

# شرح عملي لـ اجراءات دعوي الفسخ الاعذار وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## اجراءات الفسخ وضرورة الاعذار

### اجراءات دعوي الفسخ الاعذار، الطلبات (١٥٧، ٢١٩)

في هذا البحث المبسط نتعرف علي اجراءات دعوي  
الفسخ وضرورة الاعذار قبل رفع الدعوي بالفسخ و  
الطلبات والا كان قضاء محكمة الموضوع عدم  
قبول الدعوى .

**ومن ثم سوف نستعرض بالتفصيل الموجز:**

- معني الاعذار .
- صيغة الاعذار القانونية.
- شروط واجراءات الفسخ في نص المادة ١٥٧ من  
القانون المدني .
- صيغة دعوي الفسخ القانونية .



في هذا البحث المبسط نتعرف علي اجراءات دعوي الفسخ وضرورة الاعذار  
قبل رفع الدعوي بالفسخ و الطلبات والا كان قضاء محكمة الموضوع عدم  
قبول الدعوى .

**ومن ثم سوف نستعرض بالتفصيل الموجز**

- معني الاعذار .
- صيغة الاعذار القانونية.
- شروط واجراءات الفسخ في نص المادة 157 من القانون المدني .
- صيغة دعوي الفسخ القانونية .

# لا أعذار قبل الفسخ: مادة 219 مدني

## السند القانوني للاعذار قبل الفسخ المادة 219 مدني

يكون أعذار المدين بإذاره أو بما يقوم مقام الإذار ويجوز أن يتم **الاعذار** عن طريق البريد على الوجه المبين في القانون المرافعات كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضى بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر .

**من هذا النص يتبين ان المادة 219 من القانون المدني المصري تقرر أنه**

لا عذرا يقبل من المخل بالالتزام عند فسخ العقد. فإن خالف أحد الطرفين بنود العقد، فله الطرف الآخر حق الفسخ، مهما كانت أسباب مخالفة الطرف الأول ولكي يكون تخلف الطرف بالعقد واضحا كان اعذاره أولا بانذار علي يد محضر .

فمثلا، إذا تخلف المقاول عن إنجاز العمل في الوقت المحدد، فللمتعاقد معه الحق في فسخ العقد، دون أن يقدم المقاول أي عذر أو تبرير لمخالفته .

من المهم أن نشير إلى أن هذا المبدأ يطبق في جميع أنواع العقود، مستثنى من ذلك العقود المستثناة بشكل صريح من قبل القانون، كما تحدد بعض القوانين بعض الحالات التي يمكن قبول العذر فيها قبل الفسخ .

## الفسخ: المادة 157 مدني

### السند القانوني للفسخ المادة 157 مدني

في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إذار المدين أن يطالب تنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى .

تعنى المادة 157 من القانون المدني المصري بحق الفسخ، وهو حق يمنح لأحد أطراف العقد عند مخالفة الطرف الآخر لبنود العقد. فإذا تخلف أحد الطرفين عن الوفاء بالتزاماته العقدية فله الطرف الآخر حق فسخ العقد وفك ارتباطه به .

لا يشترط للفسخ وجود ضرر أو خسارة للطرف الذي يمارس حقه في الفسخ، فما يهم هو مخالفة أحد أطراف العقد للالتزامات المتفق عليها. لكن يجب أن تكون المخالفة جدية وجوهريّة في العقد، وأن تحدد الفقرة 157 من القانون المدني الحالات التي يمكن الاستناد إليها في ممارسة حق الفسخ.

ويمكن أن تقرر الفقرة 157 من القانون المدني أن حق الفسخ يمكن أن يمارس من قبل الطرف المخل بالعقد أيضا في حالة ثبوت أن مخالفته كانت نتيجة لأسباب خارجة عن إرادته، فمثلا إذا أثبت أن تأخر **مقاول** في إنجاز العمل كان نتيجة ل حادث قوى طبيعية فله حق الفسخ.

## صيغة إنذار فسخ العقد

### المادة (219) مدني

إنه في يوم ..... الموافق / /

بناء على طلب / ..... المقيم ..... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي .

أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلي محل أقامه :

السيد/..... المقيم ..... بناحية ( قسم - مركز) ..... محافظة ..... مخاطبا مع ...

### وأنذرتة بالآتي

بموجب عقد ..... بتاريخ / / تعاقد الطالب مع المعلن إليه على ..... وحيث أن هذا العقد ملزم للجانبين والتزم الطالب بما هو مفروض عليه ألا أن المعلن إليه لم ينفذ التزامه ب.....برغم حلول اجل تنفيذ الالتزام الذي كان يجب تنفيذ بتاريخ / /

ولما كان البند ..... من العقد سالف الذكر ينص على **الفسخ** في حالة عدم تنفيذ الالتزام دون حاجة على تنبيه أو إعدار علاوة على شروط جزائي في حالة عدم التنفيذ وقدره .....

