

قضايا عقارية

المفعول المنشئ للترسيم - رسم عقاري - تسجيل تحيين

—

المبدأ :

إن المفعول المنشئ للترسيم لا ينطبق إلا على الرسوم العقارية المحدثة تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من تاريخ دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 حيز التنفيذ والرسوم التي تم تحيينها طبق أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 وتأسيسا على ذلك فإن الرسوم العقارية غير الخاضعة لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم تبقى خاضعة لأحكام الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية.

قرار تعقيبي مدني عدد 20397/20712

مؤرخ في 18 نوفمبر 2008

صدر برئاسة السيد محمد العفاس

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من طرف الأستاذ الصادق بالفقي المحامي بنابل بتاريخ 31 أكتوبر 2007 المضمن تحت عدد 20397.

في حق: عبد الرزاق

وبعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من طرف الأستاذ أنيس الفالح المحامي بنابل بتاريخ 08 نوفمبر 2007 والمضمن تحت عدد 20712.

في حق: حاتم وشعيب ابني الهادي.

ضد: بعضهم.

و ضد: محمد.

ينوبه الأستاذ عماد بوغزالة المحامي بنابل والأستاذ حمدة الشواشي المحامي بتونس.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 9820/9768 الصادر عن محكمة الاستئناف بنابل بتاريخ 14 جوان 2007 القاضي بقبول مطالب الاستئناف الأصليين والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم وتغريمهم لفائدة المستأنف ضده محمد بمائتين وخمسين

دينارا (250.000 د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور.

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه وعلى مستندات الطعن ومحضر تبليغها للمعقب ضدها وعلى بقية الوثائق التي أوجب الفصل 185 م.م.ت تقديمها.

وعلى ملحوظات النيابة العمومية الرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا والنقض والإحالة والإعفاء لعدم خضوع الرسم العقاري موضوع عقد البيع المراد ممارسة الشفعة فيه لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم المنصوص عليه بالقانون عدد 46 لسنة 1992.

وعلى كافة أوراق الملف وبعد المداولة طبق القانون صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغته وأوضاعه الشكلية فاتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي أنبى عليها قيام المدعي (المعقب ضده) أمام ابتدائية قرقمبالية عارضاً بواسطة محاميه أن المدعي عليهم (المعقبين) اشتروا من المدعو خميس جميع 2213 جزءا على الشيع من قطع الأرض الفلاحية الكائنة بمعمدية دار شعبان الفهري البالغة مساحتها الجمالية ص 60 آر 42 هك والمجزأة إلى 44260 جزءا مثلما جاء بكتب البيع الخطي المحرر بواسطة الأستاذ عادل نقرة المحامي بتاريخ 15 جوان 2005 والمسجل بقباضة المالية بدار شعبان الفهري بتاريخ 21

وحيث أصدرت محكمة البداية بتاريخ 10 جويلية 2006 تحت عدد 7767 القاضي ابتدائيا بصحة إجراءات الشفعة وإحلال المدعي محل المدعى عليهم في المشتري موضوع عقد البيع الخطي المؤرخ في 15 جوان 2005 عدد تسجيله 05100458 والإذن للمدعى عليه بسحب المال المؤمن لفائدتهم حسب الوصلين المؤرخ في 07 فيفري 2006 والمضمن به مبلغ اثنان وعشرون ألف وسبعة عشر دينارا (22.017.000د) والمؤرخ في 14 جوان 2006 والمضمن به مبلغ مائة وعشرة دنانير (110د) وتخريمهم سوية فيما بينهم لفائدة المدعي بمائتي دينار (200.000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم.

وحيث استأنف المحكوم ضدهم الحكم المذكور متمسكين بمخالفة الفصل 111 م.ح.ع لعدم تأمين كامل المبلغ الواجب تأمينه ومخالفة القانون عدد 30 لسنة 1998 والقانون عدد 91 لسنة 2000 وأن محكمة البداية لما اعتبرت تاريخ الترسيم بالرسم العقاري لاحتمال الشفعة تكون قد خالفت القانون.

وبعد استيفاء الإجراءات وختم المرافعة أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف تضمن نصه اعتمادا منها أن أحكام القانون عدد 46 لسنة 1992 قد دخلت حيز التنفيذ بداية من 04 ماي 2001 وأن القانون عدد 91 لسنة 2000 هو قانون انتقالي واستثنائي.

وحيث عقب الطاعن عبدالرزاق الحكم المشار إليه بواسطة محاميه في القضية عدد 20397 طالبا النقض والإحالة للأسباب التالية:

1- خرق أحكام الفصلين 103 و111 م.ح.ع:

جوان 2005 وعقد البيع بثمن قدره عشرون ألف دينار (20.000.000 د) كما تولى المشترون دفع مبلغ 1506 دينار معلوم تسجيل و208 دينار معلوم مستخلص لفائدة إدارة الملكية العقارية و9 دنانير معلوم التعريف بالإمضاء ودون بيان الأجرة المدفوعة لمحضر العقد والتي يقدرها المدعي بثلاثمائة دينار وتكون جملة المبلغ المدفوع أصلا ومصروفا 22.017.000 ديناراً يقسم بين المطلوبين بنسبة النصف للمدعو عبد الرزاق والربع لكل واحد من حاتم وشعيب وذلك على نسبة مساهمة كل واحد منهم في هذا الشراء مثلما هو مبين بالعقد ونظراً لكون المدعي مالكا على الشياح لمناب غير مفرز في الرسم العقاري التابعة له المنايات المبيعة وهو يروم الأخذ بحق الشفعة في المبيع موضوع العقد المشار إليه وقد تولى القيام بالإجراءات اللازمة لذلك غير أن المدعى عليهم رفضوا قبول المبلغ المعروف عليهم بموجب محضر عرض مال شفعة المحضر بواسطة عدل التنفيذ مراد جمال الدين بتاريخ 26 جانفي 2006 تحت عدد 32327 والمتضمن أيضا إعلام المعارض عليهم استعدادهم لتمكينهم من جميع ما خفي عليه من بقية المصاريف إن وجدت بعد إثباتها وتطبيقاً لأحكام الفصل 111 م.ح.ع تولى المدعي تأمين المال المعارض بالقبضة المالية بتاريخ 7 سبتمبر 2005 ولذلك وعملاً بالفصلين 103 و115 م.ح.ع فهو يطلب الحكم بصحة إجراءات الشفعة وإحلاله محل المدعى عليهم في التملك لمبيع شريكه موضوع عقد البيع الخطي المؤرخ في 15 جوان 2005 المسجل بالقبضة المالية بدار شعبان الفهري بتاريخ 21 جوان 2005 وإلزام المدعى عليهم برفع يدهم عن العقار موضوع الشفعة وتسليمه إلى المدعي شاغرا من كل الشواغل وتخريمهم لفائدة الطالب بثلاثمائة دينار تعويضا عن مصاريف الدفاع.

بمقولة حق الشفعة يتوقف على إثبات صفة الشريك لدى القائم بدعوى الشفعة الشئ الغير متوفر في قضية الحال لأن صورة الرسم العقاري المضافة للملف تضمنت ملاحظة من إدارة الملكية العقارية مفادها أن الوضعية العقارية لهذا الرسم غير ثابتة.

وحيث عقب الطاعنان حاتم وشعيب نفس الحكم في القضية عدد 20712 بواسطة محامييهما الذي طلب النقض والإحالة والإعفاء للأسباب التالية:

خرق أحكام الفصل 12 م.م.ت :

بمقولة إن المحكمة لما أصدرت حكماً تحضيرياً لمطالبة المعقب ضده المدعى في الأصل بتأمين الفارق بين المبلغ المدفوع حقيقة بعنوان مصاريف التسجيل والمبلغ المؤمن من قبله دون أن تتضمن طلباته تمكينه من ذلك تكون قد خرقت مبدأ الحياد المنصوص عليه بالفصل 12 م.م.ت وأن ما عللت به حكمها من أن المبلغ المضمن بالعقد يشوبه الغموض حول المبلغ المتعلق بالتسجيل مخالف للقانون ولا أساس له وأن المعقب ضده يتحمل مسؤولية خطئه عند قراءته للمبلغ المدون بالعقد.

خرق الفصل 111 م.ج.ع :

بمقولة إن المعقب ضده لم يقدم كامل مبلغ الشفعة ولم يعرض كامل معلوم التسجيل كما أنه تولى تأمينه مباشرة بصندوق الأمانات والودائع دون أن يثبت امتناع المعقبين عن قبوله.

خرق أحكام الفصل 115 م.ج.ع :

بمقولة إن الرسم العقاري غير خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم عملاً بأحكام القانون عدد 30 لسنة 1998 والقانون عدد 91 لسنة 2000 وأن الفصل المنطبق هو الفصل 115 م.ج.ع في صيغته القديمة ويكون التاريخ المعتمد في احتساب آجال القيام بإجراءات الشفعة هو ستة أشهر من يوم وقوع البيع بكتاب ثابت التاريخ أي تسجيل العقد بالقبضة المالية وبالرجوع إلى أوراق القضية يتضح أن عقد البيع سجل يوم 21 جوان 2005

2- خرق أحكام الفصل 111 م.ج.ع و20 أولاً من مجلة معالم التسجيل و12 و123 م.م.ت وضعف التعليل والإفراط في السلطة وهضم حقوق الدفاع :

قولاً بأن المعقب ضده المدعي في الأصل لم يتول تأمين كامل معالم التسجيل خاصة أن الفصل 20 أولاً قد حدد المعلوم المستوجب ولا عذر بجهل القانون وأن إذن محكمة البداية بتأمين مبلغ إضافي بعنوان مال الشفعة كان مخالفاً لأحكام الفصل 111 م.ج.ع والفصل 12 م.م.ت.

3- خرق أحكام الفصل 115 م.ج.ع والقوانين عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 1992/5/4 وعدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 1998/4/20 وعدد 91 لسنة 2000 المؤرخ في 2000/10/31 :

بمقولة تطبيقاً لأحكام القوانين المذكورة فإن الفصل المنطبق هو الفصل 115 م.ج.ع قديم ويكون التاريخ المعتمد في احتساب أجل القيام بإجراءات الشفعة هو ستة أشهر من يوم وقوع البيع بكتاب ثابت التاريخ أي تاريخ تسجيل العقد كما استقر عليه فقه قضاء محكمة التعقيب وأن محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت أن دعوى الشفعة جاءت في الأجل القانوني أخذاً بعين الاعتبار لتاريخ الترسيم بالسجل العقاري تكون قد خالفت القوانين المشار إليها أعلاه.

في حين كان القيام يوم 14 فيفري 2006 أي خارج الآجال القانونية وأن محكمة القرار المنتقد لما طبقت أحكام الفصل 115 جديد م.ح.ع تكون قد طبقت قانوناً لم يدخل حيز التنفيذ.

وحيث رد على ذلك محامي المعقب ضده في القضيتين عدد 20397 و عدد 20712 فلاحظ أن المحكمة المطعون في حكمها قد عللت حكمها تعليلاً سليماً وأحسنت تطبيق القانون لما اعتبرت أن الرسم العقاري خاضع لمبدأ المفعول المنشأ للرسم وأن الفصل 115 م.ح.ع هو المنطبق وانتهى إلى طلب رفض مطلبي التعقيب أصلاً.

المحكمة

-

عن المطعن الثالث المقدم في القضيتين 20712 و 20397 :

حيث ولئن نقح المشرع الفصلين 115 و 305 وفصول أخرى من مجلة الحقوق العينية بموجب القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 وإقرار مبدأ المفعول المنشأ للرسم فإنه نص بالفصل الثاني من نفس القانون على التمديد في تطبيق الفصلين 118 و 305 مدة ثلاث سنوات ثم تم التمديد مرة ثانية بموجب القانون عدد 37 لسنة 1998 المؤرخ في 24 أبريل 1995 ومرة ثالثة بموجب القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أبريل 1998 إلا أنه نص على تطبيق أحكام الفصل 2 من قانون 1992 على الرسوم العقارية المحدثة لتنفيذ الأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 حيز التنفيذ ثم وعملاً بالقانون عدد 91 لسنة 2000 المؤرخ في 31 أكتوبر 2000 أصبحت أحكام الفصل 2 من قانون 1992 تنطبق كذلك على الرسوم التي تم

تحيينها ثم وبموجب الفصل 2 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية أصبح تطبيق الأحكام الواردة بالفصل 2 من القانون عدد 46 لسنة 1992 معلقاً إلى أجل غير محدد إلى حين صدور القانون عدد 29 لسنة 2006 الصادر بتاريخ 15 ماي 2006.

وحيث يستنتج من النصوص المذكورة أن المفعول المنشأ للرسم لا ينطبق إلا على الرسوم العقارية المحدثة تنفيذاً للأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من تاريخ دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 حيز التنفيذ أو الرسوم التي تم تحيينها طبق أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 وتأسيساً على ذلك فإن الرسوم العقارية الغير خاضعة لمبدأ المفعول المنشأ للرسم تبقى خاضعة لأحكام الفصل 115 قديم من مجلة الحقوق العينية.

وحيث أن محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت أن إجراءات الشفعة سليمة وتمت في الآجال القانونية والحال أن القيام كان بعد أجل ستة أشهر من تاريخ التسجيل بالقباضة المالية تكون قد أساءت فهم وتطبيق القانون مما يتعين معه النقض والإحالة وذلك بقطع النظر عن بقية المطاعن.

لهذه الأسباب

-

قررت المحكمة قبول مطلبي التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بنابل لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه.

بشرى بن نصر وبمساعدة كاتب الجلسة السيد
عماد العوني.

وحرر في تاريخه

وصدر هذا القرار عن الدائرة المدنية
الرابعة عند اجتماعها بحجرة الشورى يوم 18
نوفمبر 2008 برئاسة السيد محمد العفاس
وعضوية المستشارين السيدين التيجاني ديمق
وعماد الدرويش وبمحضر المدعي العام السيدة

مأجور

-

المبدأ :

يبقى المستأجر مسؤولاً عن المأجور وعن دفع الأجرة إلى حين إثبات تسليم المأجور للمالك ببينة معتبرة قانوناً أو تسليم مفاتيح المأجور لكاتب العدل.

قرارات محكمة التمييز الاتحادية الهيئة الاستئنافية العقار

القرار

—

في الدعوى فأكد أن المميز عليه هو عمه وأنه يساعده أحيانا لكبر سنه إلا أنه غير مخول من قبله بشأن المأجور موضوع الدعوى فاعتبرت محكمة الاستئناف المميز عاجزا عن إثبات دفعه ومنحته حق تحليف المميز عليه اليمين الحاسمة فرفض وكيله ذلك فيكون قد خسر ما توجهت به اليمين وحيث أن بدلات الإيجار للفترة المحددة بعريضة الدعوى هي أكثر مما حكمت به محكمة البداية وأن المدعى لم يطعن بالحكم البدائي فأيدت محكمة الاستئناف الحكم البدائي جريا مع قاعدة لا يضار الطاعن بطعنه وإذ أن دفع المميز غير واردة قانونا إذ كان عليه أن يودع مفاتيح المأجور لدى كاتب العدل عند ثبوت رفض المدعي تسلمها رضاء لذا قرر رد الطعون التمييزية وتصديق الحكم المميز وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 16/محرم/1432هـ الموافق 2010/12/22م.

لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون ذلك أن محكمة الاستئناف قد اتبعت قرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بالعدد 1396/الهيئة الاستئنافية العقار / 2010 في 2010/5/12 وكلفت وكيل المميز بإثبات دفعه ببينة قانونية معتبرة فأحضر بينه شخصية مكونة من شاهدين أكد في شهادتهما أنهما عرضا تسليم المفاتيح على وكيل صاحب الملك المدعو (ع) الذي كان يراجع الجامعة بشأن بدلات الإيجار قبل ذلك فرفض استلامها وقد أدخلت المحكمة (ع) شخصا ثالثا

إجارة - إخلاء المأجور
تحديد الأجرة وأسباب الإخلاء من القواعد الآمرة

-

المبدأ :

- 1- إذا كانت الرخصة المقدمة من المدعي مؤجر العقار لا تتضمن هدم المبنى، وإنما مجرد تحويل الشقق السكنية التي يحتويها إلى شقق سياحية فإنها لا تصلح سبباً للإخلاء.
- 2- الأحكام الخاصة بتحديد والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن قواعد أمرة تتعلق بالنظام العام وتسري بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة التي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها.

رقم الحكم 88 لسنة 2008

تميز مدني (الدائرة الثانية)

حكم

-

صادر باسم حضرة صاحب السمو الشيخ حمد

بن خليفة آل ثاني أمير دولة قطر

بالجلسة المنعقدة علنا في مقر المحكمة بتاريخ

2008/10/28 .

برئاسة السيد القاضي/ د. ثقييل بن ساير

الشمري رئيس الدائرة

وعضوية السادة قضاة المحكمة:

أحمد محمود كامل – منير أحمد الصاوي

أحمد سعيد خليل - نبيل أحمد صادق

الوقائع

-

في يوم 2008/5/26 طعن بطريق التمييز

في حكم محكمة الاستئناف رقم 784 لسنة 2006

الصادر بتاريخ 2008/4/27، وذلك بصحيفة

طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلا وفي

الموضوع بتمييز الحكم المطعون فيه والتصدي

للموضوع . وفي نفس اليوم أودع الطاعن

مذكرة شارحة، وفي 2008/7/10 أعلنت

المطعون ضدها بصحيفة الطعن، وفي

2008/7/16 أودعت المطعون ضدها مذكرة

بدفاعها طلبت فيها رفض الطعن.

وبجلسة 2008/6/24 عرض الطعن على

المحكمة في غرفة المشورة فرأت أنه جدير

بالنظر، وحددت جلسة للمرافعة. وبجلسة
2008/10/14 سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة
على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم كل
من محامي الطاعن ومحامي المطعون ضدها
على ما جاء بمذكرته وأرجأت المحكمة إصدار
الحكم إلى جلسة اليوم.

الحكم

-

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

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث أن الوقائع – على ما يبين من
الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في
أن المطعون ضدها أقامت على الطاعن الدعوى
رقم 234 لسنة 2006 بطلب فسخ عقد إيجار
العين المبينة بالصحيفة والإخلاء ، وقالت في
بيان ذلك: إن الطاعن استأجر العين محل النزاع
لمدة ثلاث سنوات تبدأ من 2004/10/15
وتنتهي في 2007/10/14 ، ولعدم سداد
الطاعن للأجرة وقيمة استهلاك الكهرباء في
ملحق العين المؤجرة ، ولرغبتها في هدم المبنى
لإعادة بنائه فقد أقامت دعواها. حكمت المحكمة
برفض الدعوى. استأنفت المطعون ضدها هذا
الحكم برقم 874 لسنة 2006. ندبت المحكمة
خبيرا ، وبعد أن أودع تقريره قضت بالإخلاء
والتسليم. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق
التمييز، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في
غرفة المشورة فقد حددت جلسة لنظره.

وحيث أن الطاعن يعني على الحكم
المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه
من وجهين، حاصلهما أن الحكم المطعون فيه

أعمل على واقعة الدعوى أحكام القانون رقم (4) لسنة 2008 2008 دون القانون (4) لسنة 2006 المنطبق، واعتد بالرخصة المقدمة من المطعون ضدها، التي صدرت لتحويل الشقق السكنية إلى شقق سياحية، وهو ما لا يقتضي هدم المبنى، كما لم تتضمن الرخصة وجوب إعادة البناء، فضلا عن أنها اقتصرت على الشقق السكنية دون المحلات الكائنة بالعقار، ومنها العين المؤجرة بما يعيبه ويستوجب تمييزه.

وحيث أن النعي في شقه الأول غير سديد، ذلك أن المقرر أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن هي قواعد أمر، متعلقة بالنظام العام، ومن ثم فإنها تسري بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة التي لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها، ومؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلا في تشريعات إيجار الأماكن، وكان من شأنه استحداث أحكام موضوعية متعلقة بالنظام العام أوردتها نصوص أمر فإنها تسري بأثر فوري على المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه، وإذا كان القانون رقم (4) لسنة 2008 بشأن إيجار العقارات قد أدرك الدعوى قبل الحكم فيها نهائيا فإنه يكون هو القانون الواجب التطبيق فيما تضمنه من أسباب للإخلاء دون ما كان يتضمنه القانون (4) لسنة 2006 السابق عليه. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا الشق على غير أساس.

أما النعي في شقه الثاني فهو في محله، ذلك أنه لما كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدها قد استندت في طلبها إخلاء العين محل النزاع إلى رغبتها في هدم العقار لإعادة بنائه،

وكان مؤدى النص في الفقرة الخامسة (ب) من المادة (19) من القانون رقم (4) لسنة 2008 - التي طبقها الحكم المطعون فيه- أن المشروع أباح للمؤجر بمقتضى النص سالف البيان أن يطلب فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته إذا ما أراد هدم المبنى لإقامة مبان استثمارية أو تجارية بشرط الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة، ولا يتحقق ذلك إلا إذا قدم المؤجر ترخيصا بهدم المبنى كليا وترخيصا بإنشاء مبنى جديد مرفقا به موافقة الجهات المختصة على تخصيصه للأعمال الاستثمارية أو التجارية وأن يظل هذا الترخيص وتلك الموافقات سارية المفعول حتى تاريخ قفل باب المرافعة، وإذا كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها قدمت رخصة هدم للعقار القائم ورخصة بناء تضمنت أن الأعمال المصرح بها هي تعديل الشقق السكنية إلى شقق سياحية دون التصريح بإنشاء مبنى جديد، ومن ثم فإن ما قدمته المطعون ضدها لا يعدو أن يكون رخصة إجراء تعديلات بالعقار لا يتحقق بها سبب الإخلاء المقرر بنص الفقرة الخامسة (ب) من المادة (19) من القانون رقم (4) لسنة 2008 سالف البيان، فإذا ما جاء الحكم المطعون فيه وقرر أن ما قدمته المطعون ضدها هو رخصة بناء واعتبر طلب الإخلاء مستوفيا للشروط التي تطلبها القانون فإنه يكون قد حرف الثابت في الأوراق وخالف القانون بما يوجب تمييزه.

لذلك

ميزت المحكمة الحكم المطعون فيه، وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف وألزمت المطعون ضدها المصروفات.