

(ثانياً)

الإخلاء لتكرار امتناع أو تأخر المستأجر

عن الوفاء بالأجرة المستحقة

متى يتحقق تكرار الامتناع أو التأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة؟

33- (أ) - فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 :

يتحقق تكرار امتناع أو تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة، إذا كان المؤجر سبق له رفع دعوى إخلاء موضوعية - وليست مستعجلة - سبقها تكليف بالوفاء ضد المستأجر لامتناعه أو تأخره فى أداء الأجرة المستحقة كلها أو بعضها فى خلال الميعاد القانونى.

وإذا تكون المحكمة قد أجابته إلى هذا الطلب لوفاء المستأجر بالأجرة أو الجزء المتأخر منها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، ثم يمتنع المستأجر بعد ذلك أو يتأخر فى الوفاء بالأجرة كلها أو بعضها، فرفعت ضده دعوى إخلاء موضوعية - وليست مستعجلة - وألا يوفى المستأجر بالأجرة المستحقة قبل رفع دعوى الإخلاء للتكرار⁽¹⁾ وذلك بإيداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب.

(1) وينطبق ذلك على تحقق تكرار الامتناع أو التأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة فى ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 (م/23/أ)، وليس هناك من خلاف بين النص الأخير والمادة (31/أ) من القانون 49 لسنة 1977 سوى ما نصت عليه المادة (23/أ) من القانون 52 لسنة 1969 من أنه «على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى».

**وفى هذا قضت الهيئة العاطة للطواد المدنية والتجارية وطواد الأبطال
الشخصية وغيرها بمحكمة الطنقض بتاريخ 15 يناير سنة 2008 وفى
القضية رقم 4996 لسنة 75 «هيئة عامة» وفى ظل القانون رقم 136
لسنة 1981 بأن:**

«حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -
تتحصل فى أن المطعون ضدها أقامت على الطاعن الدعوى رقم 92 لسنة 2000
مساكن كوم حمادة الكلية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1983/2/1
وإخلاء الشقة المبينة به وبالصحيفة والتسليم، وقالت بيانا لها إنه بموجب هذا العقد
استأجر منها الطاعن شقة النزاع لاستخدامها مكتباً للمحاماة لقاء أجرة شهرية
مقدارها 72.60 جنيهاً وإذ امتنع عن سداد الأجرة رغم سبق تأخره فى الوفاء بها
على النحو الثابت بالدعوى رقم 2051 لسنة 1997 مساكن كلى دمنهور واستئنافها
رقم 1946 لسنة 53 قضائية إقليمية فأقامت الدعوى. ندبت المحكمة خبيراً وبعد
أن أودع تقريره حكمت برفض الدعوى. استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم لدى
محكمة استئناف الإسكندرية - مأمورية دمنهور - بالاستئناف رقم 159 لسنة 60
قضائية، وبتاريخ 2005/2/23 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وفسخ عقد
الإيجار المؤرخ 1983/2/1 وإخلاء شقة النزاع وتسليمها للمطعون ضدها. طعن
الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى
بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على الدائرة المدنية المختصة فرأت
بجلستها المعقودة بتاريخ 26 من نوفمبر سنة 2006 إحالة الطعن إلى الهيئة العامة
للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بالفقرة الثانية
من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم 46 لسنة
1972 المعدل، إذ ذهبت بعض الأحكام إلى الاعتداد بالوفاء بالأجرة الذى يحصل
قبل رفع دعوى الإخلاء للتكرار بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة ولا يغنى عنه
الوفاء الحاصل بعد إيداع الصحيفة ولو تم قبل انعقاد الخصومة بتمام إعلانها قانوناً،
بينما ذهبت أحكام أخرى إلى الاعتداد بالوفاء الذى يحصل قبل انعقاد الخصومة فى

دعوى الإخلاء للتكرار بتمام إعلان صحيفتها لشخص المدعى عليه أو إعادة إعلانها بها إذا لم يتم الإعلان لشخصه وتخلفه عن الحضور فى الجلسة المحددة لنظر الدعوى. وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن قدمت النيابة مذكرة عدلت فيها عن رأيها السابق وارتأت فيها رفض الطعن.

وحيث إن المشرع بين فى قوانين المرافعات كيفية رفع الدعوى أمام القضاء وإعلام الخصوم بها وأوجب على المحكمة ألا تقضى فيها إلا إذا رفعت الطريق الذى رسمه القانون وأعلن بها المدعى عليه وذلك تنظيمًا للتقاضى من ناحية وتوفيراً لحق الدفاع من ناحية أخرى، وأنه فى ظل قانون المرافعات القائم رقم 13 لسنة 1968 الذى نص فى المادة 63 منه على أن «ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك ...» وفى المادة 67 على أن «... وعلى قلم الكتاب فى اليوم التالى على الأكثر أن يسلم أصل الصحيفة وصورها إلى قلم المحضرين لإعلانها ورد الأصل إليه» وفى المادة 68 منه على أن «على قلم المحضرين أن يقوم بإعلان صحيفة الدعوى خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تسليمها إليه» فأصبحت الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد إيداع صحيفتها قلم الكتاب، أما إعلان الخصم بها فقد أصبح إجراء منفصلاً عن رفع الدعوى وتالياً له قصد به المشرع إعلانها بها وبطلبات المدعى فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كى يعد دفاعه ومستنداته، وكان مفاد نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن مناط الحكم بالإخلاء فى دعوى الإخلاء للتكرار أن يثبت الامتناع أو التأخر إلى ما بعد رفع الدعوى دون مبرر مقبول، أما الوفاء بالأجرة المستحقة الذى يحصل قبل رفع الدعوى فإنه يبرئ ذمة المستأجر من دين الأجرة وينتفى به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار. لما كان ذلك، وكانت بعض أحكام هذه المحكمة قد ذهبت إلى الاعتداد بالوفاء بالأجرة الذى يحصل بعد تاريخ رفع الدعوى إذا ما تم قبل انعقاد الخصومة فى الدعوى بتمام إعلان صحيفتها لشخص المدعى عليه أو إعادة إعلانها بها فى حالة عدم إعلانها لشخصه وتخلف عن الحضور فى الجلسة

المحددة لنظر الدعوى فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم 46 لسنة 1972 المعدل - العدول عن هذا الرأى والأحكام التى اعتدت به والفصل فى الطعن على هذا الأساس.

وحيث إنه سبق القضاء فى شكل الطعن بقبوله.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه قام بسداد الأجرة المطالب بها قبل إعادة إعلانه بصحيفة الدعوى بما ينتفى معه التأخير فى الوفاء بالأجرة فى دعوى الإخلاء للتكرار ولا يتوافر بالتالى فى حقه شروط الإخلاء بسبب تكرار التأخر فى الوفاء بها خلافا لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن المقرر - وعلى ما انتهت إليه الهيئة - وفقا لما سلف - أن مناط الحكم بالإخلاء فى دعوى الإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير فى سداد الأجرة أن يثبت الامتناع أو التأخير إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء للتكرار بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة دون مبرر مقبول، وأما الوفاء بالأجرة المستحقة الحاصل قبل رفع الدعوى بإيداع صحيفتها قلم الكتاب فإنه يبرئ ذمة المستأجر من دين الأجرة وينتفى به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار. لما كان ذلك، فإنه لا يجدى الطاعن التحدى بسداده الأجرة المطالب بها بعد إيداع صحيفة دعوى الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة قلم الكتاب وقبل إعادة إعلانه بها، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا، ويكون النعى عليه بسببى الطعن على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن».

كما قضت محكمة الطعن بقرارىخ 2009/12/3 فى الطعن رقم 931

لسنة 67ق بأن:

«إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن أقام دعوى إخلاء العين المؤجرة

لتكرار المطعون ضده بالتأخر فى سداد الأجرة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة فى 1995/10/21، وأن المطعون ضده عرض الأجرة المستحقة بموجب إنذار العرض المعلن إليه فى 1995/10/25 أى بعد رفع الدعوى الرأهنة كشرط لتوافر حالة التكرار، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر واعتد بسداد الأجرة المطالب بها بعد إيداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب وقبل إعادة إعلانه بها فإنه يكون معيباً وقد جره هذا إلى عدم بحث مدى توافر شرط الإخلاء للتكرار فى سابقة التأخر فى الوفاء بالأجرة التى تمسك بها الطاعن فى الدعوى رقم 2163 لسنة 1983 مستعجل الجيزة ... إلخ».

وقد اشترطت بعض أحكام محكمة النقض أن يصدر فى دعوى الإخلاء الأولى حكم نهائى بعدم قبولها أو برفضها، لوفاء المستأجر بالأجرة المستحقة عليه والمصاريف والنفقات الفعلية، بينما اكتفى البعض الآخر أن تسجل المحكمة توفى المستأجر الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والنفقات الفعلية، ثم تقرر المحكمة شطب الدعوى أو تقضى بإثبات ترك الخصومة فيها، إذا انسحب الطرفان أو قرر المدعى بترك الخصومة فى الدعوى.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «المقصود بالتكرار فيما يعنيه عجز المادة 23/أ من القانون رقم 52 لسنة 1969 والتي تنص على أن «.... إذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء» - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المستأجر قد درج على عدم توفية الأجرة فى موافقتها ودأب على إساءة التيسير المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله، الأمر الذى يحمل على إعانات المؤجرين ويحفزهم على اتخاذ الإجراءات القضائية، وكان قد روعى فى وضع نص المادة المذكور - وعلى ما جلته المذكرة الإيضاحية - منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر فإن فعل التأخير أو الامتناع السابق الذى ينم عن التكرار فيه ويكون حالته يتعين أن يكون تأخيراً أو امتناعاً

استطال إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء الموضوعية استعمل المستأجر فى خصوصه حقه فى تقادى الإخلاء بالسداد، يؤيد هذا النظر أن عبارة «فإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة» وردت بالنص معطوفة على ما سبق - وهى رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة فى دعوى الإخلاء - قصد منه الحد من إساءة استعمالها، باعتبار أن تكرار استعمال هذه الرخصة - هو وحده - الذى يحمل معنى المماثلة أو التسوية فى مفهوم المادة.

ومن الخلط أن يفسر السداد الحاصل أمام القاضى المستعجل لتوقى الحكم بالطرد لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بأنه تطبيق لما تجيزه المادة 23/أ من جواز توقى الحكم بالإخلاء بالسداد على النحو الذى تقرره هذه المادة لأن امتناع الحكم بالطرد فى هذه الحالة ليس معناه هذا التوقى إنما مبناه انتفاء الخطر الذى يفقد القضاء المستعجل شرط اختصاصه.

ولأن توقى الحكم بالإخلاء وفقا للمادة المذكورة هو حلقة فى إجراءات موصولة متكاملة بدءا بالتكليف بالوفاء وانتهاء برخصة سداد الأجرة حتى قفل باب المرافعة، وتكون فى مجموعها إجراءات دعوى الإخلاء للتأخير فى دفع الأجرة، فلا يسوغ اتخاذ إجراء منها أساسا للحكم فى دعوى أخرى مختلفة عنها فى طبيعتها وإجراءاتها وهى دعوى الطرد المستعجلة، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص تكرار الطاعة فى التأخير فى الوفاء بالأجرة من مسلكها فى عدم الوفاء بالأجرة التى استجدت فى مرحلة الاستئناف - وهو أمر غير وارد من رفع العديد من الدعاوى المستعجلة بالطرد ضدها وهو ما لا يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق إيضاحه فإن الحكم يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 725 لسنة 44 ق جلسة 24 يناير 1979 - ذات المبدأ تقرر بالحكم)

الصادر فى الطعن رقم 6 لسنة 48 ق بذات الجلسة

2- «المقصود بالتكرار فى تأخير سداد الأجرة فيما يعنيه عجز المادة 23/أ من القانون رقم 52 لسنة 1969 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواقيتها، المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة

هذا المسلك. لما كان ذلك وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى 1003 لسنة 1972 مدنى كلى المنصورة، أنها أقيمت بطلب إخلاء الطاعن من العين المؤجرة لامتناعه عن سداد الأجرة عن مدة سابقة، فتقضى الحكم عليه بالإخلاء بسداد المتأخر عليه من الأجرة قبل قفل باب المرافعة فى 1973/3/5. وعلى هذا الأساس وطبقا لنص المادة 23/أ من القانون رقم 52 لسنة 1969 قضت المحكمة برفض الدعوى، فإن هذا المسلك من الطاعن مع معاودة امتناعه عن الوفاء بالأجرة عن المدة المقامة بسببها الدعوى الحالية، يوفر فى حقه التكرار الذى عنته المادة 23/أ سالفه البيان الخ».

(طعن رقم 1210 لسنة 47 ق جلسة 1980/3/12)

3- «إن النص فى المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.. كما أن المشرع - منعاً لبعض المستأجرين من التسوية فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى - رأى أن يستحدث حكماً يقضى بأنه إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة حكم عليه بالإخلاء ولو أوفى الأجرة أثناء نظر الدعوى مالم يقدم مبررات مقبولة - وإذ ورد التعبير فى عجز المادة 1/23 سالفه البيان عن تكرار التأخير والامتناع بصيغة العطف على ما سبق من امتناع استتال إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء وأثناء نظرها، فإن فعل التأخير أو الامتناع السابق الذى ينم عن التكرار فيه ويكون حالته، يجب أن يكون تأخيراً أو امتناعاً استمر إلى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالإخلاء استعمل المستأجر فى خصوصه رخصة منع الحكم عليه بالإخلاء يؤيد ذلك ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية تعليقا على هذا الحكم المستحدث من أنه قد روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسوية فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر، لما كان ما تقدم فإن أى امتناع أو تأخير سابق لا يكفى بمجرد تكوين حالة تكرار التأخير والامتناع، إلا إذا كان هذا التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية روعيت فيها الإجراءات التى يتطلبها نص المادة 23/أ من القانون رقم 52 لسنة 1969. فلا

يكفى لتحقيق حالة التكرار مجرد تراخى المستأجر فى الوفاء إلى ما بعد حصول المؤجر ضده على أمر بأداء الأجرة المتأخرة».