ولما كان الأمر كذلك فيحق للطالب قبل رفع دعوى الفسخ التنبيه على

المنذر عليه بالقيام بتنفيذ ما التزم به في خلال مدة ..... يوما من تاريخ استلام هذا الإنذار - وإلا حق للطالب رفع دعوى بفسخ هذا العقد مع كل ما يترتب على الحكم بالفسخ من آثار .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأنذرت المعلن إليه بصورة من هذا ونبهته إلى سريان مفعوله مع حفظ كافة الحقوق الأخرى .  
ولأجل العلم .

## صيغة دعوى فسخ عقد البيع لعدم سداد باقي الثمن

### المادة (157) مدني

إنه في يوم ..... الموافق / /  
بناء على طلب / ..... المقيم ..... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي .  
أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت حيث إقامة :  
السيد / ..... المقيم ..... مخاطبا مع ...

### الموضوع

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في / / اشترى المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن ..... وذلك نظير ثمن إجمالي وقدره ..... دفع من بمجلس العقد مبلغ وقدره ..... والباقي قد اتفق على سداد على النحو التالي .....

وحيث أن الطالب قد التزم بما هو مطلوب له وسلمه العين المبيعة إلا إن المعلن إليه لم ينقد التزاماته وامتنع عن سداد باقي ثمن المبلغ بالرغم من إنذاره على يد محضر بتاريخ / /

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بفسخ عقد البيع المؤرخ / / .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن عليه بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة ..... الكائن مقرها ..... يوم ..... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباح وما بعدها ليسمع المعلن عليه الحكم:

بفسخ العقد المؤرخ / / والمتضمن ..... والمحرر بين الطالب والمعلن عليه بتاريخ / / إلزامه بدفع تعويض وقدره ..... طبقا لنصوص العقد مع إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالإنفاذ المعجل وبلا كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ...

## اجراءات دعوي الفسخ في أحكام النقص

في هذا المبحث عرض لبعض أحكام محكمة النقص عن الاعذار ودعوي الفسخ للعقود

الإعفاء من الأعذار في الفسخ الاتفاقى وجوب الاتفاق عليه صراحة المادة 158 مدني مؤداه تضمن العقد شرطا باعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه دون حكم قضائي لا يعفى الدائن من الأعذار قبل رفع دعوى الفسخ عدم وجود تعارض بين أَعذار الدائن للمدين وتكليفه بالتنفيذ وبين المطالبة بالفسخ اعتبار الأَعذار شرط لرفع الدعوى لوضع المدين في تنفيذ التزامه لا يفيد من ذلك اعتبار مجرد رفع الدعوى بالفسخ أَعذارا وجوب اشتمال صحيفتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه .

(الطعن رقم 4899 لسنة 68 ق جلسة 27/2/2000)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار عند تخلف المشتري عن سد باقي الثمن في ميعاده من شأنه أن يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ألا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب أعماله إذ للقاضي التثبيت من الشرط على عبارة العقد كما عند التحقيق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون أعماله فإذا تبين له أن الدائن قد اسقط حقه في طلب الفسخ وجب عليه أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى .

(الطعن 349 لسنة 55 ق جلسة 23/12 /1990)

القانون لا يلزم العاقد الذي يتمسك بالشرط الصريح الفاسخ دون

أعدار بان يبدى رغبته في ذلك بشكل معين ومن ثم فان المحكمة الموضوع أن تستخلص ذلك من أي واقعة تفيده متى كان استخلاصها له سائغا .

**(الطعن 1299 لسنة 51 ق جلسة 2/1/1983)**

لما كان الطاعنون قد طلبوا فسخ العقد إعمالا لحقهم المقرر بمقتضى نص المادة 157 من القانون المدني فانه يتعين لإجابة الفسخ في هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر متخلفا عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي وله أن يتوقى هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره .

**(الطعن 1964 لسنة 50 ق جلسة 22/5/84 س 35 ص 1390)**

المقرر في قضاء هذه المحكمة ألا انه إذا كان عقد البيع لا يحوى شرطا صريحا فاسخا فللدائن أن يستعمل خياره في طلب فسخ العقد طبقا للمادة 157 من القانون المدني وللمدين توقي الفسخ بالوفاء بالتزامه إلي ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى .

**(الطعن 1814 لسنة 50 جلسة 31/10/1984)**

الشرط الفاسخ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مفترض دائما في كل عقد تبادلي وهو - على ما يدل عليه نص المادة 157 من القانون المدني - جزاء مقرر لمصلحة الدائن لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدى .

**(الطعن 1208 لسنة 51 ق جلسة 10/4/85 س 36 ص 594)**

الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني طبقا للمادة 157 من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يخول المدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلي ما قبل صدور الحكم النهائي ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء - المتأخر مما يضار به الدائن فلا عبرة بمقدار ما لم يوف به من التزام المدين عند نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة بل العبرة بما يكون عليه الحال عند الحكم النهائي .

**(الطعن 2022 لسنة 54 جلسة 28/5/1989)**

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الفسخ الضمني طبقا للمادة 157 من القانون المدني يخول للمدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلي ما قبل صدور الحكم النهائي ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن فلا

عبرة بمقدار ما لم يوف به من التزام الدين عند نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة بل العبرة بما يكون عليه الحال عند الحكم النهائي.

(الطعن 376 لسنة 54 ق جلسة 29/5/1991)

مناط تحقيق الشرط الصريح الفاسخ أو الحكم بالفسخ إعمالا للشرط الضمني هو ثبوت إخلال المدين بالوفاء بالا لتزام المرتب للفسخ ولا يعتبر المدين مخلا بهذا الالتزام متي قام امتناعه عن الوفاء به على سبب قانوني .

(الطعن 491 لسنة 49 ق جلسة 23/12/1982)

## الفرق بين الفسخ الاتفاقي والقضائي

**لتتمة المعلومات القانونية عن الاعذار وفسخ العقد نستعرض الفرق بين الفسخ الاتفاقي والفسخ القضائي في القانون المدني .**

في القانون المدني المصري، يمكن أن تنتهي العلاقة التعاقدية بطرق مختلفة، منها الفسخ. والفسخ هو حل متاح للطرفين لإنهاء العلاقة التعاقدية عند حدوث مخالفة لأحكام العقد. ولكن هناك نوعان من الفسخ: الفسخ الاتفاقي والفسخ القضائي، لكل منهما طريقته ومميزاته وإجراءاته.

### الفسخ الاتفاقي

يعد الفسخ الاتفاقي "اتفاقا" جديدا بين أطراف العقد الأصلي، يقررون فيه إنهاء العلاقة التعاقدية بينهم، ويمكن أن يحددوا الشروط المتعلقة بإنهاء العقد، مثل الآلية و التعويضات ولا يشترط وجود مخالفة لأحكام العقد لتطبيق الفسخ الاتفاقي، فإنه يعتمد على إرادة الطرفين ويعتمد على موافقة جميع الأطراف المشاركة في العقد ويمكن أن يحدد العقد الأصلي شروط الفسخ الاتفاقي بشكل واضح ، أو يترك للطرفين التصرف بموافقة بعضهما البعض في حالة الفسخ.

### الفسخ القضائي

يطبق **الفسخ القضائي** عندما يثبت أحد أطراف العقد مخالفة الطرف الآخر لأحكام العقد بشكل جدي ، و أن هذه المخالفة تلحق به ضررا ويمكن للطرف المتضرر من مخالفة الطرف الآخر أن يقدم دعوى قضائية للفسخ الذي تقرر المحكمة بناء على ما تثبته من أدلة ويمكن أن

تحدد المحكمة الآلية و التعويضات المتعلقة بإنهاء العقد، مع تطبيق قواعد القانون المتعلقة بالعقود و الأضرار.

## مقارنة

- الفرق الأساسي بين الفسخ الاتفاقي و الفسخ القضائي هو أن الفسخ الاتفاقي يعتمد على إرادة الطرفين ، بينما الفسخ القضائي يعتمد على قرار القضاء .
- يمكن أن يطبق الفسخ الاتفاقي مع أو دون وجود مخالفة لأحكام العقد، بينما يشترط وجود مخالفة لتطبيق الفسخ القضائي.
- يمكن أن يحدد الطرفين شروط الفسخ الاتفاقي بشكل مسبق ، بينما يحدد القضاء شروط الفسخ القضائي بناء على ما تثبته من أدلة.

ختاماً: يمكن القول أن **الفسخ الاتفاقي** هو حل سريع و ميسر لإنهاء العلاقة التعاقدية ، بينما الفسخ القضائي هو حل أكثر معقداً و يحتاج إلى وقت أطول ، ويعتمد على قرار المحكمة.

## إجراءات دعوى الفسخ الاعذار، الطلبات (١٥٧،٢١٩)

في هذا البحث المبسط نتعرف علي اجراءات دعوى **الفسخ وضرورة الاعذار** قبل رفع الدعوى بالفسخ و الطلبات والا كان قضاء محكمة الموضوع عدم قبول الدعوى .

**ومن ثم سوف نستعرض بالتفصيل الموجز:**

- معني الاعذار .
- صيغة الاعذار القانونية.
- شروط واجراءات الفسخ في نص المادة ١٥٧ من القانون المدني .
- صيغة دعوى الفسخ القانونية .



ختاماً: نجد أن القانون المصري، كما هو الحال في العديد من الأنظمة القانونية، يمنح حق الفسخ للطرف المتضرر من مخالفة الطرف الآخر للعقد، دون ضرورة وجود عذر محدد للفسخ. إلا أنه في بعض الحالات المحدودة يمكن قبول عذر المخل بالالتزام، مثل وقوع حدث قوي لا دخل

للأطراف فيه. وبذلك ، ويمكن القول بأن النظام القانوني يوازن بين حق الطرف المتضرر في الفسخ و حق الطرف المخل في التبرير، مع التركيز على حماية مصالح الجميع وفقا لطبيعة الالتزام و ظروف العقد.

- انتهى البحث القانوني ( **اجراءات دعوي الفسخ: الاعذار، الطلبات** ) ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات** .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال ( **طلب استشارة مجانية** )
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( **01285743047** ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوار الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
- يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .