

آثار الفسخ

النص التشريعي (مادة ١٦٠) :

إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الخالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ١٦٢ لیبی و ١٦١ سورى و ١٨٠ عراقى و ١٧٥ كويتى و ٢٤٢

لبنانى و ١٤٥ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

يفترض الفسخ وجود عقد ملزم للجانبين يتخلف فيه احد العاقدین عن الوفاء بالتزامه، فيطلب الآخر فسخه، ليقال بذلك من تنفيذ ما إلتزم به، ويقع الفسخ بناء على حكم يقضى به أو بتراضى العاقدین، أو بحكم القانون وبذلك يكون الفسخ قضائيا أو إتفاقيا أو قانونا على حسب الاحوال.

ففى حالة الفسخ القضائى يتخلف أحد العاقدین عن الوفاء بالتزامه، رغم ان الوفاء لا يزال ممكنا، ويكون العاقد الآخر بالخيار بين المطالبة بتنفيذ العقد، وبين طلب الفسخ، على ان يكون قد اعذر المدين من قبل، فإذا اختار الدائن تنفيذ العقد وطلبه، وهو يدخل فى حدود الامكان، كما هو حكم الفرض، تعين ان يستجيب القاضى لهذا الطلب، وجاز له ان يحكم بالتعويض إذا اقتضى الحال ذلك، اما إذا اختار الفسخ فلا يجيز القاضى على اجابته اليه، بل يجوز له ان يقضى بذلك من تلقاء نفسه، وله كذلك ولو كان التنفيذ جزئيا، ان يقتصر على تعويض الدائن عما تخلف المدين

عن تنفيذه، إذا كان ما تم تنفيذه هو الجزء الأهم في الالتزام. على أن للقاضي أن يجيب للدائن إلى طلبه، ويقضى بفسخ العقد، مع إلزام المدين بالتعويض دائما أن كان ثمة محل لذلك ولا يكون التعاقد ذاته في حالة الفسخ أساسا للإلزام بالتعويض، إذ هو ينعدم انعداماً يستند أثره بفعل الفسخ، وإنما يكون مصدر الإلزام في هذه الحالة خطأ المدين أو تقصيره. على أن القاضي لا يحكم بالفسخ إلا بتوافر

شروط ثلاثة: أولهما - أن يظل تنفيذ العقد ممكناً، والثاني - أن يطلب الدائن فسخ العقد دون تنفيذه، والثالث - أن يبقى المدين على تخلفه، فيكون من ذلك مبرر للقضاء بالفسخ، فإذا اجتمعت هذه الشروط تحقق بذلك ما ينسب إلى المدين من خطأ أو تقصير.

أما الفسخ الإتفاقي فيفترض إتفاق المتعاقدين على وقوع الفسخ بحكم القانون دون حاجة إلى حكم قضائي عند التخلف عن الوفاء، ويقضى مثل هذا الإتفاق إلى حرمان العاقد من ضمانتين: (أ) فالعقد يفسخ حتماً دون أن يكون لهذا العاقد بل ولا للقاضي خيار بين الفسخ والتنفيذ، وإنما يبقى الخيار للدائن بداهة، فيكون له أن يرغب عن الفسخ ويصر على التنفيذ (ب) ويقع الفسخ بحكم الإتفاق دون حاجة للقاضي على أن ذلك لا يقبل الدائن من ضرورة الترافع إلى القضاء عند منازعة المدين في واقعة تنفيذ العقد. بيد أن مهمة القاضي تقتصر في هذه الحالة على التثبت من هذه الواقعة، فإذا تحققت لديه صحتها ابقى على العقد، والا قضى بالفسخ على أن حرمان المدين من هاتين الضمانتين لا يسقط عنه ضمانه أخرى، تتمثل في ضرورة الاعتذار ما لم يتفق المتعاقدان صراحة على عدم لزوم هذا الإجراء أيضاً.

يبقى بعد ذلك امر الفسخ القانونى وهو يقع عند انقضاء الإلتزام على اثر استحالة تنفيذه، فانقضاء هذا الإلتزام يستتبع انقضاء الإلتزام المقابل له لتخلف سببه، ولهذا العلة يفسخ العقد من تلقاء نفسه أو بحكم القانون، بغير حاجة الى التقاضى، بل وبغير اذار، متى وضحت استحالة التنفيذ وضوحا كافيا، على ان الترافع الى القضاء قد يكون ضروريا عند منازعة الدائن أو المدين فى وقوع الفسخ بحكم القانون، ثم يقضى بالتعويض أو يرفض القضاء به، تبعا لما إذا كانت هذه الاستحالة راجعة الى خطأ المدين أو تقصيره أو الى أسباب اجنبى لا يد له فيه.

ويترتب على الفسخ، قضائيا كان أو إتفاقيا أو قانونيا، انعدام العقد انعداما يستند اثره، فيعتبر كان لم يكن، وبهذا يعود المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، فيرد كل منهما ما تسلم بمقتضى هذا العقد، بعد ان تم فسخه. وإذا اصبح الرد مستحيلا وجب التعويض على الملزم، وفقا للأحكام الخاصة بدفع غير المستحق، ومع ذلك فقد استثنى المشرع من حكم هذه القاعدة صورة خاصة تعرض فى فسخ العقود الناقلة الملكية للعقارات، فنص

على ان هذا الفسخ لا يضر بالغير حسن النية، حقا على هذا العقار قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ، ومؤدى هذا ان يظل حق الغير قائما، ويرد العقار متقلا به، رغم فسخ العقد الناقل للملكية. وغنى عن البيان ان هذا الإستثناء يكفل قسطا معقولا من الحماية للغير حسن النية، ويهيئ بذلك التعامل ما يخلق به من أسباب الإستقرار^(١).

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية القانون المدنى - الجزء ٢ - ص ٣٢٧ وما بعدها.

رأى الفقه:

١ - إذا انفسخ العقد بحكم القانون، ترتب على انفساخه من الاثر ما يترتب على فسخه بحكم القاضى أو بحكم الاتفاق، فيعاد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، ولا محل للتعويض، لان المدين قد انقضى التزامه بسبب اجنبى لا يد له فيه. وينطبق ما سبق ان تقرر فى هذا الصدد - فيما عدا التعويض - من انحلال العقد بأثر رجعى، ومن اثر الفسخ فيما بين المتعاقدين وبالنسبة الى الغير، ومن انعدام الاثر الرجعى بالنسبة الى العقود الزمنية، ينطبق هنا^(١).

٢ - يترتب على الفسخ ان تعود الحال الى ما كانت عليه قبل التعاقد، فإذا كان العقد الذى تقرر فسخه لم ينفذ شئ منه، فلا يلتزم اى من المتعاقدين بشئ نحو الآخر، واذا كان العقد قد نفذ جزئ منه، وجب ان يرد كل من المتعاقدين الى الطرف الاخر الاداء الذى قبضه منه، فإذا كان العقد بيعا تعين على المشتري ان يرد المبيع الذى تسلمه الى البائع، وتعين على البائع ان يرد الثمن الذى قبضه الى المشتري، وهذا وذاك فضلا عن الفوائد والثمار.

واذا اصبح الرد مستحيلا حكم القاضى عليه بتعويض يعادل قيمة المبيع وقت الهلاك، مع ملاحظة ما سبق ان قلناه فى البطلان من ان الالتزام بالرد ليس أساسه دفع غير المستحق كما يرى فريق من الفقهاء، بل يجب ان ينفذ هذا الالتزام كما كل كان ناشئا عن عقد، وذلك نظرا الى

(١) الوسيط - جزء ١ - الدكتور السنهاوري - ط ١٩٥٢ - ص ٢٢٦ ، وكتابة الوجيز - ص ٢٨١ وعقد المدة - رسالة دكتورا - الدكتور عبد الحي حجازي ص ١٦٠ وما بعدها.

