|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **إنه في يوم ............. الموافق بناءاً على طلب \السيد\****قد انتقلت في تاريخه أعلاه إلى:****\السيد\****وأعلنته بالآتي****وحيث أن الوقائع على نحو ما سيرد بهذه الصحيفة من حقائق تدعمها المستندات، تتحصل في أن:****وحيث أن تأصيل هذه الوقائع قانوناً :****وحيث أن مادة 431 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني قد نصت على أن :****يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.****وتطبيقاً لذلك قررت محكمة النقض أن : إن النص في الفقرة الثانية من المادة 458 من القانون المدني على أن "للمشتري ثمر البيع ونماؤه من وقت تمام البيع ... ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره" - يدل على أن للمشتري في حالة عدم تسلمه المبيع أن يرجع على البائع له بثمراته المدنية من يوم إبرام عقد البيع الصادر إليه مقابل حرمانه من الانتفاع بما اشتراه فإذا ثبت أن العين المبيعة كانت وقت البيع مؤجرة من البائع لآخرين، فإن ثمراتها في هذه الحالة تقدر بمقدار الأجرة خلال المدة التي حرم فيها المشتري من الانتفاع بها، وذلك لأن البائع - وطبقا لما نصت عليه المادة 431 من القانون ذاته - لا يلتزم إلا بتسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع.****[الطعن رقم 33 - لسنة 71 ق - تاريخ الجلسة 23 / 4 / 2002 - مكتب فني 53 رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 592 ]****وقررت محكمة النقض بأن : مفاد النص في المادة 431 من القانون المدني أن محل التزام البائع بتسليم المبيع للمشتري يتحدد بالمبيع المتفق عليه. وهو في الشيء المعين بالذات يكون بحسب أوصافه الأساسية المتفق عليها والتي تميزه عن غيره.****[الطعن رقم 9243 - لسنة 64 ق - تاريخ الجلسة 2 / 3 / 1997 - مكتب فني 48 رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 405 ]** **وحيث أن مادة 157 من قانون رقم 131 لسنة 1948 - بشأن إصدار القانون المدني تنص على أن :****1- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفّ أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره 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.****وتطبيقاً لذلك قررت محكمة النقض أن : أن ما جرى عليه نص المادة 157/ 2 من القانون المدني - بشأن فسخ العقود عامة - من أنه "... 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، وهو ما لازمه أن كل حادث استثنائي لم يكن في وسع المستأجر دفعه أو توقعه ترتب على حدوثه أن أصبح وفاء المستأجر بالأجرة في ميعاد استحقاقها مرهقاً حتى ولو لم يصبح الوفاء في الميعاد مستحيلاً فإن هذا الحادث يصلح مبرراً للتأخير باعتبار هذا النص من تطبيقات نظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة 147/ 2 من القانون المدني وحاصلها أن الحادث الطارئ غير المتوقع من شأنه أن ينقص الالتزامات إلى الحد المعقول دون اشتراط أن يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وتقدير العذر الذي يصلح مبرراً لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة وإن كان من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يتضمن الحكم أسباباً سائغة لقيام هذا المبرر أو انتفائه.****[الطعن رقم 18891 - لسنة 83 ق - تاريخ الجلسة 27 / 3 / 2016 ]****وأستقر قضاء محكمة النقض على أن : أن النص في المادة 1/157 من القانون المدني على أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض" يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – 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 ويبنى التعويض – في هذه الحالة – على أساس المسئولية التقصيرية وليس على أحكام المسئولية العقدية ذلك أن العقد بعد أن يفسخ لا يصلح أساسا لطلب التعويض وإنما يكون أساسه خطأ المدين أو تقصيره وفق القواعد العامة في المسئولية التقصيرية، كما أن من المقرر أيضا أن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب من الخصوم، بل هو واجب القاضي الذي عليه – ومن تلقاء نفسه – أن يبحث عن الحكم القانوني المنطبق على الواقعة المطرحة عليه، وأن ينزل هذا الحكم عليها أيا كان النص القانون الذي استندوا إليه في تأييد طلباتهم أو دفاعهم أو دفوعهم فيها.****[الطعن رقم 665 - لسنة 79 ق - تاريخ الجلسة 4 / 1 / 2017 ]** **أن هلك المبيع قبل التسليم بفعل المشتري، كان الهلاك في هذه الحالة علي المشتري لأنه هو الذي تسبب فيه، ووجب عليه دفع الثمن كاملا إلي البائع إذا كان لم يدفعه، ولا يسترده بطبيعة الحال إذا كان قد دفعه.****أما إذا كان الهلاك جزئي أو نقص القيمة راجعا إلي فعل البائع، فالبائع يكون مسئولا عن ذلك بطبيعة الحال، بل يكون مسئولا أيضا عن التعويض، وان كان راجعا إلي فعل المشتري، كان هذا هو المسئول، وعليه أن يدفع الثمن كاملا للبائع.****[ الوسيط في شرح القانون المدني "الجزء الرابع" العقود التي تقع على الملكية - البيع والمقايضة - الدكتور / عبد الرزاق أحمد السنهورى - 2004 - ص 532 : 533 ، 538 ]** **بالنسبة للعقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزام من التزاماته المقررة في العقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض إن كان له مقتض، إلا أنه يجب ألا يكون هذا المتعاقد مقصرا في التزامه.****[ شرح القانون المدني الجديد - العقود المسماة - الجزء السادس - عقد البيع وعقد المقايضة - الدكتور/محمد كامل مرسى - 1953 - ص 389 ]** **العقد الملزم للجانبين إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه، كان للمتعاقد الآخر أن يطلب فسخ العقد، فيتحلل هو الأخر من التزاماته المقابلة.****[ الوجيز في شرح القانون المدني - الجزء الأول - نظرية الالتزام بوجه عام - الدكتور / عبد الرزاق أحمد السنهورى - 1997 - ص 41 ]****وحيث أنه هدياً بما تقدم من أسانيد قانونية** **بنـــــــــــاء عليه****أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت وسلمت المعلن إليه صوره من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة ، وذلك بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم ..............الموافق من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن إليه الحكم بـ:**

|  |
| --- |
| **اولاً : فسخ عقد البيع - لإحداث المشتري إتلافات بالعين كلفت البائع نفقات باهظة** |
| **ثانياً : فسخ عقد البيع - لاحداث المشتري التعديلات أضرت بسلامة العقار المبيع** |

**مع المصاريف ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .****مع حفظ كافة الحقوق الأخرى ، ولآجل العلم،،،** | **الموضوع**

|  |
| --- |
| **اولاً :فسخ عقد البيع - لإحداث المشتري إتلافات بالعين كلفت البائع نفقات باهظة**  |
| **ثانياً :فسخ عقد البيع - لاحداث المشتري التعديلات أضرت بسلامة العقار المبيع**  |

**بناء على طلب الطالب ومسئوليته****وكيل الطالب** |