(طعن رقم 940 لسنة 50 ق جلسة 17 يناير 1981)

4- «... ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التكرار فى التأخير والامتناع عن أداء الأجرة الذى يجيز الحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء سير الدعوى عملاً بنص المادة 23/أ من القانون رقم 52 لسنة 1969 - المنطبق على واقعة الدعوى - لا يتحقق إلا بسبق رفع دعوى موضوعية بالإخلاء طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من دعاوى سابقة مستعجلة بالطرد للتخلف عن أداء الأجرة سنده فى إثبات تكرار تأخر الطاعن فى الوفاء بالأجرة يبرر الحكم عليه بالإخلاء، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 834 لسنة 44 ق جلسة 1983/2/9 - أيضاً طعن رقم 252 لسنة

52 ق جلسة 31 يناير 1983)

5- «مؤدى نص المادة 31/أ من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذى يحكم واقعة النزاع - والمقابلة للمادة 23/أ من القانون رقم 52 لسنة 1969 - أن المشرع مراعاة منه لجانب التيسير على المستأجر لم يجعل من مجرد التأخير فى الوفاء بالأجرة لأول مرة سبباً للإخلاء، بل أفسخ للمستأجر المجال لتوقيه بأداء الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، ولكن إذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة حكم عليه بالإخلاء، ولو أوفى بالأجرة أثناء نظر الدعوى، مالم يقدم مبررات مقبولة، مما يشير إلى وجوب أن يكون التأخير أو الامتناع قد استمر إلى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالإخلاء، فلا يكفى استمراره إلى ما بعد رفع دعوى مستعجلة، أو دعوى مطالبة بالأجرة المستحقة. لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لم يسبق للطاعن - أو سلفه - إقامة دعوى إخلاء موضوعية على المطعون ضده، وكان لا يغنى فى هذا الصدد

سبق إقامة المؤجر السابق الدعوى رقم 131 لسنة 1976 مدنى مستعجل شبرا الخيمة وصدور حكم فيها بطرد المطعون ضده».

(طعن رقم 1258 لسنة 49 ق جلسة 1985/1/24 - ذات المبدأ - طعن رقم 1031 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/19 - طعن رقم 163 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/29)

كما سبق أن أصدرت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض حكما فى هذا الشأن فى الطعن رقم 507 لسنة 46 ق بتاريخ 1980/12/2 ننشر أسبابه كاملة فيما يلى:

«حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم 6324 لسنة 1973 مدنى كلى شمال القاهرة طالبين الحكم بإخلاء المحل المؤجر للطاعن وإلزامه بتسليمه تأسيسا على أنه - وهو مستأجر له لقاء أجره شهرية امتنع عن سدادها لأكثر من ستة أشهر، كما مرد على التأخر فى السداد على النحو الثابت بالدعويين 6238 لسنة 1966 و 11056 لسنة 1969 مستعجل القاهرة وخالف فى استعماله العين المؤجرة شروط الإيجارية المعقولة بما ألحق الضرر بهم، وبتاريخ 1974/11/24 حكمت المحكمة برفض الدعوى. استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف رقم 5495 لسنة 91 قضائية القاهرة، وبتاريخ 1976/5/6 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإخلاء العين المؤجرة والتسليم. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن.

وحيث إن دائرة المواد المدنية والتجارية المختصة بنظر الطعن رأت بجلستها المنعقدة فى 1980/3/29 العدول عن المبدأ الذى قرره الأحكام السابقة من أن التكرار فى التأخير فى سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر الدعوى عملا بالفقرة (أ) من المادة 23 من القانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بطلب الإخلاء فأحالت الطعن إلى هذه الهيئة للفصل فيه وأمامها أبدت النيابة رأى بتفويض الأمر إليها.

وحيث إن مبنى الأحكام السابقة المراد العدول عن المبدأ المقرر بها أن المشرع بعد أن أفسح المجال للمستأجر بمقتضى الفقرة (أ) من المادة 23 من قانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 فى أن يتوقى الحكم ضده بالإخلاء لتأخره فى سداد الأجرة لأول مرة وذلك بأدائه الأجرة المستحقة وفوائدها مع المصروفات قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى، لم يرد إتاحة ذات الفرصة له متى تكرر منه الامتناع أو التأخير عن الوفاء بالأجرة فأوجب الحكم عليه عندئذ بالإخلاء مالم يقدم مبررات مقبولة، وإذ جاء التعبير عن هذا التكرار بصيغة العطف على ما سبق من امتناع أو تأخير عن سداد الأجرة استطل إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء فإنه يشترط لتحقيق التكرار أن يكون الامتناع أو التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى موضوعية بالإخلاء وهو ما تكشف عنه علة استحداث هذا الحكم وهى - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - منع بعض المستأجرين من التسويق فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر.

وحيث إن المشرع نظم العلاقة بين مؤجرى الأماكن المبنية وبين مستأجريها بمقتضى قوانين خاصة قيد فيها حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر فلم يجز له التمسك به إلا فى حالات أوردها فى المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم 121 لسنة 1947 ومن بينها حالة عدم وفاء المستأجر بالأجرة وأوجب لطلب الإخلاء فيها أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال، وأن يتخلف المستأجر عن الوفاء بها خلال الخمسة عشر يوما التالية لوصول التكليف إليه وأن ترفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء هذه المدة، ونظرا لتعننت بعض المؤجرين فى استعمال هذا الحق، ورغبة فى التيسير على المستأجرين فقد أصدر المشرع القانون رقم 36 لسنة 1966 معدلا به المادة الثانية المشار إليها بما يجيز للمستأجر توقى الإخلاء بأدائه الأجرة المستحقة حتى تاريخ السداد فضلا عن فوائدها والمصاريف القانونية قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى وقد أبقى المشرع على هذا التيسير فى قانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 - غير أنه حرم منه المستأجر إذا تكرر امتناعه أو تأخره عن سداد الأجرة

وذلك مالم يقدم المبررات المقبولة فنص في المادة 23 منه على أن «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظروف أو بإعلان على يد محضر على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى فإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء. (ب)» وقد أفصح المشرع عن قصده من تقرير الحكم الجديد الوارد بعجز هذه الفقرة فى المذكرة الإيضاحية بقوله «وقد تضمنت المادة 23 من المشروع الحالات التى يجوز للمالك فيها طلب إخلاء العين فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة فقد نصت الفقرة (أ) منها على أنه إذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة حكم بإخلائه إذا لم يقدم أسبابا تقدرها المحكمة تبرر تأخره فى السداد وقد روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر. وإذا كان المستفاد من التطور التشريعى لنص المادة 23 فقرة (أ) من قانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 وما تضمنته من حكم مستحدث أفصحت المذكرة الإيضاحية عن المقصود منه، أن المشرع بعد أن رأى مد العلاقة الإيجارية بحكم القانون لمدة غير معينة منعا للملاك من استغلال أزمة الإسكان وما صاحبها من تدخل للدولة للحد من رفع الأجور فيطلبوا إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء مدة العقد، أراد أن يحمى المستأجرين من الضغوط التى قد تقع عليهم من جانب الملاك فوضع القيود على حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر بأن أورد الحالات التى لا يجوز له استعمال هذا الحق إلا بتوافر إحداها ومن بينها حالة تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة وأوجب على المؤجر لى يطلب الإخلاء لهذا السبب اتباع إجراءات معينة راعى فيها إحاطة المستأجر بضمانات لمنع تعسف المالك فى

استعمال حقه ففضى بوجوب تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة وإمهاله خمسة عشر يوماً من وقت وصول ورقة التكليف إليه بحيث إذا انقضت هذه المدة دون وفاء جاز للمؤجر اعتباراً من اليوم التالى أن يقيم الدعوى بطلب الإخلاء، وإذ تبين للمشرع أن هذه الضمانات لم تحل دون اتخاذ بعض المؤجرين هذا الحق وسيلة للضغط على المستأجرين وطردهم من مساكنهم فقد أتاح للمستأجر الفرصة لتوقى الإخلاء فى هذه الحالة وذلك بسداد الأجرة والفوائد والمصروفات قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى، غير أنه من ناحية أخرى لاحظ أن بعض المستأجرين استغلوا ما أعطوا من تيسير فدأبوا على التسوية فى سداد الأجرة حتى إذا ما أقام المؤجرون دعاوى الإخلاء ضدهم عمدوا إلى الوفاء قبل قفل باب المرافعة فيها وهو ما لم يقصد إليه ولذا فقد عمد إلى الحد من استعمال المستأجر لهذه الرخصة فحرمه من الالتجاء إليها أكثر من مرة ما لم يقدم مبررات للتأخير عن الوفاء تقدرها المحكمة، وإذ كان مؤدى إيراد هذا الحكم المستحدث فى عجز الفقرة (أ) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المشار إليه أنفاً قيداً على ما سبقه من تيسير منح للمستأجر يتقى به الحكم ضده فى دعوى الإخلاء التى يقيمها المؤجر قبله وفق الإجراءات المحددة بصدر هذه الفقرة، أن مجال إعماله لا يتحقق إلا إذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة بعد إقامة هذه الدعوى الموضوعية ضده، لما كان ما تقدم، وكان ما ذهبت إليه الأحكام السابق صدورهما من دائرة المواد المدنية والتجارية من أنه يلزم لتحقيق التكرار فى الامتناع والتأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء وفقاً للإجراءات المنصوص عليها بالفقرة (أ) من المادة 23 من قانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 فى محله ولم يطرأ ما يدعو إلى تعديله فإنه لا يكون ثمة مجال للعدول عن المبدأ القانونى الذى قرره.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم قضى بإخلاء المكان المؤجر لتكرار تأخره عن سداد الأجرة على النحو الثابت بالدعويين رقمى 6238 لسنة 1966 و 11052 لسنة 1969 مستعجل القاهرة فى حين أن التكرار فى التأخير فى الوفاء بالأجرة الواردة

بالمادة 23 فقرة (أ) من القانون رقم 52 لسنة 1969 يستلزم سبق إقامة الدعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها فيها وهو ما لم يتوافر في الدعوى. وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة - وعلى ما تقدم بيانه - أن التكرار في الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير في الدعوى عملاً بنص الفقرة (أ) من المادة 23 من قانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 الذي يحكم واقعة النزاع يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها بصدر هذا النص، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لم يسبق للمطعون ضدهم - المؤجرين - إقامة مثل هذه الدعوى ضد الطاعن، وكان لا يغنى عن ذلك سبق إقامتهم دعويين بالطرد أمام القضاء المستعجل فإن الحكم - إذ قضى بالإخلاء رغم ثبوت وفاء الطاعن بالأجرة أثناء سير الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخره عن الوفاء بها - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة إلى بحث أسباب الطعن الأخرى مع الإحالة».

34- (ب) في ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 :

يتحقق تكرار الامتناع أو التأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة كلها أو بعضها بما ذكر في البند السابق. ويضاف إلى ما ذكر أن هذه الحالة تتحقق في ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 أيضاً إذا رفع المؤجر دعوى طرد مستعجلة لعدم الوفاء بالأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح، ثم أوفى المستأجر بالأجرة قبل قفل باب المرافعة في الدعوى، ثم تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة فرفعت ضده دعوى طرد مستعجلة أخرى إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح.

ويفصح عن ذلك أن اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عدلت نص الفقرة (ب) من المادة 18 الوارد في مشروع الحكومة، بأن نقلت عبارة «فإن تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم بإخلائه أو بطرده بسبب الأحوال» إلى نهاية الفقرة حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التي يختص بها القضاء العادي أو القضاء المستعجل على حد سواء⁽²⁾.

(2) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخيره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء. المادة 18/ب ق136 لسنة 1981 المقابلة للمادتين 1/31 ق49 لسنة 1977، 1/23 ق52 لسنة 1969. المقصود به. توافر حالة التكرار. شرطه. وجوب أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائى فى دعوى المؤجر الأولى الموضوعية بالإخلاء أو دعواه المستعجلة بالطرد. القضاء فى تلك الدعوى بعدم القبول أو الرفض لسبب آخر غير قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة إبان نظرها. أثره. انتفاء حالة التكرار».

(طعان رقما 1045، 1834 لسنة 58 ق جلسة 1988/11/28)

(طعن رقم 1502 لسنة 58 ق جلسة 1988/12/12 - طعن رقم 1501 لسنة 58

بذات الجلسة - غير منشورين)

2- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد وتوقيه الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد بسداد الأجرة المستحقة ومصاريف الدعوى ونفقاتها. دعاوى المطالبة بالأجرة أو أوامر الأداء لا تتوافر بها واقعة التكرار».

(طعن رقم 985 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/26)

3- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد وتحقيق المحكمة من توقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والأتعاب. التكرار لغة. المقصود به. وجوب أن تكون الدعاوى السابقة من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. دعاوى المطالبة بالأجرة أو أوامر الأداء. لا تتوافر بها واقعة التكرار».

(طعن رقم 3464 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/24)

(طعن رقم 2950 لسنة 57 ق جلسة 1993/6/10)

4- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد وتحقيق

المحكمة من توقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والأتعاب. التكرار لغة. المقصود به. وجوب أن تكون الدعاوى السابقة من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. دعاوى المطالبة بالأجرة أو أوامر الأداء. لا تتوافر بها واقعة التكرار».

(طعن رقم 1796 لسنة 58 ق جلسة 1995/5/3)

(طعن رقم 2950 لسنة 57 ق جلسة 1993/6/10)

5- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء. م18/ب ق136 لسنة 1981. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد وتوقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والنفقات الفعلية إبان نظرها حتى قفل باب المرافعة. مؤداه. تحقق التكرار. لازمته. أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع عن سداد الأجرة عن فترة لاحقة على تاريخ صدور الحكم فى الدعوى الأولى. مخالفة ذلك. أثره. انتفاء حالة التكرار».

(طعن رقم 2038 لسنة 68 ق جلسة 1999/12/1)

6- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد وتحقق المحكمة من توقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والنفقات الفعلية».

(طعن رقم 766 لسنة 70 ق - جلسة 2001/5/17)

(طعان رقما 2797، 2803 لسنة 67 ق جلسة 1998/12/13)

(طعن رقم 360 لسنة 65 ق جلسة 1995/11/16)

35- هل يكفى لتحقيق حالة التكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء مرة واحدة بعدد العمل بالقوانين 52 لسنة 1969، 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981؟

لا يشترط حصول واقعة الامتناع أو التأخر فى الوفاء الأولى والواقعة التى يتحقق بها تكرار الامتناع أو التأخر فى الوفاء معا فى ظل القوانين 52 لسنة 1969، 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981 التى تضمنت النص على حالة التكرار،

وإنما يكفي أن تقع واقعة الامتناع أو التأخر التي يتحقق بها التكرار في ظل أى من هذه القوانين، وأن تكون واقعة التخلف الأولى قد حدثت قبل العمل بالقانون رقم 52 لسنة 1969، دون أن يتضمن ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون⁽³⁾.

وهذا الرأي هو ما أخذت به محكمة النقض في بادئ الأمر إذ قضت بأن:

«ولما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف أن يكون المستأجر قد مرد على عدم توفيه بالأجرة - في مواقيتها -، ودأب على إساءة استعمال التيسير المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله، فإنه يكفي لتطبيق هذا النص المستحدث أن يقع في ظله فعل واحد من أفعال التأخير تكون قد سبقته أفعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره، دون أن يكون في ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون، اعتباراً بأن التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة للأسباب لم يثبت تحققها إلا في ظل القانون الجديد، الذي اقتصر تطبيقه على الواقعة التي حدثت بعد العمل به، ولن يتعد دور واقعة التأخير الأولى الحاصلة قبله إلا أنها نمت عن التكرار فيه، دون أن تكفى بمجردھا لتوقيع جزاء الإخلاء الذي قرره المادة، ومن ثم فلا سريان للقانون الجديد على الماضي - لما كان ما تقدم وكان الحكم قد قضى بإخلاء الطاعن لثبوت أن تأخره عن دفع الأجرة التي أقيمت بسببها الدعوى ليس امتناعاً أو تأخيراً منفرداً بل هو تكرار لامتناع أو تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميله إلى المماطلة واتجاهه إلى اعتنتات المؤجر في ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 فإنه يكون قد طبق عجز المادة 1/23 منه تطبيقاً صحيحاً ويكون النعى غير وارد»⁽⁴⁾.

(طعن رقم 668 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/15)

إلا أن محكمة النقض ما لبثت أن عدلت عن هذا الرأي، عندما ذهبت إلى أن القانون رقم 136 لسنة 1981 وإن كان قد اعتبر في المادة (18/ب) التأخر في وفاء الأجرة أمام قاضى الأمور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الإخلاء، إلا أن هذا الحكم لا ينطبق على الأحكام المستعجلة الصادرة قبل العمل

(3) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص 62 وما بعدها - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 688 وما بعدها.

(4) الواقعة الأولى صدر بها الحكم 862 سنة 1965 طنطا الابتدائية.

بهذا القانون، ولا يجوز التعويل على الأحكام الأخيرة كسابقة فى التكرار ويترتب على هذا القضاء ما يأتى:

1- أن الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 136/1981 (1981/7/31) بعدم قبول الدعوى لوفاء المستأجر بالأجرة لا يجوز التعويل عليها كسابقة فى التكرار.

2- أن الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 52 لسنة 1969 (1969/8/18) بعدم قبول الدعوى لوفاء المستأجر بالأجرة لا يجوز التعويل عليها كسابقة فى التكرار، لأن القانون الذى صدرت فى ظله لم ينص على حالة التكرار.

3- أن الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع فى ظل القانونين 52/1969، 49/1977 بعدم قبول الدعوى لوفاء المستأجر بالأجرة تصلح سابقة فى التكرار، ولو كانت الواقعة التى يتحقق بها التكرار لم تحدث إلا فى ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 باعتبار أن القانونين سالفى الذكر تضمنتا النص على حالة التكرار.

ونعرض فيما يلى لأحكام محكمة النقض المشار إليها:

1- (أ) - «القانون رقم 136 لسنة 1981 لا يعتبر تشريعاً تفسيرياً للقانون رقم 52 لسنة 1969 إذ لم يرد به أو المذكرة الإيضاحية ما يفيد هذا المعنى، بل أنه أورد أحكاماً مستحدثة تغاير تماماً تلك المنصوص عليها فى هذا القانون الأخير. وإذ أراد الشارع اعتبار التأخر فى وفاء الأجرة أمام قاضى الأمور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الإخلاء على خلاف ما استقر عليه قضاء النقض، فقد أجرى تعديلات فى صياغة المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المقابلة للمادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ثم أضاف فقرتين للنص، وهو التعديل الذى أفصح عنه تقرير لجنة مجلس الشعب من أنها رأت نقل عبارة «إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم بإخلائه أو بطرده بحسب الأحوال» إلى نهاية الفقرة، حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أمام القضاء

المستعجل على حد سواء».

(ب) - «إذ كان للقانون رقم 136 لسنة 1981 أثر فوري على المراكز القانونية القائمة التي استمرت حتى نفاذه، إلا أنه لا ينسحب على المراكز القانونية التي نشأت وانتهت قبل العمل به، وبالتالي لا تعتبر حالة الوفاء بالأجرة المتأخرة في دعوى الطرد أمام قاضى الأمور المستعجلة والتي تمت وانتهت قبل العمل بهذا القانون ضمن حالات التأخير الذى يتوافر بها ركن التكرار وإذ كان الوفاء بالأجرة المبين بالحكم المستعجل رقم 281 لسنة 1973 قد تم وانتهى قبل نفاذ القانون رقم 136 لسنة 1981، فإنه لا يسرى عليه».

(طعن رقم 985 لسنة 46 ق جلسة 1982/1/13)

3- «الأصل أن القانون رقم 136 لسنة 1981 يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء فى نشأتها أو فى إنتاجها آثارها أو فى انقضائها، إلا أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينسحب على المراكز القانونية التي نشأت وانتهت عند العمل به إذ تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله حيث يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، ولما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بالإخلاء على ما ثبت له من تكرار تأخير الطاعن فى سداد أجرة عين النزاع طبقاً للمستفاد من الدعويين رقمى 6637 لسنة 1976، 5004 لسنة 1977 مدنى مستعجل القاهرة اللتين أقامتهما المطعون ضدها على الطاعن بطلب طرده منها لعدم سداد أجرتها والتي توفى أولاها بالسداد أثناء نظر الدعوى وتوفى الحكم الصادر فى ثانيهما بطرده بالسداد أمام المحضر عند تنفيذه، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قد أضاف إلى هذه الأسباب ما أتت به المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 من أحكام فى هذا الخصوص برغم أنه لا ينسحب على المراكز القانونية التي نشأت وانتهت قبل العمل به، وأن الوفاء بالأجرة فى الدعويين المستعجلتين قد تم وانتهى قبل نفاذه ومن ثم فلا يسرى عليه».

(طعن رقم 252 لسنة 52 ق جلسة 1983/1/21)

3- المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء

بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى عملاً بنص الفقرة (أ) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 - الذى يحكم واقعة النزاع - يستلزم سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء وفقاً للإجراءات المنصوص عليها فى هذا النص، يؤيد ذلك ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أن العلة من استحداث هذا الحكم منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر، لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدها لم يسبق لها إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء على الطاعن، وكان لا يغنى عن ذلك سبق إقامتها دعويين بالطرد أمام القضاء المستعجل، أو حصولها على أمر بالإزام الطاعن بأداء الأجرة، فإن الحكم - إذ قضى بالإخلاء رغم وفاء الطاعن بالأجرة قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخره فى الوفاء بها - يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

ولا يغير من ذلك ما نصت عليه المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 من أنه «.... فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال»، مما يدل وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون أنه يجوز التعويل على الحكم المستعجل بالطرد فى إثبات تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء بالأجرة، ذلك أن الحكم المستعجل الصادر قبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 لا يصلح - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - دليلاً على ثبوت تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة».

(طعن رقم 163 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/29 - ذات المبدأ طعن رقم 1040

لسنة 54 ق جلسة 1985/1/3)

4- «تكرار التأخير فى سداد الأجرة الموجب للإخلاء. جواز أن تكون قد

أقيمت عنه دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرده. م18/ب ق136 لسنة 1981. عدم كفاية الدعوى المستعجلة كدليل عليه فى ظل القانون 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2534 لسنة 57 ق جلسة 1999/11/17)

(طعن رقم 1684 لسنة 56 ق جلسة 1992/1/22)

5- «القانون 136 لسنة 1981. سريانه بأثر فورى على المراكز القانونية التى استمرت حتى نفاذه. عدم انسحابه على المراكز التى نشأت وانتهت قبل العمل به فى 1981/7/31 مؤداه. دعوى الطرد المستعجلة التى أقيمت وانتهت قبل العمل بالقانون المذكور. لا يتوافر بها ركن التكرار الموجب للحكم بإخلاء العين».

(طعن رقم 2534 لسنة 57 ق جلسة 1999/11/17)

(طعن رقم 1684 لسنة 56 ق جلسة 1992/1/22)

36- وجوب تحقق تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء من ذات المستأجر:

يشترط لتوافر حالة التكرار أن يكون تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء من مستأجر واحد، فلا يعتد بدعوى الإخلاء المرفوعة ضد المستأجر المتوفى أو التارك للمكان المؤجر، لأن الأصل فى الجزاء أن يكون شخصيا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذ كان مؤدى إيراد الحكم بالإخلاء للتكرار وفق نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن يكون قيداعلى ما سبقه من تيسير منح للمستأجر يتقى به الحكم ضده فى دعوى الإخلاء التى يقيمها المؤجر قبله وفق الإجراءات المحددة بنص هذه الفقرة، فإن مجال أعمال هذا الجزاء لا يتحقق إلا إذا تكرر من ذات المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة بعد إقامة هذه الدعوى ضده، إذ الأصل فى الجزاء أن يكون شخصيا يلحق الشخص مرتكب المخالفة دون أى شخص آخر وبالتالي فلا يعتد بدعوى الإخلاء التى سبق رفعها ضد المستأجر المتوفى أو التارك للمكان المؤجر ولا يعول عليها إذا تأخر من امتد إليه عقد الإيجار فى الوفاء بالأجرة بعد الوفاة أو الترك ولا يسوغ القول بأن الورثة من الخلف العام للمستأجر يلتزمون بما يلتزم به مورثهم لأن الخلافة قاصرة على انتقال الالتزامات والحقوق

ويخرج عن هذا النطاق أنواع الجزاءات التي يرتبها المشرع على مخالفة شخص لحكم من أحكام القانون فالأصل فيها أن تكون شخصية لا تلحق إلا الشخص مرتكب المخالفة التي يترتب عليها الجزاء».

(طعن رقم 231 لسنة 69 ق جلسة 2000/2/9)

2- «إذ كان البين من الأوراق أنها قد خلت مما يفيد سبق قيام مورث المطعون ضدهم أولاً بإقامة دعوى بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة المستحقة على الطاعن - الذى امتد إليه عقد إيجار العين محل النزاع، وكان لا يغنى عن ذلك سبق إقامة المذكور الدعوى رقم لسنة 1996 مدنى كلى الجيزة قبل المستأجر الأصيل الذى كان قد طعن على حكمها بالنقض بالطعن رقم لسنة 69 ق ثم توفى إذ لا تصلح هذه الدعوى - على ما تقدم - لأن تتخذ أساساً لتوافر حالة التكرار فى حق الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستخلص من الحكم الصادر فى الطعن بالنقض المشار إليه توافر حالة التكرار لسبق إقامة المطعون ضدهم أولاً للدعوى بإخلاء مورث الطاعن من العين محل النزاع لعدم سداد الأجرة ورفضها لتوقى الإخلاء رغم تمسك الطاعن بعدم جواز الاحتجاج عليه بها، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم 269 لسنة 74 ق جلسة 2005/6/8)

37- هل يلزم توجيه تكليف بالوفاء قبل رفع دعوى الإخلاء أو الطرد لتكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء بالأجرة؟

سارت محكمة النقض فى قضائها على أنه لا يلزم توجيه تكليف بالوفاء للمستأجر قبل رفع دعوى الإخلاء أو الطرد لتكرار الامتناع أو التأخير فى الأجرة، لأنه لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء فيها مبادرة المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة إلا إذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع.

فقد قضت بأن:

1- «ولئن كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الأجرة المنصوص عليها فى صدر الفقرة (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136

لسنة 1981 - المنطبق على واقعة الدعوى - فإن خلت منه الدعوى تعين الحكم بعدم قبولها، إلا أن هذا التكليف بالوفاء غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة، المنصوص عليها في عجز الفقرة سالفه البيان والتي لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء فيها مبادرة المستأجر لسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة إلا إذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الحكم - على ضوء طلبات المطعون ضده - أقام قضاءه بإخلاء الطاعن من عين النزاع لثبوت تكرار امتناعه وتأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررا مقبولا لذلك، ملتفتا عن التعرض لشروط التكليف بالوفاء بالأجرة، فإنه يكون قد طبق عجز الفقرة (ب) من المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 - تطبيقا صحيحا والتي لا تستلزم هذا التكليف، ويكون النعى عليه بمخالفة القانون على غير أساس».

(طعن رقم 2417 لسنة 54 ق جلسة 1985/11/27)

2- «التكليف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها. إخلاء المستأجر للتكرار في الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة. مناطه. الوفاء بالأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء. أثره. انتفاء التأخير كشرط لتوافر التكرار».

(طعن رقم 2950 لسنة 57 ق جلسة 1993/6/10)

(طعن رقم 119 لسنة 59 ق جلسة 1993/6/14)

(طعن رقم 808 لسنة 59 ق جلسة 1993/9/22)

3- «التكليف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها. م18/ب ق136 لسنة 1981. مبادرة المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء مالم يقدم مبررات مقبولة للتأخير أو الامتناع. ثبوت الوفاء بالأجرة المستحقة قبل انعقاد الخصومة في دعوى الإخلاء للتكرار - لا تقوم بها حالة التكرار».

(طعن رقم 2774 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/20)

4- «التكليف بالوفاء بالأجرة. غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع

المستأجر أو تأخره في الوفاء بها. م 18 ق 136 لسنة 1981».

(طعن رقم 2394 لسنة 65 ق جلسة 2001/4/18)

38- هل يجب صدور حكم نهائى فى دعوى الإخلاء أو الطرد الأولى؟

ذهبت بعض أحكام محكمة النقض إلى أنه يشترط لتوافر حالة تكرار الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة، أن تكون دعوى الإخلاء أو الطرد الأولى قد صدر فيها حكم بعدم القبول أو الرفض استنادا إلى وفاء المستأجر بالأجرة المتأخرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، أما إذا صدر فيها حكم بعدم القبول أو الرفض بسبب آخر، فلا تصلح سابقة في التكرار.

ويجب أن يصبح الحكم الصادر بعدم القبول أو الرفض نهائيا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إقامة المؤجر دعوى الإخلاء للتكرار فور صدور الحكم الابتدائى بإخلاء المستأجر لامتناعه عن سداد الأجرة وإبان نظر الاستئناف المرفوع من ذلك الحكم. إلغاء محكمة الاستئناف هذا الحكم لسداد المتأخر من الأجرة ولثبوت عرض المستأجر لجزء منها على المؤجر قبل انعقاد الخصومة فيها. أثره. عدم قيام حالة تكرار الامتناع أو التأخر عن الوفاء بالأجرة. اتخاذ الحكم المطعون فيه من مجرد رفع تلك الدعوى وصدور حكم غير نهائى فيها سنداً لثبوت حالة التكرار. خطأ».

(طعنان رقما 1045، 1834 لسنة 58 ق جلسة 1988/11/28)

2- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء. م 18/ب ق 136 لسنة 1981. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء واستقرارها بحكم نهائى بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها. القضاء بعدم قبول الدعوى أو بترك الخصومة. أثره. عدم صلاحية لتوافر حالة التكرار».

(طعن رقم 453 لسنة 64 ق جلسة 1994/12/21)

(طعن رقم 1078 لسنة 61 ق جلسة 1992/2/5)

3- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم

بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء سير الدعوى. م18/ب ق136 لسنة 1981. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء واستقرارها بحكم نهائي بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة إبان نظرها».

(طعن رقم 1465 لسنة 61 ق جلسة 1995/4/5)

(طعن رقم 1078 لسنة 61 ق جلسة 1992/2/5)

4- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه. شرطه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد وتحقيق المحكمة من توقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والأتعاب. التكرار لغة. المقصود به. وجوب أن تكون الدعاوى السابقة من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. مؤداه. دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الأداء لا تتوافر بها واقعة التكرار».

(طعنان رقما 3636، 3768 لسنة 64 ق جلسة 1998/11/23)

5- «تكرار المستأجر في التأخير أو الامتناع عن سداد الأجرة. وجوب إخلائه من العين المؤجرة ولو أوفى بها أثناء سير الدعوى. م18/ب ق136 لسنة 1981. شرطه أن يكون التأخير أو الامتناع السابق أقيمت بشأنه دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد وأن يستقر الأمر بحكم نهائي بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه لوفاء المستأجر بالأجرة المتأخرة إبان نظرها. شرطه. أن يكون هذا الحكم قائما ودون النزول عنه قانونا».

(طعن رقم 1910 لسنة 67 ق جلسة 1999/2/25)

6- «ثبوت أن الأحكام السابقة التي اتخذها الحكم المطعون فيه سندا للتكرار. إحداها غير نهائي والآخر نقض لاتخاذ حكم آخر سندا للتكرار رغم صدوره في غيبة الطاعن ودون بحث شروط الإخلاء. مؤداه. عدم صلاحية هذا الحكم سندا لثبوت التكرار. ركونه إليها في قضائه بالإخلاء. خطأ وقصور».

(طعن رقم 1387 لسنة 69 ق جلسة 2000/11/29)

7- «المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التكرار في التأخير والامتناع عن

سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء برغم الوفاء بها أثناء السير في الدعوى عملاً بالمادة 18/ب من القانون 136 لسنة 1981 المنطبق على واقعة الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة في مواقيتها وأن يستقر الأمر فيها بحكم نهائي يقضى بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها أما إذا قضى بعدم قبول الدعوى لتخلف التكليف بالوفاء أو بطلانه أو ترك الخصومة فيها أو بتوثيق الصلح فيها بين طرفيها لترك الخصومة فإن مقتضى ذلك زوال إجراءات الدعوى وكافة الآثار المترتبة على قيامها فيعود الخصوم إلى الحالة التي كانوا عليها قبل رفعها وكأنها لم ترفع بعد، ولا يصلح الحكم فيها لأن يتخذ أساساً لتوافر التكرار».

(طعن رقم 10178 لسنة 81 ق جلسة 2012/4/22)

8- «إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول كان قد سبق أن أقام على مورث الطاعنين والمطعون ضدهما الأخيرين الدعويين رقمي لسنة 1986، لسنة 2003 إجراءات إدفو بطلب الحكم بإخلاء الشقة محل النزاع لتأخره في سداد الأجرة وأنه قضى في الدعوى الأولى بالترك وفي الثانية بالرفض تأسيساً على عدم توافر حالة التكرار في الدعوى الأولى ولم يتعرض الحكم لمدى صحة التكليف بالوفاء من عدمه كما لم يتعرض للسداد الذي تم من مورث الطاعنين بإبذارات العرض ومحاضر الإيداع وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد إيجار التداعي وطرد الطاعنين والتسليم على قالة تأخرهم في الوفاء بالأجرة المستحقة عليهم متخذاً من الدعويين رقمي لسنة 1986، لسنة 2003 إجراءات إدفو الابتدائية سنداً للقول بتكرار التخلف والامتناع عن الوفاء بالأجرة في حين أنهما لا يصلحان دليلاً على ذلك إذ لم يبحث الحكم وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها وفي صحة التكليف بها وبالتالي لا تكون تلك العناصر محلاً لقضاء سابق حائز لقوة الأمر المقضي يغني عن بحثه في الدعوى الراهنة هذا بالإضافة إلى قيام الطاعنين بعرض الأجرة وإيداعها خزينة المحكمة أثناء تداول الدعوى

وحسبما أبانت عنه مدونات الحكم المطعون فيه، وإذ خالف الحكم هذا النظر متخذاً من سبق القضاء في الدعويين رقمي لسنة 1986، لسنة 2003 إيجارات إدفو الابتدائية سنداً في ثبوت تأخر الطاعنين وامتناعهم عن الوفاء بالأجرة ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 10178 لسنة 81 ق جلسة 2012/4/22)

بينما ذهبت أحكام أخرى إلى أنه يكفي أن تسجل المحكمة توقي المستأجر الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والنفقات الفعلية، ثم تقرر شطب الدعوى أو تقضى بإثبات ترك الخصومة فيها.

إذ قضت بأن:

1- «تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الذي يوجب إخلاءه من العين. م/18/ب ق 136 لسنة 1981. المقصود به التقاعس عن أدائها والتسويق في سدادها في دعوى إخلاء موضوعية سابقة ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة فيها. استخلاص الحكم المطعون فيه ذلك من الدعوى السابقة التي انتهت بالترك أو الشطب. لا خطأ».

(طعن رقم 1000 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/5)

2- «ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة. عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة. مؤداه. قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والأتعاب وقبولها من المؤجر. علة ذلك. ورود قرار الشطب مجرداً وخلو الأوراق ومحاضر الجلسات مما يفيد ذلك. عدم اعتباره سابقة للتكرار».

(طعن رقم 2950 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/10)

(طعن رقم 3464 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/24)

3- «ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة. عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة. علة ذلك. مؤداه. قرار ترك الدعوى يتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالترك توقي

المستأجر الحكم بالإخلاء بالوفاء بالأجرة وملحقاتها للمؤجر الذي قبلها وترك الدعوى».

(طعن رقم 3619 لسنة 60 ق جلسة 1995/1/1)

4- «ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة».

(طعن رقم 2728 لسنة 59 ق جلسة 1995/1/26)

5- «ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة. عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة. القضاء بعدم قبول الدعوى أو رفضها بسبب آخر لا يتصل بالوفاء بالأجرة. أثره. عدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار. مثال».

(طعن رقم 793 لسنة 67 ق جلسة 1999/1/28)

(طعان رقما 224، 688 لسنة 68 ق جلسة 1998/12/10)

6- «ثبوت تكرار تأخر أو امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة. عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة. مؤداه. قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر حكما حتميا بالإخلاء بسداده الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والأتعاب وقبولها من المؤجر أو عرضها عليه عرضا مبرئاً لدمته».

(طعن رقم 2330 لسنة 64 ق جلسة 2001/5/21)

7- «الثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة. عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة. مؤداه. قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر الحكم بالإخلاء بسداده الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والأتعاب وقبولها من المؤجر. علة ذلك. ورود قرار الشطب مجردا وخلو الأوراق ومحاضر الجلسات مما يفيد ذلك عدم اعتباره سابقة تكرار».

(الطعن رقم 11037 لسنة 65 ق - جلسة 2006/6/21)

8- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة 18 من قانون

يجاز الأماكن 136 لسنة 1981 يدل على أنه يشترط لتوافر حالة التكرار أن يكون التأخير أو الامتناع قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق فيها للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع فيها وتوقى بالسداد صدور حكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم مستعجل بالطرد وبالتالي فإن ثبوت حالة التكرار الواردة بنص المادة المذكورة لا يتطلب بالضرورة صدور حكم نهائي في موضوع الدعوى السابقة بل يكفي لتوافر التكرار أن تتحقق المحكمة وهي تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها وأنه قام بسدادها مع المصاريف والنفقات الفعلية لكي يتوقى الحكم بالإخلاء وعلى ذلك فإن قرار شطب الدعوى وإن كان لا يعدو أن يكون وعلى ما نصت عليه المادة 82 من قانون المرافعات قراراً من القرارات التي تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الأحكام فإنه يتحقق به التكرار إلا أنه يشترط لكي يترتب عليه هذا الأثر أن تسجل المحكمة قبل أن تشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توقى حكماً حتمياً بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية وقبلها منه المؤجر أو عرضها عليه عرضاً مبرئاً لذمته. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برفض الدعوى تأسيساً على أن الدعوى السابقة رقم لسنة إيجارات شمال القاهرة الابتدائية قد تقرر شطبها فلا تعد سابقة لتحقيق التكرار، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون، وقد حجه هذا عن بحث ما إذا كان المطعون ضده قد تأخر في الوفاء بأجرة مستحقة عليه وغير متنازع على مقدارها وأنه سددها والمصاريف والنفقات الفعلية إلى الطاعن متوقياً بذلك حكماً حتمياً بالإخلاء في تلك الدعوى قبل شطبها من عدمه، وما إذا كان يتحقق في حق المطعون ضده حالة التكرار في الدعوى المطروحة مما يعيبه أيضاً بالقصور في التسبيب بما يوجب

نقضه».

(طعن رقم 2022 لسنة 70 ق جلسة 2012/6/6)

وفي تقديرنا أن الأحكام الأولى في محلها لأنها تجعل واقعة التخلف أو التأخير عن الوفاء الأولى ثابتة بحكم نهائي فلا تكون محلاً للمجادلة أمام المحكمة التي تنتظر دعوى التكرار.

غير أنه لما كان النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به (م 145 مرافعات)، ومن ثم فإنه يترتب على النزول عن الحكم الصادر في دعوى الإخلاء الأولى عدم صلاحية تأخر المستأجر عن أداء الأجرة في تلك الدعوى سنداً لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادة 18 (ب) من القانون 136 لسنة 1981 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة يقتضى أن يكون المستأجر قد سبق له الإخلال بها في دعوى سابقة اضطر المؤجر لرفعها نتيجة هذا المسلك. وكان المقرر أيضاً أن النص في المادة 145 من قانون المرافعات على أن «النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به» يدل على أنه يترتب على النزول عن الحكم النزول عن الحق الثابت به وانقضاء الخصومة التي صدر فيها ويصبح الحكم غير قائم. لما كان ذلك، وكان البين من صورة محضر جلسة 1991/1/19 في الاستئناف 47 لسنة 46 ق اسكندرية «مأمورية دمنهور» أن المطعون ضده حضر بشخصه وقرر بتنازله عن الحكم المستأنف الصادر في الدعوى 791 لسنة 1989 دمنهور الابتدائية فإن واقعة تأخر الطاعن عن أداء الأجرة في هذه الدعوى السابقة لا تصلح سنداً لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استناداً إلى واقعة التأخير في الوفاء بالأجرة في تلك الدعوى رغم أن التنازل عن الحكم الصادر فيها يترتب عليه زوال أثر الحكم باعتباره غير قائم فلا يصلح دليلاً في الدعوى الراهنة على توافر حالة التكرار فإنه يكون قد أخطأ في

تطبيق القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 2639 لسنة 66 ق جلسة 2003/3/10)

39- بحث المحكمة شروط الإخلاء فى الدعوى السابقة :

يجب على المحكمة التى تنتظر دعوى الإخلاء للتكرار فى الامتناع أو التأخر فى الوفاء بالأجرة أن تبحث توافر شروط الإخلاء فى الدعوى السابقة سواء صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها أو شروط استحقاقها، طالما أن المحكمة التى نظرت تلك الدعوى لم تفصل فى هذه المسائل بحكم حاز قوة الأمر المقضى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة. م 18 ق 136 لسنة 1981. المقصود به. منع المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها المرة تلو الأخرى من إساءة استعمال التيسير المخول له بتقادم الحكم بالإخلاء. مقتضاه. المحكمة التى تنتظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة، أو قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل مؤداه. لهذه المحكمة بحث توافر شروط الإخلاء فى الدعوى السابقة سواء صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها أو شروط استحقاقها. مثال».

(طعن رقم 523 لسنة 67 ق جلسة 1998/5/18)

(طعن رقم 8822 لسنة 66 ق جلسة 1998/3/26)

(طعن رقم 7696 لسنة 66 ق جلسة 1998/3/16)

(طعن رقم 8836 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/9)

(طعن رقم 6698 لسنة 63 ق جلسة 1997/12/22)

2- «تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للإخلاء. شرطه. سبق

استعمال المستأجر حقه فى توقى الحكم بالإخلاء بالسداد. مقتضاه. المحكمة التى تنتظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة أو قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل. مؤداه. لهذه المحكمة بحث توافر شروط الإخلاء فى الدعوى الموضوعية السابقة سواء صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة غير متنازع فى مقدارها».

(طعن رقم 1891 لسنة 69 ق جلسة 2000/10/26)

(طعن رقم 1161 لسنة 67 ق جلسة 1998/3/23)

3- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية (أ) (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر. فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد حسب الأحوال» يدل على أن تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء، لا يتحقق إلا إذا كان المستأجر سبق له استعمال حقه فى توقى الحكم بالإخلاء بالسداد، ذلك أن المشرع - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - قصد بالنص سالف البيان منع المستأجر من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى فتكرار استعمال هذه الرخصة بغير مبرر هو وحده الذى يحمل معنى المماطلة والتسويف فى مفهوم المادة سالف الذكر، مما مقتضاه أن

المحكمة المرفوع إليها طلب الإخلاء للتكرار هي وحدها دون غيرها المنوط بها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال الرخصة التي خولها له المشرع بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة أو قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل متفاديا بهذا السداد وحده إخلاء حتميا بما يقتضيه ذلك من بحث توافر شروط الإخلاء فى الدعوى السابقة سواء من حيث صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها لأن هذه العناصر إذا لم تكن قد أثرت بين الطرفين فى دعوى الإخلاء الموضوعية السابقة وفصلت فيها المحكمة بصفة صريحة وكانت لازمة لقضائها فإنها لا تكون محلا لقضاء سابق حائز لقوة الأمر المقضى من شأنه أن يغنى المحكمة المطروح عليها دعوى التكرار عن نظرها أو يمنعها من ذلك سواء كانت تلك العناصر قد أثرت ولم تنظرها المحكمة بالفعل أو نظرتها ولكنها غير لازمة لقضائها أو كانت السابقة حكما مستعجلا أو قرارا بالشطب لا يحوز قوة الأمر المقضى أمام محكمة الموضوع ولا حجية له فيما اتصل بأصل الحق، وفى كل هذه الأحوال لا يكون للقضاء السابق حجية تغنى المحكمة عن بحثها كما أنه من المقرر أيضا أنه متى كان مقدار الأجرة القانونية محل نزاع جدى بين المؤجر والمستأجر فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب ولا يعفيها من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد إذ عليها أن تثبت قبل القضاء بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على تكرار تأخر الطاعن فى الوفاء بأجرة عين النزاع استنادا إلى سبق تخلفه عن الوفاء بالأجرة موضوع الدعوى 744 لسنة 1993 قلوب الابتدائية دون أن يعنى ببحث شروط الإخلاء من حيث وجود أجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها أو يحسم النزاع الجدى حول الأجرة القانونية وما إذا كانت هى الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أم تلك التى حددتها لجنة تقدير الإيجارات والذى تمسك به الطاعن فى الدعوى الراهنة وبلغ مبلغ الخصومة

القضائية فى الدعوى رقم 1000 لسنة 1996 إيجارات قليبوب وهو نزاع لم يكن محل قضاء سابق بين الخصوم فى الدعوى السابقة، فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثانى للطعن».

(طعن رقم 146 لسنة 72 ق جلسة 2003/2/6)

40- وجوب القضاء بالإخلاء أو الطرد فى حالة تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء بدون مبررات تقدرها المحكمة :

إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة كلها أو بعضها على النحو السالف، تعين على المحكمة القضاء بالإخلاء إذا كانت الدعوى المرفوعة من المؤجر ضد المستأجر دعوى موضوعية، أو القضاء بالطرد إذا كانت هذه الدعوى مستعجلة، ولو قام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة وكافة النفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، والحكمة فى ذلك أن المشرع رأى فى تكرار الامتناع عن الوفاء أو التأخر فيه قرينة قاطعة على مطل المستأجر مما يجعله غير جدير بالحماية التى قررت له عند الامتناع أو التأخر فى الوفاء للمرة الأولى، وأن فى وضع هذ الحكم ما يكفل منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى، فإذا رفع المؤجر دعوى إخلاء موضوعية أو طرد مستعجلة ضده بادر بالوفاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى.

إلا إنه يعصم من القضاء بالإخلاء فى هذه الحالة أن يبدى المستأجر للمحكمة ثمة مبررات لتخلفه أو تأخره فى الوفاء بالأجرة فى المرة الأخيرة دون المرات السابقة عليها، وأن تقبل المحكمة هذه المبررات.

وفى هذا تقول محكمة النقض أنه :

1- «..... يدل على أن المبررات التى رآها المشرع كافية لاعتبار المستأجر غير مسيء استعمال حقه فى تفادى الحكم بالإخلاء، متى تكرر منه التأخر فى الوفاء بالأجرة وتكرر اضطرار المؤجر لرفع دعوى الإخلاء لهذا السبب أكثر من مرة، إنما تقتصر على تلك التى تساق للتأخر فى المرة الأخيرة التى على أساسها رفعت الدعوى المعروضة بخلاف مرات التأخير السابقة التى تعتبر مجرد عامل

مساعد على اعتبار الفعل تكررًا أو اعتبارًا يصل بين الماضى والحاضر، دون أن يتطلب بداهة وجوب تمحيص المبررات أو التعليقات التى أدت إليها إلا إذا انتفى المبرر فى المرة الأخيرة»

(طعن رقم 589 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/7)

2- «المبررات التى رآها المشرع كافية لاعتبار المستأجر غير مسيء استعمال حقه فى تفادى الحكم بالإخلاء - متى تكرر منه التأخر فى الوفاء بالأجرة - وتكرر اضطرار المؤجر رفع دعوى الإخلاء لهذا السبب أكثر من مرة، إنما تقتصر على تلك التى تقدم من المستأجر - فى المرة الأخيرة، التى على أساسها رفعت الدعوى المعروضة بخلاف مرات التأخير السابقة التى تعتبر مجرد عامل مساعد على اعتبار الفعل المادى تكررًا، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء على سند من أن المطعون ضده أوفى بالأجرة المستحقة عليه قبل رفع الدعوى رقم 3158 لسنة 1978 مدنى كلى بنها، وقبل التكليف بالوفاء، فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون».

(طعن رقم 1258 لسنة 49 ق جلسة 1985/1/24)

3- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه جواز تفاديه الحكم بالإخلاء إذا قدم مبررات مقبولة. قصر المبرر على الدعوى المقامة. دون حالات التأخير السابقة. م18/ب ق136 لسنة 1981».

(طعن رقم 4705 لسنة 63 ق جلسة 1994/1/13)

4- «توقى المستأجر الحكم بالإخلاء أو الطرد فى دعوى سابقة. ثبت مرده على عدم الوفاء أو التأخير فى الوفاء إلى وقت رفع دعوى التكرار دون أن يقدم للمحكمة مبررات تقبلها. اثره. الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 3619 لسنة 60 ق جلسة 1995/1/1)

(طعن رقم 2029 لسنة 63 ق جلسة 1992/6/6)

5- «تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة. وجوب الحكم بإخلائه ولو قام بسداد الأجرة المستحقة أثناء سير الدعوى اللاحقة. م18/ب ق136 لسنة 1981. إلا

إذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع».

(طعن رقم 2728 لسنة 59 ق جلسة 1995/1/26)

والمحكمة وهى فى مجال التصدى للمبررات التى يبديها المستأجر فإنه كما تقول محكمة النقض «.... يخول المحكمة سلطة تقدير فيما إذا كان المستأجر يسىء استعمال حقه فى تفادى حكم الإخلاء بالوفاء إلى ما قبل قفل باب المرافعة أم لا».

(طعن رقم 668 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/15 - ذات المبدأ طعن رقم 589

لسنة 48 ق جلسة 1979/2/7)

6- «توقى المستأجر الحكم بالإخلاء أو الطرد فى دعوى سابقة. ثبوت مرده على عدم الوفاء أو التأخير فى الوفاء إلى وقت رفع دعوى التكرار دون أن يقدم للمحكمة مبررات تقبلها. أثره. الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 2237 لسنة 68 ق جلسة 1999/6/6)

7- «قيام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى اللاحقة. لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء مالم يقدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع. تقدير ذلك من مسائل الواقع. استقلال محكمة الموضوع به متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 1237 لسنة 68 ق جلسة 1999/6/6)

(طعان رقما 2797، 2803 لسنة 67 ق جلسة 1998/12/13)

8- «الأعذار التى يبديها المستأجر فى التأخير فى سداد الأجرة. دفاع جوهرى يتوقف عليه الفصل فى الدعوى. علة ذلك. قبول المحكمة عذر المستأجر اعتباره مبررا لتكرار التأخير فى سداد الأجرة فلا يحكم بالإخلاء للتكرار. رفض المحكمة هذا العذر. أثره. انتفاء المبرر للتأخير. وجوب الحكم بالإخلاء شرطه. أن تبين المحكمة الدليل الذى استندت إليه فى رفضها للعذر وإلا كان حكمها قاصر البيان».

(طعن رقم 329 لسنة 68 ق جلسة 1999/6/16)

(طعن رقم 9185 لسنة 65 ق جلسة 1997/1/15)

(طعان رقما 6420، 6932 لسنة 65 ق جلسة 1996/3/28)

9- «تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة الموجب لإخلاء. م18/ب ق136 لسنة 1981. المقصود به. ثبوت مرده على عدم الوفاء بها فى

مواعيدها المرة تلو الأخرى. قيام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 766 لسنة 70 ق جلسة 2001/5/17)

10- «إذ كان الطاعنة قد تمسكت بأن تأخرها فى سداد الأجرة يرجع إلى صدور القانون رقم 6 لسنة 1997 وعدم معرفتها للأجرة القانونية وفشلها فى الاتفاق مع المطعون ضدها على مقدار الزيادة المستحقة طبقاً للقانون، فى حين رفعت الشركة المطعون ضدها دعواها فى يوم نشر اللائحة التنفيذية للقانون رغم أن هذه اللائحة أمهلت المؤجرين والمستأجرين ستين يوماً لتعديل أوضاعهم، كما بادرت بسداد الأجرة فى 1997/7/31 ثم شفعتها بمبالغ نظير الزيادة بتاريخ 1997/11/26 رغم تحفظها على مقدار الأجرة القانونية وعجز الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة بجلسة 1998/4/22 عن تحديد الأجرة القانونية لعين النزاع بتقريره المؤرخ 1999/6/17 وهو ما يدل على أن الشركة الطاعنة حين تأخرت فى الوفاء - لم تقصد التسويق - وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشأبة الفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 2331 لسنة 71 ق جلسة 2002/6/10)

11- «تمسك الطاعن بمذكرة دفاعه المقدمة أمام محكمة الاستئناف بأنه لم يتخلف عن الوفاء بالأجرة محل النزاع عن شهرى مارس وإبريل سنة 2002 لأن المطعون ضدها لم تسع إلى موطنه لاقتضاءها فى موعد استحقاقها على النحو المبين بوجه النعى بدلالة إقامتها الدعوى المائلة بعد صدور الحكم فى الدعوى السابقة بعشرة أيام طالبا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع وإذ قضى الحكم المطعون فيه بالإخلاء على سند من توافر حالة التكرار بتأخير الطاعن عن سداد أجرة شهرى 3، 4 سنة 2002 مقتصرًا فى أسبابه على القول بعبارة عامة بأن العرف قد جرى على الوفاء بالأجرة فى موطن المؤجر للملائمة القانونية والاجتماعية دون أن يبين مصدر هذا العرف أو يواجه دفاع الطاعن المشار إليه بما يقتضيه رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير معه وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون مشوبًا بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 1517 لسنة 73 ق جلسة 2005/1/26)

12- «صدر القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الأجرة بالزيادة على النحو الوارد بنص المادة 3 منه. مقتضاه. وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى ومقدار أجرته القانونية وما لحقها من تعديل بالقوانين المتعاقبة وتدبير ما يطرأ على الالتزام من تعديل. تخلف المستأجر عن أداء الأجرة وزيادتها في مواعيدها لفترة معقولة. عدم اعتباره مسوفاً في سداد الأجرة. علة ذلك».

(طعن رقم 3109 لسنة 74 ق - جلسة 2005/3/16)

13- «إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها أن سبب تأخره في سداد أجرة شقة النزاع يرجع إلى فعل المطعون ضده لعدم وجوده بمحل إقامته داخل الجمهورية لأن إقامته الدائمة بالمملكة العربية السعودية وطلبه سداد الأجرة في حسابه بالبنك تارة وإلى محام يحمل توكيلاً عنه تارة أو الاحتفاظ بها لحين عودته إلى البلاد تارة أخرى ودلل على وجود المطعون ضده خارج البلاد بإذارات العرض المقدمة منه بحواظ مستنداته أمام محكمة أول درجة والتي جاء في العديد منها إجابة المحضرين عدم وجود المطعون ضده بمحل إقامته لإقامته خارج البلاد، كما قدم إقراراً منسوباً صدره إلى المطعون ضده يقر فيه بأن المبالغ التي يودعها الطاعن في حساب رقم (.....) هي مقابل إيجار الشقة وعدداً من إيصالات صادرة من ذات البنك يفيد إيداع الطاعن مبالغ لصالح الطاعن في ذات الحساب حتى / / وصورة ضوئية من توكيل رسمي صادر من المطعون ضده إلى وكيله — وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع الجوهري بما يتضمنه من مبررات ساقها الطاعن لتأخره في الوفاء بالأجرة ولم يخضعها لتقديره لبيان مدى قبولها واعتبارها عذراً للطاعن يبرر التأخير أو اطراحها فينتفى مبرر التأخير وهو دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون معيباً».

(طعن رقم 863 لسنة 74 ق جلسة 2005/3/17)

14- «وحيث إن هذا النعي في محله. ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في الفقرة الثالثة من المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة

1981 على أن «إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال» يدل على أنه يشترط لإخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتكرار في الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة ألا تكون هناك مبررات مقبولة لتأخره في سداد الأجرة في المرة الأخيرة التي على أساسها رفعت دعوى الإخلاء للتكرار، كما أنه من المقرر أنه وإن كان تقدير هذا المبرر هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أنه لما كانت الأعذار التي يبديها المستأجر هي من أوجه الدفاع الجوهرية التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى باعتبارها المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها، فإذا قبلت المحكمة عذر المستأجر اعتبر مبررا للتأخير في سداد الأجرة، فلا يحكم بالإخلاء وإذا رفضت المحكمة العذر انتفى المبرر في التأخير ووجب الحكم بالإخلاء للتكرار رغم سداد المستأجر للأجرة فإن الأمر يتطلب في تلك الحالة أن تبين محكمة الموضوع الدليل الذي اقتنعت به للحكم برفض قبول المبرر وأن يكون سائعا وإلا جاء حكمها مجهل الأساس معيبا بالقصور في التسبيب. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بدفاعهم المبين بوجه النعى وذلك كمبرر لتأخرهم في سداد الأجرة للمستحقة عن فترة المطالبة، وقدموا تأييدا لدفاعهم شهادات طبية تفيد مرض الطاعنة الأولى، وصورة ضوئية من شهادة إتمام القاصر المشمول بوصياتها للدراسة الثانوية عام 2003، وصورة ضوئية من وثيقة زواج ابنتها الطاعنة الثانية، وصورة ضوئية من صحيفة الحالة الجنائية لابنها الطاعن الرابع مؤرخة 2003/3/2 لتقدميها لمنطقة تجنيد القاهرة، وصورة ضوئية من كارنية نقابة الصحفيين باسم ابنها الطاعن الثالث ثابت به أن عنوانه مدينة نصر، وإذ اطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع بمقولة أن مرض الطاعنة الأولى على فرض صحته لا يعد مبررا مقبولا للتأخير في سداد الأجرة إذ كان يمكن سدادها من باقى الطاعنين خاصة وأن عقد استئجار والدهم - المستأجر الأصلي - لعين النزاع قد امتد إليهم، وهو قول لا يواجه دفاع الطاعنين ولا يصلح أن يكون ردا عليه لاسيما

أن الحكم المطعون فيه لم يبين المصدر الذى استقى منه امتداد العقد للطاعنين المشار إليهم، فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 9969 لسنة 75 ق - جلسة 2007/5/16)

15- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه «إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد حسب الأحوال» يدل على أنه يشترط للحكم بالإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة ثبوت أن العودة للتخلف عن الوفاء بالأجرة كانت بغير مبررات مقبولة، مما مؤداه أنه متى تمسك المستأجر بمبررات تخلفه وجب على محكمة الموضوع أن تطلع عليها وتبحثها وتخضعها لتقديرها، وأن تبين فى حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها».

(طعن رقم 4625 لسنة 78 ق جلسة 2009/4/26)

وتقدير مبرر التأخير أو الامتناع من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع إنما يشترط أن يكون استخلاص القاضى لهذا المبرر سائفاً له سنده فى الأوراق⁽⁵⁾.

(5) وقد قصد محكمة النقض بتاريخ 2002/10/14 فى الطعن رقم 2155 لسنة 71 ق بأن:

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن النص فى المادة 18/ب من القانون 136 لسنة 1981 على أنه «..... إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد حسب الأحوال» يدل - على أن المشرع استهدف بهذا النص أن يمنع المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى موافقتها من إساءة استعمال التيسير المخول له بتفادى الحكم بالإخلاء بالوفاء قبل إقفال باب المرافعة المرة تلو الأخرى على نحو يتحقق به ثبوت ميله للمماطلة وإعنات المؤجر، ولم يسمح المشرع بإخلاء المستأجر متى انتفت عنه شبهة المظل وإساءة استعمال الحق فى حالة وجود مبررات تقدرها المحكمة - ولم يورد المشرع بياناً لهذه المبررات بل عمم المشرع =

= الحكم ليفسح المجال أمام قاضى الموضوع ليعمل النص وفقاً لما يقتضيه ظروف كل دعوى وملابساتها. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت بدفاعها المشار إليه بوجه النعى

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «..... وكان تقدير المبرر وقبوله من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع، وكان الطاعن لم يودع بملف الطعن ما يبين منه أنه تمسك أمامها بوجود منازعة جدية على قيمة الأجرة تبرر تأخره عن سدادها فإنه لا يجوز له إثارة هذا الدفاع أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1210 لسنة 47 ق جلسة 1980/3/12)

2- «تقدير وقبول المبرر في تكرار التأخير في سداد الأجرة من سلطة محكمة الموضوع».

(طعن رقم 4178 لسنة 64 ق جلسة 1992/4/22)

3- «تقدير مبررات التأخير في الوفاء بالأجرة من إطلاقات محكمة الموضوع. شرطه. إقامة قضاها على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق».

(طعن رقم 4705 لسنة 63 ق جلسة 1994/1/13)

4- «المبرر لتكرار التأخير في سداد الأجرة. واقع. تستقل محكمة الموضوع بتقديره».

(طعن رقم 329 لسنة 68 ق جلسة 1999/6/16)

(طعن رقم 9185 لسنة 65 ق جلسة 1997/1/15)

5- «تقدير مبررات التأخير في الوفاء بالأجرة. واقع. استقلال قاضي الموضوع بتقديره. شرطه».

(طعن رقم 1159 لسنة 65 ق جلسة 1997/1/15)

6- «وحيث إن هذا النعى في محله، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه

وقدتمت ما يفيد سدادها للأجرة في ميعاد استحقاقها عن طريق الإيداع باسم والد المطعون ضده، كما قدمت الإعلانين الموجهين لها من المطعون ضده سنة 1998 والمتضمنان أنه وكيل عن أبيه ويرغب في صرف الأجرة السابق إيداعها، فإن ذلك ينفي عنها قصد المماطلة - وإعنات المؤجر - وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مشوباً بالفساد بما يوجب نقضه».

المحكمة - أن النص في الفقرة الثالثة من المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه «فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال». يدل على أنه يشترط لإخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتكرار في الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة ألا تكون هناك مبررات مقبولة لتأخره في سداد الأجرة في المرة الأخيرة التي على أساسها رفعت دعوى الإخلاء للتكرار، كما أن من المقرر أنه وإن كان تقدير هذا المبرر من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أنه لما كانت الأعدار التي يبديها المستأجر هي من أوجه الدفاع الجوهرية التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى باعتبارها المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها، فإذا قبلت المحكمة عذر المستأجر اعتبر مبررا للتأخير في سداد الأجرة، فلا يحكم بالإخلاء وإذا رفضت المحكمة العذر انتفى المبرر في التأخير ووجب الحكم بالإخلاء للتكرار رغم سداد المستأجر للأجرة، فإن الأمر يتطلب في تلك الحالة أن تبين محكمة الموضوع الدليل الذي اقتنعت به للحكم برفض قبول المبرر وأن يكون سائعا وإلا جاء حكمها مجهل الأساس معييا بالقصور في التسبيب، ومن المقرر أيضا - في قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التي ثبتت لديها، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي ثبتت لديها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن عمل المطعون ضده خارج مدينة السويس الكائنة بها عين النزاع وقرابته للطاعن تعد مبررا لتكرار تأخر المطعون ضده في الوفاء بالأجرة، دون أن يبين الحكم الدليل الذي استقى منه تلك الأسباب، فإنه يكون معييا بالقصور في التسبيب، هذا إلى أن ما

تساند إليه الحكم تبريرا لقضائه لا يصلح بذاته مبررا للتأخير فى الوفاء بالأجرة، مما يعيب الحكم أيضا بالفساد فى الاستدلال ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 2154 لسنة 68 ق جلسة 2010/1/20)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان المشرع لم يورد بيانا لهذه المبررات بل عمم الحكم ليفسخ المجال أمام المحاكم لتعمل حكم هذا النص مع ما يقتضيه العقل وما جرى عليه نص الفقرة الثانية للمادة 157 من القانون المدنى - بشأن فسخ العقود - من أنه «يجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام فى جملة» وهو ما لازمه أن كل حادث استثنائى لم يكن فى وسع المستأجر دفعه أو توقعه قد ترتب على حدوثه أن أصبح وفاء المستأجر بالأجرة فى ميعاد استحقاقها مرهقا حتى لو لم يصبح الوفاء فى الميعاد مستحيلا فإن هذا الحادث يصلح مبررا للتأخير باعتبار هذا النص وذاك بعض تطبيقات نظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها فى المادة 2/147 من القانون المدنى وحاصلها أن الظرف الطارئ غير المتوقع من شأنه أن ينقص الالتزامات إلى الحد المعقول دون اشتراط أن يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلا».

(طعن رقم 6698 لسنة 62 ق جلسة 1997/12/22)

(ذات المبدأ طعن رقم 7696 لسنة 66 ق لسنة 16 ق)

(جلسة 1998/3/16)

2- «عدد إيراد المشرع بيانا لمبررات التأخير فى الوفاء بالأجرة المنصوص عليها فى المادة 18 ق 136 لسنة 1981. أثره. إعمال المحاكم للنص المذكور وفقا لما يقتضيه العقل ونص المادة 157 مدنى. مؤداه. وقوع حادث استثنائى لم يكن فى وسع المستأجر دفعه أو توقعه جعل وفائه بالأجرة مرهقا وليس مستحيلا. اعتباره مبررا للتأخير فى الوفاء بها».

(طعن رقم 1159 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/18)

وقد اعتبرت محكمة النقض من قبيل العذر اعتياد المؤجر عدم تحصيل رسم

النظافة من المستأجر، ومطالبته به فجأة، إذ يعتبر وفاء المستأجر برسم النظافة بعد رفع الدعوى عاصما من الإخلاء فى دعوى الإخلاء للتكرار.

إذ قضت بتاريخ 1996/3/28 فى الطعين رقمى 6420، 6932 لسنة 65ق

بأن:

(أ) - «لئن كان القانون يوجب على المستأجر سداد الضرائب والرسوم المفروضة عليه إلى المؤجر، وهو يقوم بدوره بتوريدها إلى الجهة المختصة بتحصيلها إلا أن القانون لا يمنع من أن يتحمل المؤجر بتلك الضرائب والرسوم إن شاء قام بتحصيلها من المستأجر وطالبه بسدادها وإن شاء تحمل هو سدادها لسبب أو لآخر فيغض النظر عن المطالبة بها عن أية فترة طالت أو قصرت، وذلك بسلوك طريق لا تدعو ظروف الحال إلى الشك فى دلالة دون أن يسقط حقه فى العودة إلى المطالبة بقيمة تلك الضرائب والرسوم عن المدد اللاحقة».

(ب) - لما كان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لم يتأخر أو يمتنع عن سداد رسم النظافة ودل على ذلك بأن المطعون ضدهم لم يسبق لهم مطالبته به فى الدعوى المستعجلة السابقة رقم (.....) لسنة (.....) مستعجل القاهرة، سيما وقد خلت أوراقها والتكليف بالوفاء فيها من المطالبة بهذا الرسم منذ 1989/1/1 - كما قدم لمحكمة الموضوع تكليفا بالوفاء أعلن له من المطعون ضدهم قبل رفع دعوى النزاع الحالية فى 1992/1/26، تضمن مطالبته بسداد أجرة شهر يناير سنة 1992 وقدرها (.....) ولم يتضمن هذا التكليف مطالبته برسم النظافة، كما قدم الطاعن تكليفا آخر بالوفاء أعلن له أيضا فى 1992/1/26 تضمن مطالبته بثمن استهلاك المياه عن سنة 1991، ومقابل استهلاك الكهرباء لمدخل وسلم العقار عن سنة 1991 باعتبارها من ملحقات الأجرة، ولم يتضمن هذا التكليف أيضا المطالبة برسم النظافة فى حين أنه من ملحقات الأجرة - وقد تمسك الطاعن فى دفاعه، وبصحيفة الاستئناف بأنه فوجئ بالمطالبة بالرسم بصحيفة دعوى النزاع، وأنه سيقوم بسداد قيمته وقدرها 576 جنيها بواقع 16 قرشا شهريا عن المدة 1992/1/1 حتى 1994/12/31، ويكون له العذر فى التأخير عملا بنص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 لاعتیاد المطعون

ضدهم عدم تحصيل رسم النظافة على مدار سنوات النزاع منذ 1989/1/1 ثم المطالبة به فجأة بصحيفة الدعوى الحالية. وقدم حافظة مستندات لمحكمة الاستئناف بجلسة 1995/2/8 ضمنها الإنذار المعلن للمطعون ضدهم فى 1994/12/25، يعرض فيه رسم النظافة المشار إليه وقدره مبلغ (.....) بالإضافة إلى رسم الإنذار ورسم الدعوى وأتعاب المحاماة والنفقات الفعلية، كما شملت الحافظة إنذار عرض آخر أعلن للمطعون ضدهم فى 1994/12/25، عرض فيه أجرة سنة 1995، وقدرها (.....) شاملة رسم النظافة وأورد بصدر الحافظة تمسكه بالعذر الذى أبداه فى دفاعه، وحيث إن الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن دعوى النزاع لا تتطلب التكاليف بالوفاء وقضى بإخلاء العين المؤجرة للتكرار فى التأخير فى سداد الأجرة وملحقاتها، وأن الطاعن لم يقدم مبررات تقبلها المحكمة فى حين أن الثابت من الأوراق أن الطاعن قام بسداد الأجرة المطلوبة وثن استهلاك الكهرباء والمياه قبل رفع الدعوى، فلا يعد تكراراً يوجب الإخلاء على ما سبق بيانه، أما عن سداد رسم النظافة بعد رفع الدعوى فقد أبدى الطاعن عذراً لتأخره فى سداد مبناه أنه فوجئ بالمطالبة بالرسم بصحيفة دعوى النزاع المقدمة لقلم الكتاب فى 1992/4/9، بعد أن اعتاد المطعون ضدهم عدم تحصيل الرسم والمطالبة به منذ 1989/1/1، أى عن مدة تجاوز ثلاث سنوات، وفى ظل إجراءات قضائية احتدمت بين الطرفين، واستند فى ذلك لخلو أوراق الدعوى المستعجلة وتكليفى الوفاء الحاصلين قبل رفع الدعوى فى 1992/1/26 من المطالبة بهذا الرسم».

(جـ) - «لا محل لقول الحكم بأن هذه الدعوى لم تكن تتطلب التكاليف بالوفاء ذلك أن التكاليف قد حدث وأصبح ورقة من أوراق الدعوى وباعتباره صادراً من خصوم الطاعن، فأصبح من حقه التمسك بدلالته والتعويل عليه فى إثبات عدم المطالبة بالرسم، وإذ أردف الحكم بأن الطاعن لم يقدم مبررات تقبلها المحكمة لتأخره فى سداد الأجرة وملحقاتها فى حين أنه لم يكن متأخراً فى سداد الأجرة وثن استهلاك المياه والكهرباء - على ما سلف بيانه، ويكون قد أهدر الأعدار التى أبداه الطاعن لسداد الرسم بعد رفع الدعوى بقول مرسل بغير دليل، مما يجهل بالأساس الذى أقام عليه قضاءه ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه».

واعتبرت محكمة النقض تمسك المستأجر فى دعوى الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة بأن تأخره يبرره المرض الذى أقعده عن الحركة دفاع جوهرى.

إذ قضت بأن:

1- «تمسك الطاعن فى دعوى الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة بأن تأخره يبرره المرض الذى أقعده عن الحركة التى هى قوام حرفته. تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى أسباب لا تفيد بمجرد انتفاء المبرر للتأخير فى سداد الأجرة وبمالة يواجه هذا الدفاع. فساد وقصور».

(طعن رقم 329 لسنة 68 ق جلسة 1999/6/16)

2- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أن «.... إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال». يدل على أنه يشترط للحكم بالإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة ثبوت أن العودة للتخلف عن الوفاء كانت بغير مبررات مقبولة، مما مؤداه أن الأعذار التى يبيدها المستأجر هى من أوجه الدفاع الجوهرية التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى، فمتى تمسك المستأجر بها وجب على محكمة الموضوع أن تطلع عليها وتبحثها وتخضعها لتقديرها وأن تبين فى حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن تأخره فى سداد الأجرة كان مرده المرض الذى ألم به، وتساند فى إثبات هذا الدفاع إلى الشهادات الطبية التى قدمها، إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع ولم يعن بتمحيصه والرد عليه، رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 7658 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/18)

41- وفاء المستأجر بالأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء أو الطرد لا تقطع به

حالة التكرار:

لما كانت الدعوى تعد مرفوعة بإيداع صحيفة قلم الكتاب عملاً بالمادة 63 من قانون المرافعات التي تقضى بأن: «ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة مالم ينص القانون على غير ذلك». أما إعلان المدعى عليه بالصحيفة وإعادة الإعلان إذا لم تعلن الصحيفة لشخص المدعى عليه في الدعاوى الموضوعية، فهو إجراء لازم لانعقاد الخصومة إذا لم يحضر المدعى عليه أمام المحكمة ومن ثم فإن وفاء المستأجر بالأجرة وملحقاتها قبل رفع دعوى الإخلاء أو الطرد لا تقوم به حالة التكرار. وتقوم هذه الحالة إذا تم الوفاء بعد رفع الدعوى.

وقد قضت الهيئة العامة في المواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية في حكمها الصادر بتاريخ 15 من يناير سنة 2008 في الطعن رقم 4996 لسنة 75 ق «هيئة عامة» بأن الدعوى تعد مرفوعة بإيداع صحيفة قلم الكتاب.

(الحكم منشور بالبند التالي)⁽⁶⁾.

كما اعتبرت محكمة النقض مبادرة المستأجر باتخاذ إجراءات عرض الأجرة القانونية في الموعد المحدد قانوناً على محل إقامة المؤجر الثابت بصحيفة الدعوى قبل إيداعها وعدم تمام الإعلان لسبب لا يرجع إلى خطأ المستأجر مبرراً للتأخير في الوفاء بها.

إذ قضت بأن:

1- «النص في المادة 2/27 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخالصة عنها فللمستأجر قبل مضي

(6) وهناك أحكام غير منشورة قضت بأن حالة التكرار لا تقوم إذا تم الوفاء بالأجرة وملحقاتها قبل انعقاد الخصومة في دعوى الإخلاء أو الطرد.

(طعن رقم 515 لسنة 623 جلسة 1993/12/19) - (طعن 516 لسنة 68 ق جلسة

1999/6/16) (طعن رقم 1188 لسنة 68 ق جلسة 1999/7/1) - (طعن رقم 2134 لسنة

66 ق جلسة 2003/3/26).

خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر لاستلامها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها قام بإيداعها لحسابه، ولأزم ذلك أنه إذا بادر المستأجر باتخاذ إجراءات عرض الأجرة القانونية في الموعد المحدد قانونا على محل إقامة المؤجر الثابت بصحيفة الدعوى قبل إيداعها ولم يتم الإعلان لسبب لا يرجع إلى خطأ المستأجر فإن عرض الأجرة على هذا النحو وعود المؤجر عن استئذائها يعد مبررا للتأخير في الوفاء بها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد اجتزأ في رده على دفاع الطاعن بشأن المبرر في التأخير بقوله بأن سداد الأجرة بعد رفع الدعوى لا يعد مبررا للتأخير في سدادها، وكان هذا الذي أورده الحكم لا يواجه دفاع الطاعن القائم على أنه بذل عناية الرجل المعتاد في سعيه لسداد الأجرة في مواعيدها وأن مسلك المطعون ضده وقيامه بتغيير موطنه دون إخطاره بذلك وامتناع وكيله عن قبول الأجرة هو السبب في تأخر الوفاء بها، وكان الواقع الثابت بالأوراق أن المطعون ضده اتخذ موطنًا له في صحيفة دعواه العقار رقم وتقدم الطاعن لقلم المحضرين في 1996/9/7 أى قبل تاريخ رفع الدعوى الحاصل في 1996/10/12 بإنذار بعرض الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1996 المطالب بها فضلا عن أجرة إحدى عشر شهرا تالية مقدما وقد أثبت المحضر بتاريخ 1996/10/15 أنه لم يستدل على هذا العقار فأعاد الطاعن عرض الأجرة عليه بموجب إنذار عرض مؤرخ 1996/10/16 وأثبت المحضر به أن المطعون ضده لم يستدل عليه ولا يوجد له محل إقامة بهذا العقار فأعاد الطاعن العرض بموجب إنذار عرض مؤرخ 1996/10/24 على مكتب المحامى الذى اتخذه المطعون ضده محلا مختارا له بصحيفة الدعوى فامتنع المحامى عن استلام الأجرة وإذ كان هذا المسلك من الطاعن يدل على حرصه على سداد الأجرة في مواعيد المقررة قانونا وأن التأخير بالوفاء بها كان له ما يبرره فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر فإنه يكون معيبا.

(طعن رقم 807 لسنة 68 ق جلسة 1999/11/21)

42- امتناع أو تأخر المستأجر على الوفاء بالأجرة يعقبر مطروحا ضمننا

على المحكمة فى دعوى الإخلاء للتكرار:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«يشترط لتوافر واقعة التكرار فى امتناع المستأجر عن سداد الأجرة فى المواعيد المتفق عليها الموجب للحكم بالإخلاء وفق نص المادة 18/ب من القانون 136 لسنة 1981 - فى شأن إيجار الأماكن - أن يكون قد ثبت سبق امتناعه عن الوفاء بها فى دعوى سابقة ثم ثبوت تأخر المستأجر أو امتناعه بعد ذلك عن سداد الأجرة دون مبرر مما مفاده أن دعوى المؤجر بإخلاء العين المؤجرة بسبب تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة يطرح على محكمة الموضوع وبطريق اللزوم بحث أمر هذا التأخير أو الامتناع باعتباره مسألة أولية وسببا للإخلاء مطروحا ضمنا على المحكمة وليس طلبا جديدا بما لا يحول بينها وبين الحكم بالإخلاء عند ثبوت التأخير أو الامتناع عن الوفاء بالأجرة دون تكراره متى كان المستأجر قد تخلى عن استعمال الرخصة المخولة له بتوقى الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى كما أنه يجوز للمؤجر متى استأنف الحكم الصادر برفض دعواه لانتفاء واقعة التكرار أن يتمسك ولو لأول مرة أمام الاستئناف بواقعة امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة كسبب من أسباب الإخلاء وذلك وفقا لما تقضى به المادة 3/235 من قانون المرافعات.

(طعن رقم 8088 لسنة 66ق - جلسة 2006/6/15)

كما قضت محكمة النقض بأن:

1- «تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء. م18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1918. شرط ثبوت امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بها حتى رفع الدعوى دون مبرر تقبله المحكمة وسبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد وتوقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والأتعاب قبل إقفال باب المرافعة».

(طعن رقم 6124 لسنة 65ق جلسة 1996/7/3)

(طعن رقم 2950 لسنة 57ق جلسة 1993/6/10)

2- «المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه ولئن كان الوفاء بالأجرة بعد إقامة الدعوى اللاحقة لا يحول دون توافر التكرار إلا أنه مناط ذلك أن تكون تلك الدعوى قد أقيمت بعد انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة على النحو المتقدم - الوارد بنص المادة 27 من القانون 49 لسنة 1977 - فإذا تعجل المؤجر فى رفع دعواه قبل انتهاء هذا الموعد فلا يجاب إلى طلب الإخلاء متى ثبت قيام المستأجر بالسداد خلال ذلك الميعاد ولو كان ذلك بعد إقامة الدعوى».

(طعن رقم 8546 لسنة 65 ق جلسة 1996/12/25)

3- حيث إن المشرع بين فى قوانين المرافعات كيفية رفع الدعوى أمام القضاء وإعلام الخصوم بها وأوجب على المحكمة ألا تقضى فيها إلا إذا رفعت بالطريق الذى رسمه القانون وأعلن بها المدعى عليه وذلك تنظيمًا للتقاضى من ناحية وتوفيراً لحق الدفاع من ناحية أخرى، وأنه فى ظل قانون المرافعات القائم رقم 13 لسنة 1968 الذى نص فى المادة 63 منه على أن «ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة مالم ينص القانون على غير ذلك ...» وفى المادة 67 على أن «.... وعلى قلم الكتاب فى اليوم التالى على الأكثر أن يسلم أصل الصحيفة وصورها إلى قلم المحضرين لإعلانها ورد الأصل إليه» وفى المادة 68 منه على أن «على قلم المحضرين أن يقوم بإعلان صحيفة الدعوى خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تسليمها إليه ...» فأصبحت الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد إيداع صحيفة قلم الكتاب، أما إعلان الخصم بها فقد أصبح إجراء منفصلاً عن رفع الدعوى وتالياً له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعى فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كي يعد دفاعه ومستنداته، وكان مفاد نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن مناط الحكم بالإخلاء فى دعوى الإخلاء للتكرار أن يثبت الامتناع أو التأخر إلى ما بعد رفع الدعوى دون مبرر مقبول، أما الوفاء بالأجرة المستحقة الذى يحصل قبل رفع الدعوى فإنه يبرئ ذمة المستأجر من دين الأجرة وينتفى به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار. لما كان ذلك، وكانت بعض أحكام هذه المحكمة

قد ذهبت إلى الاعتداد بالوفاء بالأجرة الذى يحصل بعد تاريخ رفع الدعوى إذا ما تم قبل انعقاد الخصومة فى الدعوى بتمام إعلان صحيفة لشخص المدعى عليه أو إعادة إعلانه بها فى حالة عدم إعلانه لشخصه وتخلفه عن الحضور فى الجلسة المحددة لنظر الدعوى فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم 46 لسنة 1972 المعدل - العدول عن هذا رأى والأحكام التى اعتدت به والفصل فى الطعن على هذا الأساس.

وحيث إنه سبق القضاء فى شكل الطعن بقبوله.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه قام بسداد الأجرة المطالب بها قبل إعادة إعلانه بصحيفة الدعوى بما ينتفى معه التأخير فى الوفاء بالأجرة فى دعوى الإخلاء للتكرار ولا يتوافر بالتالى فى حقه شروط الإخلاء بسبب تكرار التأخر فى الوفاء بها خلافا لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن المقرر - وعلى ما انتهت إليه الهيئة - وفقا لما سلف - أن مناط الحكم بالإخلاء فى دعوى الإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير فى سداد الأجرة أن يثبت الامتناع أو التأخير إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء للتكرار بإيداع صحيفة قلم كتاب المحكمة دون مبرر مقبول، وأما الوفاء بالأجرة المستحقة الحاصل قبل رفع الدعوى بإيداع صحيفة قلم الكتاب فإنه يبرئ ذمة المستأجر من دين الأجرة وينتفى به التأخير كشرط لتوافر حالة التكرار. لما كان ذلك، فإنه لا يجدى الطاعن التحدى بسداده الأجرة المطالب بها بعد إيداع صحيفة دعوى الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة قلم الكتاب وقبل إعادة إعلانه بها، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا، ويكون النعى عليه بسببى الطعن على غير أساس».

ولما تقدم يتعين رفض الطاعن».

(طعن رقم 4996 لسنة 75 قى (هيئة عامة) جلسة 15 يناير 2008)

وقد قضت محكمة النقض بأن دعوى طرد المستأجرين للتكرار غير قابلة للتجزئة، إذ جرى قضاؤها على:

«إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن أقام الدعوى بطلب الحكم بطرد المطعون ضدهم من الشقة موضوع عقد الإيجار المؤرخ (—) لتكرارهم التأخير فى سداد الأجرة مما لازمه القضاء ضمنا بفسخ عقد الإيجار وهى دعوى لا تستقيم إلا باختصاص كافة المستأجرين فى عقد الإيجار باعتبار أن عقد الإيجار لا يفسخ على غير عاقيه، وكان المطعون ضدهم جميعا قد اختصموا أمام محكمة أول درجة وصدر الحكم الابتدائى عليهم بطردهم جميعا من شقة النزاع فاستأنفه المطعون ضده الثانى وحده دون المطعون ضدهما الأولى والأخيرة اللتين لم تتدخلا فى الاستئناف المرفوع من المطعون ضده الثانى ولم تأمر المحكمة باختصاصهما فى الاستئناف حتى صدور الحكم المطعون فيه فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصاصهما يكون قد خالف قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها مطروحة على محكمة الموضوع مما يعيبه بالبطلان».

(طعن رقم 1652 لسنة 67 ق جلسة 2005/6/2)

43- تسيّرات على الوفاء بالأجرة واطتثناء من أحكام الإخلاء بالنسبة

للأماكن المؤجرة فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء⁽⁷⁾:

نظرا لظروف العدوان الإسرائيلى الغاشم وقيام حالة الحرب مع إسرائيل وما كان لها من تأثير على الأحوال المالية لسكان محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء، فقد رأت الدولة منح بعض التيسيرات لمستأجرات العقارات المبنية فى هذه المحافظات، وقد تمثلت هذه التيسيرات فى التشريعات التالية:

1- القانون رقم 21 لسنة 1968 بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التأخير فى سداد الأجرة المستحقة على الأماكن المؤجرة فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس⁽⁸⁾.

(7) وهذا بخلاف الأحكام الخاصة بوقف الإجراءات المترتبة على التأخير فى أداء الديون عامة بالنسبة لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس ودمياط.

(8) الجريدة الرسمية فى 1968/5/16 - العدد 20 (تابع).

وقد تضمن هذا القانون الأحكام التالية:

- (أ) - وقف كافة إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التأخير فى أداء الأجرة المستحقة عن الأماكن المؤجرة فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس لمدة ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون، وذلك مع عدم الإخلال بحق مؤجرى هذه العقارات فى اتخاذ الإجراءات التحفظية (م1/1).
- (ب) - عدم جواز الحكم خلال الفترة المشار إليها بإخلاء الأماكن المذكورة أو الطرد منها. ووقف الأحكام الصادرة بذلك والتي لم يتم تنفيذها حتى تاريخ العمل بالقانون (م2/1).

شروط الإفادة من أحكام القانون:

يشترط للإفادة من أحكام القانون المذكور ما يأتى:

- 1- أن يكون المستأجرون ممن يتقاضون قروضا أو إعانات من الدولة بسبب الأعمال الحربية أو ممن هبطت أجورهم للحد الأدنى فى الأجور طبقا لما هو مقرر بالجهات التى يعملون بها (م3/1).
 - 2- أن يثبت من البحث الاجتماعى عدم قدرة هؤلاء المستأجرين على السداد. وذلك طبقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الشؤون الاجتماعية (م3/1). وقد صدر قرار وزير الشؤون الاجتماعية رقم 63 لسنة 1968 المعمول به من 1968/7/20 واشترط للإفادة من أحكام القانون رقم 21 لسنة 1968 المشار إليه ما يأتى:
- (أ) - أن يكون المواطن مستأجرا مكانا أو أكثر من الأماكن المبنية فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس. وفى حالة تعدد الأمكنة المستأجرة يشترط ألا يكون المستفيد شاغلا لأكثر من مسكن واحد، وفى حالة تعدد الأماكن المستأجرة للسكن يتعين على المستفيد أن يختار أحدها للإفادة من تطبيق أحكام هذا القانون.
- (ب) - أن يكون المستفيد ممن يتقاضون قروضا أو إعانات من الدولة أو يكون ممن هبطت أجورهم للحد الأدنى للأجور طبقا لما هو مقرر بالجهات التى يعملون بها وذلك بسبب الأعمال الحربية.

(ج-) أن يكون المستفيد قد تأخر فى سداد الأجرة واتخذ المؤجر ضده الإجراءات التحفظية المترتبة على هذا التأخير.

(د-) ألا يكون مجموع دخله الحالى مضافا إليه من يقيمون معه بما فيه الإعانة أو القرض أو الأجر مساويا لمجموع الدخول التى كان يحصل عليها قبل العدوان أو يزيد عليه.

وقد مد العمل بالقانون المشار إليه لمدة ستة أشهر، ثلاث مرات بمقتضى القوانين 69 لسنة 1968، 57 لسنة 1969، 74 لسنة 1969، ثم مد العمل به بمقتضى القانون رقم 21 لسنة 1970 إلى حين إزالة آثار العدوان.

2- القانون رقم 98 لسنة 1974 بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التأخير فى سداد الأجرة المستحقة على الأماكن المؤجرة فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس⁽⁹⁾.

وقد نص على أن توقف مؤقتا وحتى 1974/12/31 كافة إجراءات تنفيذ الأحكام و الإجراءات القضائية المترتبة على التأخير فى سداد أجرة الأماكن المؤجرة فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس المستحقة عن المدة من تاريخ التهجير حتى عودة المستأجرين إلى هذه المحافظات وعلى أن تثبت العودة بشهادة إدارية من إحدى الجهات التى تحددها اللائحة التنفيذية وتصدر بقرار من وزير الشؤون الاجتماعية، وذلك كله مع عدم الإخلال بأحكام القانونين رقمى 121 لسنة 1968، 21 لسنة 1970 بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التأخير فى سداد الأجرة المستحقة على الأماكن المؤجرة فى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس.

3- القانون رقم 114 لسنة 1974 بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات القناة وسيناء⁽¹⁰⁾:

وقد نص هذا القانون على أن يكون توزيع أعباء القيمة الإيجارية المستحقة

(9) الجريدة الرسمية فى 1974/7/29 العدد 30 (أ).

(10) الجريدة الرسمية فى 1974/7/29 العدد 30 (أ).

على مستأجرى العقارات المبنية من أشخاص القطاع الخاص لصالح المؤجرين حتى نهاية سنة 1974 وفقا للقواعد الآتية:

(أ) - يلزم المستأجر بأداء نسبة 25% منها مقسطة على 24 قسطا شهريا تبدأ من أول يناير سنة 1975 أو بسدادها كاملة إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة. وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق ما يكون قد اقتضاه زيادة على هذه النسبة على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها تلك الزيادة (م/4أ).

(ب) - يعوض الملاك بنسبة 25% من القيمة الإيجارية لعقاراتهم أو بالسلفة التي حصلوا عليها من الغرف التجارية من تاريخ التهجير وحتى نهاية سنة 1974 أو عودة المستأجرين أيهما أكبر (م/4ب).

(ج) - يتمتع الملاك بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا القانون.

(د) - يتحمل الملاك باقى القيمة الإيجارية (م/4د).

(هـ) - لا يخل تنفيذ هذه الأحكام بحجية الأحكام النهائية باستحقاق الأجرة أو بعدم استحقاقها (م/5).

وقد نصت المادة السادسة من القانون على إلغاء كل حكم يخالف أحكام هذا القانون. ثم صدر القانون رقم 9 لسنة 1975 بمد العمل بأحكام القانون رقم 98 لسنة 1974 حتى 1975/12/31.

4- القانون رقم 39 لسنة 1976 بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء⁽¹¹⁾:

وقد نص هذا القانون، على إلغاء القانون رقم 144 لسنة 1974، وتقضى أحكامه بأن يكون توزيع أعباء القيمة الإيجارية المستحقة لمؤجرى العقارات المبنية الكائنة بالمحافظات المذكورة عن المدة من يونيو سنة 1967 وحتى نهاية ديسمبر سنة 1974 طبقا للقواعد الآتية:

(أ) - يؤدى المستأجرون غير الخاضعين لأحكام القانون رقم 21 لسنة 1968 المعدل بالقانون رقم 21 لسنة 1970، 25% من القيمة الإيجارية مقسطة على ثمانية وأربعين قسطاً شهرياً تبدأ من أول يناير سنة 1976، وفى حالة إخلاء العين تؤدى القيمة الإيجارية كاملة، وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر من أشخاص القطاع الخاص ما عساه قد حصل عليه من زيادة على هذه النسبة عن المدة من تاريخ التهجير حتى نهاية ديسمبر سنة 1974، وذلك على أقساط شهرية ولمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها تلك الزيادة على أن تعوض الدولة المؤجرين من أشخاص القانون الخاص عن المدة المذكورة بما يعادل ربع القيمة الإيجارية أو السلفة التى حصلوا عليها من الغرف التجارية أيهما أكبر على أن يتحمل المؤجرون باقى القيمة الإيجارية (م/4/أ).

(ب) يعفى المستأجرون الخاضعون لأحكام القانون رقم 21 لسنة 1968 المعدل بالقانون رقم 21 لسنة 1970 من سداد القيمة الإيجارية على أن تعوض الدولة المؤجرين من أشخاص القطاع الخاص بما يعادل نصف القيمة الإيجارية أو السلفة التى حصلوا عليها من الغرف التجارية أيهما أكبر، وذلك حتى نهاية ديسمبر سنة 1974 مع عدم استرداد ما يكون قد دفع من قيمة إيجارية من 5/6/1967 حتى تاريخ التهجير (م/4/ب).

(ج) - تحسب القيمة الإيجارية فى البندين السابقين على أساس قيمتها الدفترية أو الأجرة المحددة قانوناً أو الأجرة الاتفاقية أيهما أقل. على أن تسرى الأحكام السابقة على وحدات العقار التى تهدمت بعد 5/6/1967 حتى تاريخ تدهمها فقط (م/4/ج).

(د) - تستمر التيسيرات المقررة للمهاجرين الشاغلين للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام الذين لا تتوافر لهم مساكن فى محافظات القناة وسيناء أو الذين يضطرون للبقاء فى أماكن التهجير لأسباب اقتصادية أو اجتماعية وذلك بسداد القيمة الإيجارية بنسبة 50% طوال فترة التهجير ولحين عودتهم الشاملة إلى المحافظات المذكورة (م/7).

(هـ) - يعفى المهجرون من سداد الإيجارات المستحقة عليهم من شغلهم للمساكن الحكومية أو المملوكة للقطاع العام والهيئات العامة خارج المحافظات المذكورة المتأخرة عليهم حتى نهاية ديسمبر 1974 (م8).

5- القانون رقم 15 لسنة 1979 بتعديل المادة السابعة من القانون رقم 39 لسنة 1976 بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء⁽¹²⁾:

وقد نصت الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن تستمر التيسيرات المقررة للمهجرين من مواطنى محافظات القناة وسيناء الشاغلين للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام ووحدات الإدارة المحلية وذلك بسداد نصف القيمة الإيجارية طوال فترة التهجير ولحين العودة الشاملة إلى المحافظات المذكورة، وذلك إذا قدم المهجر مستندات قاطعة خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون تثبت أنه كان مالكا أو مستأجرا لوحدة سكنية قبل التهجير بمحافظات القناة ولا يتوافر له حاليا مسكن فيها، أو أن عودته إلى سيناء لم تتيسر بعد، ولا يتوافر له مسكن فى محافظات القناة أو سيناء. فإذا انقضى الأجل المنصوص عليه فى هذه المادة دون إثبات ذلك فقد المهجر الحق فى استمرار التيسير المشار إليه.

أما المهجرون الشاغلون للمساكن المشار إليها الذين يضطرون للبقاء فى أماكن التهجير لأسباب اقتصادية أو اجتماعية فتحصل منهم القيمة الإيجارية بالكامل.

6- القانون رقم 54 لسنة 1980 بسريان التيسيرات المقررة فى القانون رقم 39 لسنة 1976 على مواطنى سيناء⁽¹³⁾:

وقد نص فى مادته الأولى على أن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم 39 لسنة 1976 بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء بالنسبة إلى مواطنى كل من محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة 1980. كما نصت مادته الثانية على أن يعمل بهذا القانون من تاريخ العمل بالقانون رقم 39 لسنة 1976.

(12) الجريدة الرسمية فى 1979/3/29 العدد 13 «تابع».

(13) الجريدة الرسمية فى 1980/2/7 العدد 6.

7- القانون رقم 42 لسنة 1982 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 39 لسنة 1976 بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء⁽¹⁾:

نصت المادة الأولى من القانون على أن تضاف فقرة أخيرة إلى المادة الرابعة من القانون رقم 39 لسنة 1976 بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء نصها الآتى:

«على أنه بالنسبة لمحافظة سيناء يكون حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المشار إليها من تاريخ التهجير وحتى تاريخ تهم العقار أما فى حالة عدم تهم العقار فيكون حساب القيمة الإيجارية حتى تاريخ عودة الإدارة المصرية للمنطقة محل العقار».

ونصت المادة الثانية، على أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 39 لسنة 1976 المشار إليه.

