

«النقض»: توضيح شرط التمسك بالمساكنة في العقود الإيجارية

العقود الإيجارية.. أكدت محكمة النقض في أثناء نظرها الطعن رقم 529 لسنة 72 القضائية، أن قواعد المساكنة قد تقررت خروجًا على نسبية آثار العقود لضرورة أملها ما تعارف عليه المالكون، والمستأجرون في استمرار واضطراب من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة، وعلى ذلك فإنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجرًا للعين، وكانت الأحكام تدور مع علتها وجودًا وعدمًا. وأضافت: «وما أبيح للضرورة يقدر بقدرها فإنه يلزم للتمسك بالمساكنة أن يثبت إقامة المستفيد واستمرارها دون انقطاع منذ بدء العلاقة الإيجارية، مع من تحرر عقد الإيجار باسمه ابتداء وليس مع من امتد إليه العقد ولو صار مستأجرًا أصليًا لانتهاء العلة من تقريرها في الحالة الأخيرة.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضده بصفته وليًا طبيعيًا على ابنته زينب محمد عبد الحميد أقام على الطاعنين الدعوى رقم لسنة 2000 أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإلزامهما بتحرير عقد إيجار لصالح ابنته المشمولة بولايته عن الشقة المبينة بالصحيفة بذات شروط عقد الإيجار الأصلي المؤرخ 1/ 4/ 1956 وقال بيانًا لذلك: إن الحكم الصادر في الاستئناف رقم لسنة 76 ق القاهرة قضى لجد القاصرة بامتداد عقد إيجار الشقة محل التزام وألزم الطاعنين بتحرير عقد إيجار له عنها أضحي بذلك مستأجرًا أصليًا وإذ توفي بتاريخ 20/ 4/ 2000 وكانت القاصرة تقيم معه إقامة مستقرة فقد أقام الدعوى.

ادعى الطاعنان فرعًا ضد المطعون ضده بصفته بطلب إخلاء العين المؤجرة لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلي وانتفاء الحق في الامتداد القانوني للعقد. حكمت المحكمة في الدعوى الأصلية برفضها وفي الدعوى الفرعية بالطلبات.

استأنف المطعون ضده بصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة 118 ق القاهرة وأضاف سببًا جديدًا للطلب هو المشاركة السكنية للقاصرة مع جدها المستأجر الأصلي بالعين محل النزاع وبتاريخ 16/ 12/ 2001 قضت المحكمة في الدعوى الأصلية بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للقاصرة المشمولة بولاية والدها المطعون ضده عن عين النزاع بذات شروط عقد الإيجار الأصلي المؤرخ 1/ 4/ 1956 وبرفض الدعوى الفرعية.

طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها وحيث إن مما ينهه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان: أن القانون

قد استلزم لتطبيق أحكام المساكنة أن يتأكد حصولها منذ بدء الإجارة وأن يكون المساكنون للمستأجر الأصلي الذي يُحرر باسمه العقد قد انتفعوا بالعين المؤجرة معه وقت بدء تنفيذ هذا لعقد بجعلهم في حكم المستأجر الأصلي ولا تتوافر هذه العلة لمن يساكن المستفيد من الامتداد القانوني للعقد وإذ ركن قضاء الحكم المطعون فيه إلى قواعد المساكنة رغم أن جد القاصرة قد امتد له عقد الإيجار بوفاة زوجته التي كان قد امتد إليها من والدها المستأجر الأصلي فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله؛ ذلك أنه لما كانت قواعد المساكنة قد تقررت خروجاً على نسبية آثار العقود لضرورة أملاها ما تعارف عليه المالكون والمستأجرون - في استمرار واضطراد - من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة وعلى ذلك فإنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجراً للعين وكانت الأحكام تدور مع علتها وجوداً وعدماً وما أبيح للضرورة يقدر بقدرها فإنه يلزم للتمسك بالمساكنة أن يثبت إقامة المستفيد واستمرارها دون انقطاع منذ بدء العلاقة الإيجارية، مع من تحرر عقد الإيجار باسمه ابتداء وليس مع من امتد إليه العقد ولو صار مستأجراً أصلياً لانتفاء العلة من تقريرها في الحالة الأخيرة.

لما كان ذلك؛ وكان دفاع المطعون ضده بصفته أمام محكمة الموضوع قد جرى على تمسكه بإقامة ابنته المشمولة بولايته مع جدها منذ بدء الإجارة حتى وفاته رغم أنه ولئن صار الأخير مستأجراً ألا أن عقد إيجار العين محل النزاع لم يحرر باسمه ابتداء وأبرم مع والد زوجته التي امتد إليها بوفاته وامتد إلى الجد بوفاته هذه الزوجة فإن إقامة القاصرة مع الجد الذي امتد إليه عقد الإيجار لا تعد مساكنة ولا تكسبها حقاً في البقاء في العين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار إلى المطعون ضده بصفته بذات شروط عقد الإيجار الأصلي المؤرخ 1/ 4/ 1956 فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا الغرض دون حاجة لبحث الوجه الآخر للطعن.

وحيث إن الموضوع سالف للفصل فيه ولما تقدم وكانت المطعون ضدها حفيذة للمستأجر الممتد له العقد والمتوفى بتاريخ 20/ 4/ 2000 ولا حق لها في الامتداد القانوني للعقد إعمالاً للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 116 لسنة 18 ق بتاريخ 2/ 8/ 1997 فلا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لنشره فإنه يتعين القضاء بتأييد الحكم المستأنف.