

الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه.. أثره وشروط تحقيقه

ذكرت محكمة النقض في حكمها بالطعن رقم 2090 لسنة 73 القضائية، أن أثر الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، هو: «وقوع الفسخ حتماً بمجرد تحقق الشرط دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى به».

وأشارت المحكمة إلى أنه يجب أن تكون صيغة الاتفاق صريحة في وقوع الفسخ، وتطبيقه على عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني دون قوانين الإيجار الاستثنائية.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم... لسنة 2002 أمام محكمة الإسماعيلية بطلب الحكم بفسخ العقد المؤرخ 20/10/2000 وطرده الطاعن من العين الموضحة به وبالصحيفة والتسليم، وقال بياناً لها إنه بموجب ذلك العقد يستأجر منه الطاعن عين النزاع وإذ تأخر في سداد الأجرة عن المدة من 20/8/2002 حتى 20/10/2002 وتحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد فقد أقام الدعوى. حكمت المحكمة بالطلبات. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم... لسنة 28 ق لدى محكمة استئناف الإسماعيلية التي قضت بتاريخ 24/6/2003 بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعن بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول إن المطعون ضده تعنت معه فلم يسع إليه في موطنه لاقتضاء الأجرة طبقاً للمادة 586/2 مدنى ورفض أخذها منه ودياً وتسبب بذلك في التأخير في سدادها المدة الكافية لعرضها عليه رسمياً وإذ أعمل الحكم الشرط الفاسخ الصريح دون أن يتطرق إلى بحث هذا الدفاع القانوني والواقعي فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في شقه الأول غير مقبول، ذلك أنه تضمن دفاعاً يقوم على واقع لم يثبت أن الطاعن قد تمسك به لدى محكمة الموضوع فمن ثم يكون سبباً جديداً لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض، والنعي في شقه الثانى غير مقبول، ذلك أنه ولئن تناولت صحيفة الاستئناف - على نحو مرسل - أن المطعون ضده رفض استلام الأجرة إلا أن الأوراق قد خلت من قيام الطاعن بتقديم الدليل على هذا الدفاع أو أنه طلب إثباته بأحد الطرق المقررة قانوناً ومن ثم فلا على الحكم إن التفت عن الرد عليه.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول إن المطعون ضده اعتاد على قبول الأجرة منه فى نهاية كل شهر بعد ميعادها ويؤكد ذلك إنذارات العرض السابقة على الدعوى والمقدمة فيها ومن ثم يكون قد تنازل عن الشرط الفاسخ الصريح الوارد بالعقد، وإذ أعمله الحكم رغم ذلك وقضى بالفسخ وأغفل سداد جميع الأجرة المستحقة قبل رفع الدعوى فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتماً بمجرد تحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد فى العقد إذ يقع هذا الفسخ الاتفاقى بمجرد إعلان الدائن رغبته فى ذلك دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به، فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقررًا للفسخ بعد التحقق من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ولا يستطيع المدين أن يتفادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد تحقق الشرط الفاسخ الصريح إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفساخه. ولما كان ذلك، وكانت قاعدة الفسخ المتقدمة الواردة فى المادتين 157 و 158 من القانون المدنى غير آمرة وتسرى على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقود الإيجار التى تخضع لأحكام القانون المدنى، فإنه يتعين أن تكون صيغة هذا الاتفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ حتماً عند تحققه وألا يكون الدائن قد أسقط حقه فى التمسك به.

وإذ كان إسقاط الحق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بوصفه تعبيراً عن إرادة صاحبه فى التخلّى عن منفعة مقررة يحميها القانون لا يكون إلا صريحاً أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على حقيقة المقصود منه وكان الثابت أن عقد الإيجار موضوع النزاع قد أبرم فى ظل القانون رقم 4 لسنة 1996 وتطبق فى شأنه أحكام القانون المدنى، وتضمن العقد فى بنده الثامن أنه "يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فى مواعيد استحقاقها ويعتبر التأخير فى سداد الأجرة لمدة شهر واحد فاسخ للعقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أى إجراءات أخرى وكان الطاعن قد عرض على المطعون ضده أجرة الشهور يوليه وأغسطس وسبتمبر عام 2002 بعد ميعاد استحقاقها فقبل أجرة شهر يوليه مع التحفظ لجميع حقوقه القانونية ورفض المبلغ المعروض عن الشهرين الآخرين.

وكان قبول المؤجر الأجرة المتأخرة عن مواعيد استحقاقها مع تحفظه لجميع حقوقه القانونية ليس من شأنه أن يعد تنازلاً من جانبه عن التمسك بإعمال الشرط الفاسخ الصريح جزاءً لهذا التأخير، ومن ثم فإن الشرط المنصوص عليه فى البند الثامن المشار إليه يكون قد تحقق ويكون عقد الإيجار قد انفسخ دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى بالفسخ ولا يغير من ذلك سداد الأجرة من بعد فى الموعد المحدد لها، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس.