

الفسخ الاتفاقي في عقود الإيجار

أصدرت محكمة النقض حكمًا بالطعن رقم 2090 لسنة 73 القضائية، بشأن الاتفاق على الفسخ الاتفاقي للعقد دون الحاجة إلى تنبيه أو حكم، عندما يتحقق الشرط الفاسخ الصريح. تحدثت المحكمة عن أثر هذا الاتفاق وأكدت أنه يؤدي إلى وقوع الفسخ بشكل ملزم فور تحقق الشرط، وبهذا يمكن للدائن أن يلغي العقد تلقائيًا دون الحاجة إلى تدخل قضائي. وأوضحت المحكمة أن الاتفاق على الفسخ يجب أن يكون صريحًا وواضحًا في مضمونه، وأكدت أن هذا الأمر ينطبق خصوصًا على عقود الإيجار المشمولة بأحكام القانون المدني، دون تدخل قوانين الإيجار الاستثنائية. بناءً على تفصيل المحكمة للقضية، تبين أن الخلاف نشأ من عقد إيجار تم إبرامه في ظل القانون رقم 4 لسنة 1996، وتطبق عليه أحكام القانون المدني. تضمن العقد شرطًا واضحًا ينص على أنه في حالة تأخر المستأجر في دفع الأجرة لمدة شهر واحد، سيتم الفسخ تلقائيًا دون الحاجة لتنبيه أو إشعار قانوني. تقدم المستأجر بمحاولة لدفع الأجرة المتأخرة، ولكن المالك رفض قبول الدفع وأقام دعوى للفسخ. وبناءً على الأوراق والمرافعات، أصدرت محكمة استئناف حكمًا يؤكد فسخ العقد. ثم تقدم المستأجر بطعن لمحكمة النقض، مدعيًا خطأ في تطبيق القانون وقصور في التسييب. قامت محكمة النقض بتحليل الأسباب المقدمة من المستأجر واستنادًا إلى قوانين القانون المدني والأحكام القضائية السابقة، توصلت المحكمة إلى أن الشرط الفاسخ الصريح موجود في العقد وتحقق تأخر المستأجر في السداد. لذا، أكدت محكمة النقض صحة الحكم السابق بفسخ العقد.

تأكيد الفسخ دون الحاجة إلى تنبيه أو حكم

في هذا السياق، أوضحت المحكمة أن الفسخ الاتفاقي يستند إلى إرادة الأطراف واتفقهما على الفسخ دون الحاجة إلى تدخل قضائي. ترى المحكمة أن التزام المستأجر بدفع الأجرة في الشهور المتأخرة وتقديمه للمبلغ المستحق في الوقت المناسب لا يُعتبر تنازلًا عن الشرط الفاسخ الصريح، وبالتالي، يبقى الفسخ قائمًا بموجب الشرط المنصوص عليه في العقد. ومن خلال هذا الحكم، أكدت محكمة النقض من عدم وجود تنازل صريح أو ضمني من جانب المستأجر عن الشرط الفاسخ، وأن الفسخ قد وقع تلقائيًا نتيجة لتأخر المستأجر في سداد الأجرة. وأكدت المحكمة أنه يمكن للدائن أن يستند إلى هذا الفسخ دون الحاجة إلى تنبيه أو حكم قضائي، وذلك بمجرد تحقق الشروط المنصوص عليها في الشرط الفاسخ في العقد. باختصار، قررت محكمة النقض في هذا الحكم أن الاتفاق على الفسخ الاتفاقي في العقود يُعتبر ملزمًا ويؤدي إلى وقوع الفسخ تلقائيًا عند تحقق الشروط المنصوص عليها، وذلك دون الحاجة إلى تنبيه أو حكم قضائي. وأكدت على أهمية وضوح وصراحة الاتفاق في هذا السياق، خاصة فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تخضع لأحكام القانون المدني.