جلسة ١٢ من نوفمبر سنة ٢٠٠١

برئاسة السيد المستشار/ أحمد محمود مكى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ يحيى جلال، خالد يحيى دراز نائبى رئيس المحكمة، بليغ كمال ومجدى زين العابدين.

(٢١٣)

الطعن رقم ٣٢١٩ لسنة ٦٥ القضائية

(١-٣) إيجار «إيجار الأماكن» «أسباب الإخلاء: الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة». إعلان «الإعلان فى الموطن». حكم «عيوب التدليل: الخطأ فى تطبيق القانون».

(١) الموطن. ماهيته. جواز تعدده. م ٤٠ مدنى. مؤداه. عرض المستأجر الأجرة المستحقة على المؤجر بموطنه الثابت بعقد الإيجار دون موطنه المبين بالتكليف بالوفاء. منتج لأثره فى السداد.

(٢) الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. شرطه. ثبوت تأخر المستأجر فى دعوى سابقة وتوقيه الحكم بالإخلاء بالسداد حال السير فيها. وفاء المستأجر للأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء. أثره. انتفاء حالة التكرار.

(٣) عرض الطاعن الأجرة المطالب بها على المطعون ضدها بموطنها الثابت بعقد الإيجار وإيداعها قبل إيداع صحيفة دعوى الإخلاء. أثره. براءة ذمته من دين الأجرة وانتفاء حالة التكرار. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن عرض الطاعن للأجرة لم يتم خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتكليفه بالوفاء وأنه كان على موطن غير الذى حددته المطعون ضدها به. خطأ.

١- النص فى المادة ٤٠ من القانون المدنى يدل على أن الموطن هو المكان الذى يقيم فيه الشخص عادة إقامة فعلية على نحو من الاستقرار على وجه يتحقق به شرط

الاعتياد ولو تخللها فترات غيبة متقاربة أو متباعدة، ولذلك من الميسور أن يتعدد موطن الشخص ومن ثم فإن افصاح المؤجر عن موطن له بالتكليف بالوفاء لا يمنع المستأجر من عرض الأجرة المطالب بها فى موطن المؤجر الآخر المبين بعقد الإيجار بحيث ينتج العرض أثره فى السداد.

٢- النص فى المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن الحكم بإخلاء المستأجر لتكرار تأخره عن الوفاء بالأجرة مشروط بثبوت تأخره بدعوى سابقة، وأن يكون سداده للأجرة المستحقة فى دعوى الإخلاء التالية أثناء السير فيها - توقياً للحكم به - فإذا ما ثبت أن وفاء المستأجر للأجرة المستحقة كان قبل رفع هذه الدعوى الأخيرة والتى لا يشترط أن يسبقها تكليفاً بالوفاء - انتفت حالة التكرار.

٣- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن عرض الأجرة المطالب بها على المطعون ضدها بعنوانها المبين بعقد الإيجار بتاريخ ١٩٩٣/١١/٢١ وأودعها قبل إيداع صحيفة الدعوى الماثلة فى ١٩٩٣/١١/٢٨ فيكون الطاعن قد أوفى بالأجرة المستحقة فى ذمته فعلاً قبل رفع هذه الدعوى مما تنتفى معه حالة التكرار حتى لو كان للمؤجرة موطن آخر أو كان الوفاء بعد مضى خمسة عشر يوماً من التكليف بالوفاء وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واشترط لقبول عرض الأجرة أن يتم فى خلال الخمسة عشر يوماً التالية للتكليف بالوفاء وأن يكون على موطن المطعون ضدها المبين به فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى 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 فى أن المطعون ضدها أقامت الدعوى ..... لسنة ..... إيجارات الجيزة الابتدائية ضد الطاعن بطلب الحكم بإخلائه من المسكن المبين بالأوراق لتأخره عن سداد

أجرته عن شهرى سبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٩٣، وقد سبق له التأخر فى الوفاء بالأجرة - ومحكمة أول درجة حكمت بالإخلاء - استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف ..... لسنة ..... ق القاهرة، وبتاريخ ١٩٩٥/٢/٢٢ قضت المحكمة بالتأييد - طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن، وعُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ذلك أنه عرض الأجرة المطالب بها على المطعون ضدها بمحل إقامتها المبين بعقد الإيجار بتاريخ ١٩٩٣/١١/٢١ وأودعها قبل إيداع صحيفة الدعوى الماثلة بتاريخ ١٩٩٣/١١/٢٨ بما ينفى تكرار تأخره عن سدادها إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعتد بهذا العرض بمقولة أنه تم بعد الخمسة عشر يوماً التالية لتكليف الطاعن بالوفاء بتاريخ ١٩٩٣/١٠/١١، ومخاطبته المطعون ضدها على عنوان غير الذى حددته بالتكليف بالوفاء، وهو ما يعيبه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله. ذلك أن النص فى المادة ٤٠ من القانون المدنى على أن «الموطن هو المكان الذى يقيم فيه الشخص عادة. ويجوز أن يكون للشخص فى وقت واحد أكثر من موطن ....» يدل على أن الموطن هو المكان الذى يقيم فيه الشخص عادة إقامة فعلية على نحو من الاستقرار على وجه يتحقق به شرط الاعتياد ولو تخللها فترات غيبة متقاربة أو متباعدة، ولذلك من الميسور أن يتعدد موطن الشخص ومن ثم فإن افصاح المؤجر عن موطن له بالتكليف بالوفاء لا يمنع المستأجر من عرض الأجرة المطالب بها فى موطن المؤجر الآخر المبين بعقد الإيجار بحيث ينتج العرض أثره فى السداد، وكان النص فى المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «.... إذا تكرر إمتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد حسب الأحوال» يدل على أن الحكم بإخلاء المستأجر لتكرار تأخره عن الوفاء بالأجرة مشروط بثبوت تأخره بدعوى سابقة، وأن يكون سداده للأجرة المستحقة فى دعوى الإخلاء التالية أثناء السير فيها - توقيا للحكم به - فإذا ما ثبت أن وفاء المستأجر للأجرة المستحقة كان قبل رفع هذه الدعوى الأخيرة

والتى لا يشترط أن يسبقها تكليفاً بالوفاء - انتفت حالة التكرار - لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن عرض الأجرة المطالب بها على المطعون ضدها بعنوانها المبين بعقد الإيجار بتاريخ ١٩٩٣/١١/٢١ وأودعها قبل إيداع صحيفة الدعوى الماثلة فى ١٩٩٣/١١/٢٨ فيكون الطاعن قد أوفى بالأجرة المستحقة فى ذمته فعلاً قبل رفع هذه الدعوى مما تنتفى معه حالة التكرار حتى لو كان للمؤجرة موطن آخر أو كان الوفاء بعد مضى خمسة عشر يوماً من التكليف بالوفاء وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واشترط لقبول عرض الأجرة أن يتم فى خلال الخمسة عشر يوماً التالية للتكليف بالوفاء وأن يكون على موطن المطعون ضدها المبين به فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.