

# أهم الإجراءات العملية في توقي الفسخ الضمني البيع وحماية حقلك القانوني

## توقي الفسخ القضائي

تعرف علي كيفية توقي الفسخ الضمني في البيع والمسمى بالفسخ القضائي وصاحب القصد في التوقي هو المشتري وكذلك البائع كليهما يحق له توقي الفسخ المرفوع من الآخر حتى قبل اقفال باب المرافعة في الاستئناف.

## توقي الفسخ المادة 157 مدني

تضمنت المادة 157 من القانون المدني فقرتين :

1. في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض .

2. 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.

والفقرة الثانية من النص هي المعنية بشأن اعطاء الحق في توقي  
الفسخ الضمني القضائي



## كيفية توقي الفسخ الضمني في البيع



في الفسخ القضائي المعروف بالفسخ الضمني يحق للطرف المخل بالتزامه أن يتوقى الحكم بالفسخ وذلك بأداء التزامه حتى قبل اقفال باب المرافعة في الاستئناف كما أنه يحق للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الطرف المخل اعطاء أجل لأداء الالتزام المتأخر وفي كل الأحوال للمحكمة تقدير قيمة الالتزام سبب الفسخ من حيث أهميته وعدم تفاهته والقضاء برفض الفسخ ، وأخيرا نقول أنه يحق توقي الفسخ الاتفاقي حال تضمن العقد شرط صريح فاسخ في حالة واحدة فقط وهي ( ثبوت تنازل المتعاقد صاحب الحق فيه عنه كأن يكون قد قبل مثلا الوفاء بالقسط في ميعاد متأخر عن المتفق عليه ) ، أما ان ثبت تمسكه به وعدم تنازله عنه صراحة أو ضمنا فلا يجوز رفض الفسخ وتقضي المحكمة بقبوله لأن أساس الشرط الصريح الفاسخ غل يد المحكمة عن أي تقدير في تحقق سبب الفسخ ولأن السداد اللاحق لا يعيد للعقد وجوده ولا يمنع الفسخ .

### توقي الفسخ في المذكرة الايضاحية

جاء عنها بالمذكرة الإيضاحية أن:

فإذا اختار الدائن تنفيذ العقد وطلبه تعين أن يستجيب القاضي لهذا الطلب وجاز له أن يحكم بالتعويض أما إذا اختار الفسخ فلا يجبر القاضي على إجابته إليه على أن للقاضي أن يجيب الدائن إلى طلبه ويقضي بفسخ العقد مع إلزام المدين بالتعويض 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 بشروط ثلاثة :

- **الأول :** أن يظل تنفيذ العقد ممكنا
- **الثاني :** أن يطلب الدائن فسخ العقد دون تنفيذه
- **الثالث :** أن يبقى المدين على تخلفه

فإذا اجتمعت هذه الشروط الثلاثة تحقق بذلك ما ينسب إلى المدين من خطأ أو تقصير

## تعريف الفسخ

اللجوء إلى الفسخ يبرره عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لما التزم به حيث يكون للمتعاقد الآخر، الذي يكون مستعداً لتنفيذ التزامه ولكنه لا يرى المتعاقد المخل مستعداً لتنفيذ التزامه مصلحة في اللجوء إلى الفسخ تتمثل في تحلله من التزاماته المترتبة على العقد

فالبائع الذي لا يحصل على ثمن المبيع من المشتري لا يكفيه أن يظل محتفظاً بالمبيع لديه وإنما يهمله أن يتصرف فيه إلى مشتر آخر يقوم بدفع الثمن، وهذا لا يكون إلا إذا تخلص من البيع الأول وذلك بفسخه.

أما إذا كان أحد المتعاقدين قد نفذ التزامه كاملاً كما في حالة البائع الذي يقوم بتسليم المبيع إلى المشتري إلا أن هذا الأخير لم يقدّم بدفع ثمن المبيع لمعاناته من الإعسار الأمر الذي يعوق التنفيذ العيني أو الجبري فهنا يهمل البائع [استرداد المبيع](#) لكي يعرضه على مشتري آخر يوفي بثمنه وهذا لا يتم إلا بفسخ عقد البيع.