ما قام من علاقة بين الطرفين، فلا يستطيع أى من الطرفين ان يطالب الآخر برد ما اخذه الا بقدر ما يرد هو ايضا مما اخذه.

وللدائن الذى طلب الفسخ، زيادة على استرداد ما اداه، ان يطلب التعويض من المدين عن الضرر الذى اصابه من الفسخ، وفى هذه الحالة يكون التعويض على أساس المسؤولية التقصيرية، واذا طلب الدائن التنفيذ جاز له ان يطلب التعويض على أساس المسؤولية العقدية، فيصبح ان يحكم للدائن بالتعويض سواء اكان ما طلبه هو التنفيذ أو الفسخ.

انما يلاحظ انه فى عقود المدة، كالإيجار، لا يكون للفسخ اثر رجعى لان طبيعة هذه العقود تأبى ان يكون للفسخ فيها مثل هذا الاثر فالزمن معقود عليه، وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه، وعليه فإن ما تم من العقد قبل الفسخ يظل قائما محتفظا بآثاره، فلا يفسخ العقد الا بالنسبة الى ما بقى منه بعد وقوع الفسخ، ومن ثم تكون الاجرة المستحقة عن المدة السابقة على الفسخ لها صفة الاجرة لا التعويض، فيضمنها امتياز المؤجر، وذلك على خلاف ما جاء بالنسبة لحالة ابطال عقد المدة حيث يزول كل اثر للعقد، فيكون المستحق عن المدة السابقة على الابطال تعويضا لا اجرة، فلا يضمنه امتياز المؤجر، والواقع ان الفسخ فى هذه العقود هو فى حقيقته انها للعقد^(١).

أحكام القضاء:

١ - لما كانت المادة ١٦٠ من القانون المدنى تنص على انه إذا فسخ العقد اعيد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، وكان يترتب

(١) نظرية العقد في قوانين البلاد العربية - الدكتور عبد المنعم فرج الصده - ٣ - ص ١٢٧.

على الفسخ إنحلال العقد بالنسبة الى الغير بأثر رجعى، ، فإنه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع ان تعود العين المباعة الى البائع، ولا تنفذ فى حقه التصرفات التى ترتبت عليها، كما يكون للمشتري ان يرجع على بائعه بالثمن بدعوى مستقلة إذا امتنع هذا البائع عن رده اليه، وذلك كأثر من آثار فسخ العقد.

(جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤ - مجموعة المكاتب الفني - السنة ١٧ - ص ٧٠٨)

٢ - متى كان الطرفان قد تراضيا على الغاء العقد، فإن هذا التفاسخ (التقابل) لا يكون له اثر رجعى الا إذا إتفق على ترتيب هذا الاثر بالنسبة لكل أو بعض الحقوق والإلتزامات المترتبة على العقد الذى تفاسخا عنه.

(نقض - جلسة ١٩٦٦/٤/٢ - المرجع السابق - ص ٨٢٥)

٣ - إذا اثبت الحكم المطعون فيه ان إلتزام الطاعن بنقل ملكية العين المباعة قد صار مستحيلا بسبب الاستيلاء عليها لديه تنفيذاً للقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١م بتعديل قانون الأصلاح الزراعى، فإنه يكون بذلك قد اثبت ان استحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع الى سبب اجنبى: واذ كان وقوع الاستحالة لهذا السبب الاجنبى لا يعفى الطاعن من رد الثمن الذى قبضه، بل ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيها العقد أو يفسخ بحكم القانون، وذلك بالطريق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى، ويقع الغرم على الطاعن نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء إلتزامه الذى استحال عليه تنفيذه، وكان لا ينفى هذه الاستحالة ان المطعون عليه استمر يضع إيد على القدر المبيع، ذلك ان واضع إيد على الاراضى المستولى عليها يستمر، بحكم القانون - فى وضع يده عليها، ويعتبر مكلفا بزراعتها مقابل دفع سبعة امثال الضريبة سنويا الى الهيئة العامة للأصلاح الزراعى،

حتى تقوم هذه الهيئة باستلامها فعلاً، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بإلزام الطاعن برد الثمن تأسيساً على انفساخ العقد لاستحالة تنفيذ الطاعن لإلتزامه بنقل الملكية يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً، ويكون غير منتج دفاع الطاعن بأن المطعون عليه هو الذى أهمل فى تسجيل عقده أو فى التقدم الى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى للاعتداد بهذا العقد.

(جلسة ١٩٧١/٣/٢ - المرجع السابق - السنة ٢٢ - مدني - ص ٢٤٤)

٤ - إستحالة تنفيذ أحد المتعاقدين لإلتزامه بسبب أجنبي. أثره انفساخ العقد من تلقاء نفسه. تحمل المدين بالإلتزام تبعة الإستحالة. المادتان ١٥٩ ، ١٦٠ من القانون المدني انتهاء الحكم سائغاً إلى إستحقاق الغير لعقار النزاع بالشفعة وفسخ عقد البيع الصادر بشأنه من الطاعن وإلزامه برد الثمن إلى المطعون ضدهما. النعي عليه علي غير أساس.

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - ان عقد البيع يفسخ حتماً من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدني بسبب إستحالة تنفيذ أحد المتعاقدين بسبب أجنبي ، ويترتب علي الانفساخ ما يترتب علي الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعة الإستحالة في هذه الحالة المدين بالإلتزام الذي إستحالة تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة في العقد الملزم للجانبين. إذ كان ذلك وكان الحكم الإبتدائي الذي أحال الحكم المطعون فيه إلى أسبابه قد انتهى إلى هذه النتيجة حين ذهب إلى ان إستحقاق الغير لعقار النزاع بالشفعة يقتضي عقد البيع الصادر ضدهما بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدني ، وكان ما إستخلصه سائغاً له أصله الثابت من الأوراق ومؤدياً إلى ما انتهى إليه ولا مخالفة فيه للقانون ، فإن النعي علي الحكم المطعون فيه يكون علي غير أساس.

(الطعن ٥٧٤ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/٢١ س ٤١ ص ٣٣٧)

٥ - يترتب علي فسخ العقد إنحلاله بأثر رجعي ويعتبر كان لم يكن ويعاد كل شئ إلي ما كان عليه.

(الطعن رقم ٢٤٥٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩١/٦/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٤٥٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٠)

(رقم ١٣٥٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١/٢٥)

٦ - إلزام كل طرف من أطراف العقد المفسوخ برد عين ما أعطي لا ما يقابله. شرطه ان يكون ذلك غير مستحيل.

المقرر ان ما يلزم كل طرف من أطراف العقد المفسوخ برده إلي الآخر في هذه الحالة انما هو عين ما أعطي لا ما يقابلة ما دام ذلك غير مستحيل.

(الطعن ٤٤٥٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٧/١٩ ص ٤٣ ص ٩٨٢)

٧ - القضاء بفسخ عقد البيع أثره. إنحلال العقد بأثر رجعي منذ نشوئه. إلزام المشتري برد العين المبيعة للبائع وإلزام الأخير برد ما قبضة من ثمن.

يدل نص المادة ١٦٠ من القانون المدني - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي انه يترتب علي فسخ عقد البيع إنحلال العقد بأثر رجعي منذ نشوئه بحيث تعود العين المبيعة إلي البائع وان يرد إلي المشتري ما دفعه من الثمن.

(الطعن ٤٤٥٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٧/١٩ ص ٤٣ ص ٩٨٢)

٨ - تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بعدم إمكان إعادة الحال إلي ما كان عليه وتسليمه أرض المطعون ضدهم خالية كأثر من آثار فسخ العقد تأسيسا علي ان البناء محل التداعي أقيم علي هذه الأرض وأخري ضمت اليها وانه لا يتصور تسليم أي جزء من الأرض خالية إلا إذا هدم

العقار بأكمله. دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عنة دون بحثة والرد عليه قصور.

