

باسم الشعب

محكمة النقض

دائرة الأربعاء إيجارات ب

الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٧٥ قضائية

جلسة الأربعاء الموافق ١٩ من مايو سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد المستشار / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين/ عمرو محمد الشوربجي، عمرو ماهر مأمون
محمد على محمد وعلاء فرج الأشقر " نواب رئيس المحكمة "

(٣-١) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير
في الوفاء بالأجرة : مبررات تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة " . دعوى " إجراءات رفع
الدعوى : طريقة رفع الدعوى " .

(١) رفع الدعوى أمام القضاء . تمامه بإيداع صحيفة قلم الكتاب . إعلان الخصم بها . إجراء
منفصل وتال لها . مقصده . إعلام الخصم بالدعوى وبطلبات المدعي فيها وبالجلسة المحددة
لنظرها . علة ذلك .

(٢) الحكم بالإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة . مناطه . ثبوت الامتناع أو
التأخير إلى ما بعد رفع الدعوى دون مبرر مقبول . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . الوفاء
بالأجرة المستحقة الحاصل قبل رفع الدعوى مبرر لزمة المستأجر من دين الأجرة . أثر ذلك .

(٣) ثبوت سبق امتناع المطعون ضدها عن سداد أجرة عين النزاع وتوقيها الحكم بالإخلاء
ومعاودتها الامتناع عن سداد الأجرة إلى ما بعد رفع الدعوى الراهنة . مؤداه . توافر حالة التكرار
. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء تأسيساً على السداد اللاحق لرفع الدعوى .
خطأ في تطبيق القانون . حجه عن بحث مدى جدية المبررات التي ساقتها المطعون ضدها وما
دللت به عليها .

١- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد إيداع
صحيفتها قلم الكتاب ، أما إعلان الخصم بها فقد أصبح - في ظل قانون المرافعات الحالي –
إجراءً منفصلاً عن رفع الدعوى وتالياً له قصد به المشرع إعلام الخصم بها وبطلبات المدعي
فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كي يُعد دفاعه ومستنداته وذلك تحقيقاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم.

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن مناط الحكم بالإخلاء في دعوى الإخلاء للتكرار أن يثبت الامتناع أو التأخير عن الوفاء بالأجرة إلى ما بعد رفع الدعوى دون مبرر مقبول ، أما الوفاء بالأجرة المستحقة الذي يحصل قبل رفع الدعوى فإنه يبرئ ذمة المستأجر من دين الأجرة وينتفي به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار .

٣- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الدعوى الراهنة بإيداع صحيفتها قلم الكتاب بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٨ بطلب الحكم بإخلاء المطعون ضدها لتكرار تأخرها في سداد الأجرة عن شهري يناير وفبراير لسنة ٢٠٠٣ ، فإن قيام الأخيرة بعرض تلك الأجرة على الطاعن بموجب إنذار عرض معلن له في ٢٠٠٣/٢/٢٦ - بعد رفع الدعوى - فإن هذا الوفاء لا يبرئ ذمة المستأجرة ولا ينتفي به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، واعتد بسداد الأجرة المطالب بها بعد إيداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب في نفي حالة التكرار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى جدية المبررات التي ساققتها المطعون ضدها وما دلت به عليها .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر / عمرو ماهر مأمون " نائب رئيس المحكمة " ، والمرافعة ، وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن بصفته أقام على المطعون ضدها الدعوى رقم ١٠٤٤ لسنة ٢٠٠٣ مدني المنصورة الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٦/٥/١ وإخلاء العين المبينة بالأوراق والتسليم ، وقال بياناً لها إنه بموجب العقد سالف الذكر استأجرت المطعون ضدها عين النزاع بأجرة شهرية مقدارها ٨ جنيهات ، وإذ امتنعت عن سداد أجرة شهري يناير وفبراير لسنة ٢٠٠٣ رغم سبق توقيها الإخلاء على النحو الثابت بالدعوى ١٥٤٨ لسنة ٢٠٠١ مدني المنصورة الابتدائية فقد أقام الدعوى ، حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٤٦ لسنة ٥٦ ق المنصورة ، وبتاريخ ٢٠٠٤/١١/٣٠ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، إذ اعتد بوفاء المطعون ضدها بالأجرة المطالب بها بموجب إنذار عرض الأجرة المعلن للطاعن في تاريخ لاحق لإقامة الدعوى بإيداع صحيفتها قلم الكتاب في نفي حالة تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة الموجب للإخلاء ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد إيداع صحيفتها قلم الكتاب ، أما إعلان الخصم بها فقد أصبح - في ظل قانون المرافعات الحالي – إجراءً منفصلاً عن رفع الدعوى وتالياً له قصد به المشرع إعلام الخصم بها وبطلبات المدعي فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كي يُعد دفاعه ومستنداته وذلك تحقيقاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم ، وكان مفاد نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن مناط الحكم بالإخلاء في دعوى الإخلاء للتكرار أن يثبت الامتناع أو التأخير عن الوفاء بالأجرة إلى ما بعد رفع الدعوى دون مبرر مقبول ، أما الوفاء بالأجرة المستحقة الذي يحصل قبل رفع الدعوى فإنه يبرئ ذمة المستأجر من دين الأجرة وينتفي به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار ، ولما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الدعوى الراهنة بإيداع صحيفتها قلم الكتاب بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٨ بطلب الحكم بإخلاء المطعون ضدها لتكرار تأخرها في سداد الأجرة عن شهري يناير وفبراير لسنة ٢٠٠٣ ، فإن قيام الأخيرة بعرض تلك الأجرة على الطاعن بموجب إنذار عرض معلن له في ٢٠٠٣/٢/٢٦ - بعد رفع الدعوى – فإن هذا الوفاء لا يبرئ ذمة المستأجرة ولا ينتفي به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، واعتد بسداد الأجرة المطالب بها بعد إيداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب في نفي حالة التكرار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى جدية المبررات التي ساققتها المطعون ضدها وما دلت به عليها ، فإنه يتعين أن يكون مع النقص الإحالة.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف المنصورة ، وألزمت المطعون ضدها المصروفات ومائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .