

أهم الإجراءات العملية في حق الحبس مانع للفسخ وحماية حقلك القانوني

حس الالتزام والفسخ

اعلم أن حق الحبس مانع للفسخ قضائي أو اتفاقي فمن الأمور المستقر عليها كمانع من موانع الفسخ وجود حق للمدين لدي الدائن يقف معه اعمال الفسخ سواء وجد الشرط الفاسخ الصريح بالعقد أو كان الفسخ قضائيا والا كان هناك تعسف من الدائن المدين بالالتزام أول تجاه المدين.

حق الحبس وحق الفسخ التعريف القانوني

حق الحبس قانونا هو :

وسيلة من وسائل الضمان لإجبار المدين بتنفيذ الالتزام المدين به تجاه المتعاقد الآخر معه ، وبه يتمتع المتعاقد عن تنفيذه حتى يستوفي حقه لدي الطرف الآخر ابتداء ومن ثم حق الحبس يوجد ان وجدت التزامات متقابلة ومتبادلة بين طرفي التعاقد مثال حق الحبس امتناع المشتري المدين بالثمن عن دفعه أو حبس الأقساط المتبقية من اجمالي الثمن لوجود حق له لدي البائع كتسليمه المبيع في ميعاد محدد واخل به أو وجود تعرض من البائع أو من الغير بسببه للمشتري في الانتفاع بالمبيع فيحق للمشتري حبس باقي الثمن لحين تنفيذ البائع التزامه بدفع هذا التعرض.

أما حق الفسخ يعرف قانونا بأنه:

حل الرابطة العقدية جزاء اخلال احد طرفي العقد الملزم للجانبين بأحد التزاماته الناشئة عن العقد ومن ثم ان وجد اخلال بالالتزام وجد حق الفسخ وهذا الفسخ اما يكون ضمنيا بمعنى أنه خاضع لتقدير القاضي لعدم اتفاق الطرفين عليه بالعقد صراحة وقد يكون اتفاقيا في العقد وهو ما يعرف بالشرط الصريح الفاسخ ويغل يد القاضي عن تقديره لكن له حق التحقق من توافر شروطه وتحقيق سببه دون تعسف أو تدخل من الدائن المتمسك بالفسخ.

حق الحبس والفسخ في مذكرة

شروحات وصيغ القانون المدني والايجارات

نشر اديسمبر
٢٠٢٣

من موانع الفسخ

حق الحبس

مانع للفسخ قضائي أو اتفاقي

عبدالعزیز حسین عمار

محامي بالنقض

قضايا مدني ملكية عقارية



azizavocate.com



نعرض مذكرة في دعوي فسخ متضمنة الشرط الصريح الفاسخ مقدمة من المدعي عليه ردا علي دفاع المدعي

وجيز الوقائع للقضية

الشركة المدعية باعت للمدعي عليه أرض استغلها وأقام مبني سكني كلفه الكثير من المال وقد فوجئ باختصامه من شركة أخرى في دعوي نزاع ملكية بينها وبين الشركة البائعة له فانذر الشركة بحقه في حبس القسطين المتبقين بسبب هذا التعرض ولخشية انتزاع المبيع من تحت يده ووجه دعوي فرعية بالتعويض

وبادئ ذي بدء يتمسك المدعي عليه بكافة أوجه الدفاع المقدمة منه سلفا وبالمذكرات التحريرية لا سيما المذكرة المقدمة بجلسة .. / .. / 2023 وحوافظ المستندات ودعواه الفرعية

ويتشرف بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة التكميلية بالرد علي

مذكرة المدعي المقدمة منه بالجلسة الختامية قبل اقفال باب المرافعة ووفقا لقرار الهيئة الموقرة بحجز الدعوي للحكم لجلسة .. / .. / 2023 مع التصريح بتقديم مذكرة بالرد خلال أسبوعين .

دفاع المدعي عليه في الفسخ الصريح

يتقدم المدعي عليه أصليا لعدالة المحكمة بالدفاع الآتي رد علي ما ينعاه المدعي بمذكرته الختامية :

أولا : ما ينعاه المدعي علي دفع المدعي عليه بحق الحبس للقسطيين المتبقين جاء مخالفا لصحيح الواقع والقانون ذلك أن - محكمة النقض قد استقرت في العديد من أحكامها بأن (الخشية) وهي خشية المشتري من انتزاع المبيع من تحت تكفي لاستعمال حق الحبس والامتناع عن تنفيذ التزامه ، فحق الحبس مانع من موانع الفسخ ولو كان بشرط صريح فاسخ

هذا والثابت من أوراق ومستندات الدعوي الراهنة

وجود نزاع جدي بين الشركة المدعية وشركة أخري علي العين المبيعة للمدعي عليه وتم اختصامه بها من قبل الشركة المنازعة (وهذا يكفي للخشية المقصودة بانتزاع المبيع من تحت يده) وما زال هذا النزاع مرددا أمام القضاء ولم يصبح باتا فقد طعنت الشركة المنازعة في ملكية الشركة البائعة للمدعي عليه بطريق النقض علي الحكم ومن ثم فهو عرضة للقبول والاحالة وعرضة كذلك للرفض

ولن يضير العدالة والشركة المدعية حبس المدعي عليه للقسطيين المتبقين حتى انتهاء النزاع بحكم بات لا سيما وأن المدعي عليه قد سدد للشركة المدعية أكثر من 80% من إجمالي الثمن ، واستقر الوضع له وأقام برجا من ثماني عشر طابقا علي الأرض المبيعة له ومن ثم فطلب الشركة المدعية الفسخ يضر به بالغ الضرر ولا يضر بها [حبس قسطين](#) ، بل انها تتربح بهذا وتثري علي حسابه وهو ما يأباه الشرع والقانون والقضاء

ومن ثم ووفقا لما تقدم يتبين عدم اخلال المدعي عليه بالتزامه وانما له حق يقره القانون وهو حبس القسطين المتبقين لحين استقرار النزاع علي ملكية الأرض المبيعة بحكم بات

وما يعضد هذا النظر بوجود صدور حكم بات في نزاع الملكية

بين الشركة المنازعة والشركة البائعة للمدعي عليه - حسن النية أنه :

لو قضت محكمة النقص برفض الطعن من الشركة المنازعة - فقد استقر الوضع وأمن المدعي عليه علي حقوقه ، وأما لو قضت بنقص الحكم في الملكية والاحالة وتم القضاء بعدم ملكية الشركة البائعة فقد أصبح المدعي عليه في خطر جم وصار في نزاع محقق بشأن ملكية الأرض وانتزاعها منه بما عليها من مباني ، وأضحت الشركة البائعة له بلا سند قانوني في البيع له وباعت ما لا تملك ، ولا يحق لها ما قبضته من ثمن ولا في المتبقي من القسطين

وأضحى المدعي عليه حسن النية بين رحي أمرين :

المطالبة بحقوقه علي الأرض وما أقامه من مباني عليها :

- اما بدعوي ضمان الاستحقاق للغير
- أو تسوية الأمر مع الشركة المنازعة

وفي كلتا الحالتين سيخسر الكثير من المال

ومن ثم وبحق يتبين ووفقا للقانون والواقع وجاهة دفع المدعي عليه بحق حبس القسطين لحين انتهاء نزاع الملكية بحكم بات تستقر به الأوضاع ويكون نعي الشركة المدعية لا محل له من الواقع والقانون

ثانيا : يتمسك المدعي بحق الحبس وهو مانع من موانع الفسخ ولو كان بشرط اتفاقي - لوجود التزام أول علي الشركة المدعية البائعة له بنص القانون بالمادة 439 مدني وأحكام قواعد ضمان الاستحقاق والأثر المترتب علي عقد البيع - بتصفية نزاع الملكية أولا بينها وبين الشركة المنازعة بحكم بات - واستقرار الملكية لها - وهو التزام أول ومؤبد ملزمة به بحكم القانون والعقد - ومن ثم فلا يحق لها مطالبة المشتري منها - المدعي عليه - بفسخ العقد لعدم سداد القسطين المتبقين - لا سيما وأنه قد أنذرهما بإنذار رسمي بحق الحبس لحين تصفية نزاع الملكية وخشيته من نزع الأرض المباعة من تحت يده بعد ما تكلف الكثير من المال بإقامة برج سكني من ثماني عشر طابقا

فعقد البيع ووفقا للمستقر عليه عقد بين طرفين بينهما التزامات متبادلة فلا يحق لمن عليه التزام أول لم ينفذه - أن يطالب المتعاقد بتنفيذ التزام عليه

ومن ثم ووفقا لذلك يكون طلب الشركة المدعية استعمال **الشرط الصريح الفاسخ** - هو تعسف في استعمال الحق - لا سيما وأنه ووفقا للقانون أصبح واقفا لا يجوز اعماله - لوجود حق في الحبس ، ولوجود التزام أول علي الشركة المدعية بضمان التعرض وتصفية نزاع الملكية بينها وبين الشركة المنازعة بحكم بات يستقر به الحق ووجود حق للمدعي عليه بنقل الملكية اليه وحيث أنه يوجد نزاع علي تلك الملكية الشركة البائعة له طرف فيها فيحق له حبس القسطين لحين انتهاء النزاع بحكم بات

فالمقرر في قضاء محكمة النقض عن عدم تحقق الشرط الصريح الفاسخ لوجود حق في الحبس :

الشرط لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فإن كان من حق المشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع ، فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا

أجاز للمشتري في المادة 457/2 من القانون المدني الحق في حبس الثمن إذا تبين وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من يده وكان مفاد هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن مجرد قيام هذا السبب ولو لم يكن للبائع يد فيه يخول للمشتري الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ، ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده وكان لا يحول دون استعمال هذا الحق تضمن العقد الشرط الفاسخ جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه

ذلك أن هذا الشرط

لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فإن كان من حق المشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع ، فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا. ولما كان التزام المشتري بدفع الثمن في عقد البيع يقابله التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري فإذا وجدت أسباب جدية يخشى معها ألا يقوم البائع بتنفيذ التزامه كأن يكون غير مالك للعقار المبيع فإن من حق لمشتري أن يوقف التزامه بدفع الثمن حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه

(الطعن رقم ١٠٩٣٦ لسنة ٧٩ ق - جلسة 13/2/2011 - المرجع - تسبيب الأحكام المدنية - المستشار هشام عبدالحميد الجميلي - نائب رئيس محكمة النقض - ص 496 - بند 7- طبعة نادي القضاة 2014

كذلك أن حق المشتري في وقف التزامه بدفع الثمن ان وجدت خشية جدية في نقل الملكية اليه فقد قضت محكمة النقض أن :

التزام المشتري بدفع الثمن في عقد البيع يقابله التزام بنقل الملكية إلى المشتري وتقديم المستندات الدالة عليها واللازمة لتسجيل فإنه إذا وجدت أسباب جدية يخشى معها ألا يقوم البائع بتنفيذ التزامه يكون من حق المشتري أن يوقف التزامه بدفع الثمن حتى يقوم لبائع من جهته بتنفيذ التزامه باتخاذ كل ما يلزم لنقل الملكية وذلك عملاً بالمادتين ٢٤٦ ، ٤٢٨ من القانون المدني

الطعن رقم ١١٤١ لسنة ٨٠ ق _ جلسة 22/1/2011 مشار اليه - تسبب الأحكام المدنية - المستشار هشام عبدالحميد الجميلي - نائب رئيس محكمة النقض - ص 497 - بند 8 - طبعة نادي القضاة 2014

لا سيما

وأن الشركة المدعية قد تنازلت عن اعمال الشرط الفاسخ بقبول السداد اللاحق مسبقا مع الفوائد التأخيرية وهو ما يسقط الشرط الصريح الفاسخ

فالمقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أنه :

إذا تضمن العقد شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن أعماله وتحقق الشرط الواجب لسريانه. فإذا كان الفسخ مرتبطاً بالتأخير في سداد باقي الثمن في الموعد المحدد له وتبين أن البائع أسقط حقه في استعمال الشرط الفاسخ المقرر لمصلحته عند التأخر في سداد باقي الثمن في مواعده بقبوله السداد بعد هذا الموعد منبئاً بذلك عن تنازله عن أعمال الشرط الصريح الفاسخ فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لا يكون مقبولاً.

(الطعن رقم ٤٧٧٢ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٨ - مشار اليه - - تسبب الأحكام المدنية - المستشار هشام عبدالحميد الجميلي - نائب رئيس محكمة النقض - ص 494 - طبعة نادي القضاة 2014)

ثالثاً : احتياطياً بطلب جازم يعتصم به المدعي عليه أمام عدالة المحكمة

بوقف الدعوي برمتها تعليقياً تأسيساً علي وفقاً لنص المادة 129 من

قانون المرافعات لحين الفصل بحكم بات في نزاع الملكية بين الشركة المدعية والشركة الأخرى التي ادعت ملكيتها لأرض التداعي ونازعت فيها ملكية الشركة المدعية البائعة للمدعي عليه ، واختصت المدعي عليه الراهن بها والمنظورة حاليا أمام محكمة النقض بالطعن رقم ... لسنة ... وذلك لخطورة المسألة الأولية الأساسية (صاحب الحق في الملكية) التي بالفصل فيها بحكم بات تستقر الأوضاع ويستبين وجه الحق في طلبات الدعوي الراهنة برمتها

فالمقرر بنص المادة 129مرافعات:

في غير الأحوال التي نص فيها القانون على وقف الدعوى وجوباً أو جوازاً يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم

والمستقر عليه أنه

يتعين للوقف بموجب [مادة 129 مرافعات](#) أن يكون الفصل في المسألة الأخرى ضرورياً للفصل في الدعوى فلا يكفى مجرد الارتباط و أن يكون من غير الممكن أن تستخلص حكمها من الأوراق وأن يكون الفصل فيها مما لا يدخل في اختصاص المحكمة كما يجب أن يكون النزاع حول هذه المسألة نزاعاً جدياً و تقدير جدية النزاع يخضع لتقدير المحكمة و من ثم يكون طلب الوقف جوازيًا لها

ومن المقرر أنه

يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف الدعوى كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم وأن كان وقف الدعوى يخضع لتقدير المحكمة حسبما تستجليه إلا أنه يتعين أن تكون هذه المسألة الأولية لازمة للفصل في موضوع الدعوى وأن يكون البت فيها خارجاً عن اختصاص المحكمة ، ومن ثم يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف الدعوى إذا كانت هناك مسألة أولية يثيرها دفع أو طلب عارض أو وضع طارئ وأن يكون الفصل فيها ضرورياً للفصل في الدعوى وأن يخرج الفصل في هذه المسألة الأولية عن الاختصاص الوظيفي أو النوعي للمحكمة

وذلك بحسبان

أن نظام الوقف التعليقي يمثل أحد صور تدخل المشرع في التنظيم الإجرائي للخصومة القضائية مستهدفاً بذلك تمكين القاضي من بحث كافة جوانب تلك الخصومة والمسائل المرتبطة بها التي تخرج من اختصاصه

ويتوقف على حسمها الفصل في الخصومة الأصلية وهو ما دعا المشرع إلى إطلاق مدة الوقف لحين صدور قضاء بحسم تلك **المسألة الأولية** ذلك أن تأقيت تلك المدة والفصل في الدعوى الأصلية قبل صدور حكم في المسألة الأولية قد يؤدي إلى التضارب بين الحكمين ، وعدم التوصل إلى وضع منصف للخصومة القضائية التي يسعى إليها المتقاضى لمواجهة الإخلال التي يدعيها

حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن 432 لسنة 12 ق جلسة 16 / 5 / 1971 مج س 15 ق ص 1035

ومن ثم وهديا علي ذلك فمسألة استقرار نزاع الملكية مسألة أولية أساسية جدية يتعين استقرارها بحكم بات فاصل فيها والتي يتوقف الفصل فيها بحث أوجه الحق في طلبات الدعوى الراهنة ومن ثم يكون طلب وقف الدعوى تعليقا لحين الفصل في طعن النقض رقم ... له سند من الواقع والقانون

بناء علي ما تقدم

يلتمس المدعي عليه أصليا :

- القضاء برفض الدعوى الأصلية من المدعي
- في الدعوى الفرعية من المدعي عليه : بقبولها
- احتياطيا بطلب جازم له سند من الواقع والقانون :

بوقف الدعوى برمتها تعليقا وفقا لنص المادة 129 من قانون المرافعات لحين الفصل بحكم بات في نزاع الملكية بين الشركة المدعية وشركة أخرى ادعت ملكيتها لأرض التداعي واختصمت المدعي عليه الراهن بها والمنظورة حاليا أمام محكمة النقض بالطعن رقم ... لسنة ... وذلك لخطورة المسألة الأولية الأساسية (صاحب الحق في الملكية) الذي بالفصل فيه بحكم بات تستقر الأوضاع ويستبين وجه الحق في طلبات الدعوى الراهنة برمتها

خاتمة موانع الفسخ

شروحات وصيغ القانون المدني والايجارات

نشر اديسمبر
٢٠٢٣

من موانع الفسخ

حق الحبس

مانع للفسخ قضائي أو اتفاقي

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
قضايا مدني ملكية عقارية



في الختام نقول أن حق الفسخ ولو كان بشرط صريح فاسخ يقف ان وجد حق للطرف المدين المخل ان كان هذا الاخلال له سبب وهو حق للمدين المخل لدي الدائن طالب الفسخ فان وجد هذا الحق للمدين وقف اعمال الفسخ سواء كان ضمنيا أو اتفاقيا لأنه ليس من العدالة اجابة الدائن المتعسف المدين بالتزام أول الى طلب الفسخ مما يضر بالمدين بالغ الضرر وهذا هو سبب وجوب تحقق القاضي من توافر الشرط وسببه حتى ان كان شرط صريح فاسخ.

وفي الاخير عزيزي زائر موقع عبدالعزیز عمار المحامي بالنقض نرشح تلك الموضوعات والبحوث القانونية عن حق الفسخ وحق الحبس وحق الامتناع عن التنفيذ وفقا للقانون المدني :

1. [الایداع البنكي لتفادي الفسخ مبرر للالتزام ام لا ؟](#)
2. [كيفية توقي الفسخ الضمني في البيع الفسخ القضائي](#)
3. [الفسخ الضمني وحق الحبس للقسط كدفع جوهری](#)
4. [سداد المستأجر الأجرة لاحقا والفسخ انتهاء الإيجار بشرط](#)
5. [حق الحبس وعدم التنفيذ \(161 - 246 - 247 - 248 مدني \)](#)

-
- انتهى البحث القانوني 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
 - كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر 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