إذا كان الثابت بالأوراق ان الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بعدم إمكان إعادة الحال إلي ما كان عليه وتسليمه أرض المطعون ضدهم خالية كأثر من آثار الفسخ وذلك تأسيساً علي ان البناء أقيم علي هذه الأرض وأرض أخرى ضمت إليها وبلغت مساحتها جميعها ١٠٢٩ م^٢ لا يتجاوز أرض المطعون ضدهم فيها نسبة ٦٠% فقط وانه لا يتصور تسليم أي جزء من الأرض خالية إلا إذا هدم العقار بأكمله وفي ذلك ضياع للمال وإهدارة. وإذ لم يعن الحكم بإيراد هذا الدفاع وبحثة والرد عليه رغم جوهرية إذ من شأنه لو تحقق ان يغير وجه الرأي في شأن قضائه بالإزالة والتسليم فإن الحكم يكون معيباً بالقصور.

(الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/١)

٩- الأصل أنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد عملاً بالمادة ١٦٠ من القانون المدني ومن ثم كان الفسخ له أثر رجعي سواء كان بحكم القاضي أو بحكم القانون إلا أنه إذا كان العقد زمنياً كالإيجار وفسخ لم يكن لفسخه أثر رجعي لأن طبيعة العقود الزمنية تستعصي على هذا الأثر ذلك أن العقد الزمني يقصد الزمن فيه لذاته إذ أنه محل العقد وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه، ويترتب على ذلك أن المدة التي انقضت من عقد الإيجار تبقى محتفظة بآثارها ويبقى عقد الإيجار قائماً طوال هذه المدة وتكون الأجرة المستحقة عن المدة السابقة على الفسخ لها صفة الأجرة لا التعويض ويعتبر العقد مفسوخاً من وقت الحكم البات بفسخه لا قبل ذلك أو من اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية العليا في الجريدة الرسمية ويترتب على ذلك أنه إذا نشأ العقد

المفروش وتم تنفيذه وانتهى في ظل الرخصة التي كانت تخولها المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر وقبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا ففي هذه الحالة لا تقصير من المستأجر الأصلي ولا خطأ من جانبه لأنه لم يكن يعلم وقت التأجير المفروش بأن نص المادة ٤٠ سألقة البيان غير دستوري.

(الطعن رقم ١٠١٦٧ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠٢/٠٨)

١٠ - المقرر بقضاء هذه المحكمة أن مفاد نص الماد ١٦٠ من القانون المدنى أن الفسخ يترتب عليه انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه ويعتبر كأن لم يكن فيسترد كل متعاقد ما قدم للآخر.

(الطعن رقم ٢٥٢ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٤/١٤)

١١- إذا كان الثابت من الأوراق أن الحراسة فرضت على أموال وممتلكات مورث الطاعنين (....) وعائلته بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٦ بتاريخ ١٩٦٥/١/٢٥ استناداً إلى المادة الثالثة من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٦٤ بشأن بعض التدابير الخاصة بأمن الدولة لما نسب إليه في الشكوى رقم (.....) إدارة شئون مالية القاهرة من تهمة تهريب أمواله خارج البلاد وكان من بين هذه الممتلكات العقار الكائن به الوحدات السكنية محل النزاع ولعدم ثبوت الاتهام قررت النيابة العامة حفظ التحقيق في الشكوى إدارياً بتاريخ / / وتسلمت الحراسة العامة العقار بتاريخ / / بما فيه من منقولات بموجب محضر استلام وثبت من الكشف المرفق به أن الطابق الأرضي والطابقين الثالث والرابع من العقار سكن خاص لمورث الطاعنين وعائلته وبه منقولات والطابق الثاني كان يستأجره (.....) وامتد عقد الإيجار إلى زوجته (.....) وأن (.....) اشترت العقار من الحراسة العامة وتسلمته

