

مطابق

محكمة النقض  
الدائرة المدنية والتجارية

باسم الشعب

برئاسة السيد القاضي / أحمد فتحي المزين  
وعضوية السادة القضاة / محمد حسن عبد اللطيف ،  
محمود محمد توفيق و ياسر قبيصى أبو دهب  
" نواب رئيس المحكمة "

وحضور السيد رئيس النيابة / محمد سيد عبد المالك .

وحضور السيد أمين السر / أشرف الغنام .

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .

في يوم الأحد ٢٥ من جمادى الأولى سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ١١ من فبراير سنة ٢٠١٨ م .

نظرت في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ٢٤٢٧ لسنة ٨٧ القضائية .

المرفوع من

- السيد / ماهر عبد الستار محمود السرجاني .

المقيم ٨ شارع الدكتور عزت حسن المتفرع من شارع مدرسة التجارة منطقة شكري القوتلى - أول  
المحلة الكبرى .

لم يحضر أحد عنه .

ضد

- السيدة / سمية السيد حسين الطنطاوى .

المقيمة بملكها ٨ شارع الدكتور عزت حسن المتفرع من شارع مدرسة التجارة منطقة شكري القوتلى -  
أول المحلة الكبرى .

لم يحضر أحد عنها .

( ٢ )

تابع الطعن رقم ٢٤٢٧ لسنة ٨٧ ق

### الوقائع

في يوم ٢٠١٧/٢/٤ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف طنطا " مأمورية المحلة الكبرى " الصادر بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٦ في الاستئناف رقم ١٥٧٩ لسنة ١٠ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .

وفي اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافضة مستندات .

وفي ٢٠١٧/٣/٤ أعلنت المطعون ضدها بصحيفة الطعن .

ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقضه .

وبجلسة ٢٠١٧/١٠/٨ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير

بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة

وبجلسة ٢٠١٧/١٢/٢٤ سُمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر

الجلسة حيث صممت النيابة العامة على ما جاء بمذكرتها والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى

جلسة اليوم .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر/

ياسر أبو دهب " 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 المطعون ضدها أقامت على الطاعن الدعوى رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٦ مساكن المحلة

الكبرى الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٢/١٢/١ وإخلاء الشقة المبينة

بالصحيفة والتسليم ، على سند من أنه بموجب ذلك العقد يستأجر الطاعن تلك الشقة لقاء أجرة

شهرية مقدارها ٢٠٠ جنيه ، وإذ امتنع عن سداد الأجرة منذ شهر سبتمبر عام ٢٠١٥ حتى رفع

الدعوى في شهر فبراير عام ٢٠١٦ برغم سبق توقيه الإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة بالدعوى

رقم ١١١ لسنة ٢٠١٤ مساكن المحلة الكبرى الابتدائية واستئنافها رقم ١٣١٤ لسنة ٨ قضائية

طنطا " مأمورية المحلة الكبرى " فقد أقامت الدعوى . حكمت المحكمة بفسخ عقد الإيجار

المؤرخ ١٩٩٢/١٢/١ والإخلاء والتسليم . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٥٧٩ لسنة ١٠ قضائية طنطا " مأمورية المحلة الكبرى " ، وبتاريخ ٢٠١٦/١٢/٦ 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 المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه يداين المطعون ضدها بمبلغ ١٧٠٠ جنيه عرضها - من قبيل الاحتياط - كمقابل لأجرة شقة النزاع المطالب بها في الدعوى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠١٣ مساكن المحلة الكبرى الابتدائية وقبضها وكيل المطعون ضدها على النحو الثابت بمحضر جلسة تلك الدعوى المؤرخ ٢٧/١٠/٢٠١٣ ، وقد قُضى بعدم قبول تلك الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء لثبوت سداده الأجرة لنكول المطعون ضدها عن حلف اليمين الحاسمة بأنها لم تتسلم منه تلك الأجرة وهو ما يعد مبرراً لعدم وفائه بالأجرة المطالب بها في الدعوى الحالية ، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى المؤيد بالمستندات فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في الفقرة الثالثة من المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " ، والمقصود بالتكرار أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة في مواقيتها المرة تلو الأخرى ومن ثم فلا يستفيد في الدعوى اللاحقة بالتيسير الذى خوله المشرع للمستأجر بتوقى الحكم بالإخلاء إذا قام بسداد الأجرة قبل إقفال باب المرافعة إلا إذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لتأخره في سداد الأجرة في المرة الأخيرة التي على أساسها رفعت دعوى الإخلاء للتكرار ، وأن تقدير المبرر لذلك الامتناع أو التأخير وقبوله هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، إلا أنه لما كانت الأعذار التي يبديها المستأجر هي من أوجه الدفاع الجوهرية

( ٤ )

تابع الطعن رقم ٢٤٢٧ لسنة ٨٧ ق

التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى باعتبارها المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها ، فإذا قبلت المحكمة عذر المستأجر اعتبر مبرراً للتأخير في سداد الأجرة فلا يحكم بالإخلاء للتكرار ، وإذا رفضت المحكمة العذر انتفى المبرر في التأخير ووجب الحكم بالإخلاء للتكرار رغم سداد المستأجر للأجرة ، والأمر يتطلب في تلك الحالة أن تبين محكمة الموضوع الدليل الذي اقتنعت به للحكم برفض قبول المبرر وإلا جاء حكمها مجهول الأساس وعاب قضاؤها القصور في التسبيب . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع مؤداه أنه يداين المطعون ضدها بمبلغ ١٧٠٠ جنية واستدل على ذلك بمحضر جلسة ٢٧/١٠/٢٠١٣ في الدعوى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠١٣ مساكن المحلة الابتدائية والذي عرض فيه عليها - احتياطياً - الأجرة المطالب بها وتسلمه وكيلها حسبما هو ثابت بهذا المحضر وما تم في تلك الدعوى بأن قضى بعدم قبولها لبطان التكاليف بالوفاء لنكول المطعون ضدها عن حلف اليمين بعدم تسلمها الأجرة المطالب بها ودياً ، مما يكون معه دائناً بالمبلغ الذي قبضه وكيلها ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى على سند من توافر حالة التكرار في التأخر في سداد الأجرة دون أن يعنى ببحث وتمحيص هذا الدفاع ودلالة المستندات المقدمة تأييداً له ويخضعه لتقدير المحكمة للوقوف على ما إذا كان هذا العذر يصلح أن يكون مبرراً مقبولاً للتأخير في سداد الأجرة من عدمه ودون أن يحسم النزاع في مدى انشغال ذمة المطعون ضدها بهذا المبلغ وحق الطاعن في استيفائه من دين الأجرة وبالرغم من كونه دفاع جوهرى من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف طنطا " مأمورية المحلة الكبرى " وألزمت المطعون ضدها المصروفات ومائتى جنية مقابل أتعاب المحاماة

نائب رئيس المحكمة

أمين السر

١٨/١٠/٢٠١٣