١٩٨٩

٤- النص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى على أنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض. و فى المادة ١٨٢ منه على أنه، يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام لم يتحقق سببه أو لالتزام زال سببه بعد أن تحقق. و فى المادة ١٨٧ منه على أنه تسقط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه فى الاسترداد ؛ مفاده أن فسخ عقد البيع يترتب عليه انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه و يعتبر كأن لم يكن و يعاد كل شئ إلى ما كان عليه من قبل، و أن حق البائع فى استرداد المبيع من المشترى يقوم تبعاً لذلك على أساس استرداد ما دفع بغير وجه حق، و لا تكون المطالبة باسترداد المبيع أو بالتعويض عنه فى حالة استحالة رده كأثر من الآثار المترتبة على الفسخ ممكناً إلا بعد التقرير به بحكم نهائي إذ من هذا التاريخ يبدأ

سريان التقادم القصير المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى.

الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٨-٧- ١٩٩١

٥- يدل نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يترتب على فسخ عقد البيع انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه بحيث تعود العين المبيعة إلى البائع وأن يرد إلى المشترى ما دفعه من الثمن.

الطعن رقم ٤٤٥٦ لسنة ٦١ مكتب فنى ٤٣ صفحة رقم ٩٨٢ بتاريخ ١٩-٠٧-١٩٩٢

٦- النص فى عقد الصلح على أنه إذا تأخر المدين عن وفاء بقسط من أقساط الدين حلت باقي الأقساط فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار رسمي أو غير رسمي فضلا عن إعتبار الصلح لم يكن واستعادة الدائن حقه فى التنفيذ بالدين المحكوم به بأكمله، هذا النص لا يفيد اتفاق الطرفين على إعتبار الصلح مفسوخاً من تلقاء نفسه فى حالة التأخر فى دفع أحد الأقساط و إنما كل ما يفيده هو سقوط أجل الوفاء بالأقساط بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار عند التأخر فى دفع قسط منها. أما النص على إعتبار الصلح كأن لم يكن فى هذه الحالة فليس إلا ترديداً للشرط الفاسخ الضمني المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين.

الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ٨٥٩ جلسة٢٠-٠٤-١٩٦٧

٧- متى كان الشرط الذي تضمنه العقد شرطاً فاسخاً ضمنياً فإن للمدين أن يتوقى الفسخ بأداء دينه كاملاً قبل أن يصدر ضده حكم نهائي بالفسخ.

الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٣ ق جلسة ٢٠-٤- ١٩٦٧

٨- إن المادة ٨٢٤ من القانون المدنى و إن نصت على بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف و لم تتعرض للعقد الأصلي الوارد فيه هذا الشرط، إلا أن ذلك لا يمنع المتعاقد الذي

إشترط هذا الشرط من طلب فسخ هذا العقد استنادا إلى الأحكام العامة المقررة للفسخ فى العقود الملزمة للجانبين متى كان شرط المنع من التصرف من الشروط الأساسية للتعاقد و التى بدونها ما كان يتم إذا تكون مخالفة المتعاقد الآخر له فى هذه الحالة إخلالاً منه بأحد التزاماته الجوهرية مما يجيز للمتعاقد معه طلب فسخ العقد طبقاً للمادة ١٥٧/١ من القانون المدنى.

الطعن رقم ٢٩٩ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٧-٦- ١٩٦٨

٩- لا يكفى بالحكم بالفسخ أن يكون الفسخ واردا على عقد ملزم للجانبين و أن يكون عدم التنفيذ راجعا إلى غير السبب الأجنبي و إنما يشترط أيضا أن يكون طالب التنفيذ مستعدا للقيام بالتزامه الذي نشأ عن العقد و المتفق على المبادرة إلى تنفيذه من يوم تحريره، فإذا كان قد أخل هو بإلتزامه فلا يحق له أن يطلب فسخ العقد لعدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ ما فى ذمته من الالتزام.

الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٥٧١ جلسة ٠٨-٠٤-١٩٦٩

١٠- يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفا عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي، و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره، و يستوى فى ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر فى التعويض عن التأخير فى تنفيذ الالتزام.

الطعن رقم ٤٩٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢-٧- ١٩٧٠

١١- إذا كان الحكم قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار موضوع النزاع على أساس الشرط الفاسخ الضمني، و كان الفسخ المبنى على هذا الشرط من شأنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يخول المدين الحق فى أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين و لو بعد انقضاء الأجل المحدد فى العقد، بل و بعد رفع الدعوى بطلب الفسخ، و إلى ما قبل صدور الحكم النهائي فيها، و لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قام بالوفاء بالمبلغ المحكوم به ابتدائيا أمام محكمة الاستئناف، و هو ما يقوم مانعاً من إجابة طلب الفسخ، ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن، و كان الحكم المطعون فيه - الذي أيد الحكم الابتدائي بفسخ

العقد – لم يبين وجه الضرر المبرر لعدم اعتبار وفاء الطاعن بالمتبقي من مبلغ الإيجار المحكوم به ابتدائيا مانعاً من الفسخ، و كان ما قرره من إسناد المماطلة والإعنات إلى الطاعن لا يعد بيانا للضرر فى هذا الخصوص، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه.

الطعن رقم ١٣٠ لسنه ٣٦ ق جلسة ٢٦-٥-١٩٧٠

١٢- الشرط الجزائي التزام تابع للالتزام الأصلي، إذ هو اتفاق على جزء الإخلال بهذا الالتزام، فإذا سقط الالتزام الأصلي بفسخ العقد، سقط معه الشرط الجزائي فلا يعتد بالتعويض المقدر بمقتضاه، فإن استحق تعويض للدائن، تولى القاضى تقديره وفقاً للقواعد العامة التى تجعل عبء إثبات الضرر و تحققه و مقداره على عاتق الدائن.

الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٤٠١ جلسة ٢٥-٠٣-١٩٧١

١٣- يعتبر الفسخ واقعاً فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه، و يكون التنفيذ مستحيلاً على البائع، بخروج المبيع من ملكه و بجعله مسئولاً عن رد الثمن، و لا يبقى بعد إلا الرجوع بالتضمينات إذا كانت الاستحالة بتقصيره. و إذ كان الحكم المطعون فيه قد جعل الطاعنة " البائعة " مسئولة عن رد الثمن بسبب استحالة التنفيذ بعد انتقال ملكية الأطيان المبيعة إلى الغير بعقد البيع المسجل، ثم رتب على فسخ البيع إلزام البائع برد الثمن، فإن الحكم يكون مقاماً على أسباب تكفى لحمل قضائه، و لا عليه إن هو أغفل الرد على ما تمسكت به الطاعنة " البائعة " فى دفاعها من عدم جواز مطالبتها بالثمن قبل طلب الفسخ.

الطعن رقم ٣٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ٣-٦- ١٩٧١

١٤- الفسخ يرد على الصلح، كما يرد على سائر العقود الملزمة للجانبين فإذا لم يقم أحد المتصالحين بما أوجبه الصلح فى ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له محل.

(الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٤١ ق، جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠)

١٥- إذ كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن فسخ عقد التنازل لتخلف المطعون ضده عن تسليمه الأرض المتنازل عنها - و هو موضوع دعواه الفرعية - على أن الطاعن رغم إحالة الدعوى إلى التحقيق عاد و ركن فى إثبات دعواه إلى اليمين الحاسمة التى خلت من تلك الواقعة و رتب على ذلك عدم جدية ادعائه، و هذا من الحكم صحيح ذلك أن عبء إثبات تخلف أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته الموجب لفسخ العقد يقع على عاتق من يدعيه فإن عجز أو تقاعس عن إثباته تعين رفض طلب الفسخ.

الطعن رقم ٧٥٠ لسنة ٤١ ق جلسة ١٣-١٢- ١٩٧٥

١٦- النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه " لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر... " و فى المادة ٦٠٢ منه على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد " يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاوه. و لئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر و ورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين النصوص عليها فيه، إلا أنه إستهداء بالحكمة التى أملته فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر و ورثة المستأجر على سواء، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، و كما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر " كما فى مكتب المحامى و عيادة الطبيب " و يجوز

للمؤجر " كما فى حالة المزارعة " أن يطلب إنهاء العقد... " و قد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه " ... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا تنتهى بوفاة المستأجر. أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال... " مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم.

الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦-١٠- ١٩٧٧

١٧- نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى يدل على أن فسخ العقد اتفاقا أو قضاء يترتب عليه إنحلال العقد و إعتباره كأن لم يكن و تعود الحال إلى ما كانت عليه قبل العقد و إذا كان العقد بيعاً و فسخ رد المشترى المبيع إلى البائع و رد البائع الثمن إلى المشترى، فإذا كان المشترى قد أقام بناء على العين المبيعة أعتبر بانياً بسوء نية ما دام الفسخ قد ترتب بسبب آت من جهته، و فى هذه الحالة تطبق القاعدة المقررة فى المادة ٩٢٤ من القانون المدنى التى تنص على أنه ،، إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه و ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان لا يلحق بالأرض ضرراً، إذا إختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة، و ذلك بالنسبة لحق البائع فى طلب إزالة ما يكون المشترى قد أقامه من مبان على الأرض المبيعة أو استبقاؤه مع دفع المقابل، و كذلك حق المشترى الذى أقام البناء على الأرض التى عادت ملكيتها إلى البائع بفسخ العقد و بيان قدر المقابل الذى يستحقه عند إزالة البناء و لا يتصور فى هذه الحالة إعمال القاعدة الواردة فى تلك المادة و التى تقيد حق صاحب الأرض فى طلب إزالة البناء بأن يكون طلبه خلال سنة من يوم علمه بإقامة البناء، ذلك أنه طالما أن العقد ما زال قائماً لم يفسخ

فلا يتصور إلزام البائع بذلك للقيد الزمنى عند طلبه الإزالة لأن ذلك لن يكون إلا بعد إنحلال العقد، و من ثم فإن ذلك القيد الزمني فى طلب الإزالة لا يسرى فى حق البائع إلا من تاريخ الحكم النهائى بفسخ العقد إذا كان البائع عالماً بإقامة المنشآت قبل ذلك أو من تاريخ علمه بإقامتها إذا كان العلم بعد الفسخ و فى جميع الأحوال فإن حق البائع فى طلب الإزالة يسقط بمضي خمسة عشر عاماً من تاريخ الحكم إذ كان ذلك فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون إذ احتسب مدة السنة من تاريخ علم المطعون عليهما، بإقامة المنشآت قبل فسخ العقد طالما أنه انتهى صحيحاً إلى رفض الدفع بسقوط حقها فى طلب الإزالة.

الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥-١٢- ١٩٧٧

١٨- إذ كان الثابت من الأوراق و من الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن السيارة محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقاً لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ و القرارات المنفذة له و يوجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها فى حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها، و إذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة و هو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملاً بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى، و إذ كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الأول بالعقد المؤرخ د/د/ددم قبل سداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها مما ترتب عليه إصدار أمر بضبطها و سحب رخصتها فى د/د/ددم و هو تعرض من الغير الذي كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشترى من الانتفاع به و هو ما يجيز للأخير الحق فى طلب فسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق أو لا يعلم به فإن الحكم المطعون عليه إذ قضى بفسخ عقد البيع الذي تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الأول السيارة لا يكون قد خالف القانون.

الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٦٥ جلسة١٩-٠١-١٩٧٨

١٩- من المقرر أنه يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه

حتى صدور الحكم النهائي و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره و يستوى فى ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر فى دعوى التعويض عن التأخير فى تنفيذ الالتزام و لما كان ما تقول به الطاعنات من عدم رد الحكم على ما تمسكن به من أن ضرراً قد أصابهن من جراء تأخير المدين عن تنفيذ التزامه محل دعوى التعويض و ليس دعوى الفسخ التى أقمنها فلا يعتبر إغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع غير الجوهري قصوراً مبطلاً له.

الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٣٦ جلسة ٢٧-١٢-١٩٧٨

٢٠- الفسخ يعتبر واقعاً فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه و يكون التنفيذ مستحيلاً على البائع بخروج المبيع من ملكه، كما يعتبر الفسخ مطلوباً ضمناً فى حالة طلب المشترى رد الثمن تأسيساً على إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع إليه، و ذلك للتلازم بين طلب رد الثمن و الفسخ.

الطعن رقم ١٠٠٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٢٤ جلسة ١١-١٢-١٩٧٩

٢١- النص فى المادة "١٦٠ من القانون المدنى على أنه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد..." قطعي الدلالة على الأثر الرجعى للفسخ، و على شموله العقود كافة، إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر و الدوري التنفيذ كالإيجار أنه يستعصي بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه، و التقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء فى تنفيذه، فإن آثار العقد التى أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً و يكون المقابل المستحق من هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض، و لا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله و يعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد فى حقيقة الواقع.

الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٩١ جلسة ٠٧-٠٢-١٩٧٩

٢٢- إعذار المدين هو وضعه قانوناً فى حالة المتأخر فى تنفيذ التزامه و الأصل فى هذا الإعذار

أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام، و من ثم فلا يعد إعذاراً إعلان المشترى بصحيفة دعوى فسخ البيع لإخلاله بتنفيذ التزام من التزاماته إلا إذا اشتملت صحيفتها على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام.

الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨٥ جلسة ٢٥-٠١-١٩٧٩

٢٣- الثمار تثبت لمالك الشيء إعمالاً للمادة ٨٠٤ من التقنين المدنى، و إذ يترتب على فسخ العقد انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه و يعتبر كأن لم يكن و يعاد كل شئ إلى ما كان عليه من قبل فإن ثمار المبيع - إذا ما قضى بفسخ عقد البيع - تكون من حق البائع اعتبارا من تاريخ البيع و لا حق للمشترى فيها.

الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٥٧ جلسة ١٥-٠٦-١٩٨٢

٢٤- لما كانت المادة ١٥٧ فقرة ١ من القانون المدنى تنص على أن " فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد " و كان لا يشترط لإعمال حكم هذه المادة أن يتضمن العقد شرطاً يجيز الفسخ فى حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه لم يقض بالفسخ إعمالا لشرط فاسخ قال أن العقد تضمنه و إنما قضى بالفسخ بعد أن سجل على الطاعنة المستأجرة قعودها عن تنفيذ التزامها برفع اللوحات و الإعلانات المضيئة و ملحقاتها منذ أن استعملت حقها فى سداد ربع الأجرة بما أعتبره إخلالاً بشروط العقد يصلح سبباً لفسخه، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩٩٥ بتاريخ ١٦-٠٤-١٩٨٤

٢٥- فسخ العقد يخضع لتقدير قاضى الموضوع يحكم به أو يمنح المدين أجلا للوفاء بالتزامه، و لئن كان الوفاء بالالتزام فى غضون هذا الأجل مانعاً من جواز الحكم بالفسخ فإن انقضاء الأجل دون الوفاء بالالتزام لا يوجب الحكم بالفسخ حتماً إلا بنص فى القانون - و لا يوجد هذا النص

فى قواعد الفسخ الوارده بالمادة ١٥٧ من القانون المدنى - كما أن المشرع حذف من مواد البيع نص المادة ٦١٠ من المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الذى كان يوجب الفسخ دون إنذار المشترى إلى أجل آخر إذا لم يدفع الثمن قبل انقضاء الأجل - تاركاً ذلك لحكم القواعد العامة فى فسخ العقود الملزمة للجانبين، و المستفاد من هذه القواعد أن الأجل الذى يجوز للقاضى أن يمنحه للمدين وفقاً للفقرة الثانية من المادة ١٥٧ من القانون المدنى قد ورد على سبيل الاستثناء من الحق فى طلب الفسخ المقرر للدائن بالفقرة الأولى من النص السالف، و أن منح الأجل فى ذاته لا يتضمن إعمال الشرط الفاسخ فى حالة انقضاء الأجل الممنوح دون الوفاء بل يبقى العقد رغم ذلك قائماً و يظل الوفاء بالالتزام ممكناً بعد انقضاء الأجل و حتى صدور الحكم النهائي و لا يتعين على قاضى الموضوع أن يحكم بالفسخ فى هذه الحالة.

الطعن رقم ١٩٥٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٢-٥- ١٩٨٤

٢٦- لا يعنى اشتراط البائع إعتبار العقد مفسوخاً عند التخلف عن الوفاء بالقسط الأول من الثمن فى الميعاد المحدد، حرمانه مما يخوله له القانون من الحق فى طلب الفسخ إذا ما تأخر المشترى فى الوفاء بما بعد القسط الأول و ذلك ما لم ينص فى العقد صراحة على أن يكون للبائع فى هذه الحالة حق طلب الفسخ أو يتنازل - مع قيام السبب الموجب لطلب الفسخ - عنه صراحة أو ضمناً باتخاذ إجراء أو مباشرة تصرف يقطع بتمسكه بتنفيذ العقد رغم إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته.

الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٠-٤- ١٩٨٥

٢٧- تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها و نفى التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من شأن محكمة الموضوع و لا دخل لمحكمة النقض فيه متى أقيم على أسباب سائغة.

الطعن رقم ٣٢٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٨٨١ جلسة٠٢-٠٥-١٩٨٨

٢٨- الحكم بفسخ عقد الشركة خلافاً للقواعد العامة فى الفسخ ليس له أثر رجعى و إنما تنحل

الشركة بالنسبة للمستقبل، أما قيامها و إعمالها فى الماضي فإنها لا تتأثر به، و من ثم فلا محل لتطبيق القاعدة العامة الواردة فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى التى توجب إعادة التعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد.

الطعن رقم ١١٩٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٥٩ جلسة ٢٠-٠٦-١٩٨٨

الدفع بعدم قبول دعوى الفسخ لكون العقد محل دعوي الفسخ ليس من العقود الملزمة لجانبين

يشترط للحكم بالفسخ قضاءً أن يكون العقد محل الدعوى من العقود الملزمة لجانبين، لأن الفسخ يقوم علي أساس فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة، والالتزامات المتقابلة لا تكون إلا في العقود الملزمة لجانبين، والعقد محل الدعوى ليس من العقود الملزمة لجانبين.

الأساس القانوني للدفع

١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

٢- ويجوز للقاضي أن تمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن رفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته.

(المادة ١٥٧ من القانون المدني)

الدفع بعدم قبول دعوي الفسخ لعدم حصول إعذار للمدعي عليه

إعذار المدين هو وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه. والأصل أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين، يبين فيها الدائن أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعوا فيها الدائن المدين إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه.

(الطعن ٩٩٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٢)

وفي ذلك قضت محكمة النقض: تنص المادة ١٥٧الفقرة الأولي من القانون المدني علي أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذار المدين أن يطلب الفسخ في حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه.

(طعن ٥٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢/١/ ٢٠٠٠)

الرد علي دفع المدعي

بعدم التزامه قانوناً بالإعذار إعمالاً للمادة ٢٢٠ من القانون المدني

المادة ٢٢٠ من القانون المدني تقرر إعفاء المدعي من الإعذار في حالات أربع هي:-

الحالة الأولي::: إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين.

الحالة الثانية::: إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب على عمل غير مشروع.

الحالة الثالثة::: إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

الحالة الرابعة::: إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه.

الدفع بعدم قبول دعوي الفسخ لعدم حصول الإعذار بشكل قانوني

تنص المادة ٢١٩من القانون المدني: يكون إعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن

يتم الأعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذورا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء أخر.

الرد علي الدفع المدعي يتنازل الثاني عن الإعذار

إعذار المدين – كشرط من شروط قبول دعوى الفسخ – هو وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه. والأصل أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين، يبين فيها الدائن أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعوا فيها الدائن المدين إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه و الإعذار شرع قانوناً لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه.

obeikandl.com

الدفع بعدم وجود الشرط الفاسخ الصريح المدعي وجودة بصلب العقد

الأساس القانوني:

تنص المادة ١٥٨ من القانون المدني: يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعذار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه.

وفي قضاء صريح لمحكمة النقض في خصوص وجود شرط صريح بأصل العقد للقول بالفسخ التلقائي قررت:

لا يكون الشرط الفاسخ مقتضياً الفسخ حتماً إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة علي وجوب الفسخ حتماً عند تحقيقه بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار.