بتاريخ / / استناداً إلى نص المادة الثانية من الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ الخاص بوضع نظام إدارة أموال المعتقلين والمراقبين وغيرهم من الأشخاص والهيئات، وكان الثابت أن كلاً من المطعمون ضدهما الأول والثاني يشغل منصباً وزارياً وأن كلاً منهما تقدم في / / بطلب إلى رئيس..... لتخصيص شقة له في هذا العقار لسكنه به معاينتهما للعقار ومعرفتهما لما به من منقولات تخص مورث الطاعنين — الخاضع للحراسة — وأن رئيس..... استجاب لطلبهما وأمر بتاريخ / / بتخصيص الطابق الثالث من العقار المطعمون ضده الأول والطابق الرابع للمطعمون ضده الثاني وتم إخطار الشركة المصرية لإعادة التأمين — إحدى شركات القطاع العام — المشتريّة للعقار بذلك، كما قام المستشار القانوني لرئيس..... بإخطار وكيل..... بذلك التخصيص بتاريخ / / ، كما تضمن الكتاب المؤرخ / / المرسل إلى الشركة المشتريّة للعقار بناء على إخطار المستشار القانوني لرئيس..... سالف الذكر التنبيه بفصل الدورين الثالث والرابع من العقار واستقلال كل منهما عن الآخر إمكان تأجيرهما كشقتين منفصلتين ثم قامت الشركة المشتريّة للعقار بتحرير عقد الإيجار المؤرخ / / للمطعمون ضده الأول عن الطابق الثالث وعقد الإيجار المؤرخ / / للمطعمون ضده الثاني عن الطابق الرابع على أن يبدأ سريان كل منهما بتاريخ / / وقامت الحراسة العامة بإخلاء الطابقين من منقولات وأمتعة مورث الطاعنين وتم نقلها إلى مخازن الحراسة العامة بتاريخ / / ثم التصرف فيها بالبيع، كما كان الطابق الثاني من العقار مشغولاً بسكني المستأجر (.....) ثم زوجته (.....) من بعده والتي ظلت تنتفع بالعين المؤجرة بعد

فرض الحراسة. وفي (.....) أبدت رغبتها في التنازل عن الإيجار إلى (.....) فأصدرت..... لأمالك الحكومة بوزارة..... موافقتها على هذا التنازل ولكن إلى المطعون ضده الثالث بتاريخ / / وأخطرت الشركة المشتريّة بذلك فحررت للمطعون ضده الثالث عقد الإيجار المؤرخ / / عن الطابق الثاني من العقار رغم أن رغبة المستأجرة في التنازل عن عقد الإيجار كان معلقاً على شرط تأجير العين لمن ارتأت هي التنازل له متجاوزة بذلك رغبة المستأجر، ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٦٦ لسنة ١٩٦٥ بتشكيل الوزارة في ١٠/١٩٦٦ والمنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٦٥ وجاء به تعيين كل من المطعون ضده الأول وزيراً..... والمطعون ضده الثاني وزيراً..... وكان مفاد ذلك أن قيام الشركة (.....) مشتريّة العقار بتحرير عقدي الإيجار للمطعون ضده الأول والثاني قد تم نفاذاً لأمر التخصيص الصادر من رئيس مجلس الوزراء بعد تعيين كل منهما وزيراً، وبتاريخ / / صدر قرار رئيس الجمهورية برفع الحراسة عن أموال وممتلكات مورث الطاعنين بناء على كتاب رئيس مجلس الوزراء رقم (.....) بتاريخ / / كما صدر قرار رئيس الجمهورية رقم (.....) بتاريخ / / كما صدر قرار رئيس الجمهورية بتاريخ / / بفسخ عقد بيع العقار محل النزاع إلى الشركة المصرية لإعادة التأمين ثم أمر رئيس الجمهورية بإعادة الطاعنين إلى مسكنهم بعد استلام العقار والمنقولات ورغم إخطار جهاز الحراسة العامة بذلك بكتاب المستشار القانوني لرئيس مجلس الوزراء رقم ٣٧٩٨ بتاريخ / / وامتنع المطعون ضدهم الثلاثة الأول عن تنفيذه بإخلاء الوحدات المؤجرة لهم رغم

