

١٥- إيجار أماكن

١ - إن جريمة تقاضي مبلغ خارج نطاق عقد الإيجار على سبيل الخلو لا تتحقق إلا بتوافر صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار كما أنه يجب لسلامة الحكم بالإدانة في هذه الجريمة أن تبين المحكمة في حكمها طبيعة عقد الإيجار المبرم بين طرفي العلاقة وما نص عليه فيه من أجرة وتأمين وتاريخ تحريره وبدء الالتزام به، تحديدا لنطاق العقد المذكور وبيانا له في الحكم بوصفه من الظروف التي وقعت فيها الجريمة والأدلة التي استخلصت منها الإدانة. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه قد اقتصر بيانا لواقعة الدعوى وتدليلا على ثبوتها في حق الطاعن على مجرد قوله وحيث إن الواقعة على ما تستخلصها المحكمة من الأوراق توجز فيما أبلغ به المستأجر..... من أن المتهم تقاضى منه مبلغ سبعة آلاف وثمانمائة جنيه على سبيل خلو الرجل. وحيث إن التهمة ثابتة قبل المتهم ثبوتا كافيا تطمئن إليه المحكمة مما جاء بمحضر الضبط ومن عدم دفعها من قبل المتهم بدفاع مقبول ومن ثم يتعين معاقبته عملا بمواد الاتهام" ولم يزد الحكم المطعون فيه إلا ما تعلق بأسباب إيقافه عقوبة الحبس المقضي بها فخلا بذلك من بيان صفة المتهم ومن تبيان أركان عقد الإيجار ومقدار الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فيه وبذا جاء مجهلا في هذا الخصوص، هذا إلى أنه عول في الإدانة على ما تضمنه محضر الضبط دون أن يبين فحواه ولا كذلك مؤداه ووجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية، فغدا بذلك معيبا بالقصور.

(الطعن رقم ١٩٠٩٧ - لسنة ٦١ ق - تاريخ الجلسة ٠٧ / ٠١ / ٢٠٠١ / مكتب في ٥٢ - رقم الصفحة ٣٩)

٢ - إن الشارع بما نص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يؤثم فعل المالك الذي يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد، مما مؤداه انحسار التأثيم حال انتفاء الاقتضاء.

(الطعن رقم ٢٠٤٥٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٤)

٣ - أنه إذ كانت العقوبة الأصلية المقررة - لفعل تقاضي مقدم إيجار بالمخالفة للقانون - بالمادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي الغرامة التي تعادل مثلي ما تنتقاضه على خلاف القانون وكانت العقوبة التكميلية التي نصت عليها المادة ٣/٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هي إلزام المخالف برد ما حصل عليه على خلاف القانون إلى من أداه وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي. لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم

الابتدائي المؤيد لأسبابه أنه قد أشار إلى أن الطعن تقاضى ثلاثة آلاف جنية - وهى كما ورد بوصف التهمة مقدم إيجار - وقد ألزمه الحكم بغرامة قدرها ٤٩٢٠ جنيهاً ومثلها إلى صندوق الإسكان ورد ما تقاضاه إلى صاحب الشأن وقد خلت مدونات الحكم من قيمة الأجرة المتفق عليها، وكان هذا البيان لازماً فى خصوصية هذه الدعوى، للتعرف على صحة الحكم من فسادة فى تطبيق العقوبة ومدى أنفاقها وحكم القانون على الأسس السالف بيانها فإنه يكون معيياً بالقصور، فوق خطئة فى تطبيق القانون، الأمر الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون والنقيرير برأى فيما يثيره الطاعن - مما يتسع له وجه الطعن - بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٣١٨٨ - لسنة ٦١ ق/ جلسة ٢٠٠١/١٠/٧)

٤ - إن المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أجازت للمالك تقاضى مقدم إيجار من المستأجر لا يتجاوز أجرة سنتين بالشروط التى حددتها - ومن ثم يضحى تقاضى المقدم فى هذه الحدود فعلاً غير مؤثم وكانت المادتان ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٣/٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد قصرتا العقوبات الأصلية والتكميلية التى فرضتها على فعل تقاضى مقدم إيجار على ما يتقاضاه المالك بالمخالفة لأحكام القانون ومن ثم تكون العبرة فى حساب مقدار الغرامة أو المبلغ الذى يلزم برده أو بدفعه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى هى بما يتقاضاه المالك زيادة عن أجرة السنتين التى يجوز له قانوناً تقاضيتها، كما أن الأجرة التى يعول عليها فى هذا الشأن هى الأجرة التى يتفق عليها وقت تقاضى المقدم.

(الطعن رقم ٢٣١٨٨ لسنة ٦١ ق/ جلسة ٢٠٠١/١٠/٧)

٥ - لما كان قانون الإجراءات الجنائية قد أوجب فى المادة ٣١٠ منه أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلاله به وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة صحة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والا كان قاصراً. لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٥١ قد عاقبت من تسبب عمداً بسوء قصد بأية وسيلة فى منع ورود المياه الرئيسية عن الأماكن المؤجرة المشار إليها فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والذي حل محله القانون رقم ٨٢ لسنة ١٩٥٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكان يتعين لقيام الجريمة المشار إليها أن يقع على المياه الرئيسية كما يلزم لتوافر القصد الجنائي أن يكون التسبب فى منع ورود هذه المياه قد وقع عمداً

وبسوء قصد. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة إلي محضر ضبط الواقعة ولم يورد مضمونها ووجه استدلاله بها على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، فضلاً عن أنه لم يستظهر في مدوناته أن المياه التي قطعت عن المكان المؤجر هي المياه الرئيسية الواصلة إليه ولم يورد ما يثبت سوء قصد الطاعن الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والتقرير برأي فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه.

(الطعن رقم ٤٧١٧ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ٠٣ / ٢٠٠٥)

٦ - لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أنه "يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بالذات أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقده معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً" بما مفاده أن المناط في قيام جريمة على خلاف مقتضى عقد سابق هو أن يكون العقار المبيع وحده معينة مهياً للانتفاع بها في الغرض الذي أعدت من أجله، وهو ما تصفح عنه في جلاء الدلالة اللغوية للفظ "وحدة" - وهي تفيد الأفراد - التي جرت بها عبارة النص المتقدم، وإذ كان الأصل أنه - يجب التحرز في تفسير القوانين الجنائية والتزام جانب الدقة في ذلك وعدم تحميل عبارتها فوق ما تحتل، وأنه متى كانت عبارة القانون واضحة الدلالة على مراد الشارع منها فإنه يتعين قصر تطبيقها على ما يتأدى مع تصريح نص القانون الواجب تطبيقه، لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الدعوى الجنائية رفعت على الطاعن بوصف أنه باع حصة شائعة في عقار سبق بيعها على المدعيات بالحق المدني، وكانت الحصة الشائعة مما لا ينطبق عليها قانوناً أو لغة وصف الوحدة إذ أنها لا تخول صاحبها قبل القسمة الحق في مكان مفرز محدد، كما أنه إزاء صراحة نص القانون سالف الذكر فإنه لا يجوز التوسع في تفسير الوحدة ليشمل الحصة الشائعة، لأن القياس محظور في مجال التأثيم، ومن ثم فإن صورة الدعوى بما تضمنته من إعادة بيع حصة شائعة في عقار - لا تتوفر بها في حق الطاعن جريمة البيع لأكثر من شخص المسندة إليه - وتكون الواقعة المنسوبة إلى الطاعن بمنأى عن التأثيم. لما كان ذلك، وكان مناط اختصاص المحكمة الجنائية بالدعوى المدنية أن يكون الضرر ناشئاً عن الجريمة التي رفعت عنها الدعوى الجنائية أمامها، فإذا نشأ الضرر عن فعل لا يعد جريمة - كما هو الحال في الدعوى الماثلة - فإن المطالبة بالتعويض عنه يخرج عن ولاية المحاكم الجنائية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد

خالف هذا النظر فقضى بإدانة الطاعن وإلزامه بالتعويض، وكان مبنى الطعن الخطأ في تطبيق القانون فإنه يتعين إعمالاً لنص المادة ١/٣٩ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض أن تصحح المحكمة الخطأ وتحكم بمقتضى القانون، وهو ما يوجب نقض الحكم المطعون فيه وإلغاء الحكم المستأنف، وبراءة الطاعن مما أسند إليه عملاً بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية، وبعدم اختصاص محكمة الجناح بنظر الدعوى المدنية.

(الطعن رقم ٣٢٨٠ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٤ / ٠٦ / ٢٠٠٧ - رقم الصفحة ٤٩)

٧- إيجار "إيجار الأماكن" المنشآت الآيلة للسقوط " أسباب الإخلاء: الإخلاء لعدم سداد الأجرة. حكم " عيوب التدليل: القصور في التسييب " قضاء مستعجل.

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب تأخر المستأجر في سداد الأجرة ثبوت تخلفه عن الوفاء بالأجرة وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية في استحقاقها طبقاً لأحكام القانون، فإن كانت الأجرة متنازعة عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في استحقاقها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه ثم تقضى في طلب الإخلاء على ضوء ما يكشف عنه الفصل في النزاع المثار من المستأجر.

(الطعن رقم ٧١٣٤ ق ٨١ لسنة ١٩/٢٠١٣)

٨- إيجار "إيجار الأماكن" المنشآت الآيلة للسقوط " أسباب الإخلاء: الإخلاء لعدم سداد الأجرة. حكم " عيوب التدليل: القصور في التسييب " قضاء مستعجل.

النص في المادة ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أوجب على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ قرار اللجنة الإدارية المختصة بشئون التنظيم النهائى أو الحكم الصادر بترميم العقار وأجاز للمستأجر أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه، وأنه ولئن أجاز النص للمستأجر الالتجاء إلى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بإجراء الأعمال المشار إليها إلا أنه لم يشترط الحصول على هذا الإذن لإمكان استيفاء المستأجر حقه فيما أنفقه عليها خصماً من مستحقات المالك لديه وفقاً للقواعد العامة إذا ما طرح النزاع في هذا الصدد أمام محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٧١٣٤ ق ٨١ لسنة ١٩/٢٠١٣)