(طعن ٤٤٦٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢/١/٢٠٠٠)

طلب المدعي عليه من محكمة الموضوع تفسير البند الخاص بالفسخ كأساس للدفع

التفسير – تفسير بنود العقد – أحد وسائلة وطرق تطبيق القانون، والقاضى ملزم قانوناً في تفسير العقود بالأخذ بما أراده المتعاقدين حقيقة دون أن يتقيد بالألفاظ والعبارات التي استعمالاها، صحيح أنه لا تفسير مع صراحة اللفظ والعبارة إلا أن ذلك رهين ومشروط بأن تكون الألفاظ والعبارات التي دونت بصلب العقد تعبر وبصدق عما أراده المتعاقدين بالفعل، فالعبرة باللفظ أو العبارة التي تعبر عن الإرادة وما اتجهت إليه فإذا أراد المتعاقدان شيء محدد ولم تعبر الألفاظ والعبارات التي استعملاها عنه، أو أدت لمعنى مخالف لذلك تحتم الأخذ بالإرادة الحقيقية للمتعاقدين، وفي ذلك قررت المادة ١٥٠من القانون المدني في فقرتيها الأولي والثانية:-

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعني الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجاري في المعاملات.

تنص المادة ١٤٨ من القانون المدني - الفقرة الأولي:

يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

وتنص المادة ١٤٨ من القانون المدني - الفقرة الثانية:

ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته، وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام.

التفسير يجب أن يتم بما يتفق مع قواعد حسن النية في التعامل

تنص المادة ١٤٨ من القانون المدني:

يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته، وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام.

قضت محكمة النقض: لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير جميع العقود والشروط بما تراه أوفي بمقصود المتعاقدين منهما دون أن تتقيد بألفاظهما مستعينة في ذلك بجميع ظروف الدعوى وملابستها ولها أن تستعين بالبينة والقرائن في ذلك.

□ نقض ٩٥٥٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٣/١ □

قضت محكمة النقض: في تفسير العقود يجب التزام عباراتها الواضحة على هدى من حسن النية.

□ نقض ١١١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٢□

قضت محكمة النقض: القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين واضحة كما هي،فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف بالمعنى إلى معنى أخر وإذا أراد حمل العبارة على معنى مغاير فى ظاهرها أن يبين في حكمة الأسباب المقبولة التي تبين هذه المسلك وتبرره ويخضع لقضاء محكمة النقض.

□ نقض ٦١١٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٤ □

obeikandl.com

الدفع بفسخ عقد الإيجار تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

الدفع بفسخ عقد الإيجار: إن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي و لو كان قائما بحسب الشروط التى اشتمل عليها و أنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير و لا يهم فى هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم أن يكون عالما بسبب الفسخ وقت إستئجاره أو غير عالم به و لا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكى يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلى إذ هو لا يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير كما أن حيازته العرضيه للأطيان المؤجرة لا تخوله حق تملك الثمار بعد إنقضاء عقده تبعا لفسخ عقد المستأجر الأصلى إذ يصبح حائزا بلا سند.

الطعن رقم ٩٢ سنة ٢٠ ق جلسة ٢٨-٢- ١٩٥٢

الدفع بفسخ عقد الإيجار:إذ كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر بإخلاء العين المؤجر هى دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار "أى إنهائه" يدور النزاع فيها حول إمتداد العقد، و كانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى بطلب فسخ عقد مستمر كان تقدير قيمتها بإعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد، فإذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير بإعتبار المدة الباقية، و إذا كانت الدعوى متعلقة بإمتداد العقد كان التقدير بإعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها، مما مفاده أنه إذا كانت المدة الباقية من العقد المستمر أو المدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها مدة محدودة، كان المقابل النقدى لهذه المدة محدداً، و تكون دعوى فسخ العقد أو إمتداده مقدرة القيمة بذلك المقابل المحدد، أما إذا كانت المدة الباقية من العقد أو المدة التى قام النزاع على امتداده إليها غير محدودة فإن المقابل النقدى لهذه المدة يكون غير محدد، و يكون طلب فسخ العقد أو إمتداده طلباً غير قابل لتقدير قيمته، و تعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات، و من ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزاً إستئنافه. لما كان ذلك، و كان الحكم الطعون فيه قد جانب هذا النظر و إعتبر أن عقد الإيجار مثار النزاع و هو يخضع لقانون إيجار الأماكن قد تجدد وفقاً لأحكام المادتين

٥٦٣، ٥٩٩ من القانون المدنى، و رتب على ذلك تقدير قيمة الدعوى بأجرة المدة التى تجدد إليها العقد و هي تقل عن مائتين و خمسين جنيهاً، و قضى على هذا الأساس بعدم جواز الاستئناف فإنه بذلك يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه.

الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٧-٧- ١٩٧٣

الدفع بفسخ عقد الإيجار:إذ كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر بإخلاء العين المؤجرة هى دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار بمعنى إنهائه و كانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير بإعتبار المدة الباقية، و إذا كانت الدعوى متعلقة بإمتداد العقد. كان التقدير بإعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها، فإن مفاد ذلك أنه إذا كانت المدة الباقية من العقد غير محدودة فإن المقابل النقدى يكون غير محدد و يكون طلب الإخلاء غير قابل لتقدير قيمته، و تعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات، و من ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزاً استئنافه، لما كان ما تقدم و كان عقد الإيحار مثار للنزاع المحرر بين الطاعن و بين المطعون عليه الأول قد انعقد مشاهرة بتاريخ أول أكتوبر ١٩٦٣، فإنه يكون قد امتد تلقائياً و بحكم القانون لمدة غير محدودة بعد أن انتهت مدته الأصلية و يكون طلب الإخلاء غير مقدر القيمة، و إذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٦٣ جلسة ١٠-١١-١٩٧٦

الدفع بفسخ عقد الإيجار:إن شرط إعتبار الفسخ واقعاً عند عدم الوفاء بالأجرة فى المواعيد المحددة دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي بالفسخ هو شرط فاسخ صريح يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ولا يبقى له فى إعتبار الفسخ حاصلاً فعلاً إلا التحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها، ويعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ حصول هذه المخالفة و بالتالي لا يستحق المؤجر عن المدة السابقة على الفسخ إلا الأجرة المتفق عليها أما عن المدة اللاحقة فيكون المستأجر واضعاً اليد على العين المؤجرة بغير سند ويعتبر غاصباً ومن ثم فإنه يلزم بتعويض

الإضرار الناشئة عن هذا الغصب، ولا تتقيد المحكمة بالأجرة المتفق عليها عند قضائها بالريع لصاحب العين مقابل ما حرم من ثمار.

الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢١٧ جلسة ١١-٠١-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد الإيجار:إذ كانت الدعوى - بإخلاء المستأجر - هي دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار يدور النزاع فيها حول امتداد العقد، و كانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى بطلب فسخ عقد مستمر كان تقدير قيمتها باعتبار المقابل النقدى عن المدة الو رادة فى العقد فإذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية و إذ كان عقد الإيجار موضوع النزاع قد امتد تلقائيا إلى مدة غير محدودة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن، فمن ثم يكون المقابل النقدى لهذه المدة غير محدد و تكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها و بالتالي تعتبر زائدة عن مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات و يكون الحكم الصادر فيها جائزاً استئنافه لا يقدح فى ذلك استنادا المطعون عليهما للطاعن إلى المادة، ٥٩٤/٢ من القانون المدنى، إذ لا تأثير لهذه المنازعة على تقدير قيمه الدعوى.

الطعن رقم ٣٤٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٤٦جلسة ٠١-٠٦-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد الإيجار: إذ كان البين من مدونات الحكم الابتدائي أن البند السابع من عقد الإيجار محل النزاع يجرى على أنه " غير مسموح للمستأجر أن يعمل أى تغيير بالمحل إستئجاره لا من هدم و لا بناء و لا فتح أبواب و لا شبابيك بدون رضاء المالك و أخذ إذن كتابى منه و إن حصل منه شىء يرجعه إلى أصله و يلزم بالفعل و الإضرار و للمالك الخيار بأبقاء تلك التغييرات بدون تكليفه شىء فى مقابلها أو ترجيعها لأصلها و مصاريفها على المؤجر " و كان ظاهر هذا البند يفيد أن نية العاقدين قد إنصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات دون تحميل المؤجر نفقاتها، و كان الحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد و إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار

المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ رغم أنه يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها إياه التشريع الاستثنائي فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد و الإخلاء مما عددته تلك المادة، فإنه يكون متعيناً نقض الحكم.

الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٧٢٤جلسة ٣٠-١١-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد الإيجار: من المقرر أن فسخ عقد الإيجار اتفاقا أو قضاء - بعد البدء فى تنفيذه - و خلافاً للقواعد العامة لا يكون له أثر رجعى، إذ يعتبر العقد مفسوخاً من وقت الاتفاق عليه أو الحكم النهائي بفسخه، لأن طبيعة العقود الزمنية و منها عقد الإيجار تستعصى على هذا الأثر و يبقى عقد الإيجار بالنسبة للمدة التى انقضت من قبل قائماً بحكم العلاقة بين الطرفين فى شأن إدعاء أي منهما قبل الآخر بعد تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد خلال تلك المدة باعتبار أحكام العقد - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي وحدها التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذاً صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه فلا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية، لأن فى ذلك إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية من عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له. لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على أن تعديل طلبات المطعون عليه يعتبر منه تسليماً بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى و رتب على ذلك إعماله قواعد المسئولية التقصيرية بدلاً من قواعد المسئولية العقدية، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٤٦٨ جلسة ١٠-٠٢-١٩٨١

الدفع بفسخ عقد الإيجار: لما كان الثابت أن الطاعنة و من اختصموا فى هذا الطعن قد اختصموا الشركة المطعون ضدها المستأجرة الأصلية طالبين فسخ عقدى الإيجار المبرمين بينهم و بينها لمخالفته لشروط المنع من التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار بتنازلها عن جزء من العقار المؤجر إليها إلى شركة.... و لم تنازع المطعون ضدها فى ذلك، بل قام دفاعها على أن هذا الوضع

قد صحح بصدور قرار استيلاء على الجزء المتنازل عنه لصالح شركة.... و كان البين من الأوراق أن قرار الاستيلاء سالف الذكر قد صدر بعد واقعة التنازل و بعد أن تم إنشاء فرع الشركة... على جزء من الأرض موضوع المخالفة، لما كان ذلك، فإن حق الطاعنين فى طلب الفسخ يقوم بمجرد حدوث واقعة التنازل المشار إليها، دون أن يكون فى الإستجابة إلى هذا الطلب تعرض للقرار الأدارى الصادر بالإستيلاء فى تاريخ لاحق على النتازل، ذلك أنه وفقاً لنص المادة ١٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن السلطة القضائية و ليس للمحاكم أن تنظر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة فى أعمال السيادة و لها دون أن تؤول الأمر الإدارى أو توقف تنفيذه، أن تفصل فى ١-.....، فى كل المسائل الأخرى التى يخولها القانون حق النظر فيها و ترتيباً على ذلك فإنه لما كانت المنازعة المطروحة هى فسخ عقدى الإيجار موضوع النزاع و الذى تحقق فعلاً بقوة القانون لحظة وقوع المخالفة التى علق الشرط الفاسخ الصريح على وقوعها و هى التنازل عن جزء من العين المؤجرة إلى الغير، و هى منازعة مدنية محضة لا يترتب على الحكم فيها لمصلحة رافعها تعطيل هذا الأمر أو وقف تنفيذه، و إذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و أقام قضاءه على أنه مع التسليم فإن هناك مخالفة لشروط التعاقد قد وقعت فعلاً إلا أن صدور القرار الإدارى آنف الذكر لصالح شركة..... قبل رفع الدعوى أضحى تواجدها لهذا الجزء مستنداً إلى هذا القرار مما يمتنع معه على المحكمة تأجيل هذا القرار أو إلغاءه، و على أن فى تعرض المحكمة لعقدي الإيجار موضوع الدعوى بالفسخ، تعرض بطريق غير مباشر للقرار الإداري المذكور بالإلغاء بمقولة أن ذلك من اختصاص جهة أخرى، فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه.

الطعن رقم ٢٧٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٩٤٣جلسة ٢٨-١١-١٩٨٤

الدفع بفسخ عقد الإيجار: إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما الأولين - المؤجرين - أقاما الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار المؤرخ د/د/ددم المبرم مع المستأجر الأصلي و إخلاء عين النزاع استنادا إلى أن التنازل عن الإجارة الصادر منه إلى الطاعن قد تم دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يترتب عليه بطلان التنازل

المذكور وفقاً لما تقضى به المادة ٢٥ من ذات القانون، و من ثم فإن إبطال التنازل آنف البيان يكون أمراً معروضاً على محكمة الموضوع بإعتباره سبباً لطلب الفسخ المطروح عليها.

الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢٢٩ جلسة ١٠-٠٢-١٩٨٨

الدفع بفسخ عقد الإيجار: مفاد نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى على توافر الأثر الرجعى للفسخ، إلا أن المقرر بالنسبة لعقد الإيجار هو من عقود المدة فإنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى، لأن الأمر فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى ينعقد عليه و التقابل بين الإلتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء فى تنفيذه فإن آثار العقد التى أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً، و يكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض، و لا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائى الصادر بالفسخ لا قبله، إلا أن الأمر يختلف إذا كان عقد الإيجار لم يتم تنفيذه و لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فإن تقاعس المؤجر عن تنفيذ إلتزامه بتسليم العين المؤجرة يوجب فسخ العقد متى طلب المستأجر ذلك و يرد الطرفان إلى الحالة التى كانا عليها عند عقد التعاقد و للمستأجر أن يسترد ما دفعه لحساب الأجرة التى سوف تستحق عليه عند تنفيذ العقد.

الطعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١١-٤-١٩٩١

الدفع بفسخ عقد الإيجار: المقرر في قضاء محكمة النقض ان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ إذ يقع هذا الفسخ الاتفاقى بمجرد إعلان الدائن رغبته في ذلك دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به، فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقررا للفسخ ولا يملك معه القاضى إمهال المدين لتنفيذ التزامه ولا يستطيع المدين أن يتفادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد إقامة دعوى الفسخ غذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد إنفساخه إلا أنه يتعين ان تكون صيغة هذا الاتفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ عند تحققه بلا حاجة إلى تنبيه أو إنذار، لما كان ذلك

وكانت قاعدة الفسخ المتقدمة والواردة في المادتين١٥٨، ١٥٧من القانون المدنى غير آمرة تسرى على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقود الإيجار التى تخضع لأحكام القانون المدنى ويخرج عن نطاق تطبيقها قوانين الإيجارات الاستثنائية.

الطعن رقم ٣٢٩٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٢-٥-١٩٩٣

obeikandl.com

الدفع بفسخ عقد البيع تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الحكم الاستئنافي مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت فى قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشترى بالوفاء بالتزاماته بإيداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة، و الجزء الذي أودعه كان ناقصاً لما شاب إيداعه من عيوب، قد اعتبر قيام المشترى بإيداع ما هو مستحق على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ إيداع ذلك الجزء و رسوم الإيداع السابق خصمها من أقساط الثمن - اعتبر ذلك هو كل ما يجب على المشترى الوفاء به دون بيان العلة التى من أجلها لم ير موجباً لإلزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الإيداع الذي اعتبرته المحكمة غير مبرئ للذمة لغاية التاريخ الذي أجلت إليه الدعوى لإيداع تكملة الثمن، فإن سكوته عن إيراد أسباب لقضائه فى هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار إليها مستحقة الأداء و تعد جزءاً من الثمن وفقاً لنصوص العقد و إعمالاً لأحكام المادة ٣٣٠، و الوفاء بالثمن و ملحقاته شرط أساسي لتوقى الفسخ، فإنه يكون قاصراً متعيناً نقضه.

الطعن رقم ١٥٤ لسنة ١٨ ق جلسة ٢٥-٢- ١٩٥٠

الدفع بفسخ عقد البيع: إنه و إن كان للمشترى حق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر له عنها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه تأسيساً على أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بفسخ البيع يقابله التزام البائع برد ما دفعه إليه من الثمن فما دام هذا الأخير لم يقم بالتزامه بالرد كان له أن يمتنع عن التسليم و أن يحبس العين، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق فى تملك المشترى ثمار المبيع بعد أن أصبحت من حق مالك العين بحكم الفسخ. و إذا صح للمشترى التحدى بقاعدة " واضع اليد حسن النية يتملك الثمرة " فى تملك الثمار التى إستولى عليها قبل رفع دعوى الفسخ فإن هذا التحدى لا يكون له محل بالنسبة للثمار التى جنيت بعد رفعها من جانبه واستناده فى طلب الفسخ إلى استحقاق العين المبيعة للغير و لا يحول دون رد هذه الثمار لمالك العين ثبوت الحق له فى حبسها، لأن هذا الحق إنما قرر له ضماناً لوفاء البائع بما قضى عليه بدفعه إليه نتيجة فسخ البيع، و ليس من شأن هذا الحق تمليك المشترى ثمار العين المبيعة بل يجب عليه تقديم حساب عنها للمالك.

و إذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن باع للمطعون عليهن أرضاً و قضى بفسخ البيع و إلزامه بأن يدفع إليهن الثمن الذي سبق دفعه إليه ثم أقام دعواه طالباً الحكم بإلزامهن بأن يدفعن إليه مقابل ثمار المبيع و كان الحكم إذ قضى بأحقية المطعون عليهن فى ثمار المبيع قد أسس قضاءه على أن الطاعن و إن كان على حق فى مطالبة المطعون عليهن بريع العين من تاريخ البيع غير أنه يعترضه فى هذه الحالة المبدأ القائل بأن " واضع اليد بحسن نية يتملك الثمرة " و أنه من المقرر قانوناً أن البائع له الحق فى حبس العين حتى يوفى مبلغ الثمن، و هو فى وضع يده على العين المبيعة حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها و كذلك المشترى الذي يفسخ عقد البيع الصادر له يحق له حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه و هو فى وضع يده حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها - متى كان الحكم قد أقام قضاءه على ذلك فإنه و إن كان قد أصاب فيما قرره من حق الحبس للمطعون عليهن حتى يوفين ما دفعنه من الثمن إلا أنه أخطأ فى تطبيق القانون فيما قرره من تملكهن للثمار استنادا إلى حسن نيتهن و حقهن فى حبس العين المبيعة ٠

الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ ق جلسة ٤-١-١٩٥١

الدفع بفسخ عقد البيع: متى كان الحكم إذ قضى بفسخ عقد البيع قد أورد ضمن أسبابه أن المشترى قصر فى دفع باقي الثمن الذي استحق عليه و ذلك رغم انذار البائع إياه بالوفاء و إلا كان - البائع - مخيرا بين مطالبته بالقسط المستحق و فوائده، و بين طلب الحكم بفسخ البيع و التعويض المتفق عليه - فإنه يكون من مقتضى ذلك أن دعوى الفسخ التى أقامها البائع قد سبقها تكليف رسمى بالوفاء مما يكون معه غير منتج بحث ما إذا كان يشترط وفقا لأحكام القانون المدني - القديم - سبق التكليف الرسمي بالوفاء لجواز الحكم بفسخ العقد الملزم للجانبين و الخالي من شرط صريح فاسخ. و من ثم فإن الطعن فى الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون استنادا إلى أنه قرر أن القانون لا يشترط لجواز الحكم بفسخ العقود سبق التكليف الرسمي بالوفاء - هذا الطعن يكون غير منتج.

الطعن رقم ٨٥ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٤٢٣ جلسة ٠٨-٠٣-١٩٥١

الدفع بفسخ عقد البيع: لا معقب على محكمة الموضوع إذ هى ناقشت فى حدود سلطتها التقديرية دعوى الفسخ و رأت بناء على أسباب سائغة رفضها. و إذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن إشترى سيارة من المطعون عليها و تعهدت البائعة بعمل الإجراءات اللازمة لنقل الرخصة باسم المشترى فى مدة لا تزيد على ١٥ يوماً و إلا إلتزمت بإعاده الثمن الذى قبضته مع فوائده و غرامة قدرت بمبلغ معين و كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى التى رفعها الطاعن بطلب فسخ البيع لعدم قيام المطعون عليها بالإجراء الذى تعهدت به أقام قضاءه على سببين حاصل أولهما أن تخلف البائعة عن نقل الرخصة للمشترى لم يكن نكولا منها عن إلتزام جوهرى إتفق عليه الطرفان ذلك لأن ملكية السيارة و حيازتها قد إنتقلتا للمشترى من وقت البيع و أنه يظهر من سكوت المشترى من تاريخ إنتهاء المهلة المبينة فى خطابه الموصى عليه إلى تاريخ المداعاة أنه لم ير داعياً لإثارة هذه المسألة، و لأنه ثبت أن المشترى إستلم المبيع و إنتفع به زهاء ثلاث سنوات و نصف و أن المبيع من الأشياء القابلة للاستهلاك، و حاصل السبب الثاني أن البائعة عرضت على المشترى فى إنذارها نقل الرخصة لأسمه فلم يشأ أن يتعاون معها على إتمام الإجراءات. فإنه ليس فيما قرره الحكم أية مخالفة للقانون و أن أى السببين المتقدم ذكرهما كاف وحده لرفض دعوى الطاعن و لا محل للنعى على الحكم بمخالفة القانون بحجة أنه لم يعتد بما إتفق عليه فى عقد البيع من فسخ العقد إذا تخلفت البائعة عن نقل الرخصة متى كان الطاعن لم يقدم عقد البيع لتتبين محكمة النقض ما إذا كان يحوى شرطاً فاسخاً يحول دون استعمال محكمة الموضوع حقها فى تقدير طلب الفسخ أو يحول بين البائعة و إمكانها الوفاء أو عرض الوفاء بالتزامها بعد رفع دعوى الفسخ.

الطعن رقم ١٢٢ سنة ٢٠ ق جلسة ١٠-٤-١٩٥٢

الدفع بفسخ عقد البيع: لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان على إعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لإنذار أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمني فلا يترتب على تخلف المشترى إنفساخ العقد حتما، بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقضى المحكمة بالفسخ أو تقبل الدفع به و هما أولا: أن يظل المشترى متخلفا

عن الوفاء حتى صدور الحكم و ثانيا: أن ينبه البائع على المشترى بالوفاء و سبيل هذا التنبيه فى البيوع المدنية هو التكيف الرسمي على يد محضر فلا يصح بمجرد خطاب و لو كان موصى عليه. و إذن فمتى كان الثابت من وقائع الدعوى أن كلا الأمرين لم يتحقق بأن كان المشترى قد عرض ما يجب عليه دفعه لدى رفع الدعوى عرضا حقيقيا أعقبه الإيداع، و لم يقم البائع بالتكليف الرسمي و اكتفى على ما يدعى بخطاب موصى عليه فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بإنفساخ العقد لم يخالف القانون.

الطعن رقم ١٣٨ سنة ٢٠ ق جلسة ١-٥- ١٩٥٢

الدفع بفسخ عقد البيع: لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان صراحة على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لانذار أو حكم أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمنى فلا يترتب على تخلف المشترى انفساخ العقد حتما بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقبل المحكمة الدفع به وهما: □أولا□ أن ينبه البائع على المشترى بالوفاء بتكليف رسمي على يد محضر □و ثانيا□ أن يظل المشترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم.

الطعن رقم ١٣٣ سنة ٢٢ ق جلسة ٢٤-١١- ١٩٥٥

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الحكم قد استخلص عدم استحالة التنفيذ من أن التعاقد أبرم بعد صدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وأن امتناع المساحة عن تسجيل العقد كان متوقعا كأثر من آثار هذا القانون، فلا يمكن للبائع أن يستفيد من رفض التسجيل للتزرع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ فإن ذلك يكون إستخلاصاً موضوعياً سائغاً لا رقابة لمحكمة النقض عليه.

الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٢٢ ق جلسة ٢٨-٦- ١٩٥٦

الدفع بفسخ عقد البيع: عقد البيع ينفسخ حكماً و من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى. و يترتب على والإنفساخ ما

يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد و يتحمل تبعة الإستحالة فى هذه الحالة المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين. فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن إلتزام البائع " الطاعن " بنقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلاً بسبب الإستيلاء عليها لديه تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فإنه يكون قد أثبت أن إستحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع إلى سبب أجنبى وإذ كان حصول الإستحالة لهذا السبب لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه إذ أن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون و ذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى و يقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء إلتزامه الذى إستحال عليه تنفيذه فإنه يكون غير منتج دفاع الطاعن بعدم وقوع خطأ منه و بإهمال المطعون ضدهم " المشترين " فى تسجيل العقد أو إثبات تاريخه قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢.

الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٣٤٥ جلسة٢٢-٠٢-١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: لئن كان حق المشترى فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على أساس إسترداد ما دفع بغير حق - الأمر الذى أكدته المادة ١٨٢ من القانون المدنى بنصها على أنه يصح إسترداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لإلتزام زال سببه بعد أن تحقق و هو ما ينطبق على حالة ما إذا نفذ أحد المتعاقدين إلتزامه فى عقد فسخ بعد ذلك إلا أنه فى حالة إنفساخ العقد من تلقاء نفسه - طبقا للمادة ١٥٩ مدنى - لاستحالة تنفيذ البائع إلتزامه بنقل الملكية بسبب الاستيلاء لديه على الأطيان المبيعة تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى و منازعة البائع فى حصول هذا الإنفساخ قبل رفع الدعوى و أثناء نظرها لا يقضى برد الثمن إلا كأثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إنفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدنى. و إذ كانت دعوى الفسخ لا تخضع للتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى و لا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة فإنه طالما يكون للدائن أن يرفع هذه الدعوى فإنه يكون له أن يطالب بالآثار المترتبة على الفسخ و منها رد الثمن إذ لا يكون هذا الثمن مستحق الأداء و ممكناً المطالبة به إلا بعد تقرير الفسخ.

الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٣٤٥ جلسة ٢٢-٠٢-١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: التزام المشترى برد الأرض المبيعة - بعد فسخ عقد البيع

- إنما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن أما التزام المشترى برد ثمرات العين المبيعة فهو يقابل التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن و من ثم فإن من حق المشترى أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن.

الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٢٣٤جلسة ٢٧-٠٦-١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى يجيز للمدين الوفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك و من هذه الأسباب - على ما صرحت به المذكرة الإيضاحية - حالة ما إذا كان المدين يطالب بإلتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ إلتزامه و من ثم يكون البائع بعد فسخ البيع فى حالة رفض المشترى تسليمه المبيع مقابل إستيفائه ما دفعه من الثمن أن يوفى بالتزامه برد الثمن الذي قبضه عن طريق إيداعه مباشرة لذمة المشترى دون حاجة إلى عرضه عليه.

الطعن رقم ٤٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٧-٦- ١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: عقد البيع ينفسخ حتماً و من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى، و يترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الإستحالة فى هذه الحالة المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه، عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين، فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن إلتزام الطاعن بنقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلاً بسبب الإستيلاء عليها لديه تنفيذاً للقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل قانون الإصلاح الزراعى، فإنه يكون بذلك قد أثبت أن إستحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع إلى سبب أجنبى. و إذ كان وقوع الإستحالة لهذا السبب الأجنبى لا يعفى الطاعن من رد الثمن الذى قبضه، بل إن هذا

الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون، و ذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى، و يقع الغرم على الطاعن نتيجة تحمله التبعة فى إنقضاء إلتزامه الذى إستحال عليه تنفيذه، و كان لا ينفى هذه الإستحالة أن المطعون عليه إستمر يضع اليد على القدر المبيع، ذلك أن واضع اليد على الأرض المستولى عليها يستمر - بحكم القانون - فى وضع يده عليها، و يعتبر مكلفاً بزراعتها مقابل دفع سبعة أمثال الضريبة سنوياً إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى حتى تقوم هذه الهيئة بإستلامها فعلاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن برد الثمن تأسيساً على إنفساخ العقد لإستحالة تنفيذ الطاعن إلتزامه بنقل الملكية، يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً، و يكون غير منتج دفاع الطاعن بأن المطعون عليه هو الذي أهمل فى تسجيل عقده أو فى التقدم إلى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي للاعتداد بهذا العقد.

الطعن رقم ٣٠٣ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢-٧- ١٩٧١

الدفع بفسخ عقد البيع: عقد البيع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينفسخ حتماً من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى، و يترتب على والإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحال تنفيذه، عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين. فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن إلتزام مورث الطاعنين بنقل ملكية العقار المبيع للمطعون عليه قد صار مستحيلاً بسبب إسيتلاء الإصلاح الزراعى عليه تنفيذاً لحكم القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعى، فإنه يكون بذلك قد أثبت أن إستحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع إلى سبب أجنبى. و إذ كان وقوع الإستحالة لهذا السبب الأجنبى لا يعفى البائع مورث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضه من المطعون عليه، بل إن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون، و ذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى، و يقع الغرم على مورث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء إلتزامه الذى إستحال عليه تنفيذه، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون إذ قضى بإلتزام الطاعنين برد الثمن الذى قبضه مورثهم من المطعون

عليه، و يكون غير منتج دفاع الطاعنين بعدم وقوع خطأ من مورثهم، و بإهمال المطعون عليه فى تسجيل العقد أو إثبات تاريخه.

الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ١٨٨ جلسة ١٦-٠٢-١٩٧١

الدفع بفسخ عقد البيع: الصحيح فى القانون - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو أن إلتزام المشترى برد العقار المبيع بعد فسخ البيع إنما يقابل إلتزام البائع برد ما قبضه من الثمن، و أن إلتزام المشترى برد ثمرات العين المبيعة يقابل إلتزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن، بما مؤداه ان من حق المشترى أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن.

الطعن رقم ٣٢١ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٨-٤- ١٩٧٢

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ يبين من مطالعة الأوراق أن البيع موضوع الدعوى الذى إنتهى الحكم المطعون فيه - إن خطأ أو صوابا - إلى إنعقاده صحيحاً قبل حصول التأميم، قد أنصب على مقومات مضرب الأرز من أرض و مبان و آلات ثابتة، و كان المضرب بمقوماته هذه يعتبر عقاراً، وإذا كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين و لا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل، و كان عقد بيع هذا المضرب لم يسجل قبل حصول التأميم، فإن تلك الملكية تكون قد بقيت للبائعة حتى نقلها التأميم إلى الدولة، و بذلك إستحال على البائعة تنفيذ إلتزامها بنقل الملكية إلى المشترية. متى كان ذلك و كان قانون التأميم لم يتضمن نص كالذى تضمنته قواينن الإصلاح الزراعى بالإعتداد بتصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به، بل أنه خلا من أى تنظيم لهذه التصرفات و بذلك بقيت على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدنى، من إشتراط التسجيل لإنتقال ملكية العقار فيما بين المتعاقدين، و لا يغنى تسليم المبيع عنه شيئاً فى نقل الملكية، و إذا كان عقد البيع ينفسخ حتماً و من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى، و يترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الإستحالة المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه عملاً بمبدأ

تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين و ذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى. و إذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و إنتهى إلى إلزام الطاعنة – المشترية – بأن تدفع ثمن المضرب إلى المطعون عليها الأولى – البائعة – تأسيساً على القول بإنعقاد البيع صحيحاً بين الطرفين و تنفيذه بتسليم المضرب إلى الطاعنة تمهيداً لتحرير العقد النهائى الناقل للملكية، بأنه لا أثر للتأميم على حق البائعة فى اقتضاء ثمن الصفقة، لحصوله فى تاريخ لاحق لانعقاد ذلك العقد، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون.

الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٣٨ ق، جلسة ٩-٦- ١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: متى كان المطعون عليه قد رفع دعواه طالباً فسخ عقد البيع المبرم بينه و بين الطاعنين و طلب هؤلاء الأخيرون فسخ هذا العقد، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالفسخ تأسيساً على تلاقى إرادة المشترى و البائعين لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه، و لا ينال من ذلك أن كلا من البائعين و المشترى بنى طلب الفسخ على سبب مغاير للسبب الذي بناه الآخر إذ أن محل مناقشة ذلك و إعمال آثاره هو عند الفصل فى طلب التعويض

الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٢٥٤ بتاريخ ٢١-١١-١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ كان الحكم المطعون فيه قد أجاب طرفى التعاقد إلى ما طلباه من فسخ العقد فإنه لا يكون ثمة محل بعد ذلك للتحدث عن شروط إنطباق أحكام المادة ١٥٧ من القانون المدنى لأن مجال أعمالها هو حالة الشرط الفاسخ الضمني أما فى حالة الفسخ الاتفاقي فالعقد يفسخ حتماً دون أن يكون للقاضى خيار بين الفسخ و التنفيذ.

الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢١-١١- ١٩٧٤/

الدفع بفسخ عقد البيع: متى كان الطاعن – البائع – قد أخل بالتزامه بتسليم البضاعة فيما عدا خمسين طناً ، و قضى تبعاً بفسخ العقد فلا محل لأن يطالب الطاعن بالإبقاء على مقدم الثمن الذي استلمه بل يتعين عليه رده عملاً بما تقضى به المادة ١٦٠ من القانون المدنى من أن الفسخ

يعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيرد كل منهما ما تسلم بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه، و لا يجوز للطاعن للطاعن بالتالي أن يطالب بتكاليف إعداد البضاعة للتصدير و هو لم يقم بتسليمها.

الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٣٩ ق جلسة ٧-١٢- ١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: يترتب على والإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحال التى كانا عليها قبل العقد، فيرد المشترى المبيع و ثماره إذا كان قد تسلمه، و يرد البائع الثمن و فوائده. و إذ كان الثابت أن المطعون عليهما قد أقاما دعواهما طالبين الحكم بفسخ عقد البيع الصادر لهما من المرحوم..... الذي يمثله الطاعن لاستيلاء الإصلاح الزراعي على الأطيان موضوع العقد فى يونيه سنة ١٩٥٨ اعتبارا من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ و بتعويضهما عن الأجرة التى دفعاها إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي عن المدة من سنة ١٩٥٥ حتى سنة ١٩٥٨، و كان يترتب على هذا الاستيلاء إنفساخ العقد حتماً و من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة نقل الملكية إليهما، فإنه يكون عليهما و قد انفسخ العقد أن يرد الثمار إلى البائع عن المدة السابقة على استيلاء الإصلاح الزراعي على الأرض مقابل رد البائع ما عجل من الثمن و فوائده حتى تاريخ الاستيلاء، أما بعد هذا الاستيلاء فأن وضع يد المطعون عليهما على الأطيان لا يكون مستنداً إلى أية رابطة تربطهما بالطاعن بعد أن انفسخ عقده، و آلت الملكية للإصلاح الزراعي بحكم القانون الآمر الذي يترتب عليه قيام علاقة جديدة بين المطعون عليهما و الإصلاح الزراعي من تاريخ الاستيلاء، و لا شأن للطاعن بالأطيان ما دام أنه لا خلاف فى أن المطعون عليهما الأولين هما اللذان كانا يضعان اليد عليها فى المدة من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ حتى أخر أكتوبر سنة ١٩٥٨، و من ثم يكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليهما ضد الطاعن بمبلغ.... تعويضاً عن أجرة الأطيان المستحقة للإصلاح الزراعي فى المدة المذكورة التالية لإنفساخ العقد قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه.

الطعن رقم ٥٦٨ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٢٦٦ جلسة ٢١-١١-١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المدنى على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدي، و كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى أسبابه إلى أن المطعون عليهما – المشترين – كانا معذورين فى التأخير فى إعداد مشروع العقد النهائي فى الميعاد المحدد لذلك، ثم قضى بفسخ عقد البيع و برد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما إذا كان الطاعنان – البائعان – المقضى – ضدهما بالفسخ، قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد إخلالاً يستوجب الفسخ فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب.

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٨ ق، جلسة ٢٧-٢- ١٩٧٥

الدفع بفسخ عقد البيع: لئن كان للبائع أن يطلب فسخ العقد إذا لم ينفذ المشترى التزامه بوفاء باقي الثمن عملاً بنص المادة ١٥٧/١ من القانون المدنى، إلا أنه وفقاً للقواعد العامة يسقط حقه فى طلب الفسخ إذا تنازل عنه صراحة أو ضمناً.

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٠٧٢جلسة ٢٥-٠٥-١٩٧٥

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ كان يبين مما أورده الحكم المطعون فيه – برفض دعوى البائع بطلب الفسخ – أنه قد إستخلص لأسباب سائغة أن الطاعن تنازل ضمناً عن طلب الفسخ بحصوله على حكم بباقى الثمن نفذ به على العين المبيعة بعد أن نفذ على الزراعة القائمة بها، فإن مجادلة الطاعن فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلاً موضوعياً فيما يستقل به قاضى الموضوع.

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٥-٥- ١٩٧٥

الدفع بفسخ عقد البيع: مفاد نص المادة /١٦٠ من القانون المدنى أن الفسخ يترتب عليه انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه، و يعتبر كأن لم يكن و يعاد كل شىء إلى ما كان عليه من قبل و بالتالي فإنه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع أن تعود العين المبيعة إلى المطعون عليه – البائع – و أن يرد الأخير ما قبضه من الثمن.

الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٤٦٧جلسة ١٩-١٠-١٩٧٦

الدفع بفسخ عقد البيع: من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ينفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي، و يترتب على لإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين.

الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢١١ جلسة١١-٠١-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد البيع: أن حق المشترى فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على أساس استرداد ما دفع بغير حق، وقد أكدت المادة ١٨٢ من القانون المدنى هذا المعنى بنصها على أنه يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لإلتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة ما إذا نفذ أحد المتعاقدين التزامه فى عقد فسخ بعد ذلك، إلا أنه فى حالة إنفساخ العقد من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى لاستحالة تنفيذ البائع لالتزامه بنقل الملكية – بسبب تأميم وحدة سيارات البائع تنفيذاً للقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٣ فإن الثمن لا يقضى به فى هذه الحالة إلا كأثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إنفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بأنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد.

الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢١١ جلسة١١-٠١-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد البيع: النص فى المادة ١٥/١ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ على أنه " يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى "، و فى المادة ١٧ من هذا القانون على أنه " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون

حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيه إبتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها و لا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما ".

يدل على أن المشرع خرج على الأثر الرجعى للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذي تلقى حقاً عينياً على عقار و شهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل، فقرر أن الحكم الذى يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير و من ثم يظل حقه قائماً و يسرى فى مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ.

أما إذا كان الغير سيىء النية فإن حقه طبقاً لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ و لو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى قبل التأشير بها.

الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٩-١- ١٩٧٩

الدفع بفسخ عقد البيع: النص فى المادة ٤٦١ من القانون المدنى على أنه " فى بيع العروض و غيرها من المنقولات إذا إتفق على ميعاد لدفع الثمن و تسلم المبيع يكون البيع مفسوخاً دون حاجة إلى إعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا إختار البائع ذلك، و هذا ما لم يوجد إتفاق على غيره " فقد دلت على أن المشرع قد خرج بحكمها على القاعدة العامة القاضية بعدم إمكان فسخ العقود إلا بعد الإعذار و بحكم من القاضى ما لم يوجد إتفاق صريح على الإعفاء من ذلك وإشترط لإعمال هذا النص الاستثنائي أن يكون المبيع من العروض و غيرها من المنقولات و أن يكون كل من البيع و الثمن محدداً كافياً و معلوم للمشترى عند التعاقد، و أن يتخلف المشترى عن دفع الثمن فى الميعاد المتفق عليه لتسلم المبيع و دفع الثمن، و أن يختار البائع التمسك بإنفساخ عقد البيع.

الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧-١٢- ١٩٧٩

الدفع بفسخ عقد البيع: من المقرر أنه إذا كان الحكم قد أقام قضاءه على دعامتين و كانت إحداهما كافية لحمله، فإن النعى على الأخرى بفرض صحته يكون غير منتج، لما كان ذلك، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بفسخ العقد بالنسبة لحصة الطاعن على سند مما استخلصه سائغاً من أنه قصر فى تنفيذ التزامه بسداد الباقي من ثمن حصته فى العقار المبيع،

و هو ما تتوافر به شروط الفسخ القضائى المنصوص عليه بالمادة ١٥٧ من القانون المدنى و ذلك بالنسبة لحصة المشترى المذكور، و كان هذا الذي أورده و انتهى إليه الحكم يتفق و صحيح القانون و من شأنه أن يؤدى إلى ما انتهى إليه من تحقق شروط الفسخ القضائى فى حق الطاعن لعدم وفائه للمستحق عليه من ثمن حصته فى العقار المبيع فإن تعيبه فيما استطرد إليه تزيداً من دعامة أخرى لقضائه بشأن تحقق الفسخ القضائى من تلاقى إرادة الطرفين على الفسخ... يضحى و أياً كان وجه الرأى فيه غير منتج.

الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٢٩٢جلسة ٢٤-٠٥-١٩٨٣

الدفع بفسخ عقد البيع: المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن عقد البيع ينفسخ حتماً من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ أحد المتعاقدين بسبب أجنبى، و يترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كان عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الإستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين. إذ كان ذلك و كان الحكم الإبتدائى الذى أحال الحكم المطعون فيه إلى أسبابه قد إنتهى إلى هذه النتيجة حين ذهب إلى استحقاق الغير لعقار النزاع بالشفعة يقتضى عقد البيع الصادر بشأنه من الطاعن و بالتالى فإنه يلزم برد الثمن إلى المطعون ضدهما بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى، و كان ما استخلصه سائغاً له أصله الثابت من الأوراق و مؤدياً إلى ما إنتهى إليه و لا مخالفة فيه للقانون، فإن النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير أساس.

الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٣٧ جلسة٢١-٠٦-١٩٩٠

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه و أحال إليه، أنه انتهى إلى القضاء بفسخ عقد البيع محل النزاع و إلزام الطاعنين من تركة مورثهم بأن يدفعوا للمطعون ضده ما قبضه من ثمن هذا البيع و كان بطلان العقد إنعدام محله يترتب عليه – و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد

فيسترد كل ما أعطاه و هو ما يستوى فى هذا الأثر مع الأثر المترتب على الفسخ، و من ثم فإن النعى ببطلان العقد محل النزاع - أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج و بالتالى غير مقبول.

(الطعن رقم ٧٥٦ لسنة ٥١ ق، جلسة ١٤/٣/١٩٩١)

الدفع بفسخ عقد البيع: لقاضى الموضوع - متى إنفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع و وجب على المشترى رد الثمن مع التضمينات - أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين يلزم به البائع علاوة على الثمن، أو أن يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعوض بها على المشترى ما خسره و ما حرم منه من الأرباح المقبولة قانوناً بسبب نزع الملكية. و ليس على القاضى إذا أجرى الفوائد التعويضية على المشترى أن يتبع أحكام فوائد التأخير المشار إليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى.

الطعن رقم ٧٨ لسنة ٠٢ مجموعة عمر ١ع صفحة رقم ١٤٤ جلسة ٢٤-١١-١٩٣٢

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الحكم مع قضائه للبائع بتعويض عما لحقه من الضرر من جراء تأخير المشترى إتمام الصفقة و تعداده الأخطاء التى وقعت منه قد قضى للمشترى بصحة البيع و نفاذه و رفض دعوى البائع بفسخه، فلا يصح للبائع أن ينعى عليه أنه تناقض و إضطرب فى أسبابه، فإن ما ذكره عن أخطاء المشترى كان فى صدد تبرير التعويض الذى قضى به للبائع عما لحقه من ضرر، و لا تنافى بينه و بين ما قضى به من رفض طلب الفسخ.

الطعن رقم ٣٩ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ع صفحة رقم ٤١٩ جلسة ٠٨-٠٦-١٩٤٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا رفع أحد العاقدين على الآخر دعوى تعويض عن التقصير فى الوفاء بالتزامه، و كان الثابت أن المدعى عليه لم يف بهذا الالتزام و مع ذلك قضت المحكمة برفض الدعوى استنادا إلى أنه لم يكن مقصراً و أن العقد الذي ترتب عليه تعاقده مع المدعى قد فسخ فانفسخ العقد الذي رتب عليه الالتزام، دون أن تبين فى أسباب حكمها أن هذا الفسخ كان لحادث قهري لا دخل لإرادة العاقدين فيه جعل وفاءه بالالتزام مستحيلاً، فإن ذلك يكون إبهاماً فى الحكم من شأنه أن يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون على وجهه الصحيح، و يكون هذا الحكم و اجباً نقضه.

الطعن رقم ٤٢ لسنة ١٣ ق، جلسة ١٦-٧- ١٩٤٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان النص الوارد فى عقد البيع لا يوجب الفسخ حتماً و لكن قضت المحكمة به بناء على ما تبينته من وقائع الدعوى و أدلتها المطروحة عليها من أن المشترى " مشتر أرضاً من مصلحة الأملاك تعهد بإقامة معامل صناعية عليها فى مدى ثلاث سنوات من تاريخ العقد " قد بدا منه فى مدى الثماني سنوات التى تحدث الحكم عنها ما يدل على أنه لا يعتزم إقامة الأبنية المتفق عليها، فإن ما يثيره هذا المشترى من أن نشوب الحرب بعد مضى الثماني سنوات المذكورة هو الذي حال دون قيامه بالتزامه لا يجديه ما دامت المحكمة قد جزمت بأن نيته فى عدم إقامة البناء قد تبينت من قبل نشوب الحرب. و هي لا معقب عليها فيما استخلصته من ذلك.

الطعن رقم ١٢١ لسنة ١٤ ق جلسة ١٣-٥- ١٩٤٥

الدفع بفسخ عقد البيع: إن شرط الفسخ لا يعتبر صريحاً فى معنى المادة ٣٣٤ من القانون المدنى إلا إذا كان يفيد إنفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه. أما إذا تعهد المشترى بأداء باقي ثمن المبيع فى ميعاد عينه فإن لم يؤده فى هذا الميعاد كان للبائع الحق فى فسخ البيع و لو كان قد سجل، فهذا ليس إلا ترديداً للشرط الفاسخ الضمني المنصوص عليه فى المادة ٣٣٢ من القانون المدنى.

الطعن رقم ٣٣ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥ع صفحة رقم ٥٨ بتاريخ ١٧-٠١-١٩٤٦

الدفع بفسخ عقد البيع: شرط الفسخ الصريح و شرطه الضمني يختلفان طبيعة و حكماً. فالشرط الفاسخ الضمني " le pacte commissoire tacite " لا يستوجب الفسخ حتماً إذ هو خاضع لتقدير القاضى، و للقاضى أن يمهل المدين حتى بعد رفع دعوى الفسخ عليه، بل المدين نفسه له أن يتفادى الفسخ بعرض دينه كاملاً قبل أن يصدر ضده حكم نهائي بالفسخ أما الشرط الفاسخ الصريح فهو فيما تقضى به المادة ٣٣٤ من القانون المدنى موجب للفسخ حتماً، فلا يملك معه القاضى إمهال المشترى المتخلف عن أداء الثمن، و لا يستطيع المشترى أن يتفادى الفسخ بأداء الثمن أو عرضه بعد إقامة دعوى الفسخ عليه متى كان قد سبقها التنبيه الرسمى إلى الوفاء. بل

قد يكون الشرط الفاسخ الصريح موجباً للفسخ بلا حاجة إلى تنبيه إذا كانت صيغته صريحة فى الدلالة على وقوع الفسخ عند تحققه بلا حاجة إلى تنبيه و لا إنذار. و على ذلك فإنه إذا كانت محكمة الدرجة الأولى قد أقامت قضاءها بفسخ العقد على أن المشترى إذ قصر فى الوفاء بجزء من الثمن كان البائع محقاً فى طلب الفسخ بناءً على الشرط الفاسخ الضمني المفترض فى جميع العقود التبادلية، ثم جاءت محكمة الاستئناف فقالت إن الفسخ كان متفقاً عليه جزاءا للتخلف عن أداء الثمن، و إذ قد ثبت لها تخلف المشترى فهى تقرر حق البائع فى الفسخ نزولاً على حكم الشرط الفاسخ الصريح عملاً بنص المادة ٣٣٤ مدني، ثم لم تلبث أن قالت فى آخر حكمها إنها تؤيد الحكم المستأنف لأسبابه و تأخذ منها أسباباً لحكمها، فحكمها هذا يكون قد أقيم على أمرين واقعيين متغايرين لا يمكن أن يقوم حكم عليهما مجتمعين لاختلاف شرطي الفسخ الصريح و الضمني طبيعة و حكماً، و هذا تعارض فى أسباب الحكم يعيبه و يستوجب نقضه.

الطعن رقم ٥٨ لسنة ١٥ ق جلسة ٢-٥- ١٩٤٦

الدفع بفسخ عقد البيع: التفاسخ كما يكون بإيجاب و قبول صريحين يكون بإيجاب

و قبول ضمنيين، و بحسب محكمة الموضوع إذا هي قالت بالفسخ الضمني أن

تورد من الوقائع و الظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتي طرفي التعاقد و أن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان على حل العقد.

الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٦ ق جلسة ١٦-١٠- ١٩٤٧

الدفع بفسخ عقد البيع: إن استخلاص الرضا و شروطه هو من أمور الواقع الذي يستقل به قاضى الموضوع. فإذا كان كل ما شرطه المشترى فى إنذاره البائع لقبول التفاسخ هو عرض الثمن المدفوع من جميع المصاريف و الملحقات عرضاً حقيقياً على يد محضر فى ظرف أسبوع، و كانت هذه العبارة لا تدل بذاتها على أن الإيداع أيضاً فى بحر الأسبوع كان شرطاً للتفاسخ، و كان الثابت بالحكم أن المشترى تمسك بأن العرض لا يتحقق به فسخ البيع مستنداً فى ذلك إلى أن المبلغ

المعروض لم يكن شاملاً الرسوم التى دفعت توطئة للتسجيل دون أية إشارة إلى شرط الإيداع فى الأسبوع، فإنه لا يجوز للمشترى أن يأخذ على الحكم أنه قد أخطأ إذ قال بصحة العرض فى حين أن إيداع المبلغ المعروض لم يتم فى الأسبوع.

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٧ ق، جلسة ١٥/٤/١٩٤٨)

الدفع بفسخ عقد البيع: لما كان البين من الأوراق أن الشركة الطاعنة هي المتصرف إليها بالبيع من الهيئة العامة لمشروعات التعمير فإنها تكون الملتزمة بما تفرضه المادتان١٧،١٦من القانون رقم ١٤٣لسنة١٩٨١وقد قامت بالفعل باستصلاح الأراضي الصحراوية المبيعة لها واستزراعها ثم قامت بعد ذلك بالتصرف فيها بالبيع كأرض مستصلحة ومستزرعة للمطعون عليها بموجب العقد المؤرخ سنة١٦/٩/١٩٨١ومن ثما فلا محل فى هذه العلاقة الجديدة لإعمال حكم المادتين المشار إليهما طالما خلا العقد المبرم فى شأنها من النص على ذلك، لما كان ما يتقدم وكان البين أن العقد موضوع التداعى والذى يحكم العلاقة فيما بين طرفيه ولم يتضمن فى بنوده شرطا يقرر جزاء البطلان أو الفسخ إذا ما تقاعست المشترية المطعون عليها عن زراعة الأرض المبيعة لها من الشركة الطاعنة فإن الحكم المطعون فيه إذ وافق قضاءه هذا النظر لا يكون قد أخطأ فى القانون.

الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٧ صفحة رقم ٦٠٥ جلسة٣١-٠٣-١٩٩٦

الدفع بفسخ عقد البيع - تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الحكم الاستئنافي مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت فى قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشترى بالوفاء بالتزاماته بإيداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة، و الجزء الذي أودعه كان ناقصاً لما شاب إيداعه من عيوب، قد اعتبر قيام المشترى بإيداع ما هو مستحق على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ إيداع ذلك الجزء و رسوم الإيداع السابق خصمها من أقساط الثمن - اعتبر ذلك هو كل ما يجب على المشترى الوفاء به دون بيان العلة التى من أجلها لم ير موجباً لإلزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الإيداع الذي اعتبرته المحكمة غير مبرئ للذمة لغاية التاريخ الذي أجلت إليه الدعوى لإيداع تكملة الثمن، فإن سكوته عن إيراد أسباب لقضائه فى هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار إليها مستحقة الأداء و تعد جزءاً من الثمن وفقاً لنصوص العقد و إعمالاً لأحكام المادة ٣٣٠، و الوفاء بالثمن و ملحقاته شرط أساسي لتوقى الفسخ، فإنه يكون قاصراً متعيناً نقضه.

الطعن رقم ١٥٤ لسنة ١٨ ق جلسة ٢٥-٢- ١٩٥٠

الدفع بفسخ عقد البيع: إنه و إن كان للمشترى حق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر له عنها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه تأسيساً على أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بفسخ البيع يقابله التزام البائع برد ما دفعه إليه من الثمن فما دام هذا الأخير لم يقم بالتزامه بالرد كان له أن يمتنع عن التسليم و أن يحبس العين، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق فى تملك المشترى ثمار المبيع بعد أن أصبحت من حق مالك العين بحكم الفسخ. و إذا صح للمشترى التحدى بقاعدة " واضع اليد حسن النية يتملك الثمرة " فى تملك الثمار التى إستولى عليها قبل رفع دعوى الفسخ فإن هذا التحدى لا يكون له محل بالنسبة للثمار التى جنيت بعد رفعها من جانبه واستناده فى طلب الفسخ إلى استحقاق العين المبيعة للغير و لا يحول دون رد هذه الثمار لمالك العين ثبوت الحق له فى حبسها، لأن هذا الحق إنما قرر له ضماناً لوفاء البائع بما قضى عليه بدفعه إليه نتيجة فسخ البيع، و ليس من شأن هذا الحق تمليك المشترى ثمار العين المبيعة بل يجب عليه تقديم حساب عنها للمالك.

و إذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن باع للمطعون عليهن أرضاً و قضى بفسخ البيع و إلزامه بأن يدفع إليهن الثمن الذي سبق دفعه إليه ثم أقام دعواه طالباً الحكم بإلزامهن بأن يدفعن إليه مقابل ثمار المبيع و كان الحكم إذ قضى بأحقية المطعون عليهن فى ثمار المبيع قد أسس قضاءه على أن الطاعن و إن كان على حق فى مطالبة المطعون عليهن بريع العين من تاريخ البيع غير أنه يعترضه فى هذه الحالة المبدأ القائل بأن " واضع اليد بحسن نية يتملك الثمرة " و أنه من المقرر قانوناً أن البائع له الحق فى حبس العين حتى يوفى مبلغ الثمن، و هو فى وضع يده على العين المبيعة حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها و كذلك المشترى الذي يفسخ عقد البيع الصادر له يحق له حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه و هو فى وضع يده حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها - متى كان الحكم قد أقام قضاءه على ذلك فإنه و إن كان قد أصاب فيما قرره من حق الحبس للمطعون عليهن حتى يوفين ما دفعنه من الثمن إلا أنه أخطأ فى تطبيق القانون فيما قرره من تملكهن للثمار استنادا إلى حسن نيتهن و حقهن فى حبس العين المبيعة ٠

الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ ق جلسة ٤-١-١٩٥١

الدفع بفسخ عقد البيع: متى كان الحكم إذ قضى بفسخ عقد البيع قد أورد ضمن أسبابه أن المشترى قصر فى دفع باقي الثمن الذي استحق عليه و ذلك رغم انذار البائع إياه بالوفاء و إلا كان - البائع - مخيرا بين مطالبته بالقسط المستحق و فوائده، و بين طلب الحكم بفسخ البيع و التعويض المتفق عليه - فإنه يكون من مقتضى ذلك أن دعوى الفسخ التى أقامها البائع قد سبقها تكليف رسمى بالوفاء مما يكون معه غير منتج بحث ما إذا كان يشترط وفقا لأحكام القانون المدني - القديم - سبق التكليف الرسمي بالوفاء لجواز الحكم بفسخ العقد الملزم للجانبين و الخالي من شرط صريح فاسخ. و من ثم فإن الطعن فى الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون استنادا إلى أنه قرر أن القانون لا يشترط لجواز الحكم بفسخ العقود سبق التكليف الرسمي بالوفاء - هذا الطعن يكون غير منتج.

الطعن رقم ٨٥ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٤٢٣ جلسة ٠٨-٠٣-١٩٥١

الدفع بفسخ عقد البيع: لا معقب على محكمة الموضوع إذ هى ناقشت فى حدود سلطتها التقديرية دعوى الفسخ و رأت بناء على أسباب سائغة رفضها. و إذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن إشترى سيارة من المطعون عليها و تعهدت البائعة بعمل الإجراءات اللازمة لنقل الرخصة باسم المشترى فى مدة لا تزيد على ١٥ يوماً و إلا إلتزمت بإعاده الثمن الذى قبضته مع فوائده و غرامة قدرت بمبلغ معين و كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى التى رفعها الطاعن بطلب فسخ البيع لعدم قيام المطعون عليها بالإجراء الذى تعهدت به أقام قضاءه على سببين حاصل أولهما أن تخلف البائعة عن نقل الرخصة للمشترى لم يكن نكولا منها عن إلتزام جوهرى إتفق عليه الطرفان ذلك لأن ملكية السيارة و حيازتها قد إنتقلتا للمشترى من وقت البيع و أنه يظهر من سكوت المشترى من تاريخ إنتهاء المهلة المبينة فى خطابه الموصى عليه إلى تاريخ المداعاة أنه لم ير داعياً لإثارة هذه المسألة، و لأنه ثبت أن المشترى إستلم المبيع و إنتفع به زهاء ثلاث سنوات و نصف و أن المبيع من الأشياء القابلة للاستهلاك، و حاصل السبب الثاني أن البائعة عرضت على المشترى فى إنذارها نقل الرخصة لأسمه فلم يشأ أن يتعاون معها على إتمام الإجراءات. فإنه ليس فيما قرره الحكم أية مخالفة للقانون و أن أى السببين المتقدم ذكرهما كاف وحده لرفض دعوى الطاعن و لا محل للنعى على الحكم بمخالفة القانون بحجة أنه لم يعتد بما إتفق عليه فى عقد البيع من فسخ العقد إذا تخلفت البائعة عن نقل الرخصة متى كان الطاعن لم يقدم عقد البيع لتتبين محكمة النقض ما إذا كان يحوى شرطاً فاسخاً يحول دون استعمال محكمة الموضوع حقها فى تقدير طلب الفسخ أو يحول بين البائعة و إمكانها الوفاء أو عرض الوفاء بالتزامها بعد رفع دعوى الفسخ.

الطعن رقم ١٢٢ سنة ٢٠ ق جلسة ١٠-٤-١٩٥٢

الدفع بفسخ عقد البيع: لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان على إعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لإنذار أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمني فلا يترتب على تخلف المشترى إنفساخ العقد حتما، بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقضى المحكمة بالفسخ أو تقبل الدفع به و هما أولا: أن يظل المشترى متخلفا

عن الوفاء حتى صدور الحكم و ثانيا: أن ينبه البائع على المشترى بالوفاء و سبيل هذا التنبيه فى البيوع المدنية هو التكيف الرسمي على يد محضر فلا يصح بمجرد خطاب و لو كان موصى عليه. و إذن فمتى كان الثابت من وقائع الدعوى أن كلا الأمرين لم يتحقق بأن كان المشترى قد عرض ما يجب عليه دفعه لدى رفع الدعوى عرضا حقيقيا أعقبه الإيداع، و لم يقم البائع بالتكليف الرسمي و اكتفى على ما يدعى بخطاب موصى عليه فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بإنفساخ العقد لم يخالف القانون.

الطعن رقم ١٣٨ سنة ٢٠ ق جلسة ١-٥- ١٩٥٢

الدفع بفسخ عقد البيع: لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان صراحة على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لانذار أو حكم أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمنى فلا يترتب على تخلف المشترى انفساخ العقد حتما بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقبل المحكمة الدفع به وهما: □أولا□ أن ينبه البائع على المشترى بالوفاء بتكليف رسمي على يد محضر □و ثانيا□ أن يظل المشترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم.

الطعن رقم ١٣٣ سنة ٢٢ ق جلسة ٢٤-١١- ١٩٥٥

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الحكم قد استخلص عدم استحالة التنفيذ من أن التعاقد أبرم بعد صدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وأن امتناع المساحة عن تسجيل العقد كان متوقعا كأثر من آثار هذا القانون، فلا يمكن للبائع أن يستفيد من رفض التسجيل للتزرع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ فإن ذلك يكون إستخلاصاً موضوعياً سائغاً لا رقابة لمحكمة النقض عليه.

الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٢٢ ق جلسة ٢٨-٦- ١٩٥٦

الدفع بفسخ عقد البيع: عقد البيع ينفسخ حكماً و من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى. و يترتب على والإنفساخ ما

يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد و يتحمل تبعة الإستحالة فى هذه الحالة المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين. فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن إلتزام البائع " الطاعن " بنقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلاً بسبب الإستيلاء عليها لديه تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فإنه يكون قد أثبت أن إستحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع إلى سبب أجنبى وإذ كان حصول الإستحالة لهذا السبب لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه إذ أن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون و ذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى و يقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء إلتزامه الذى إستحال عليه تنفيذه فإنه يكون غير منتج دفاع الطاعن بعدم وقوع خطأ منه و بإهمال المطعون ضدهم " المشترين " فى تسجيل العقد أو إثبات تاريخه قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢.

الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٣٤٥ جلسة٢٢-٠٢-١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: لئن كان حق المشترى فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على أساس إسترداد ما دفع بغير حق - الأمر الذى أكدته المادة ١٨٢ من القانون المدنى بنصها على أنه يصح إسترداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لإلتزام زال سببه بعد أن تحقق و هو ما ينطبق على حالة ما إذا نفذ أحد المتعاقدين إلتزامه فى عقد فسخ بعد ذلك إلا أنه فى حالة إنفساخ العقد من تلقاء نفسه - طبقا للمادة ١٥٩ مدنى - لاستحالة تنفيذ البائع إلتزامه بنقل الملكية بسبب الاستيلاء لديه على الأطيان المبيعة تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى و منازعة البائع فى حصول هذا الإنفساخ قبل رفع الدعوى و أثناء نظرها لا يقضى برد الثمن إلا كأثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إنفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدنى. و إذ كانت دعوى الفسخ لا تخضع للتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى و لا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة فإنه طالما يكون للدائن أن يرفع هذه الدعوى فإنه يكون له أن يطالب بالآثار المترتبة على الفسخ و منها رد الثمن إذ لا يكون هذا الثمن مستحق الأداء و ممكناً المطالبة به إلا بعد تقرير الفسخ.

الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٣٤٥ جلسة ٢٢-٠٢-١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: التزام المشترى برد الأرض المبيعة - بعد فسخ عقد البيع

- إنما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن أما التزام المشترى برد ثمرات العين المبيعة فهو يقابل التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن و من ثم فإن من حق المشترى أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن.

الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٢٣٤ جلسة ٢٧-٠٦-١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى يجيز للمدين الوفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك و من هذه الأسباب - على ما صرحت به المذكرة الإيضاحية - حالة ما إذا كان المدين يطالب بإلتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ إلتزامه و من ثم يكون البائع بعد فسخ البيع فى حالة رفض المشترى تسليمه المبيع مقابل إستيفائه ما دفعه من الثمن أن يوفى بالتزامه برد الثمن الذي قبضه عن طريق إيداعه مباشرة لذمة المشترى دون حاجة إلى عرضه عليه.

الطعن رقم ٤٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٧-٦- ١٩٦٨

الدفع بفسخ عقد البيع: عقد البيع ينفسخ حتماً و من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى، و يترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الإستحالة فى هذه الحالة المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه، عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين، فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن إلتزام الطاعن بنقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلاً بسبب الإستيلاء عليها لديه تنفيذاً للقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل قانون الإصلاح الزراعى، فإنه يكون بذلك قد أثبت أن إستحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع إلى سبب أجنبى. و إذ كان وقوع الإستحالة لهذا السبب الأجنبى لا يعفى الطاعن من رد الثمن الذى قبضه، بل إن هذا

الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون، و ذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى، و يقع الغرم على الطاعن نتيجة تحمله التبعة فى إنقضاء إلتزامه الذى إستحال عليه تنفيذه، و كان لا ينفى هذه الإستحالة أن المطعون عليه إستمر يضع اليد على القدر المبيع، ذلك أن واضع اليد على الأرض المستولى عليها يستمر – بحكم القانون – فى وضع يده عليها، و يعتبر مكلفاً بزراعتها مقابل دفع سبعة أمثال الضريبة سنوياً إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى حتى تقوم هذه الهيئة بإستلامها فعلاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن برد الثمن تأسيساً على إنفساخ العقد لإستحالة تنفيذ الطاعن إلتزامه بنقل الملكية، يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً، و يكون غير منتج دفاع الطاعن بأن المطعون عليه هو الذي أهمل فى تسجيل عقده أو فى التقدم إلى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي للاعتداد بهذا العقد.

الطعن رقم ٣٠٣ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢-٧- ١٩٧١

الدفع بفسخ عقد البيع: عقد البيع – و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ينفسخ حتماً من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى، و يترتب على والإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحال تنفيذه، عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين. فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن إلتزام مورث الطاعنين بنقل ملكية العقار المبيع للمطعون عليه قد صار مستحيلاً بسبب إسيتلاء الإصلاح الزراعى عليه تنفيذاً لحكم القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعى، فإنه يكون بذلك قد أثبت أن إستحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع إلى سبب أجنبى. و إذ كان وقوع الإستحالة لهذا السبب الأجنبى لا يعفى البائع مورث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضه من المطعون عليه، بل إن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون، و ذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى، و يقع الغرم على مورث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء إلتزامه الذى إستحال عليه تنفيذه، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون إذ قضى بإلتزام الطاعنين برد الثمن الذى قبضه مورثهم من المطعون

عليه، و يكون غير منتج دفاع الطاعنين بعدم وقوع خطأ من مورثهم، و بإهمال المطعون عليه فى تسجيل العقد أو إثبات تاريخه.

الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ١٨٨ جلسة ١٦-٠٢-١٩٧١

الدفع بفسخ عقد البيع: الصحيح فى القانون - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو أن إلتزام المشترى برد العقار المبيع بعد فسخ البيع إنما يقابل إلتزام البائع برد ما قبضه من الثمن، و أن إلتزام المشترى برد ثمرات العين المبيعة يقابل إلتزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن، بما مؤداه ان من حق المشترى أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن.

الطعن رقم ٣٢١ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٨-٤- ١٩٧٢

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ يبين من مطالعة الأوراق أن البيع موضوع الدعوى الذى إنتهى الحكم المطعون فيه - إن خطأ أو صوابا - إلى إنعقاده صحيحاً قبل حصول التأميم، قد أنصب على مقومات مضرب الأرز من أرض و مبان و آلات ثابتة، و كان المضرب بمقوماته هذه يعتبر عقاراً، وإذا كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين و لا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل، و كان عقد بيع هذا المضرب لم يسجل قبل حصول التأميم، فإن تلك الملكية تكون قد بقيت للبائعة حتى نقلها التأميم إلى الدولة، و بذلك إستحال على البائعة تنفيذ إلتزامها بنقل الملكية إلى المشترية. متى كان ذلك و كان قانون التأميم لم يتضمن نص كالذى تضمنته قواينن الإصلاح الزراعى بالإعتداد بتصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به، بل أنه خلا من أى تنظيم لهذه التصرفات و بذلك بقيت على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدنى، من إشتراط التسجيل لإنتقال ملكية العقار فيما بين المتعاقدين، و لا يغنى تسليم المبيع عنه شيئاً فى نقل الملكية، و إذا كان عقد البيع ينفسخ حتماً و من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ إلتزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى، و يترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الإستحالة المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه عملاً بمبدأ

تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين و ذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى. و إذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و إنتهى إلى إلزام الطاعنة – المشترية – بأن تدفع ثمن المضرب إلى المطعون عليها الأولى – البائعة – تأسيساً على القول بإنعقاد البيع صحيحاً بين الطرفين و تنفيذه بتسليم المضرب إلى الطاعنة تمهيداً لتحرير العقد النهائى الناقل للملكية، بأنه لا أثر للتأميم على حق البائعة فى اقتضاء ثمن الصفقة، لحصوله فى تاريخ لاحق لانعقاد ذلك العقد، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون.

الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٣٨ ق، جلسة ٩-٦- ١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: متى كان المطعون عليه قد رفع دعواه طالباً فسخ عقد البيع المبرم بينه و بين الطاعنين و طلب هؤلاء الأخيرون فسخ هذا العقد، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالفسخ تأسيساً على تلاقى إرادة المشترى و البائعين لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه، و لا ينال من ذلك أن كلا من البائعين و المشترى بنى طلب الفسخ على سبب مغاير للسبب الذي بناه الآخر إذ أن محل مناقشة ذلك و إعمال آثاره هو عند الفصل فى طلب التعويض

الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٢٥٤ بتاريخ ٢١-١١-١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ كان الحكم المطعون فيه قد أجاب طرفى التعاقد إلى ما طلباه من فسخ العقد فإنه لا يكون ثمة محل بعد ذلك للتحدث عن شروط إنطباق أحكام المادة ١٥٧ من القانون المدنى لأن مجال أعمالها هو حالة الشرط الفاسخ الضمني أما فى حالة الفسخ الاتفاقي فالعقد يفسخ حتماً دون أن يكون للقاضى خيار بين الفسخ و التنفيذ.

الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢١-١١- ١٩٧٤/

الدفع بفسخ عقد البيع: متى كان الطاعن – البائع – قد أخل بالتزامه بتسليم البضاعة فيما عدا خمسين طناً ، و قضى تبعاً بفسخ العقد فلا محل لأن يطالب الطاعن بالإبقاء على مقدم الثمن الذي استلمه بل يتعين عليه رده عملاً بما تقضى به المادة ١٦٠ من القانون المدنى من أن الفسخ

يعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيرد كل منهما ما تسلم بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه، و لا يجوز للطاعن للطاعن بالتالي أن يطالب بتكاليف إعداد البضاعة للتصدير و هو لم يقم بتسليمها.

الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٣٩ ق جلسة ٧-١٢- ١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: يترتب على والإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحال التى كانا عليها قبل العقد، فيرد المشترى المبيع و ثماره إذا كان قد تسلمه، و يرد البائع الثمن و فوائده. و إذ كان الثابت أن المطعون عليهما قد أقاما دعواهما طالبين الحكم بفسخ عقد البيع الصادر لهما من المرحوم..... الذي يمثله الطاعن لاستيلاء الإصلاح الزراعي على الأطيان موضوع العقد فى يونيه سنة ١٩٥٨ اعتبارا من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ و بتعويضهما عن الأجرة التى دفعاها إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي عن المدة من سنة ١٩٥٥ حتى سنة ١٩٥٨، و كان يترتب على هذا الاستيلاء إنفساخ العقد حتماً و من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة نقل الملكية إليهما، فإنه يكون عليهما و قد انفسخ العقد أن يرد الثمار إلى البائع عن المدة السابقة على استيلاء الإصلاح الزراعي على الأرض مقابل رد البائع ما عجل من الثمن و فوائده حتى تاريخ الاستيلاء، أما بعد هذا الاستيلاء فأن وضع يد المطعون عليهما على الأطيان لا يكون مستنداً إلى أية رابطة تربطهما بالطاعن بعد أن انفسخ عقده، و آلت الملكية للإصلاح الزراعي بحكم القانون الآمر الذي يترتب عليه قيام علاقة جديدة بين المطعون عليهما و الإصلاح الزراعي من تاريخ الاستيلاء، و لا شأن للطاعن بالأطيان ما دام أنه لا خلاف فى أن المطعون عليهما الأولين هما اللذان كانا يضعان اليد عليها فى المدة من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ حتى أخر أكتوبر سنة ١٩٥٨، و من ثم يكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليهما ضد الطاعن بمبلغ.... تعويضاً عن أجرة الأطيان المستحقة للإصلاح الزراعي فى المدة المذكورة التالية لإنفساخ العقد قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه.

الطعن رقم ٥٦٨ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٢٦٦ جلسة ٢١-١١-١٩٧٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المدنى على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدي، و كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى أسبابه إلى أن المطعون عليهما – المشترين – كانا معذورين فى التأخير فى إعداد مشروع العقد النهائي فى الميعاد المحدد لذلك، ثم قضى بفسخ عقد البيع و برد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما إذا كان الطاعنان – البائعان – المقضى – ضدهما بالفسخ، قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد إخلالاً يستوجب الفسخ فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب.

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٨ ق، جلسة ٢٧-٢- ١٩٧٥

الدفع بفسخ عقد البيع: لئن كان للبائع أن يطلب فسخ العقد إذا لم ينفذ المشترى التزامه بوفاء باقي الثمن عملاً بنص المادة ١٥٧/١ من القانون المدنى، إلا أنه وفقاً للقواعد العامة يسقط حقه فى طلب الفسخ إذا تنازل عنه صراحة أو ضمناً.

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٠٧٢جلسة ٢٥-٠٥-١٩٧٥

الدفع بفسخ عقد البيع: إذ كان يبين مما أورده الحكم المطعون فيه – برفض دعوى البائع بطلب الفسخ – أنه قد إستخلص لأسباب سائغة أن الطاعن تنازل ضمناً عن طلب الفسخ بحصوله على حكم بباقى الثمن نفذ به على العين المبيعة بعد أن نفذ على الزراعة القائمة بها، فإن مجادلة الطاعن فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلاً موضوعياً فيما يستقل به قاضى الموضوع.

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٥-٥- ١٩٧٥

الدفع بفسخ عقد البيع: مفاد نص المادة /١٦٠ من القانون المدنى أن الفسخ يترتب عليه انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه، و يعتبر كأن لم يكن و يعاد كل شىء إلى ما كان عليه من قبل و بالتالي فإنه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع أن تعود العين المبيعة إلى المطعون عليه – البائع – و أن يرد الأخير ما قبضه من الثمن.

الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٤٦٧جلسة ١٩-١٠-١٩٧٦

الدفع بفسخ عقد البيع: من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ينفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي، و يترتب على لإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين.

الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢١١ جلسة١١-٠١-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد البيع: أن حق المشترى فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على أساس استرداد ما دفع بغير حق، وقد أكدت المادة ١٨٢ من القانون المدنى هذا المعنى بنصها على أنه يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لإلتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة ما إذا نفذ أحد المتعاقدين التزامه فى عقد فسخ بعد ذلك، إلا أنه فى حالة إنفساخ العقد من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى لاستحالة تنفيذ البائع لالتزامه بنقل الملكية – بسبب تأميم وحدة سيارات البائع تنفيذاً للقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٣ فإن الثمن لا يقضى به فى هذه الحالة إلا كأثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إنفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بأنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد.

الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢١١ جلسة١١-٠١-١٩٧٧

الدفع بفسخ عقد البيع: النص فى المادة ١٥/١ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ على أنه " يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى "، و فى المادة ١٧ من هذا القانون على أنه " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون

حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيه إبتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها و لا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما ".

يدل على أن المشرع خرج على الأثر الرجعى للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذي تلقى حقاً عينياً على عقار و شهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل، فقرر أن الحكم الذى يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير و من ثم يظل حقه قائماً و يسرى فى مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ.

أما إذا كان الغير سيىء النية فإن حقه طبقاً لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ و لو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى قبل التأشير بها.

الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٩-١- ١٩٧٩

الدفع بفسخ عقد البيع: النص فى المادة ٤٦١ من القانون المدنى على أنه " فى بيع العروض و غيرها من المنقولات إذا إتفق على ميعاد لدفع الثمن و تسلم المبيع يكون البيع مفسوخاً دون حاجة إلى إعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا إختار البائع ذلك، و هذا ما لم يوجد إتفاق على غيره " فقد دلت على أن المشرع قد خرج بحكمها على القاعدة العامة القاضية بعدم إمكان فسخ العقود إلا بعد الإعذار و بحكم من القاضى ما لم يوجد إتفاق صريح على الإعفاء من ذلك وإشترط لإعمال هذا النص الاستثنائي أن يكون المبيع من العروض و غيرها من المنقولات و أن يكون كل من البيع و الثمن محدداً كافياً و معلوم للمشترى عند التعاقد، و أن يتخلف المشترى عن دفع الثمن فى الميعاد المتفق عليه لتسلم المبيع و دفع الثمن، و أن يختار البائع التمسك بإنفساخ عقد البيع.

الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧-١٢- ١٩٧٩

الدفع بفسخ عقد البيع: من المقرر أنه إذا كان الحكم قد أقام قضاءه على دعامتين و كانت إحداهما كافية لحمله، فإن النعى على الأخرى بفرض صحته يكون غير منتج، لما كان ذلك، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بفسخ العقد بالنسبة لحصة الطاعن على سند مما استخلصه سائغاً من أنه قصر فى تنفيذ التزامه بسداد الباقي من ثمن حصته فى العقار المبيع،

و هو ما تتوافر به شروط الفسخ القضائى المنصوص عليه بالمادة ١٥٧ من القانون المدنى و ذلك بالنسبة لحصة المشترى المذكور، و كان هذا الذي أورده و انتهى إليه الحكم يتفق و صحيح القانون و من شأنه أن يؤدى إلى ما انتهى إليه من تحقق شروط الفسخ القضائى فى حق الطاعن لعدم وفائه للمستحق عليه من ثمن حصته فى العقار المبيع فإن تعيبه فيما استطرد إليه تزيداً من دعامة أخرى لقضائه بشأن تحقق الفسخ القضائى من تلاقى إرادة الطرفين على الفسخ... يضحى و أياً كان وجه الرأى فيه غير منتج.

الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٢٩٢جلسة ٢٤-٠٥-١٩٨٣

الدفع بفسخ عقد البيع: المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن عقد البيع ينفسخ حتماً من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب إستحالة تنفيذ أحد المتعاقدين بسبب أجنبى، و يترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كان عليها قبل العقد، و يتحمل تبعة الإستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين. إذ كان ذلك و كان الحكم الإبتدائى الذى أحال الحكم المطعون فيه إلى أسبابه قد إنتهى إلى هذه النتيجة حين ذهب إلى استحقاق الغير لعقار النزاع بالشفعة يقتضى عقد البيع الصادر بشأنه من الطاعن و بالتالى فإنه يلزم برد الثمن إلى المطعون ضدهما بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى، و كان ما استخلصه سائغاً له أصله الثابت من الأوراق و مؤدياً إلى ما إنتهى إليه و لا مخالفة فيه للقانون، فإن النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير أساس.

الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٣٧ جلسة٢١-٠٦-١٩٩٠

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه و أحال إليه، أنه انتهى إلى القضاء بفسخ عقد البيع محل النزاع و إلزام الطاعنين من تركة مورثهم بأن يدفعوا للمطعون ضده ما قبضه من ثمن هذا البيع و كان بطلان العقد إنعدام محله يترتب عليه – و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد

فيسترد كل ما أعطاه و هو ما يستوى فى هذا الأثر مع الأثر المترتب على الفسخ، و من ثم فإن النعى ببطلان العقد محل النزاع - أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج و بالتالى غير مقبول.

(الطعن رقم ٧٥٦ لسنة ٥١ ق، جلسة ١٤/٣/١٩٩١)

الدفع بفسخ عقد البيع: لقاضى الموضوع - متى إنفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع و وجب على المشترى رد الثمن مع التضمينات - أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين يلزم به البائع علاوة على الثمن، أو أن يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعوض بها على المشترى ما خسره و ما حرم منه من الأرباح المقبولة قانوناً بسبب نزع الملكية. و ليس على القاضى إذا أجرى الفوائد التعويضية على المشترى أن يتبع أحكام فوائد التأخير المشار إليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى.

الطعن رقم ٧٨ لسنة ٠٢ مجموعة عمر ١ع صفحة رقم ١٤٤ جلسة ٢٤-١١-١٩٣٢

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان الحكم مع قضائه للبائع بتعويض عما لحقه من الضرر من جراء تأخير المشترى إتمام الصفقة و تعداده الأخطاء التى وقعت منه قد قضى للمشترى بصحة البيع و نفاذه و رفض دعوى البائع بفسخه، فلا يصح للبائع أن ينعى عليه أنه تناقض و إضطرب فى أسبابه، فإن ما ذكره عن أخطاء المشترى كان فى صدد تبرير التعويض الذى قضى به للبائع عما لحقه من ضرر، و لا تنافى بينه و بين ما قضى به من رفض طلب الفسخ.

الطعن رقم ٣٩ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ع صفحة رقم ٤١٩ جلسة ٠٨-٠٦-١٩٤٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا رفع أحد العاقدين على الآخر دعوى تعويض عن التقصير فى الوفاء بالتزامه، و كان الثابت أن المدعى عليه لم يف بهذا الالتزام و مع ذلك قضت المحكمة برفض الدعوى استنادا إلى أنه لم يكن مقصراً و أن العقد الذي ترتب عليه تعاقده مع المدعى قد فسخ فانفسخ العقد الذي رتب عليه الالتزام، دون أن تبين فى أسباب حكمها أن هذا الفسخ كان لحادث قهري لا دخل لإرادة العاقدين فيه جعل وفاءه بالالتزام مستحيلاً، فإن ذلك يكون إبهاماً فى الحكم من شأنه أن يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون على وجهه الصحيح، و يكون هذا الحكم و اجباً نقضه.

الطعن رقم ٤٢ لسنة ١٣ ق، جلسة ١٦-٧- ١٩٤٤

الدفع بفسخ عقد البيع: إذا كان النص الوارد فى عقد البيع لا يوجب الفسخ حتماً و لكن قضت المحكمة به بناء على ما تبينته من وقائع الدعوى و أدلتها المطروحة عليها من أن المشترى " مشتر أرضاً من مصلحة الأملاك تعهد بإقامة معامل صناعية عليها فى مدى ثلاث سنوات من تاريخ العقد " قد بدا منه فى مدى الثماني سنوات التى تحدث الحكم عنها ما يدل على أنه لا يعتزم إقامة الأبنية المتفق عليها، فإن ما يثيره هذا المشترى من أن نشوب الحرب بعد مضى الثماني سنوات المذكورة هو الذي حال دون قيامه بالتزامه لا يجديه ما دامت المحكمة قد جزمت بأن نيته فى عدم إقامة البناء قد تبينت من قبل نشوب الحرب. و هي لا معقب عليها فيما استخلصته من ذلك.

الطعن رقم ١٢١ لسنة ١٤ ق جلسة ١٣-٥- ١٩٤٥

الدفع بفسخ عقد البيع: إن شرط الفسخ لا يعتبر صريحاً فى معنى المادة ٣٣٤ من القانون المدنى إلا إذا كان يفيد إنفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه. أما إذا تعهد المشترى بأداء باقي ثمن المبيع فى ميعاد عينه فإن لم يؤده فى هذا الميعاد كان للبائع الحق فى فسخ البيع و لو كان قد سجل، فهذا ليس إلا ترديداً للشرط الفاسخ الضمني المنصوص عليه فى المادة ٣٣٢ من القانون المدنى.

الطعن رقم ٣٣ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥ع صفحة رقم ٥٨ بتاريخ ١٧-٠١-١٩٤٦

الدفع بفسخ عقد البيع: شرط الفسخ الصريح و شرطه الضمني يختلفان طبيعة و حكماً. فالشرط الفاسخ الضمني " le pacte commissoire tacite " لا يستوجب الفسخ حتماً إذ هو خاضع لتقدير القاضى، و للقاضى أن يمهل المدين حتى بعد رفع دعوى الفسخ عليه، بل المدين نفسه له أن يتفادى الفسخ بعرض دينه كاملاً قبل أن يصدر ضده حكم نهائي بالفسخ أما الشرط الفاسخ الصريح فهو فيما تقضى به المادة ٣٣٤ من القانون المدنى موجب للفسخ حتماً، فلا يملك معه القاضى إمهال المشترى المتخلف عن أداء الثمن، و لا يستطيع المشترى أن يتفادى الفسخ بأداء الثمن أو عرضه بعد إقامة دعوى الفسخ عليه متى كان قد سبقها التنبيه الرسمى إلى الوفاء. بل

قد يكون الشرط الفاسخ الصريح موجباً للفسخ بلا حاجة إلى تنبيه إذا كانت صيغته صريحة فى الدلالة على وقوع الفسخ عند تحققه بلا حاجة إلى تنبيه و لا إنذار. و على ذلك فإنه إذا كانت محكمة الدرجة الأولى قد أقامت قضاءها بفسخ العقد على أن المشترى إذ قصر فى الوفاء بجزء من الثمن كان البائع محقاً فى طلب الفسخ بناءً على الشرط الفاسخ الضمني المفترض فى جميع العقود التبادلية، ثم جاءت محكمة الاستئناف فقالت إن الفسخ كان متفقاً عليه جزاءا للتخلف عن أداء الثمن، و إذ قد ثبت لها تخلف المشترى فهى تقرر حق البائع فى الفسخ نزولاً على حكم الشرط الفاسخ الصريح عملاً بنص المادة ٣٣٤ مدني، ثم لم تلبث أن قالت فى آخر حكمها إنها تؤيد الحكم المستأنف لأسبابه و تأخذ منها أسباباً لحكمها، فحكمها هذا يكون قد أقيم على أمرين واقعيين متغايرين لا يمكن أن يقوم حكم عليهما مجتمعين لاختلاف شرطي الفسخ الصريح و الضمني طبيعة و حكماً، و هذا تعارض فى أسباب الحكم يعيبه و يستوجب نقضه.

الطعن رقم ٥٨ لسنة ١٥ ق جلسة ٢-٥- ١٩٤٦

الدفع بفسخ عقد البيع: التفاسخ كما يكون بإيجاب و قبول صريحين يكون بإيجاب

و قبول ضمنيين، و بحسب محكمة الموضوع إذا هي قالت بالفسخ الضمني أن

تورد من الوقائع و الظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتي طرفي التعاقد و أن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان على حل العقد.

الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٦ ق جلسة ١٦-١٠- ١٩٤٧

الدفع بفسخ عقد البيع: إن استخلاص الرضا و شروطه هو من أمور الواقع الذي يستقل به قاضى الموضوع. فإذا كان كل ما شرطه المشترى فى إنذاره البائع لقبول التفاسخ هو عرض الثمن المدفوع من جميع المصاريف و الملحقات عرضاً حقيقياً على يد محضر فى ظرف أسبوع، و كانت هذه العبارة لا تدل بذاتها على أن الإيداع أيضاً فى بحر الأسبوع كان شرطاً للتفاسخ، و كان الثابت بالحكم أن المشترى تمسك بأن العرض لا يتحقق به فسخ البيع مستنداً فى ذلك إلى أن المبلغ

المعروض لم يكن شاملاً الرسوم التى دفعت توطئة للتسجيل دون أية إشارة إلى شرط الإيداع فى الأسبوع، فإنه لا يجوز للمشترى أن يأخذ على الحكم أنه قد أخطأ إذ قال بصحة العرض فى حين أن إيداع المبلغ المعروض لم يتم فى الأسبوع.

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٧ ق، جلسة ١٥/٤/١٩٤٨)

الدفع بفسخ عقد البيع: لما كان البين من الأوراق أن الشركة الطاعنة هي المتصرف إليها بالبيع من الهيئة العامة لمشروعات التعمير فإنها تكون الملتزمة بما تفرضه المادتان١٧،١٦من القانون رقم ١٤٣لسنة١٩٨١وقد قامت بالفعل باستصلاح الأراضي الصحراوية المبيعة لها واستزراعها ثم قامت بعد ذلك بالتصرف فيها بالبيع كأرض مستصلحة ومستزرعة للمطعون عليها بموجب العقد المؤرخ سنة١٦/٩/١٩٨١ومن ثما فلا محل فى هذه العلاقة الجديدة لإعمال حكم المادتين المشار إليهما طالما خلا العقد المبرم فى شأنها من النص على ذلك، لما كان ما يتقدم وكان البين أن العقد موضوع التداعى والذى يحكم العلاقة فيما بين طرفيه ولم يتضمن فى بنوده شرطا يقرر جزاء البطلان أو الفسخ إذا ما تقاعست المشترية المطعون عليها عن زراعة الأرض المبيعة لها من الشركة الطاعنة فإن الحكم المطعون فيه إذ وافق قضاءه هذا النظر لا يكون قد أخطأ فى القانون.

الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٧ صفحة رقم ٦٠٥ جلسة٣١-٠٣-١٩٩٦

الدفع بفسخ عقد المقاولة تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

الدفع بفسخ عقد المقاولة: متى كان الواقع هو أن الطاعن وفقا لشروط المقاولة التى رست عليه كان ملزما أن يقوم بحفر مراوى و مصارف فى أرض مورث المطعون عليهم تنفيذا لتصميم سلم إليه و قدرت فيه المكعبات الواجب حفرها بأربعة و خمسين ألف متر مكعب و نص فى الاتفاق المبرم بين الطرفين على أن الطاعن قابل تخفيض هذه المكعبات إلى أربعين ألف متر تحت الزيادة و العجز فى حدود ١٠ ٪ و أن يكون له أجر قدر بملبغ معين عن المتر المكعب و كان مورث المطعون عليهم قد فسخ عقد المقاولة و أعطاها لمقاول آخر بحجة أن الطاعن تأخر فى البدء فى العمل و كان الحكم الابتدائي قد قضى للطاعن بمبلغ معين مقابل ما ضاع عليه من ربح على أساس قيمة الفرق بين سعر المتر الذي قبله و السعر الذي ارتضاه المقاول الجديد على إعتبار أن العملية المتفق عليها كانت تقتضى حفر أربعين ألف مت مكعب و كان الحكمان الاستئنافيان المطعون فيهما إذ أنقصا قيمة المبلغ المحكوم به للطاعن من محكمة أول درجة قد أقاما قضاءهما على أن ما يستحقه الطاعن من تعويض عما فاته من الربح يجب أن لا يتعدى فرق السعر عن ٢١١٧٥ مترا مكعبا و هى ما حفرها فعلا المقاول الجديد استنادا إلى أن عملية هذا الأخير كانت أصلح للأرض و أوفى بالغرض دون أن يبينا الأسباب التى استنادا إليها فى هذا التقرير و دون أن يبينا وجه قصر تعويض الطاعن على عدد المكعبات التى قام بحفرها المقاول الجديد تنفيذا لتصميم آخر و بذلك يكون الحكمان المطعون فيهما قد خرجا عن ظاهر نصوص عقد المقاولة المبرم بين الطاعن و مورث المطعون عليهم دون أن يبررا هذا الخروج بأسباب مقبولة أما القول بأن العملية التى قام بها المقاول الجديد على أساس آخر كانت أصلح و أوفى بالغرض، هذا القول لا يصح أن يحاج به الطاعن ذلك لأن محل الاتفاق بينه و بين مورث المطعون عليهم كان عن أربعين ألف متر مكعب تحت العجز و الزيادة فى حدود ١٠ ٪ و ذلك تنفيذا للتصميم الذي سلم إليه من مورث المطعون عليهم و لا يؤثر على حقه فى التعويض أن يكون المقاول الآخر قد قام بالعمل على أساس تصميم جديد كان من نتيجته نقص عدد المكعبات التى حفرت و من ثم يتعين نقض الحكمين فى هذا الخصوص لانعدام أساسهما القانوني.

الطعن رقم ٨٤ سنة ٢٠ ق جلسة ٣-٤- ١٩٥٢

الدفع بفسخ عقد المقاولة: الحكم بفسخ عقد المقاولة ينبنى عليه انحلاله و اعتباره كأن لم يكن، ولا يكون رجوع المقاول - الذي أخل بالتزامه - بقيمة ما استحدثه من أعمال إلا استنادا إلى مبدأ الإثراء بلا سبب لا إلى العقد الذي فسخ و أصبح لا يصلح أساساً لتقدير هذه القيمة. و لما كان مقتضى مبدأ الإثراء وفقاً للمادة ١٧٩ من القانون المدنى، أن يلتزم المثرى بتعويض الدائن عما إفتقر به و لكن بقدر ما أثرى، أى أنه يلتزم برد أقل قيمتي الإثراء و الإفتقار، و كان تقدير قيمة الزيادة فى مال المثرى بسبب ما استحدث من بناء يكون وقت تحققه أى وقت استحداث البناء، بينما الوقت الذي يقدر فيه قيمة الإفتقار هو وقت الحكم، و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و التزم فى تقدير قيمة الإفتقار هو وقت الحكم، و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و التزم فى تقدير قيمة ما زاد فى مال المطعون عليه - رب العمل - بسبب ما استحدثه الطاعن - المقاول - من أعمال البناء، الحدود الواردة على عقد المقاول الذي قضى بفسخه، فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون.

الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ٤٥٠ جلسة ١٧-٠٣-١٩٧٠

الدفع بوجود الشرط الفاسخ الصريح

الأساس القانوني

تنص المادة ١٥٨ من القانون المدني:

يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعذار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه.

أحكام محكمة النقض:

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن اتفاق المتعاقدين علي أن يكون عقدهما مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه بذلك أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه بقوة القانون الفسخ حتماً وبمجرد تحقق الشرط دون ما حاجة لرفع دعوي الفسخ، ولا تملك محكمة الموضوع إزاء ذلك ثمة سلطة تقديرية تستطيع معها إمهال المدين لتنفيذ التزامه.

(الطعن ١٢٣٠ لسنة٧٠ ق جلسة ٢/٢/ ٢٠٠٠)

متي كانت صيغة الشرط الفاسخ واضحة الدلالة علي حصول الفسخ بمجرد نشوء المخالفة فإن ذلك يغل يد المحكمة عن منح المتعاقد المخالف أي أجل لتنفيذ التزامه، وكان الثابت من البند السادس عشر من العقد أنه يترتب علي مخالفة أيا من المتعاقدين لأي من الالتزامات التعاقدية فسخ العقد دون حاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، فإن الشرط بهذه الصيغة إنما يدلل علي اتجاه إرادة المتعاقدين إلى حصول الفسخ بمجرد المخالفة وهو ما يعد شرطا فاسخاً صريحاً.

(نقض – الطعن ٩٨٢ لسنة ٧١ جلسة ٢٠٠٢/١/٣ م)

وجود الشرط الفاسخ الصريح وتعارض ذلك مع سلطة محكمة الموضوع في تفسير العقد

تنص المادة ١٤٨ من القانون المدني – الفقرة الأولي – يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

وتنص المادة ١٤٨ من القانون المدني – الفقرة الثانية – ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته، وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام.

التفسير أحد وسائلة وطرق تطبيق القانون، و القاضى ملزم في تفسير العقود بالأخذ بما أراده المتعاقدين حقيقة دون أن يتقيد بالألفاظ والعبارات التي استعمالاها، صحيح أنه لا تفسير مع صراحة اللفظ والعبارة إلا أن ذلك رهين ومشروط بأن تكون الألفاظ والعبارات التي دونت بصلب العقد تعبر وبصدق عما أراده المتعاقدين بالفعل، فالعبرة باللفظ أو العبارة التي تعبر عن الإرادة وما اتجهت إليه فإذا أراد المتعاقدان شيء محدد ولم تعبر الألفاظ والعبارات التي استعملاها عنه، أو أدت لمعنى مخالف لذلك تحتم الأخذ بالإرادة الحقيقية للمتعاقدين، وفي ذلك مادة قررت المادة ١٥٠من القانون المدني في فقرتيها الأولي والثانية:

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعني الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجاري في المعاملات.

لا يجوز التفسير لما هو واضح، ولا يجوز التفسير لتأويل المعنى المقصود.

قضت محكمة النقض: متى كانت عبارة العقد واضحة في إفادة المعنى المقصود

منها فانه لا يجوز إخضاعها لقواعد التفسير للوصول إلى معنى أخر مغاير.

□ نقض ٤٩١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣□

قضت محكمة النقض: القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين واضحة كما هي فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن معناها الواضح إلى معنى أخر.

□ نقض ٩٠٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٥□

التفسير يجب أن يتم بما يتفق مع قواعد حسن النية في التعامل

قضت محكمة النقض: يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته، وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام.

□ المادة ١٤٨ من القانون المدني □

أحكام محكمة النقض:

قضت محكمة النقض: لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير جميع العقود والشروط بما تراه أوفي بمقصود المتعاقدين منهما دون أن تتقيد بألفاظهما مستعينة في ذلك بجميع ظروف الدعوى وملابستها ولها أن تستعين بالبينة والقرائن في ذلك.

□ نقض ٩٥٥٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٣/١ □

قضت محكمة النقض: في تفسير العقود يجب التزام عباراتها الواضحة على هدى من حسن النية.

□ نقض ١١١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٢□

قضت محكمة النقض: القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين واضحة كما هي،فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف بالمعنى إلى معنى أخر وإذا أراد حمل العبارة على معنى مغاير فى ظاهرها أن يبين في حكمة الأسباب المقبولة التي تبين هذه المسلك وتبرره ويخضع لقضاء محكمة النقض.

□ نقض ٦١١٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٤ □

حق قاضى الموضوع في تفسير العقد بما يراه أوفى بإرادة المتعاقدين لا يخوله حق الانحراف بالمعنى

الواضح إلى معنى أخر إلا إذا بأن بحكمة أسباب ذلك، فحرية القاضي مقيدة ببيان الأسباب التي أرتكن إليها، ومعنى ذلك هو تأكيد لحق المحكمة الموضوع في إقرار ما تراه أو في بإرادة المتعاقدين ولو خالف صريح اللفظ والعبارات، القيد الوحيد هو تسبب هذا المسلك، وتبرير هذا المسلك يكون من خلال ما أدركته محكمة الموضوع لحقيقة الأمر من خلال تحقيقاتها في الموضوع وظروف الدعوى وما تجمع لديها من أدلة وقرائن.

obeikandl.com

الدفع بوجود الشرط الفاسخ الضمني

الأساس القانوني

تنص المادة ١٥٧ من القانون المدني

١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

٢- ويجوز للقاضي أن تمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن رفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته.

والفسخ حق ثابت لكل من المتعاقدين بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني، ويعتبر العقد متضمناً له ولو لم ينص عليه صراحة، ولا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من حق طلب الفسخ إلا باتفاق خاص وصريح، وكذلك الحد من استعمال هذا الحق لا يكون إلا بالنص عليه.

شروط طلب الفسخ طبقاً لنص المادة ١٥٧ من القانون المدني

أولا:: يشترط للحكم بالفسخ قضاءً أن يكون العقد محل الدعوى من العقود الملزمة لجانبين، لأن الفسخ يقوم علي أساس فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة، والالتزامات المتقابلة لا تكون إلا في العقود الملزمة لجانبين، والعقد محل الدعوى عقد بيع وهو بحكم طبيعته من العقود الملزمة لجانبين

ثانياً:: يشترط للحكم بالفسخ قضاءً ألا يقوم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه بسبب راجع إليه هو، بمعني أن يكون هو الممتنع إراديا عن تنفيذ التزامه، والثابت أن المدعي عليه قد أخل بالتزامه بدفع باقي الثمن رغم فوات ميعاد السداد ورغم إعذاره بالسداد.

ثالثاً:: يشترط للحكم بالفسخ قضاءً أن يكون المدعي طالب الحكم بالفسخ قد نفذ التزامه وبالأدنى مستعد لتنفيذه والثابت أن المدعي عرض تسليم العين المبيعه علي المشتري أكثر من مرة.

رابعاً:: يشترط للحكم بالفسخ قضاءً أن يعذر المدعي المدعي عليه قبل رفع دعوي الفسخ وهو الأمر الثابت من الإنذار المقدم بحافظة المستندات رقم ... يومية ... محضرين .....

الرد علي دفع المدعي عليه بعدم قانونية طلب فسخ العقد لعد النص عليه بالعقد

الفسخ حق ثابت لكل من المتعاقدين بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني، ويعتبر العقد متضمناً له ولو لم ينص عليه صراحة، ولا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من حق طلب الفسخ إلا باتفاق خاص وصريح، وكذلك الحد من استعمال هذا الحق لا يكون إلا بالنص عليه.

وفي ذلك قضت محكمة النقض: تنص المادة ١٥٧الفقرة الأولي من القانون المدني علي أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذار المدين أن يطلب الفسخ في حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه.

(طعن ٥٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢/١/ ٢٠٠٠)

الرد علي الدفع بعدم قبول دعوي الفسخ لعدم حصول إعذار للمدعي عليه وفي تحديد ماهية الإعذار قانونا وأهميته كشرط لقبول دعوى الفسخ مع وجود الشرط الفاسخ الضمني قررت محكمتنا العليا::: اعذار المدين هو وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه. والأصل أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين، يبين فيها الدائن أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعوا فيها الدائن المدين إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه.