استلام الطاعنين للعقار حكماً بتاريخ / / فأعاد الرئيس محمد أنور السادات إصدار أمره سنة ١٩٧٠ بتتفيذ قرار الرئيس الراحل جمال عبد الناصر ولم يتم التنفيذ. لما كان ذلك، وكانت الظروف التي لا بست تأجير أعيان النزاع للمطعون ضدهم الثلاثة الأول على النحو المبسوط آنفاً تكشف بجلاء علمهم والشركة المطعون ضدها الرابعة المشتريّة للعقار أن الحراسة فرضت على العقار الكائن به الوحدات محل النزاع استناداً إلى المادة الثالثة من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٦٤ بشأن بعض التدابير الخاصة بأمن الدولة لما نسب لمورث الطاعنين بأنه أتى أفعالاً تتعارض مع المصالح القومية للدولة بسبب اتهامه بتهريب أمواله للخارج وأن النيابة العامة قررت حفظ التحقيق إدارياً بتاريخ / / قبل صدور أمر رئي مجلس الوزراء بتخصيص الوحدات إليهم وتحرير عقود الإيجار عنها وكان مقتضى قرار حفظ الشكوى إدارياً لصالح مورث الطاعنين هو أن الحراسة الأمنية المؤقتة على أملاكه مصيرها الحتمي إلى زوال بعد أن زال موجب فرضها وبالتالي إعادة العقار إلى مالكه ليمارس عليه حق الملكية المصون بنصوص القانون والدستور ورغم ذلك وبعد صدور قرار الحفظ من النيابة العامة اتخذت إجراءات شراء (.....) للعقار محل النزاع بتاريخ / / ثم حررت عقود الإيجار للمطعون ضدهم الثلاثة الأول المؤرخة / / و / / و / / بناء على أوامر صريحة ملزمة لها تتعدم إدارة الشركة حيالها صادرة من رئيس مجلس الوزراء بتخصيصها إليهم وهو إجراء لم يتغى مصلحة عامة بل تم مجاملة للمطعون ضدهم الثلاثة الأول لمناصبهم الوزارية وعلى خلاف ما تقضي به مواد الدستور من حظر على الوزير أثناء توليه منصبه الوزاري أن يشتري أو يستأجر شيئاً

من أموال الدولة أو أن يؤجرها أو يبيعها شيئاً من أمواله أو أن يقاضيها عليه، كما صدر أمر تخصيص الطابق الثاني للمطعون ضده الثالث رغم أن المستأجرة له كانت قد أبدت رغبتها في عام ١٩٦٦ بالتنازل عن عقد الإيجار لمن ارتأت التنازل له وإلا كان حقاً لها أن يستمر عقد الإيجار لصالحها وألا تسلب حيازتها للعين المؤجرة إلا أن الإدارة العامة لأموال الحكومة ورغم عدم انتهاء عقد الإيجار أخطرت (.....) بالموافقة على التنازل للمطعون ضده الثالث ثم صدر أمر التخصيص وحرر عقد الإيجار للمطعون ضده الثالث الذي كان يشغل منصب محافظ الجيزة إضراراً بالمستأجرة لهذا الطابق والطاعنين الذين عاد إليهم ملكية العقار على السواء، ولما كان الثابت من جماع ما تقدم من قرائن أن إجراءات تخصيص رئيس مجلس الوزراء للوحدات السكنية محل النزاع للمطعون ضدهم الثلاثة الأول وأمره للشركة المشترية — وهي إحدى شركات القطاع العام — بتحرير عقود إيجار لهم عن وحدات النزاع التي كانت مسكناً لمورث الطاعنين ومستأجرة أخرى رغم حفظ التحقيق في البلاغ المقدم ضد المورث — المالك الأصلي للعقار — والذي كان سبباً في وضعه تحت الحراسة الأمنية بما ينبئ عن أن رفع الحراسة عنه بات وشيكاً لانتفاء سببه بحفظ التحقيق ثم الإسراع في اتخاذ إجراءات التعاقد وفصل وحدات العقار وتسليمها بعد إخلائها من المنقولات إنما ينبئ عن التواطؤ بين مصدر أمر التخصيص والشركة المشترية للعقار وبين المطعون ضدهم الثلاثة الأول لدى إبرام هذه العقود لحرمان الطاعنين من حقهم الأصيل في الانتفاع بملكهم الذي يحميه القانون والدستور وهو ما يؤكد عدم استجابة المطعون ضدهم المذكورين لأمر رئيس الجمهورية

الصادر عام ١٩٦٩ بإخلاء الوحدات السكنية محل النزاع وإصرارهم على عدم تسليمها إلى الطاعنين وكذلك أمر رئيس الجمهورية الصادر عام ١٩٧٠ بضرورة تنفيذ أمر رئيس الجمهورية السابق رغم إعداد مساكن أخرى لهم. لما كن ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم الصادر من محكمة القيم ورفض دعوى الطاعنين على سند من القول بحصة عقود الإيجار الصادرة من محكمة القيم ورفض دعوى الطاعنين على سند من القول بصحة عقود الإيجار الصادرة للمطعون ضدهم الثلاثة الأول لخلو الأوراق من دليل على الغش والتواطؤ رغم توافر القرائن المشار إليها آنفاً والتي تتساند في جملتها لتكون دليلاً قائماً بالأوراق يشهد على حصول الغش والتواطؤ الذي لازم إبرام العقود الثلاثة لاغتياح حقوق الطاعنين وحرمانهم من ملكهم للتصرف فيه على نحو ما يقرره لهم الدستور والقانون الذي تعلو أحكامه فوق المناصب والمصالح الخاصة وبالتالي لا تكون هذه العقود نافذة في حق الطاعنين بعد أن زال سند ملكية الشركة المؤجرة وعادت الملكية إليهم كاملة غير منقوصة فإنه يكون قد عابه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال وأغفل الثابت بالأوراق.

فسخ العقد. أثره. إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد. م ١٦٠ مدني. الاستثناء. العقود الزمنية كالإيجار. علة ذلك اعتبار عقد الإيجار مفسوخاً من وقت الحكم البات بفسخه أو من اليوم التالي لتاريخ نشر حكم الدستورية.

(الطعن رقم ١٣٤٦ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٦/١/٥)

١٢ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أصبح لا يجوز تطبيقه اعتباراً من ١٩٩٧/١١/٢٨ وهو اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية بالجريدة الرسمية عملاً بالمادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا مثله في ذلك كأي تشريع جديد ألغى قانوناً بآثر رجعي سابقاً على صدوره ويترتب عليه فسخ عقد الإيجار المفروش بحكم القانون نظراً لإلغاء المادة ٤٠ سالفه البيان والأصل أنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد عملاً بالمادة ١٦٠ من القانون المدني ومن ثم كان الفسخ له أثر رجعي سواء كان الفسخ بحكم القاضي أو بحكم الاتفاق أو بحكم القانون إلا أنه إذا كان العقد زمنياً كالإيجار وفسخ لم يكن لفسخه أثر رجعي لأن طبيعة العقود الزمنية تستعصي على هذا الأثر ذلك أن العقد الزمني يقصد الزمن فيه لذاته فالزمن معقود عليه وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه.

(الطعن رقم ٦٧٢ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ١٩ / ٥ / ٢٠١٠)

* * *