### وتقرر المادة 157/1 مدني حق الفسخ إذ تنص على أنه:

في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر، بعد إعداره المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى وحق الفسخ الذي يطلبه أحد المتعاقدين جزاءً إخلال المتعاقد الآخر بتنفيذ التزاماته العقدية هو حق يأت دائماً لأي متعاقد إذا أخل المتعاقد الآخر بالتزاماته حتى ولو خلا العقد من اشتراط هذا الحق فحق طلب الفسخ مقرر لكلا المتعاقدين بنص المادة 157/1 مدني، فهذا النص الذي يعد من النصوص المكملّة لإرادة المتعاقدين.

### ويبين من نص المادة 157/1 مدني أن

الفسخ قد يتلازم مع جزاء المسؤولية العقدية " التعويض " وذلك حين يخل أحد المتعاقدين بالتزامه فيطلب المتعاقد الآخر فسخ العقد، وفي ذات الوقت يكون هذا الإخلال مكوناً لخطأ يصيب هذا الأخير بضرر فيطلب تعويضاً عما لحقه من ضرر.

## توقى الفسخ القضائي

تستند دعوى الفسخ القضائي إلى إخلال المتعاقد بتنفيذ التزاماته التي تضمنها العقد إخلالا كلياً أو جزئياً ومهما كان قدر الإخلال الجزئي فهو يجيز الفسخ على نحو ما تقدم وليس للمتعاقد الذى أخل بالتزامه أن يطلب رفض طلب الفسخ استناداً لتفاهة ما بقى من التزامه دون تنفيذ وللمدعى عليه في دعوى الفسخ القضائي أن يتوقى الفسخ أمام محكمة الدرجة الأولى بالوفاء إلى ما قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى.

### وله في سبيل ذلك اللجوء لإجراءات العرض والإيداع أياً ما كان محل التزامه:

سواء تعلق بدفع مبلغ من النقود أو تسليم عقار أو منقول على نحو ما أوضحناه بخصوص الوفاء بطريق العرض والإيداع ، ومتى تم الوفاء كاملاً غير منقوص حسبما تضمنه العقد من تحديد الالتزامات محل هذا الوفاء وكان التأخير في الوفاء عن مواعده لم يكن يضر الدائن فإن المحكمة لا تجيبه إلى طلب الفسخ

أما إذا كان يضر به فإنها تقضى بالفسخ فقد يلتزم الدائن **بتوريد بضاعة** معينة مباحة إلى إحدى الجهات فى تاريخ معين مما جعله يتعاقد مع البائع له على تسليمها له فى وقت سابق على اليوم المحدد لقيامه بتوريدها إلى تلك الجهة.

إلا أن المدين لم يقم بتسليمها حتى اليوم المحدد لتوريدها ، فيكون التسليم اللاحق غير مجد وضار بالدائن إذ يتعذر عليه التصرف فى البضاعة مما يوجب القضاء بالفسخ حتماً ولو أبدى المدين استعداداً للتسليم أو كان قد اتخذ إجراءات العرض والإيداع إذ بالوفاء اللاحق الضار بالدائن لا تبرأ ذمة المدين ولا يكون قد أوفى بالتزامه

مما يتعين معه على المحكمة أن تقضى بعدم صحة العرض والإيداع ويفسخ العقد مع التعويض إذا كان قد طلبه الدائن وإذا انحصر قضاؤها فى هذه الحالة على الفسخ والتعويض ولم يكن طلب صحة العرض والإيداع قد طرح عليها على وجه جازم، فإن قضاءها ينطوى ضمناً على عدم صحة العرض والإيداع.

ولا ينحصر التوقى على الوفاء أمام محكمة الدرجة الأولى

## فحسب

إنما يجوز للمدين بعد صدور الحكم الابتدائي بالفسخ أن يطعن فيه بالاستئناف إن كان ذلك جائزا ثم يتوقى الفسخ بالوفاء بالتزامه إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في الاستئناف فإن تم الوفاء بعد ذلك وفي خلال فترة حجز الاستئناف للحكم عندما تكون المحكمة لم تصرح بمذكرات أو مستندات أو صرحت وانقضى الأجل المحدد للمستأنف وطلب الأخير إعادة الاستئناف للمرافعة لتقديم دليل الوفاء فإن قرار إعادة إلى المرافعة يخضع لمطلق تقدير المحكمة.

## وإذا تعلق الوفاء بمبلغ من النقود كالباقي من الثمن

وكان من حق المشتري حبسه لإخلال البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم أو بأعمال التشطيب أو كان قد رتب على العين رهنا بما يتوافق معه التعرض للمشتري فإن الحق في الحبس يحول دون الوفاء بباقي الثمن وبالتالي من اعتبار المشتري مخلا بالتزامه مما يتعين معه رفض دعوى الفسخ.

فإن كان المشتري قد طرح على المحكمة طلبا للحكم له بصحة ونفاذ العقد سواء كان ذلك بموجب طلب عارض قدم فيها فإنه يتعين على المشتري إيداع باقى الثمن - دون عرضه على البائع - بخزينة المحكمة إبداءا مشروطا بعدم صرفه له إلا بعد تنفيذ البائع لالتزاماته - وحينئذ يتضمن هذا الطلب طلبا ضمنيا بصحة العرض والإيداع طالما لم يطلبه المشتري صراحة فتقضى المحكمة برفض دعوى الفسخ وبصحة ونفاذ العقد ويتضمن هذا الحكم قضاء ضمنياً بصحة العرض والإيداع

## ويسرى ما تقدم إذا استند طالب الفسخ إلى الشرط الفاسخ الصريح الذي تضمنه العقد :

إذا ما ثبت للمحكمة تنازله عن هذا الشرط بقبوله الوفاء ببعض الثمن بعد تاريخ استحقاقه مما يسقط حقه في التمسك بالشرط الفاسخ الصريح ولما كان الساقط لا يعود فلا يبقى إلا الشرط الفاسخ الضمني مما يجوز معه للمدين توقى الفسخ بالوفاء على نحو ما تقدم .

## الطلب العارض بصحة العقد في دعوى الفسخ

إذا رفع الدائن الدعوى بفسخ العقد لإخلال المدين بالتزامه، فلا

يقتصر حق الأخير على توقي الفسخ إن كان قد تأخر في تنفيذ التزامه، وإنما يجوز له أن يقرن هذا التوقي بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد، وذلك **بطلب عارض** يقدمه في دعوى الفسخ وحينئذ تجيبه المحكمة إليه بعد أن ترفض القضاء بالفسخ

إذ طالما قام المدين بتوقي الفسخ فإن العقد يكون قائماً فيما بين طرفيه بالحالة التي كان عليها قبل رفع دعوى الفسخ فإن كان غير مسجل ظل كذلك بحيث إذا امتنع البائع عن تسجيله في حالة عدم تقديم الطلب العارض جاز للمشتري رفع دعوى بصحته ونفاذه،

وبتأشيرته بالحكم النهائي على هامش **تسجيل صحيفة الدعوى** تنتقل إليه الملكية ومن ثم يجوز له اختصاراً للإجراءات أن يتقدم في دعوى الفسخ بطلب عارض بصحة ونفاذ العقد وحينئذ يتعين عليه شهر صحيفة هذا الطلب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه وذلك عملاً بالمادة (١٢٦) مكرراً من قانون المرافعات فإن لم يتم الشهر فلا يقبل الطلب العارض وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها.

### ويسرى ما تقدم

إذا كان العقد متضمناً الشرط الفاسخ الصريح متى تحقق للمحكمة أن الدائن قد تنازل عن هذا الشرط بقبول الوفاء بأحد أقساط الثمن أو بعضها بعد ميعاد استحقاقه

مما ينبئ عن تنازله الضمني عن الشرط ولا يبقى له إلا الفسخ القضائي مما يجوز معه للمشتري التمسك بهذا السقوط وبالتالي توقي الفسخ وتقديم طلب عارض بصحة ونفاذ العقد على نحو ما تقدم

إذ أن الفسخ القضائي لا يقع إلا بحكم ومن ثم يتعين طلبه بطريق الدعوى الأصلية أو بطلب عارض خلافاً **للفسخ الاتفاقي** فهو يقع فور تحقق موجبه دون حاجة لصدور حكم به وبالتالي فلا يطرح على المحكمة كطلب عارض وإنما بطريق الدفع الموضوعي ومن ثم يجوز طرحه على محكمة الاستئناف لأول مرة دون أن يعتبر طلباً جديداً .

والمقرر أن دعوى فسخ العقد لسبب من أسباب الفسخ تقتصر فيها وظيفية المحكمة على بحث هذا السبب وحده وقضاؤها برفض الدعوى لا يتعدى ذلك إلى القضاء ضمناً بصحة العقد.

# الفسخ في قضاء النقض المدني

التلازم بين الفسخ والتعويض ليس تلازماً دائماً فقد يطلب أحد المتعاقدين الفسخ ولا يكون هناك مجال للتعويض فإذا امتنع المدين عن تنفيذ التزامه عينا وكان هذا التنفيذ ممكناً جاز للدائن أن يطلب من القضاء إلزام المدين بالتنفيذ العيني كما يكون له بدلاً من ذلك أن يطلب فسخ العقد وإذا أصبح التنفيذ العيني للالتزام مستحيلاً لسبب لا يد للمدين فيه كقوة قاهرة أو حادث فجائي فإن العقد يفسخ بقوة القانون

نقض 22/12/1981 س 31 رقم 388 م 2082

أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع لا يعتبر مفسوخاً إعمالاً للشروط الفاسخ الضمني بمجرد تخلف المشتري عن تنفيذ التزامه بالوفاء بالثمن بل يتعين لكي تقضي المحكمة بإجابة البائع إلى طلب الفسخ أن يظل المشتري متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي فإذا ما قام المشتري بتنفيذه قبل ذلك امتنع قانوناً الحكم بالفسخ ولو كان هذا الوفاء بعد انقضاء الأجل المحدد في العقد، بل وبعد رفع دعوى الفسخ.

## لما كان ذلك

وكان الثابت من المستندات المقدمة من الطاعنة أمام محكمة الموضوع بدرجتها أنها قامت بسداد الأقساط المستحقة عليها من باقي ثمن المبيع بموجب إنذارات عرض عن المدة المطالب بها ومدد أخرى لاحقة عليها استجبت أثناء نظر الدعوى ومن ثم فإنها تكون قد أوفت بالتزامها بما يمتنع معه القضاء بالفسخ جزاءً على الإخلال بهذا الالتزام.

وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خلص في قضاؤه إلى أن الطاعنة قامت بالوفاء بما هو مطلوب منها إلا أنه ورغم ذلك قُضي بفسخ عقد البيع مثار النزاع على سند من القول بأن توالي إنذارها بالسداد وعرضها إياه في تواريخ لاحقة يكشف عن إخلالها بالتزامها التعاقدي في حين أن هذا الإخلال أصبح منتقياً من الأوراق لتوقيها الفسخ بسداد ما هو مستحق عليها على النحو السالف بيانه

ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه

### الطعن رقم 1535 لسنة 67 جلسة 24/3/2004

فسخ العقد صورة من صور المسؤولية العقدية ويتمثل في حل الرابطة العقدية جزاء إخلال أحد طرفي العقد الملزم للجانبين بأحد الالتزامات الناشئة عنه

### الطعن رقم 859 لسنة 72 جلسة 23/11/2004

دعوى فسخ عقد البيع ليست من الدعاوى التي يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين

### الطعن رقم 140 لسنة 53 جلسة 14/6/1987

الفسخ هو حل للرابطة العقدية بسبب إخلال أحد طرفي العقد الملزم للجانبين بالتزام ناشئ عنه، والأصل فيه ألا يقع إلا بحكم القاضي على نحو ما نصت عليه المادة 157 من القانون المدني وهو ما يستلزم إعدار المدين بوضعه قانوناً موضع المتأخر في تنفيذ التزامه إلا أنه لا محل للإعذار متى صرح المتعاقد كتابة بأنه لا يريد القيام بالتزامه على ما تقضي به المادة 220 / د من القانون ذاته

### الطعن رقم 2176 لسنة 61 جلسة 26/11/1997

الفسخ هو حل للرابطة العقدية بسبب إخلال أحد طرفي العقد الملزم للجانبين بالتزام ناشئ عنه والأصل فيه ألا يقع إلا بحكم القاضي - على نحو ما نصت عليه المادة 157 من القانون المدني - وهو ما يستلزم إعدار المدين بوضعه قانوناً موضع المتأخر في تنفيذ التزامه.

وكان الشارع لم يصرح بأن يجعل من الإخلال بالالتزام أو توجيه الإعذار من شروط قبول دعوى الفسخ بل يكفي تحققها أثناء نظر الدعوى باعتبار أن الإخلال بالالتزام هو مناط الحكم بالفسخ

وأن الإعذار هو شرط إيقاعه ولا محل للإعذار متى صرح المتعاقد بعدم تنفيذ التزامه ، فإذا كان المشتري قد عرض ثمناً أقل مما هو ملزم بسداده وصمم على ذلك لحين الفصل في الدعوى، أو لم يقرن العرض بالإيداع - فلا تكون هناك حاجة للحكم بالفسخ ، إلى ضرورة التنبيه على المشتري بوفاء الثمن المستحق

### الطعن رقم 537 لسنة 56 جلسة 18/1/1989

الشرط الفاسخ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مفترض دائماً 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 رقم 1208 لسنة 51 جلسة 10/4/1985

لا يعني اشتراط البائع اعتبار العقد مفسوخا عند التخلف عن الوفاء بالقسط الأول من الثمن في الميعاد المحدد حرمانه مما يخوله له القانون من الحق في طلب الفسخ إذا ما تأخر المشتري في الوفاء بما بعد القسط الأول وذلك ما لم ينص في العقد صراحة على ألا يكون للبائع في 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 1208 لسنة 51 جلسة 10/4/1985

النص في المادة 157 من القانون المدني على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض إن كان له مقتض" يدل على أن الفسخ إذا كان مرده خطأ أحد المتعاقدين فإن هذا الطرف لا يلزم برد ما حصل عليه فقط وإنما يلزم فوق ذلك بتعويض الطرف الآخر عما لحقه من ضرر نتيجة لذلك الفسخ.

وإذ كان ما بني عليه الحكم قضاءه على الطاعن بالتعويض مؤسساً على توافر الخطأ في جانبه وعلاقة السببية من هذا الخطأ وما أصاب المطعون عليه الأول من ضرر وهي الأركان اللازمة لقيام المسؤولية التقصيرية فلا يعيبه وصفه خطأ الطاعن بأنه خطأ عقدي مادام لم يؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهت إليها

### الطعن رقم 58 لسنة 44 جلسة 19/1/1978

لما كانت المادة 157/1 من القانون المدني تنص على أن " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بفسخ العقد" وكان لا يشترط لإعمال حكم هذه المادة أن يتضمن العقد شرطاً يجيز الفسخ في حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه

وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه لم يقض بالفسخ إعمالاً لشرط فاسخ قال أن العقد تضمنه وإنما قضى بالفسخ بعد أن سجل على الطاعنة المستأجرة قعودها عن تنفيذ التزامها برفع اللوحات والإعلانات المضئية وملحقاتها منذ أن استعملت حقها في سداد ربع

الأجرة بما اعتبره إخلالاً بالعقد يصلح سبباً لفسخه، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون"

الطعن رقم 744 لسنة 49 جلسة 16/4/1984

الفسخ لا يكون إلا في العقود الملزمة للجانبين وذلك إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه إذ يكون للمتعاقد الآخر، والحال هكذا أن يطلب حل أو إنهاء الرابطة العقدية للتحلل من التزامه وقد عرفت محكمة النقض الفسخ بأنه "حل للرابطة العقدية بسبب إخلال أحد طرفي العقد الملزم للجانبين بالتزام ناشئ عنه

الطعن رقم 537 لسنة 56 جلسة 18/1/1959

## إنذار رسمي علي يد محضر بتوقي الفسخ

بعرض القسط الأخير من باقي الثمن توكيا للفسخ الضمني

مبلغ وقدره ستمائة الف جنيه وفقا لعقد البيع المؤرخ .. /  
2021 / ..

مع حفظ حق المنذر في دعواه الفرعية

بشأن العجز بمساحة المبيع والتعرض من البائع والغير

انه في يوم الموافق / / 2023

بناء علي طلب الاستاذ الدكتور / ..... المقيم ..... - الجيزة  
ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

أنا  
محضر محكمة  
الجزئية

قد انتقلت في تاريخه أعلاه واعلنت :

السيد / ..... - المقيم ..... - الجيزة ( رقم قومي ..... )  
مخاطبا مع ,,

## و أنذرت بالآتي وعرضت

بعقد بيع مؤرخ ../.. / 2021 باع المنذر اليه للمنذر أرض عليها بناء  
فيلا بمساحة اجمالية قدرها ... قيراط و .. سهم تحت العجز والزيادة  
لقاء ثمن قدره اثنين مليون وسبعمائة الف جنيه - دفع منهم بمجلس  
العقد من يد ومال الطالب مبلغ مليون وستمائة الف جنيه وباقي

المبلغ وقدره مليون ومائة الف جنيه يسدد علي قسطين :

- القسط الأول : مبلغ خمسمائة الف جنيه المستحق في 1/2/2022 وقد تم سداه من الطالب بتاريخ 29 / 1 / 2022
- القسط الثاني والأخير وقدره ستمائة الف جنيه يسدد في 1/8/2022 حبسه المنذر لوجود عجز بالمساحة المباعة قدره ثلاثة قيراط ونصف ، ولوجود تعرض من المنذر اليه - البائع - وأقام المنذر عن ذلك العجز والتعرض الدعوي رقم ... لسنة 2023 مدني مركز ... المحالة لمكتب الخبراء

هذا وقد أقام المنذر اليه ضد المنذر الدعوى رقم ... لسنة 2023 مدني كلي شمال الجيزة بطلب فسخ عقد البيع فسخ قضائي لامتناع المنذر عن سداد القسط الأخير البالغ قدره ستمائة الف جنيه ، وبذات الدعوي وجه المنذر اليه دعوي فرعية عن وجود عجز بمساحة المبيع وضمنان التعرض من البائع وقد قضت محكمة أول درجة بفسخ العقد .

## وحيث أنه يحق للمنذر تفادي الفسخ الضمني

قبل اقفال باب المرافعة في الاستئناف المنظور برقم ..... لسنة .. ق استئناف عالي القاهرة مدني جنوب وجيزة ، وكذلك وحيث يحق للمحكمة اعطاء المدين مهلة لتنفيذ التزامه طالما أن الفسخ هو فسخ قضائي وليس فسخا اتفاقيا ويخضع لتقديرها لا سيما وأن المنذر سدد أكثر من 75% من قيمة الثمن حيث سدد مبلغ وقدره اثنين مليون ومائة الف جنيه من إجمالي اثنين مليون وسبعمائة الف جنيه والمتبقي هو ستمائة الف جنيه فقط

## ومن ثم فان المنذر

يعرض القسط الأخير من باقى الثمن مبلغ وقدره ستمائة الف جنيه مصري لا غير على المنذر اليه عرضا حقيقيا بموجب هذا الانذار و ينبه عليه بقبض هذا المبلغ وفاء لالتزام المنذر المترتب فى ذمته بموجب عقد البيع المؤرخ ..../. 2021 ووفقا للحق المقرر له قانونا بتوقي الفسخ بالوفاء الذى يتم و لو عن طريق العرض و الايداع طالما لم يصدر حكم نهائي بالفسخ وفى حالة رفضه ذلك و اعمالا لحكم القانون فسوف يودع المبلغ خزينة المحكمة باسمه ولصالحه على أن يسلم له أو لمن ينوب عنه قانونا فى ذلك دون قيد أو شرط وبمصاريف ايداع من المنذر .

