

كلايد اند كو  
CLYDE & CO

نظام المعاملات المدنية السعودي  
المبادئ العامة لنظام العقود – الباب  
الثالث: فسخ العقد

يوليو 2023

# نظام المعاملات المدنية السعودي المبادئ العامة لنظام العقود – الباب الثالث: فسخ العقد

## مقدمة

صدر نظام المعاملات المدنية السعودي ("نظام المعاملات المدنية") في 19 يونيو 2023 بموجب المرسوم الملكي رقم م/191. ويعد نظام المعاملات المدنية جزءاً بارزاً من التشريع في المملكة العربية السعودية، حيث إنه ينظم لأول مرة النظام الذي يحكم العقود والمسؤولية التقديرية في المملكة العربية السعودية.

تقدم في هذه المقالة، والتي ستكون المقالة الثالثة من سلسلة تحتوي على ثلاث مقالات حول المبادئ العامة لنظام العقود بموجب نظام المعاملات المدنية السعودي، تحليلاً للأحكام المتعلقة بفسخ العقد.

## فسخ العقد وانفساخه

تتناول المواد 105-114 من نظام المعاملات المدنية السعودي فسخ العقد وانفساخه. وتحدد هذه الأحكام أربعة ظروف يجوز فيها فسخ العقد:

1. بالإقالة (المادة 105)
  2. بممارسة خيار إلغاء العقد (المادة 106)
  3. الإخلال بالالتزام (المادة 107).
  4. نتيجة استحالة التنفيذ (المادة 110).
- ونظر أدناه في كل من هذه الفئات.

## الإقالة

تقضي المادة 105 بأنه يجوز للطرفين فسخ العقد بالتراضي.

## خيار الإلغاء

وفقاً لما تقضي به المادة 106، يجوز فسخ العقد إذا اتفق الطرفان على أن أحدهما أو كلاهما لديه خيار الإلغاء (على سبيل المثال في عقد القرض، يتفق الطرفان على أنه يجوز للمقرض فسخ العقد بعد إبرامه خلال فترة زمنية محددة، أي "الفترة المحددة للإلغاء"). يجب على الطرف الذي يمارس مثل هذا الخيار أن يقدم إخطاراً بنيته للقيام بذلك.

## الفسخ بسبب الإخلال بالالتزام

عملاً بالمادة 107، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بأحد التزاماته بالعقد، يجوز للطرف الآخر - بعد إعداره المتعاقد المخل - أن يطلب إما تنفيذ العقد أو فسخه مقابل تعويض إن كان له مقتض.

توضح المادة 107 أنه ليسري فسخ العقد، ينبغي القيام ما يلي:

1. تقديم إخطار بالإخلال بالالتزام.
2. يجب ألا يكون الالتزام قليل الأهمية. ولا تحدد المادة 107 ما يرقى إلى مصطلح "الأهمية". وستكون هذه مسألة وقائع على المحكمة أن تبث فيها.

تقضي المادة 108 بأنه يجوز للدائن فسخ العقد بسبب إخلال المدين به دون الحاجة إلى حكم قضائي إذا تم الاتفاق على ذلك. ولا يتضح عما إذا كان شرط الفسخ القياسي في العقد سيكفي لتطبيق المادة 108، أو ما إذا كانت الصياغة المحددة "دون الحاجة إلى أمر قضائي" مطلوبة. ولا يوجد شك بأن هذه النقطة ستوضحها المحاكم في المستقبل القريب. وفي غضون ذلك، نوصي الأطراف بتضمين هذه الصياغة على وجه التحديد إذا كانوا يرغبون في الاحتفاظ بحق في فسخ العقد دون الرجوع إلى المحكمة.

## استحالة التنفيذ

تتناول المادة 110 انفساخ العقد لاستحالة التنفيذ، وتقضي بأنه عندما يصبح تنفيذ التزام العقد مستحيلًا لسبب لا يد للمدين فيه، يفسخ العقد.