(الطعن ٥٤٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٢)

الرد علي دفع المدعي عليه بعدم قبول دعوي الفسخ لعدم حصول إعذار للمدعي عليه

الدفع بعدم قبول دعوي الفسخ لعدم حصول الإعذار أساس ذلك صريح نص المادة ٢٢٠ من القانون المدني التي تقرر لا ضرورة لأعذار المدين في الحالات الآتية:-

الحالة الأولي:إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين.

الحالة الثانية: إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب على عمل غير مشروع.

الحالة الثالثة: إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

الحالة الرابعة::: إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه.

الرد علي دفع المدعي عليه بعدم قبول دعوي الفسخ

لعدم حصول الإعذار بشكل قانوني

تنص المادة ٢١٩من القانون المدني " يكون إعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الأعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذورا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء أخر.

obeikandl.com

الدفع يتنازل المدعي عليه عن الإعذار

اعذار المدين – قانوناً – هو وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه. والأصل أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين، يبين فيها الدائن أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعوا فيها الدائن المدين إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه و الإعذار شرع قانوناً لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه صراحة في العقد المحرر بين أطرافه، ومتي تم هذا التنازل صار صحيحاً منتجاً لكافة آثاره القانونية.

obeikandl.com

النوع الثاني: الفسخ الاتفاقي أو الشرط الفاسخ الصريح: أحكام النقض

١- لئن كان مؤدى نص المادة ١٥٨ من القانون المدني أن الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى حدود الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شرط الفسخ الاتفاقي و وجوب إعماله، ذلك أن للقاضى الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون أعماله.

الطعن رقم ١٢٣١ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٩٩ جلسة٢٠-٠٣-١٩٩٠

٢- المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى كان المتعاقدين قد اتفقا فى عقد البيع على أن يكون مفسوخا فى حالة تأخر المشترى عن دفع الثمن فى الميعاد المتفق عليه من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم من القضاء فإن العقد ينفسخ بمجرد التأخير عملا بنص المادة ١٥٨ من القانون المدنى ولا يلزم أن يصدر حكم بالفسخ كما لا ينال من إعمال أثره أن يكون لصاحبة الخيار بينه وبين التنفيذ العيني إذ يبقى له دائما الخيار بين إعمال أثرة وبين المطالبة بهذا التنفيذ.

الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٥ صفحة رقم ٨١٨ جلسة١١-٠٥-١٩٩٤

٣- متى كان عقد الصلح لم يتضمن شرطا فاسخا يقضى بفسخ العقد عند التأخير فى الوفاء بالمبلغ المتفق عليه فإن هذا التأخير لا يترتب عليه حتما فسخ العقد بل يكون أمر الفسخ فى هذه الحالة خاضعا لتقدير محكمة الموضوع و يشترط للقضاء به أن يظل المدين متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم فى الدعوى و ذلك سواء كان الدائن قد أعذره بالوفاء او لم يعذره.

الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ٢١٥ جلسة ٢٦-٠١-١٩٦٧

٤- قاعدة الفسخ الوارد بنص المادة ١٥٧ مدني غير آمرة تسرى على العقود الملزمة للجانبين - و منها عقود الإيجار التى تخضع لأحكامه و تخرج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجارات الاستثنائية

- و مقتضاها وجوب الالتجاء للقضاء لاستصدار حكم بفسخ العقد جزاء إخلال الطرف الآخر بالتزاماته و قد منح القانون المدنى فى المادة ١٥٨ منه للمتعاقدين حرية الاتفاق على وقوع الفسخ بقوة الاتفاق بمجرد تحقيق الإخلال دون حاجة للجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفسخ، و بالتالي و حتى تنصرف إرادة المتعاقدين إلى وقوع الفسخ بقوة القانون فإنه يتعين أن تكون عبارات الشرط واضحة قاطعة فى الدلالة على وقوع الفسخ حتماً و من تلقاء نفسه بمجرد حصول الإخلال بالالتزام الموجه إليه.

الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ٨٥٩ جلسة ٢٠-٠٤-١٩٦٧

٥- لا يكفى بالحكم بالفسخ أن يكون الفسخ واردا على عقد ملزم للجانبين و أن يكون عدم التنفيذ راجعا إلى غير السبب الأجنبي و إنما يشترط أيضا أن يكون طالب التنفيذ مستعدا للقيام بالتزامه الذي نشأ عن العقد و المتفق على المبادرة إلى تنفيذه من يوم تحريره، فإذا كان قد أخل هو بالتزامه فلا يحق له أن يطلب فسخ العقد لعدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ ما فى ذمته من الالتزام.

الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٥٧١ جلسة ٠٨-٠٤-١٩٦٩

٦- إذا كان قضاء المحكمة بالفسخ قد صدر إعمالا لحكم المادة ١٥٧ من القانون المدنى لا استنادا إلى وجود شرط فاسخ صريح فى العقد فإن هذا القضاء يكون منشئا للفسخ لا مقرر له.

الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ١١١٨جلسة ٠٣-٠٧-١٩٦٩

٧- النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه " لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر... " و فى المادة ٦٠٢ منه على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد " يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم

يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه. و لئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر و ورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين النصوص عليها فيه، إلا أنه استهداء بالحكمة التى أملته فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر و ورثة المستأجر على سواء، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، و كما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر " كما فى مكتب المحامى و عيادة الطبيب " و يجوز للمؤجر " كما فى حالة المزارعة " أن يطلب إنهاء العقد... " و قد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه، فإستحدث إضافة فقرة تنص على أنه "... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا تنتهى بوفاة المستأجر. أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال... " مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم.

الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦-١٠-١٩٧٧

٨- ...، و إذا كان العقد بيعاً و فسخ رد المشترى المبيع إلى البائع و رد البائع الثمن إلى المشترى، فإذا كان المشترى قد أقام بناء على العين المبيعة أعتبر بانياً بسوء نية ما دام الفسخ قد ترتب بسبب آت من جهته، و فى هذه الحالة تطبق القاعدة المقررة فى المادة ٩٢٤ من القانون المدنى التى تنص على أنه ،، إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه و ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة

أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان لا يلحق بالأرض ضرراً، إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة، و ذلك بالنسبة لحق البائع فى طلب إزالة ما يكون المشترى قد أقامه من مبان على الأرض المبيعة أو استبقاؤه مع دفع المقابل، و كذلك حق المشترى الذي أقام البناء على الأرض التى عادت ملكيتها إلى البائع بفسخ العقد و بيان قدر المقابل الذي يستحقه عند إزالة البناء و لا يتصور فى هذه الحالة إعمال القاعدة الواردة فى تلك المادة و التى تقيد حق صاحب الأرض فى طلب إزالة البناء بأن يكون طلبه خلال سنة من يوم علمه بإقامة البناء، ذلك أنه طالما أن العقد ما زال قائماً لم يفسخ فلا يتصور إلزام البائع بذلك للقيد الزمني عند طلبه الإزالة لأن ذلك لن يكون إلا بعد انحلال العقد، و من ثم فإن ذلك القيد الزمني فى طلب الإزالة لا يسرى فى حق البائع إلا من تاريخ الحكم النهائي بفسخ العقد إذا كان البائع عالماً بإقامة المنشآت قبل ذلك أو من تاريخ علمه بإقامتها إذا كان العلم بعد الفسخ و فى جميع الأحوال فإن حق البائع فى طلب الإزالة يسقط بمضي خمسة عشر عاماً من تاريخ الحكم إذ كان ذلك فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون إذ احتسب مدة السنة من تاريخ علم المطعون عليهما، بإقامة المنشآت قبل فسخ العقد طالما أنه انتهى صحيحاً إلى رفض الدفع بسقوط حقها فى طلب الإزالة.

الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥-١٢- ١٩٧٧

٩- النص فى المادة "١٦٠ من القانون المدنى على أنه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد..." قطعي الدلالة على الأثر الرجعى للفسخ، و على شموله العقود كافة، إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر و الدوري التنفيذ كالإيجار أنه يستعصي بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى ينعقد عليه، و التقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء فى تنفيذه، فإن آثار العقد التى أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً و يكون المقابل المستحق من هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض، و لا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله و يعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد فى حقيقة الواقع.

الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٩١ جلسة ٠٧-٠٢-١٩٧٩

١٠- النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ من التقنين المدنى على أن " فى العقود الملزمة للجانبين، إذ لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه... " و النص فى المادة ١٥٩ من ذات القانون على أنه " فى العقود الملزمة للجانبين إذا تقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له و ينفسخ العقد من تلقاء نفسه. يدل على أن حل الرابطة العقدية جزاء إخلال أحد طرفى العقد الملزم للجانبين بأحد التزاماته الناشئة عن العقد هو - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من النصوص المكملة لإدارة المتعاقدين و لهذا فإن هذا الحق يكون ثابتاً لكل منها بنص القانون و يعتبر العقد متضمناً له و لو خلا من إشتراطه و لا يجوز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أو الحد من نطاقه إلا باتفاق صريح.

الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٠٨٢بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٨٠

١١- إن ما تنص عليه المادة ١٥٧ من التقنين المدنى من تخويل كل من المتعاقدين فى العقود الملزمة للجانبين الحق فى المطالبة بفسخ العقد إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه هو من النصوص المكملة لإرادة المتعاقدين و لهذا فإن هذا الحق يكون ثابتاً لكل منهما بنص القانون و يعتبر العقد متضمناً له و لو خلا من إشتراطه و لا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من هذا الحق أو الحد منه إلا باتفاق صريح يحظر فيه طلب الفسخ.

الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٥٧ جلسة ١٥-٠٦-١٩٨٢

١٢- لما كانت المادة ١٥٧/١ من القانون المدنى تنص على أن " فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد " و كان لا يشترط لإعمال حكم هذه المادة أن يتضمن العقد شرطاً يجيز الفسخ فى حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه لم يقض بالفسخ إعمالا لشرط فاسخ قال أن العقد تضمنه و إنما قضى بالفسخ بعد أن سجل على الطاعنة المستأجرة قعودها عن

تنفيذ التزامها برفع اللوحات و الإعلانات المضيئة و ملحقاتها منذ أن استعملت حقها فى سداد ربع الأجرة بما اعتبره إخلالاً بشروط العقد يصلح سبباً لفسخه، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩٩٥ جلسة ١٦-٠٤-١٩٨٤

١٣- لا يعنى اشتراط البائع إعتبار العقد مفسوخاً عند التخلف عن الوفاء بالقسط الأول من الثمن فى الميعاد المحدد، حرمانه مما يخوله له القانون من الحق فى طلب الفسخ إذا ما تأخر المشترى فى الوفاء بما بعد القسط الأول و ذلك ما لم ينص فى العقد صراحة على أن يكون للبائع فى هذه الحالة حق طلب الفسخ أو يتنازل - مع قيام السبب الموجب لطلب الفسخ - عنه صراحة أو ضمناً باتخاذ إجراء أو مباشرة تصرف يقطع بتمسكه بتنفيذ العقد رغم إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته.

الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٠-٤- ١٩٨٥

١٤- الفسخ هو حل للرابطة العقدية بسبب إخلال أحد طرفى العقد الملزم للجانبين بالتزام ناشئ عنه و الأصل فيه ألا يقع بحكم القاضي - على نحو ما نصت عليه المادة ١٥٧ من القانون المدنى - و هو ما يستلزم إعذار المدين بوضعه قانوناً موضوع المتأخر فى تنفيذ التزامه، و كان الشارع لم يصرح بأن يجعل من الإخلال بالالتزام أو توجيه الإعذار من شروط قبول الدعوى الفسخ بل يكفى تحققها أثناء نظر الدعوى باعتبار أن الإخلال بالالتزام هو مناط الحكم بالفسخ و أن الإعذار هو شرط إيقاعه و لا محل للإعذار متى صرح المتعاقد بعدم تنفيذه التزامه، فإذا كان المشترى قد عرض ثمناً أقل مما هو ملزم بسداده و صمم على ذلك لحين الفصل فى الدعوى، أو لم يقرن العرض بالإيداع - فلا تكون هناك حاجة للحكم بالفسخ، إلى ضرورة التنبيه على المشترى بوفاء الثمن المستحق.

الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٨-١- ١٩٨٩

النوع الثاني: الفسخ الاتفاقي أو الشرط الفاسخ الصريح

تنص المادة ١٥٨ من القانون المدني: يجوز الاتفاق علي أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه. وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعذار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة علي الإعفاء منه.

والمشكلة في الفسخ الاتفاقي - الشرط الفاسخ الصريح - هي الصيغة التي يختارها المتعاقدين وبيان ذلك علي النحو التالي من الواقع العملي:

الصيغة الأولي للشرط الفاسخ الصريح: إذا اتفق المتعاقدان علي انه إذا لم ينفذ المدين التزامه يعتبر العقد مفسوخاً.. في هذه الحالة فان هذا الشرط لا يعدوا أن يكون في غالب الحالات ترديداً للقاعدة العامة المتعلقة بالفسخ لعدم التنفيذ، ولذلك فان هذا الشرط بهذه الصيغة لا يغني عن الإعذار، ولا عن صدور حكم من القضاء بالفسخ، والأهم أن هذه الصيغة لا تسلب محكمة الموضوع سلطتها التقديرية في رفض الحكم بالفسخ أو إعطاء المدين مهله للسداد، وأخيراً فان شرط الفسخ بهذه الصيغة لا يحرم المدين من أن ينفذ التزامه لتفادي الحكم بالفسخ، وعلي العموم فان النص علي الشرط الفاسخ الصريح بهذه الصيغة ينفي وجودة ويتحتم الرجوع إلى القاعدة العامة في الفسخ القضائي أي بحكم من القضاء.

الصيغة الثانية للشرط الفاسخ الصريح: قد يتفق المتعاقدان علي أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه، وهذه الصيغة للشرط الفاسخ تسلب محكمة الموضوع سلطتها التقديرية في تقدير الحكم بالفسخ من عدمه، إلا أن هذه الصيغة لا تغني عن الإعذار ولا عن رفع الدعوى والحكم الصادر في هذه الدعوى حكم منشئ للفسخ وليس مقرر له.

الصيغة الثالثة للشرط الفاسخ الصريح: قد يتفق المتعاقدان علي أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم، وهذه الصيغة للشرط الفاسخ الاتفاقي لا تعفي المدعي من ضرورة الإعذار، ووفق هذه الصيغة فان الحكم الصادر في هذه الحالة يكون كاشفاً للفسخ وليس منشأ له.

الصيغة الرابعة للشرط الفاسخ الصريح: قد يتفق المتعاقدان علي أن يكون العقد مفسوخاً من

تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أو إلى إعذار، ووفق هذه الصيغة يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أو إلى

إعذار، وإذا صدر حكم بالفسخ فانه يكون حكم كاشف للفسخ لا مقرر له.

obeikandl.com

النوع الأول: الفسخ بحكم القضاء أو الفسخ القضائي: أحكام محكمة النقض

١- الفسخ هو حل للرابطة العقدية بسبب إخلال أحد طرفي العقد الملزم للجانبين بالتزام ناشئ عنه و الأصل فيه ألا يقع بحكم القاضي - على نحو ما نصت عليه المادة ١٥٧ من القانون المدنى - و هو ما يستلزم إعذار المدين بوضعه قانوناً موضوع المتأخر فى تنفيذ التزامه، و كان الشارع لم يصرح بأن يجعل من الإخلال بالالتزام أو توجيه الإعذار من شروط قبول الدعوى الفسخ بل يكفى تحققها أثناء نظر الدعوى باعتبار أن الإخلال بالالتزام هو مناط الحكم بالفسخ و أن الإعذار هو شرط إيقاعه و لا محل للإعذار متى صرح المتعاقد بعدم تنفيذه التزامه، فإذا كان المشترى قد عرض ثمناً أقل مما هو ملزم بسداده و صمم على ذلك لحين الفصل فى الدعوى، أو لم يقرن العرض بالإيداع - فلا تكون هناك حاجة للحكم بالفسخ، إلى ضرورة التنبيه على المشترى بوفاء الثمن المستحق.

الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٨-١-١٩٨٩

٢- الفسخ يرد على كافة العقود الملزمة للجانبين سواء أكانت من العقود الفورية أم كانت من العقود الزمنية " غير محددة المدة " و يترتب على الحكم به انحلال العقد و اعتباره كأن لم يكن غير أن الأثر الرجعى للفسخ لا ينسحب على الماضي إلا فى العقود الفورية أما فى غيرها فلا يمكن إعادة ما نفذ منها.

الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٣٥ جلسة ٠٦-٠٣-١٩٨٩

٣- مقتضى انحلال العقد بأثر رجعى نتيجة للفسخ هو - و على ما سلف القول - أن يسترد كل متعاقد عين ما قدمه لا يقابله، و لازم ذلك أنه و قد فسخ العقد محل النزاع و ملحقه لإخلال الطاعن بالتزاماته الناشئة عنهما فإنه يحق للمطعون ضدها استرداد ما دفعته إليه من مبالغ و بذات العملة المسددة بها بالدولارات الأمريكية و ليس بما يعادلها من العملة المحلية، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بإلزام الطاعن بأن يؤدى للمطعون ضدها مبلغ ٩١٠٢٣٠ دولارا أمريكيا فلا تكون به حاجة إلى بيان سعر الصرف الذى يتم على أساسه تحويل المبلغ

المقضى به إلى العملة المحلية لأن محل الإلزام هو ذات العملة الأجنبية و ليس ما يقابلها و فى ذلك ما يكفى للتعرف بقضاء الحكم و ينأى به عن التجهيل.

الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١-٧- ١٩٨٩

٤- النص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى على أنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض. و فى المادة ١٨٢ منه على أنه، يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام لم يتحقق سببه أو لالتزام زال سببه بعد أن تحقق. و فى المادة ١٨٧ منه على أنه تسقط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه فى الاسترداد ؛ مفاده أن فسخ عقد البيع يترتب عليه انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه و يعتبر كأن لم يكن و يعاد كل شئ إلى ما كان عليه من قبل، و أن حق البائع فى استرداد المبيع من المشترى يقوم تبعاً لذلك على أساس استرداد ما دفع بغير وجه حق، و لا تكون المطالبة باسترداد المبيع أو بالتعويض عنه فى حالة استحالة رده كأثر من الآثار المترتبة على الفسخ ممكناً إلا بعد التقرير به بحكم نهائي إذ من هذا التاريخ يبدأ سريان التقادم القصير المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى.

الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٨-٧- ١٩٩١

٥- يدل نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يترتب على فسخ عقد البيع انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه بحيث تعود العين المبيعة إلى البائع وأن يرد إلى المشترى ما دفعه من الثمن.

الطعن رقم ٤٤٥٦ لسنة ٦١ مكتب فنى ٤٣ صفحة رقم ٩٨٢ بتاريخ ١٩-٠٧-١٩٩٢

٦- النص فى عقد الصلح على أنه إذا تأخر المدين عن وفاء بقسط من أقساط الدين حلت باقي الأقساط فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار رسمي أو غير رسمي فضلا عن إعتبار الصلح لم يكن واستعادة الدائن حقه فى التنفيذ بالدين المحكوم به بأكمله، هذا النص لا يفيد اتفاق الطرفين

على إعتبار الصلح مفسوخاً من تلقاء نفسه فى حالة التأخر فى دفع أحد الأقساط و إنما كل ما يفيده هو سقوط أجل الوفاء بالأقساط بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار عند التأخر فى دفع قسط منها. أما النص على إعتبار الصلح كأن لم يكن فى هذه الحالة فليس إلا ترديداً للشرط الفاسخ الضمني المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين.

الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ٨٥٩ جلسة ٢٠-٠٤-١٩٦٧

٧- متى كان الشرط الذي تضمنه العقد شرطاً فاسخاً ضمنياً فإن للمدين أن يتوقى الفسخ بأداء دينه كاملاً قبل أن يصدر ضده حكم نهائي بالفسخ.

الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٣ ق جلسة ٢٠-٤- ١٩٦٧

٨- إن المادة ٨٢٤ من القانون المدنى و إن نصت على بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف و لم تتعرض للعقد الأصلي الوارد فيه هذا الشرط، إلا أن ذلك لا يمنع المتعاقد الذي إشترط هذا الشرط من طلب فسخ هذا العقد استنادا إلى الأحكام العامة المقررة للفسخ فى العقود الملزمة للجانبين متى كان شرط المنع من التصرف من الشروط الأساسية للتعاقد و التى بدونها ما كان يتم إذا تكون مخالفة المتعاقد الآخر له فى هذه الحالة إخلالاً منه بأحد التزاماته الجوهرية مما يجيز للمتعاقد معه طلب فسخ العقد طبقاً للمادة ١٥٧/١ من القانون المدنى.

الطعن رقم ٢٩٩ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٧-٦- ١٩٦٨

٩- لا يكفى بالحكم بالفسخ أن يكون الفسخ واردا على عقد ملزم للجانبين و أن يكون عدم التنفيذ راجعا إلى غير السبب الأجنبي و إنما يشترط أيضا أن يكون طالب التنفيذ مستعدا للقيام بالتزامه الذي نشأ عن العقد و المتفق على المبادرة إلى تنفيذه من يوم تحريره، فإذا كان قد أخل هو بإلتزامه فلا يحق له أن يطلب فسخ العقد لعدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ ما فى ذمته من الالتزام.

الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٥٧١ جلسة ٠٨-٠٤-١٩٦٩

١٠- يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفا عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي، و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره، و يستوى فى ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر فى التعويض عن التأخير فى تنفيذ الالتزام.

الطعن رقم ٤٩٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢-٧- ١٩٧٠

١١- إذا كان الحكم قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار موضوع النزاع على أساس الشرط الفاسخ الضمني، و كان الفسخ المبنى على هذا الشرط من شأنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يخول المدين الحق فى أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين و لو بعد انقضاء الأجل المحدد فى العقد، بل و بعد رفع الدعوى بطلب الفسخ، و إلى ما قبل صدور الحكم النهائي فيها، و لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قام بالوفاء بالمبلغ المحكوم به ابتدائيا أمام محكمة الاستئناف، و هو ما يقوم مانعاً من إجابة طلب الفسخ، ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن، و كان الحكم المطعون فيه - الذي أيد الحكم الابتدائي بفسخ العقد - لم يبين وجه الضرر المبرر لعدم اعتبار وفاء الطاعن بالمتبقي من مبلغ الإيجار المحكوم به ابتدائيا مانعاً من الفسخ، و كان ما قرره من إسناد المماطلة والإعنات إلى الطاعن لا يعد بيانا للضرر فى هذا الخصوص، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه.

الطعن رقم ١٣٠ لسنه ٣٦ ق جلسة ٢٦-٥-١٩٧٠

١٢- الشرط الجزائي التزام تابع للالتزام الأصلي، إذ هو اتفاق على جزء الإخلال بهذا الالتزام، فإذا سقط الالتزام الأصلي بفسخ العقد، سقط معه الشرط الجزائي فلا يعتد بالتعويض المقدر بمقتضاه، فإن استحق تعويض للدائن، تولى القاضى تقديره وفقاً للقواعد العامة التى تجعل عبء إثبات الضرر و تحققه و مقداره على عاتق الدائن.

الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٤٠١ جلسة ٢٥-٠٣-١٩٧١

١٣- يعتبر الفسخ واقعاً فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه، و يكون التنفيذ مستحيلاً على البائع، بخروج المبيع من ملكه و بجعله مسئولاً عن رد الثمن، و لا يبقى بعد إلا الرجوع بالتضمينات إذا كانت الاستحالة بتقصيره. و إذ كان الحكم المطعون فيه قد جعل الطاعنة " البائعة " مسئولة عن رد الثمن بسبب استحالة التنفيذ بعد انتقال ملكية الأطيان المبيعة إلى الغير بعقد البيع المسجل، ثم رتب على فسخ البيع إلزام البائع برد الثمن، فإن الحكم يكون مقاماً على أسباب تكفى لحمل قضائه، و لا عليه إن هو أغفل الرد على ما تمسكت به الطاعنة " البائعة " فى دفاعها من عدم جواز مطالبتها بالثمن قبل طلب الفسخ.

الطعن رقم ٣٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ٣-٦- ١٩٧١

١٤- الفسخ يرد على الصلح، كما يرد على سائر العقود الملزمة للجانبين فإذا لم يقم أحد المتصالحين بما أوجبه الصلح فى ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له محل.

(الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٤١ ق، جلسة ٣٠/١٢/١٩٧٥)

١٥- إذ كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن فسخ عقد التنازل لتخلف المطعون ضده عن تسليمه الأرض المتنازل عنها - و هو موضوع دعواه الفرعية - على أن الطاعن رغم إحالة الدعوى إلى التحقيق عاد و ركن فى إثبات دعواه إلى اليمين الحاسمة التى خلت من تلك الواقعة و رتب على ذلك عدم جدية ادعائه، و هذا من الحكم صحيح ذلك أن عبء إثبات تخلف أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته الموجب لفسخ العقد يقع على عاتق من يدعيه فإن عجز أو تقاعس عن إثباته تعين رفض طلب الفسخ.

الطعن رقم ٧٥٠ لسنة ٤١ ق جلسة ١٣-١٢- ١٩٧٥

١٦- النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه " لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر و لا بموت

المستأجر... " و فى المادة ٦٠٢ منه على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد " يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاوه. و لئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر و ورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين النصوص عليها فيه، إلا أنه إستهداء بالحكمة التى أملته فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر و ورثة المستأجر على سواء، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، و كما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر " كما فى مكتب المحامى و عيادة الطبيب " و يجوز للمؤجر " كما فى حالة المزارعة " أن يطلب إنهاء العقد... " و قد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه " ... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا تنتهى بوفاة المستأجر. أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال... " مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم.

الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦-١٠- ١٩٧٧

١٧- نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى يدل على أن فسخ العقد اتفاقا أو قضاء يترتب عليه

إنحلال العقد و إعتباره كأن لم يكن و تعود الحال إلى ما كانت عليه قبل العقد و إذا كان العقد بيعاً و فسخ رد المشترى المبيع إلى البائع و رد البائع الثمن إلى المشترى، فإذا كان المشترى قد أقام بناء على العين المبيعة أعتبر بانياً بسوء نية ما دام الفسخ قد ترتب بسبب آت من جهته، و فى هذه الحالة تطبق القاعدة المقررة فى المادة ٩٢٤ من القانون المدنى التى تنص على أنه ،، إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه و ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان لا يلحق بالأرض ضرراً، إذا إختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة، و ذلك بالنسبة لحق البائع فى طلب إزالة ما يكون المشترى قد أقامه من مبان على الأرض المبيعة أو استبقاؤه مع دفع المقابل، و كذلك حق المشترى الذى أقام البناء على الأرض التى عادت ملكيتها إلى البائع بفسخ العقد و بيان قدر المقابل الذى يستحقه عند إزالة البناء و لا يتصور فى هذه الحالة إعمال القاعدة الواردة فى تلك المادة و التى تقيد حق صاحب الأرض فى طلب إزالة البناء بأن يكون طلبه خلال سنة من يوم علمه بإقامة البناء، ذلك أنه طالما أن العقد ما زال قائماً لم يفسخ فلا يتصور إلزام البائع بذلك للقيد الزمنى عند طلبه الإزالة لأن ذلك لن يكون إلا بعد إنحلال العقد، و من ثم فإن ذلك القيد الزمني فى طلب الإزالة لا يسرى فى حق البائع إلا من تاريخ الحكم النهائى بفسخ العقد إذا كان البائع عالماً بإقامة المنشآت قبل ذلك أو من تاريخ علمه بإقامتها إذا كان العلم بعد الفسخ و فى جميع الأحوال فإن حق البائع فى طلب الإزالة يسقط بمضي خمسة عشر عاماً من تاريخ الحكم إذ كان ذلك فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون إذ احتسب مدة السنة من تاريخ علم المطعون عليهما، بإقامة المنشآت قبل فسخ العقد طالما أنه انتهى صحيحاً إلى رفض الدفع بسقوط حقها فى طلب الإزالة.

الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥-١٢- ١٩٧٧

١٨- إذ كان الثابت من الأوراق و من الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن السيارة

محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقاً لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ و القرارات المنفذة له و يوجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها فى حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها، و إذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة و هو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملاً بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى، و إذ كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الأول بالعقد المؤرخ د/د/ددد قبل سداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها مما ترتب عليه إصدار أمر بضبطها و سحب رخصتها فى د/د/ددد و هو تعرض من الغير الذي كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشترى من الانتفاع به و هو ما يجيز للأخير الحق فى طلب فسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق أو لا يعلم به فإن الحكم المطعون عليه إذ قضى بفسخ عقد البيع الذي تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الأول السيارة لا يكون قد خالف القانون.

الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٦٥ جلسة١٩-٠١-١٩٧٨

١٩- من المقرر أنه يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره و يستوى فى ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر فى دعوى التعويض عن التأخير فى تنفيذ الالتزام و لما كان ما تقول به الطاعنات من عدم رد الحكم على ما تمسكن به من أن ضرراً قد أصابهن من جراء تأخير المدين عن تنفيذ التزامه محل دعوى التعويض و ليس دعوى الفسخ التى أقمنها فلا يعتبر إغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع غير الجوهري قصوراً مبطلاً له.

الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٣٦ جلسة ٢٧-١٢-١٩٧٨

٢٠- الفسخ يعتبر واقعاً فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه و يكون التنفيذ مستحيلاً على البائع بخروج المبيع من ملكه، كما يعتبر الفسخ مطلوباً ضمناً فى حالة طلب المشترى رد الثمن

تأسيساً على إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع إليه، و ذلك للتلازم بين طلب رد الثمن و الفسخ.

الطعن رقم ١٠٠٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٢٤ جلسة ١١-١٢-١٩٧٩

٢١- النص فى المادة "١٦٠ من القانون المدنى على أنه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد..." قطعي الدلالة على الأثر الرجعى للفسخ، و على شموله العقود كافة، إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر و الدوري التنفيذ كالإيجار أنه يستعصي بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه، و التقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء فى تنفيذه، فإن آثار العقد التى أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً و يكون المقابل المستحق من هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض، و لا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله و يعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد فى حقيقة الواقع.

الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٩١ جلسة ٠٧-٠٢-١٩٧٩

٢٢- إعذار المدين هو وضعه قانوناً فى حالة المتأخر فى تنفيذ التزامه و الأصل فى هذا الإعذار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام، و من ثم فلا يعد إعذاراً إعلان المشترى بصحيفة دعوى فسخ البيع لإخلاله بتنفيذ التزام من التزاماته إلا إذا اشتملت صحيفتها على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام.

الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨٥ جلسة ٢٥-٠١-١٩٧٩

٢٣- الثمار تثبت لمالك الشيء إعمالاً للمادة ٨٠٤ من التقنين المدنى، و إذ يترتب على فسخ العقد انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه و يعتبر كأن لم يكن و يعاد كل شئ إلى ما كان عليه من قبل فإن ثمار المبيع - إذا ما قضى بفسخ عقد البيع - تكون من حق البائع اعتبارا من تاريخ البيع و لا حق للمشترى فيها.

الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٥٧ جلسة ١٥-٠٦-١٩٨٢

٢٤- لما كانت المادة ١٥٧ فقرة ١ من القانون المدنى تنص على أن " فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد " و كان لا يشترط لإعمال حكم هذه المادة أن يتضمن العقد شرطاً يجيز الفسخ فى حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه لم يقض بالفسخ إعمالا لشرط فاسخ قال أن العقد تضمنه و إنما قضى بالفسخ بعد أن سجل على الطاعنة المستأجرة قعودها عن تنفيذ التزامها برفع اللوحات و الإعلانات المضيئة و ملحقاتها منذ أن استعملت حقها فى سداد ربع الأجرة بما أعتبره إخلالاً بشروط العقد يصلح سبباً لفسخه، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩٩٥ بتاريخ ١٦-٠٤-١٩٨٤

٢٥- فسخ العقد يخضع لتقدير قاضى الموضوع يحكم به أو يمنح المدين أجلا للوفاء بالتزامه، و لئن كان الوفاء بالالتزام فى غضون هذا الأجل مانعاً من جواز الحكم بالفسخ فإن انقضاء الأجل دون الوفاء بالالتزام لا يوجب الحكم بالفسخ حتماً إلا بنص فى القانون - و لا يوجد هذا النص فى قواعد الفسخ الوارده بالمادة ١٥٧ من القانون المدنى - كما أن المشرع حذف من مواد البيع نص المادة ٦١٠ من المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الذى كان يوجب الفسخ دون إنذار المشترى إلى أجل آخر إذا لم يدفع الثمن قبل انقضاء الأجل - تاركاً ذلك لحكم القواعد العامة فى فسخ العقود الملزمة للجانبين، و المستفاد من هذه القواعد أن الأجل الذى يجوز للقاضى أن يمنحه للمدين وفقاً للفقرة الثانية من المادة ١٥٧ من القانون المدنى قد ورد على سبيل الاستثناء من الحق فى طلب الفسخ المقرر للدائن بالفقرة الأولى من النص السالف، و أن منح الأجل فى ذاته لا يتضمن إعمال الشرط الفاسخ فى حالة انقضاء الأجل الممنوح دون الوفاء بل يبقى العقد رغم ذلك قائماً و يظل الوفاء بالالتزام ممكناً بعد انقضاء الأجل و حتى صدور الحكم النهائي و لا يتعين على قاضى الموضوع أن يحكم بالفسخ فى هذه الحالة.

الطعن رقم ١٩٥٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٢-٥- ١٩٨٤

٢٦- لا يعنى اشتراط البائع إعتبار العقد مفسوخاً عند التخلف عن الوفاء بالقسط الأول من الثمن فى الميعاد المحدد، حرمانه مما يخوله له القانون من الحق فى طلب الفسخ إذا ما تأخر المشترى فى الوفاء بما بعد القسط الأول و ذلك ما لم ينص فى العقد صراحة على أن يكون للبائع فى هذه الحالة حق طلب الفسخ أو يتنازل - مع قيام السبب الموجب لطلب الفسخ - عنه صراحة أو ضمناً باتخاذ إجراء أو مباشرة تصرف يقطع بتمسكه بتنفيذ العقد رغم إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته.

الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٠-٤- ١٩٨٥

٢٧- تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها و نفى التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من شأن محكمة الموضوع و لا دخل لمحكمة النقض فيه متى أقيم على أسباب سائغة.

الطعن رقم ٣٢٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٨٨١ جلسة٠٢-٠٥-١٩٨٨

٢٨- الحكم بفسخ عقد الشركة خلافاً للقواعد العامة فى الفسخ ليس له أثر رجعى و إنما تنحل الشركة بالنسبة للمستقبل، أما قيامها و إعمالها فى الماضي فإنها لا تتأثر به، و من ثم فلا محل لتطبيق القاعدة العامة الواردة فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى التى توجب إعادة التعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد.

الطعن رقم ١١٩٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٥٩جلسة ٢٠-٠٦-١٩٨٨

النوع الأول: الفسخ بحكم القضاء أو الفسخ القضائي

تنص المادة ١٥٧ من القانون المدني: في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

والفسخ - ونعني الحق في طلب الفسخ قضاءاً أو الفسخ القضائي - حق ثابت لكل من المتعاقدين بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني، ويعتبر العقد متضمناً له ولو لم ينص عليه صراحة، ولا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من حق طلب الفسخ إلا باتفاق خاص وصريح، وكذلك الحد من استعمال هذا الحق.

فيراعي للأهمية:

١- أن الحق في طلب الفسخ حق ثابت لكل من المتعاقدين بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني ولو لم ينص عليه فمنشأ هذا الحق نصوص القانون.

٢- يعتبر العقد - أي عقد - متضمناً لشرط الفسخ - ولو لم ينص عليه صراحة بصلب العقد فهذا الحق منشأة نصوص القانون المدني.

٣- لا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من حق طلب الفسخ إلا باتفاق خاص وصريح.

٤- لا يجوز الحد من استعمال هذا الحق في طلب الفسخ - أي تحديد الحالات التي يجوز فيها طلب الفسخ - إلا باتفاق خاص وصريح ذلك.

obeikandi.com

شروط قبول دعوى الفسخ:

طبقاً لصريح نص المادة ١٥٧ من القانون المني فيلزم لقبول دعوي الفسخ – الفسخ القضائي أي بحكم القاضي – وكذا الدفع به ما يلي من شروط هي في حقيقتها شروط قبول الدعوى:

الشرط الأول لقبول دعوى الفسخ: أن يكون العقد محل الدعوى من العقود الملزمة لجانبين، لأن الفسخ يقوم علي أساس فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة، والالتزامات المتقابلة لا تكون إلا في العقود الملزمة لجانبين.

الشرط الثاني لقبول دعوى الفسخ: ألا يقوم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه بسبب راجع إليه هو، بمعني أن يكون هو الممتنع إراديا عن تنفيذ التزامه، فلا يتوافر في حقه سبب شرعي للامتناع عن تنفيذ التزامه علي اعتبار أن الفسخ جزاء.

الشرط الثالثً لقبول دعوى الفسخ: أن يكون المدعي – طالب الفسخ أو صاحب الدفع به – قد نفذ التزامه وبالأدنى مستعد لتنفيذه.

الشرط الرابع لقبول دعوى الفسخ: أن يعذر المدعي المدعي عليه قبل رفع دعوي الفسخ.

مدي التزام محكمة الموضوع بالحكم بالفسخ إذا توافرت الشروط الأربع السابقة ...؟

إذا رفعت دعوي الفسخ – الفسخ بحكم من القضاء – فإن الحكم بالفسخ لا يكون وجوبياً بل يظل الخيار بين الفسخ والتنفيذ، وهذا الخيار يكون موجوداً لكل من الدائن والمدين والقاضي، فللدائن بعد رفع دعوي الفسخ أن يعدل عنه ويطلب التنفيذ، وعندئذ لا يجوز للقاضي أن يحكم بالفسخ. وللمدين إذا ما رفعت عليه دعوي الفسخ أن يتفادى الحكم بالفسخ إذا قام بتنفيذ التزامه.

سلطات محكمة الموضوع حال طلب الفسخ – إعمال الفسخ الضمني:

× لمحكمة الموضوع أن تحكم بالفسخ.

× لمحكمة الموضوع أن تحكم برفض الدعوى.

× لمحكمة الموضوع أن تمنح المدين أجلاً لتنفيذ التزامه.

الفقرة الثانية من ١٥٧ من القانون المدني تنص:: ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته.

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض: تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها، ونفي التقصير عن طالب الفسخ أو دائنيه، هو من شأن محكمة الموضوع ولا دخل لمحكمة النقض فيه، متي أقيم علي أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٦/١/٢))

شروط قبول دعوى الفسخ

طبقاً لصريح نص المادة ١٥٧ من القانون المني فيلزم لقبول دعوي الفسخ – الفسخ القضائي أي بحكم القاضي – وكذا الدفع به ما يلي من شروط هي في حقيقتها شروط قبول الدعوى:

الشرط الأول لقبول دعوى الفسخ: أن يكون العقد محل الدعوى من العقود الملزمة لجانبين، لأن الفسخ يقوم علي أساس فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة، والالتزامات المتقابلة لا تكون إلا في العقود الملزمة لجانبين.

الشرط الثاني لقبول دعوى الفسخ: ألا يقوم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه بسبب راجع إليه هو، بمعني أن يكون هو الممتنع إراديا عن تنفيذ التزامه، فلا يتوافر في حقه سبب شرعي للامتناع عن تنفيذ التزامه علي اعتبار أن الفسخ جزاء.

الشرط الثالثً لقبول دعوى الفسخ: أن يكون المدعي – طالب الفسخ أو صاحب الدفع به – قد نفذ التزامه وبالأدنى مستعد لتنفيذه.

الشرط الرابع لقبول دعوى الفسخ: أن يعذر المدعي المدعي عليه قبل رفع دعوي الفسخ.

مدي التزام محكمة الموضوع بالحكم بالفسخ إذا توافرت الشروط الأربع السابقة ...؟

إذا رفعت دعوي الفسخ - الفسخ بحكم من القضاء - فإن الحكم بالفسخ لا يكون وجوبياً بل يظل الخيار بين الفسخ والتنفيذ، وهذا الخيار يكون موجوداً لكل من الدائن والمدين والقاضي، فللدائن بعد رفع دعوي الفسخ أن يعدل عنه ويطلب التنفيذ، وعندئذ لا يجوز للقاضي أن يحكم بالفسخ. وللمدين إذا ما رفعت عليه دعوي الفسخ أن يتفادى الحكم بالفسخ إذا قام بتنفيذ التزامه.

obeikandl.com