## مع حفظ حق المنذر في

المنظورة أمام محكمة الاستئناف في الاستئناف رقم ... لسنة ... ق  
استئناف عالي القاهرة مدني جنوب وجيزة بشأن طلب الزام المنذر  
اليه بأداء مقابل العجز في المساحة المباعة البالغ قدره حوالى  
ثلاثة قيراط ونصف والزامه بضمان عدم التعرض وكذلك في الدعوي رقم  
... لسنة 2023 مدني مركز ... المحالة لمكتب الخبراء حاليا .

## بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المنذر  
اليه و سلمته صورة من هذا الانذار وعرضت عليه مبلغ ستمائة الف  
جنيه مصري قيمة القسط الثاني والأخير من باقى الثمن المستحق له فى  
ذمه المنذر بموجب عقد البيع المؤرخ ..../..../2021 ونبهت عليه بما  
ذكر وأنه فى حالة الرفض سيتم ايداع المبلغ المعروض بخزينة  
المحكمة لصالحه ويصرف له دون قيد أو شرط

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمنذر أيا كانت

ولأجل العلم ، ،



## كيفية توقي الفسخ الضمني في البيع

في الفسخ القضائي المعروف بالفسخ الضمني يحق للطرف المخل بالتزامه أن يتوقى الحكم بالفسخ وذلك بأداء التزامه حتى قبل اقفال باب المرافعة في الاستئناف كما أنه يحق للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء علي طلب الطرف المخل اعطاء أجل لأداء الالتزام المتأخر وفي كل الأحوال للمحكمة تقدير قيمة الالتزام سبب الفسخ من حيث أهميته وعدم تفاهته والقضاء برفض الفسخ ، وأخيرا نقول أنه يحق توقي الفسخ الاتفاقي حال تضمن العقد شرط صريح فاسخ في حالة واحدة فقط وهي ( ثبوت تنازل المتعاقد صاحب الحق فيه عنه كأن يكون قد قبل مثلا الوفاء بالقسط في ميعاد متأخر عن المتفق عليه ) ، أما ان ثبت تمسكه به وعدم تنازله عنه صراحة أو ضمنا فلا يجوز رفض الفسخ وتقضي المحكمة بقبوله لأن أساس الشرط الصريح الفاسخ غل يد المحكمة عن أي تقدير في تحقق سبب الفسخ ولأن السداد اللاحق لا يعيد للعقد وجوده ولا يمنع الفسخ .

### مما تقدم وفي الختام

نخلص الى أنه في الفسخ القضائي المعروف بالفسخ الضمني يحق للطرف المخل بالتزامه أن يتوقى الحكم بالفسخ وذلك بأداء التزامه حتى قبل اقفال باب المرافعة في الاستئناف

كما أنه يحق للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء علي طلب الطرف المخل اعطاء أجل لأداء الالتزام المتأخر وفي كل الأحوال للمحكمة تقدير قيمة الالتزام سبب الفسخ من حيث أهميته وعدم تفاهته والقضاء برفض الفسخ

وأخيرا نقول أنه يحق توقي الفسخ الاتفاقي حال تضمن العقد شرط صريح فاسخ في حالة واحدة فقط وهي :

ثبوت تنازل المتعاقد صاحب الحق فيه عنه كأن يكون قد قبل مثلا الوفاء بالقسط في ميعاد متأخر عن المتفق عليه

## أما ان ثبت تمسكه به وعدم تنازله عنه صراحة أو ضمناً

فلا يجوز رفض الفسخ وتقضي المحكمة بقبوله لأن أساس الشرط الصريح الفاسخ غل يد المحكمة عن أى تقدير في تحقق سبب الفسخ ولأن السداد اللاحق لا يعيد للعقد وجوده ولا يمنع الفسخ.

---

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأى 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
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوارب الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

© Copyright المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض