

بيع المالك للوحدة السكنية أكثر من مرة يشكل اعتداء على مصالح الأفراد

أكدت محكمة النقض في حكمها بالطعن رقم 6914 لسنة 73 القضائية، أن بيع المالك للوحدة السكنية أكثر من مرة يشكل اعتداء على مصالح الأفراد ومصلحة الجماعة نظرًا لأنه يهدر الثقة في المعاملات والأمن الاجتماعي والاقتصادي ويكشف عن اتجاه إجرامي يهدد تلك المصالح بالخطر لهذا كان حريًا بالمشروع أن يقيم الجزاء الجنائي إلى جانب الجزاء المدني وفق نص المادة (23) من القانون 136 لسنة 1981.

المحكمة

من حيث إن الثابت من الاطلاع على أوراق الطعن أن المحكمة - محكمة النقض - بهيئة سابقة قد قضت بجلسة... بسقوط الطعن على سند من أن الطاعن لم يتقدم لتنفيذ العقوبة المقيدة للحرية المقضى بها ثم تبين فيما بعد أنه كان محددًا لنظر الطعن جلسة... إلا أنه عجل لجلسة... دون علمه أو إعلانه بذلك حيث صدر الحكم بسقوط الطعن، فإنه يتعين الرجوع في هذا الحكم والنظر في الطعن من جديد. ومن حيث إن مما ينهه الطاعن على المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة النصب قد شابه قصور في التسبب وبطلان، ذلك أنه خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانًا تتحقق به أركان الجريمة والأدلة التي أقام عليها قضاءه بالإدانة، وأنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه كان مالغًا عند التصرف بالبيع للمشتري الثاني للعقار برمته، وأنه قضى ببطلان عقد بيع المدعية بطلانًا مطلقًا بحكم نهائي فضلًا عن أنه لم يقم بالتصرف بالبيع لآخر في شقة النزاع كما زعمت المدعية مما تنهار معه أركان الجريمة المسندة إليه، كما قدم المستندات المؤيدة لدفاعه إلا أن الحكم أغفل ذلك إيرادًا وردًا مما يعيبه بما يستوجب نقضه.

ومن حيث إن القانون قد أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانًا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم وأن تلتزم بإيراد الأدلة التي استخلصت منها الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان الحكم قاصرًا. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى على قوله "أن المدعية بالحق المدني اشترت من المعلن إليه الأول - الطاعن - الشقة الكائنة بالدور الحادي عشر بالعقار ملك الشركة رقم... المقامة على القطعة... بحوض... محافظة... وفي سنة... فرضت الحراسة على المعلن إليه الأول والشركة وكانت الشقة المذكورة ضمن الديون ومدرجة بجهاز المدعى الاشتراكي وفي عام... تم رفع الحراسة عنه وردت إليه جميع أمواله ومنها العقار بالكامل وبه الشقة محل الاتهام، وأن المدعية قد أشهرت صحيفة دعوى صحة ونفاذ للشقة موضوع التداوى... بالمشهر رقم... بالمستند رقم... في... كما أنها أقامت الدعوى رقم... والتي صدر فيها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ... مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وأنه وأثناء تنفيذها للحكم فوجئت بوجود شخص يدعى (...). المعلن إليه الثاني - يدعى أنه اشترى العقار من المعلن إليه الأول.

وأنها علمت وبمحض الصدفة أن المعلن إليهما يتفقان معاً على هذا البيع للإضرار بها فقد أرسلت لهما إنذارين رسميين للأول في.... والثاني في... متضمنين أنها تمتلك الشقة محل الاتهام وحذرتهما من مغبة التعامل فيها محذرة الأول أن ذلك يشكل بيعاً لملك الغير ويوقعه تحت طائلة العقاب لارتكابه جريمة النصب.... ” وخلص الحكم إلى إدانة الطاعن في قوله “وحيث إن الثابت بأوراق الدعوى والمستندات المقدمة أن المدعية قد أذرت الأول بعدم التصرف في العقار الوارد بصحيفة الإنذار إلا أنه تصرف فيه بالبيع للمتهم الثاني ومن ثم تحققت أركان جريمة النصب، ولا ينال من ذلك ما جاء بالدعوى... مدنى كلى الجيزة إذ إن الثابت أن هناك عقد بيع ابتدائي تحرر بين المدعية بالحق المدني والمتهم.

وأن هذا العقد يحوز حجية لحين الفصل في الدعاوى المدنية المترتبة عليه بحكم نهائي، تلك الحجية تحول دون إبرام المتهم لأي تصرفات بشأن ذلك العقار لحين الفصل في ذلك بأحكام نهائية فمن ثم فقد استقر في وجدان المحكمة قيام المتهم الأول بالتصرف بالبيع مما يشكل جريمة نصب ويتعين عقابه وفقاً لما هو ثابت بالمنطوق”. لما كان ذلك، وكان المقرر أن بيع المالك للوحدة السكنية أكثر من مرة يشكل اعتداء على مصالح الأفراد ومصلحة الجماعة نظراً لأنه يهدر الثقة في المعاملات والأمن الاجتماعي والاقتصادي ويكشف عن اتجاه إجرامي يهدد تلك المصالح بالخطر لهذا كان حرياً بالمشرع أن يقيم الجزاء الجنائي إلى جانب الجزاء المدني وفق نص المادة (23) من القانون 136 لسنة 1981، كما أن المستقر عليه قضاء أنه يشترط للمفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة، وأن القانون يعطي الأولوية للعقد السابق إلا أن العقد الأسبق في التاريخ ينبغي في ذات الوقت أن يكون صحيحاً، ولا يلزم أن يكون مسجلاً. أما إذا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً أو نسبياً وتم التمسك ببطلانه فإنه لا يكون له وجود قانوني وبالتالي لا تكون له أفضلية على العقد الثاني إلا أن العقد القابل للإبطال (بطلان نسبي) فيعتد به طالما لم يتم التمسك ببطلانه. لما كان ذلك، وكان المتهم - الطاعن - قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه قد قضى ببطلان عقد بيع المدعية لشقة التداعي بطلاناً مطلقاً بحكم نهائي وقدم المستندات الدالة على دفاعه إلا أن المحكمة برغم أن هذا الدفاع المسوق من الطاعن يعد في صورة الدعوى المطروحة - دفاعاً جوهرياً لتعلقه بتحقيق الدليل المقدم فيها ويترتب عليه لو صح تغير وجه الرأي. وإذ لم تقسطه المحكمة حقه وتعنى بتحقيقه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه واقتصرت في هذا الشأن على ما أوردته في حكمها لاطراح أوجه دفاعه الأخرى، ومن ثم يكون الحكم معيباً بالقصور، وفوق ذلك، فإن ما أثاره المتهم - الطاعن - من أنه لم يقم بالتصرف بالبيع مرة أخرى في شقة التداعي كما زعمت المدعية آية ذلك ما قدمه من مستندات تؤيد دفاعه أغفلها الحكم المطعون فيه فإن دفاعه يعد دفاعاً جوهرياً إذ يترتب عليه - لو صح - تغير وجه الرأي فيها. فكان لزاماً على المحكمة أن تحققه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدي إلى اطراحه أما وهي لم تفعل مكتفية في حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه مع أن هذه الأسباب التي أوردتها الحكم المستأنف لتفنيد دفاع الطاعن لا تؤدي إلى ذلك، فإن الحكم المطعون فيه، لكل ما تقدم، ولعدم بيان الواقعة بياناً كافياً، وبيان أركان الجريمة والأدلة التي أقام الحكم عليها قضاءه بالإدانة، يكون فوق قصوره مشوباً بالفساد في الاستدلال متعيماً نقضه وإعادة.