وإذا كانت الاستحالة جزئية فقط، انقضى الالتزام في الجزء المستحيل (وما يقابله فقط) المتأثر بالاستحالة. ويسري هذا الحكم على الاستحالة الوفتية في العقود الزمنية. ومع ذلك، يجوز للدائن في هذا السيناريو الاستمرار في طلب فسخ العقد، ولكن يجوز للمحكمة رفض طلب الفسخ إذا كان القدر المستحيل قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام.

## آثار فسخ العقد

تتناول المواد من 111 إلى 113 آثار فسخ العقد وانفساخه وتقضي بما يلي:

1. في حالتي فسخ العقد أو انفساخه، يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك فللمحكمة أن تقضي بالتعويض.
2. إذا كان العقد من العقود الزمنية، فلا يكون للفسخ أو الانفساخ أثر رجعي، وللمحكمة أن تقضي بالتعويض إن وجد له مقتض.

ولا يُبطل فسخ العقد الالتزام بتسوية نزاع أو الحفاظ على السرية. فعلى سبيل المثال، إذا اتفق المتعاقدان على إنهاء علاقتهما التعاقدية وتسوية جميع المطالبات بينهما، فستظل التسوية ملزمة قانوناً على الرغم من فسخ العقد الأساسي، وستلتزم الأطراف بالحفاظ على السرية إذا نص على ذلك في اتفاقية التسوية و/أو الاتفاقية الأساسية.

تقضي المادة 114 بأنه إذا كان العقد ملزم للطرفين وكانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لأي من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه ما دام المتعاقد الآخر ممتنعاً عن تنفيذ ما التزم به. فعلى سبيل المثال، إذا كان عقد بيع وشراء وحدة "على الخارطة" يتطلب من المشتري دفع قسط من سعر الشراء عند اكتمال مرحلة معينة من المبنى في البناء ولم يطل إلى هذه المرحلة، فيجوز للمبني الامتناع عن دفع القسط المقابل من ثمن الشراء.

# نظام المعاملات المدنية السعودي المبادئ العامة لنظام العقود – الباب الثالث: فسخ العقد

## خاتمة

توضح المواد 105-114 من نظام المعاملات المدنية والذي تشتد الحاجة إليه فيما يتعلق بالظروف التي بموجبها يجوز فسخ العقد أو انفساخه، بالإضافة إلى الإقالة، يُقر نظام المعاملات المدنية الأحكام التعاقدية التي تخول الطرف المتعاقد ممارسة خيار فسخ العقد، والفسخ بسبب الإخلال بالالتزام، وحالة الانفساخ.

ومع ذلك، وكما أشرنا في مقالتنا السابقة، لا تلغي أحكام نظام المعاملات المدنية الحاجة إلى صياغة متأنية للعقود، لا سيما عندما يتعلق الأمر ببنود فسخ العقد وتتطلب أحكام الإخطار والحق بفسخ العقد دون الحاجة إلى أمر قضائي دراسة متأنية لتنفيذ اتفاق الأطراف وضمن تأييد عدالة المحكمة للعقد.

## للتواصل

ريتشارد بيل  
شريك، أبوظبي  
+9712 494 3507  
[richard.bell@clydeco.com](mailto:richard.bell@clydeco.com)



أنس السويلم  
شريك، الرياض  
+966 11 253 2138  
[anasalswailem@clydeco.com](mailto:anasalswailem@clydeco.com)



---

480  
الشركاء

---

2,400  
محامين

---

5,000  
إجمالي الموظفين

---

3,200  
المهنيون القانونيون

---

+60  
المكاتب حول العالم\*

[www.clydeco.com](http://www.clydeco.com)

\* تضم المكاتب المشتركة

كلايد أند كو إل إل بي هي شركة تضامن ذات مسؤولية محدودة مسجلة، في إنجلترا وويلز، ومنظمة ومفوضة من قبل هيئة شئون المحامين.

© كلايد أند كو إل إل بي 2023