



مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
محكمة التمييز

التاريخ / / ١٤ هـ

الموافق / / ٢٠١٤ م

قم الطعن ١٥١/١٤

قم القضية ١٥١/١٤

قم الصفحة ١

باسم صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة
ملك مملكة البحرين

بالجلسة المنعقدة علنا في محكمة التمييز - الدائرة الأولى بتاريخ ١٤/١/٢٠١٤ م
برئاسة: المستشار علي يوسف منصور
وعضوية المستشارين:

يحيى فتحي شافعي يمامة
محمد محمد محمد الصياد
الشيخ سلمان بن خليفة آل خليفة
وبحضور أمين السر: خالد علي سند الحماد

صدر الحكم الآتي
في الطعن رقم ١١٧

الطاعن: كوان محمد نملة النجرس، وكيله المحامية / سلوى أحمد آل خليفة .
ضد:

المطعون ضده: ١ -

٢ -

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه القاضي المقرر، وبعد المداولة.
حيث ان الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدها
الأولى رفعت الدعوى رقم ١٥١/١٤ على الطاعن والمطعون ضده الثاني باللائحة
المقدمة إلى المحكمة الكبرى "الدائرة الإدارية" بتاريخ ١٤/١/٢٠١٤ م، تطلب الحكم بإلغاء
انتفاع المدعى عليه الأول بالوحدة السكنية رقم ١٥١/١٤ طريق مجمع ١٥١/١٤
وإلزام المدعى عليه الثاني بإخلائها قائلة إن هذه الوحدة السكنية خصصت للمدعى عليه الأول
بدلا للوحدة التي خصصت له بالعقد رقم ١٥١/١٤ المبرم بينه وحكومة البحرين ممثلة بوزير
الإسكان بتاريخ ١٤/١/١٩٩٥ والتي لم يتم سداد كامل أقساطها بعد، وإذ تلقت عدة شكاوى من
الجيران أنه أجرها المدعى عليه الثاني وثبت بتقرير الكشف على الوحدة بالزيارة التفتيشية
التي قام بها أحد موظفيها بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٠٧ وبإفادة أبناء المستأجر أنها مؤجرة له ويقوم



رقم الطعن

رقم القضية

رقم الصفحة

التاريخ / / ١٤ هـ

الموافق / / ٢٠١٩ م

بها مع أسرته منذ سنتين وأن صاحبها سافر خارج البحرين، صدر قرار وزير الإسكان رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٢/٣ بإلغاء عقد انتفاع المدعى عليه الأول بها . وأقامت عليه وعلى المستأجر الدعوى بطلانها استنادا إلى نص المواد ١٥ ، ١٨ ، ١٩ من القرار الوزاري رقم ٣ لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام الإسكان. تمسك المدعى عليهما بأن الأول استضاف الثاني وعائلته في مسكنه لصلة القرابة بينهما واستطالت فترة استضافته لما يقارب السنة حتى حصل على مسكن خاص به وقرر الأول أنه سدد كامل أقساط المسكن وفقا لإفادة بنك الإسكان المؤرخة ٢٠٠٨/٩/١٨ . ورفع على المدعية الدعوى المتقابلة رقم . بطلب الحكم بإلغاء قرار وزير الإسكان رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بإلغاء انتفاعه بالوحدة السكنية المخصصة له واعتبار هذا القرار كأن لم يكن لانعدام سببه وصدوره دون توصية سابقة من إدارة التمليك والقروض وفقا لنص المادتين ١٥ ، ١٦ من القرار الوزاري رقم ٣ لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام الإسكان. ضمت المحكمة هذه الدعوى إلى الدعوى الأصلية وحكمت فيهما أولا: في الدعوى رقم . بإلغاء انتفاع المدعى عليه الأول بالوحدة السكنية المبينة بلائحة الدعوى وإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بإخلاؤها وتسليم مفاتيحها للمدعية، ثانياً: في الدعوى رقم . برفضها . فاستأنف المدعى عليه الأول الحكم بالاستئناف رقم ، وأحالت محكمة الاستئناف العليا الدعوى للتحقيق وبعد سماع شهود الطرفين، حكمت بتأييد الحكم المستأنف ، فطعن المستأنف في حكمها بطريق التمييز . وأودع المكتب الفني مذكرة برأيه في الطعن .

وحيث أن الطعن في شقه المتعلق بالدعوى رقم : بني على سببين ينعي الطاعن بهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ قضى بتأييد الحكم الابتدائي برفض طلبه إلغاء قرار وزير الإسكان رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بإلغاء انتفاعه بالوحدة السكنية المخصصة له واعتبار هذا القرار كأن لم يكن ملتفتا عما تمسك به من انعدام مشروعيته وبطلانه شكلا وموضوعا لصدوره من وزير الإسكان دون توصية سابقة من إدارة التمليك والقروض، وتخلف أحد أركانه الأساسية بافتقاده السبب المبرر لصدوره وفقا لنص المادتين ١٥ ، ١٦ من قرار وزير الإسكان رقم ٣ لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام الإسكان . ان هذا النعي في محله، ذلك أنه يشترط لصحة القرار الإداري واكتساب مشروعيته الملزمة قيام حالة واقعية أو قانونية تدفع الجهة الإدارية إلى التدخل وتكون سببا يبرر لها اتخاذ القرار الملزم أو يلزمها باتخاذها إذا وجد نص في القانون يقضي بذلك وكان الأصل أن تفصح الإدارة عن إرادتها بالشكل الذي تراه مناسبا للحالة ما لم يتطلب القانون إجراء معينا توطنه لاتخاذ قرارها حماية للأفراد وللصلحة العامة على السواء بتجنيب الإدارة مواطن الزلل والتسرع ومنحها فرصة معقولة للتروي والتدبر . ويترتب على تخلف هذا الإجراء الجوهري بطلان القرار دون نص يقضي بذلك لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن حصل على خدمة اسكانية عن طريق تملك مسكن بموجب العقد المؤرخ



رقم الطعن

رقم القضية

رقم الصفحة

التاريخ / / ١٤٥٥ هـ

الموافق / / ٢٠١٤ م

١٩٩٥/٦/٣ المبرم بينه وبين الوزير المختص بالإسكان وفقا لأحكام القرار رقم ٣ لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام الإسكان المعدل بالقرارات رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٩ ، ٥٩ لسنة ١٩٨٨ ، ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ الصادر بتنظيم شروط تملك او استئجار المساكن التي تتولى الوزارة المختصة بالإسكان إنشائها وتخصصها للتوزيع على المواطنين عن طريق التملك او التأجير نفاذا للقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان . وكان من المقرر بنص المادة ١٥ من هذا القرار ان يلغى بالنسبة للمنتفع بالتمليك ترخيص انتفاعه بالمسكن المخصص له لأي من الأسباب الثمانية المذكورة وهو ما رده عقد انتفاع الطاعن المؤرخ ١٩٩٥/٦/٣ ونص عليه بالبندين ٨،٧ ونصت المادة ١٦ من القرار على انه في حالة أحد هذه الأسباب وبناء على توصية من الإدارة المعنية يصدر الوزير المختص بالإسكان قرارا بإنهاء الانتفاع وتقوم الإدارة باسترداد المسكن. بما مفاده ان إلغاء الانتفاع بالمسكن يتم حتما بمجرد وجود أحد هذه الأسباب المذكورة على سبيل الحصر وأن تدخل الإدارة المعنية يقتصر على تحققها من وجود هذا السبب . وبناء على التوصية التي ترفعها إلى الوزير يصدر قراره بإنهاء الانتفاع، وكان مؤدى ذلك انه إذا لم يكن السبب المبرر لصدور هذا القرار واحدا من تلك الأسباب المحددة، أو لم يكن قد صدر بناء على توصية من الإدارة المعنية فإنه يكون باطلا . فاذا كان ذلك، وكان تأجير المنتفع مسكنه للغير ليس واحدا من الأسباب الثمانية المؤدية إلى إلغاء انتفاعه به، فإن قرار وزير الإسكان رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٨ بإلغاء عقد انتفاع الطاعن بالوحدة السكنية المخصصة له بسبب تأجيرها من الباطن والذي لم يتضمن ما يفيد صدور توصية بذلك من الإدارة المعنية يكون باطلا . وإذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى غير ذلك وأيد الحكم الابتدائي فيما قضى برفض طلب الطاعن إلغاء هذا القرار واعتباره كأن لم يكن، يكون معيبا بما يوجب نقضه .

وحيث إن الطعن في شقه المتعلق بالدعوى رقم ١٤٥٥/٦/٣ بني على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسيب والاخلال بحق الدفاع إذ أيد الحكم الابتدائي فيما قضى بإلغاء انتفاعه بالوحدة السكنية موضوع النزاع بناء على ما خلص إليه أنه أجراها المطعون ضده الثاني خلافا لنص البند السادس من عقد تخصيصها له ألا يجوز له تأجيرها إلا بعد سداد كامل أقساطها وموافقة المطعون ضدها الأولى كتابة على ذلك وأنه قد ثبت قيامه بتأجيرها للمطعون ضده الثاني ودون موافقتها استنادا إلى ما قرره شاهداها وهو الموظف الذي كلفته بالزيارة التفتيشية للوحدة رغم ما قرره في شهادته أنه لم يتحقق من الأشخاص الذين أفادوه بالمعلومات التي أوردتها تقريره والتفت الحكم عما شهد به شاهد الطاعن ان إقامة المطعون ضده الثاني بمسكنه كانت مؤقتة وعلى سبيل الضيافة لصلة القرابة بينهما وقد خلت الأوراق مما يثبت تأجيرها له . هذا فضلا عما تمسك به أن ما ورد بنص البند السادس من عقد انتفاعه بالوحدة ترديدا لما ورد

س

س

س

س



رقم الطعن

رقم القضية

رقم الصفحة

التاريخ / / ١٤ هـ

الموافق / / ٢٠١٤ م

بالمادة ١٩ من القرار رقم ٣ لسنة ١٩٧٦ من حظر تأجيرها للغير إلى حين سداد كامل الأقساط لم ينص القرار أو العقد على جزاء له، وهو ما يعيب الحكم ويوجب نقضه .
وحيث ان هذا النعي في محله، ذلك انه لئن كان لمحكمة الموضوع تحصيل واقع الدعوى واستخلاصه من الأدلة المطروحة ومنها أقوال الشهود دون تعقيب عليها فانه يشترط لذلك أن يكون استخلاصها سائغاً .. وكان تأجير المنتفع مسكنه ليس واحداً من الأسباب المؤدية إلى إلغاء الانتفاع به وفقاً لنص المادة ١٥ من القرار رقم ٣ لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام الاسكان ولئن كانت المادة ١٨ من هذا القرار قد نصت على أنه لا يجوز للمنتفع إسكان أشخاص آخرين بصفة دائمة غير أفراد أسرته أو يسمح بذلك دون موافقة الإدارة المعنية بالوزارة المختصة بالإسكان كما نصت المادة ١٩ من القرار وورده البند السادس من عقد الانتفاع على أن يحظر على المنتفع تأجير المسكن قبل سداد كامل أقساطه وموافقة المطعون ضدها الأولى فإن القرار والعقد كليهما لم يتضمن جزاء على ذلك ومن ثم يخضع الأثر المترتب على مخالفتها في هذا الشأن للقواعد العامة . ولئن كان الثابت بالأوراق ان المطعون ضده الثاني وعائلته أقاموا لفترة بالمسكن المخصص للطاعن فقد قررا ان إقامته كانت مؤقتة على سبيل الضيافة حتى وجد له مسكناً لصلة القرابة التي تربطهما وخلت الأوراق مما ينفي ذلك أو يدل على أن إقامته كانت على سبيل الإيجار وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى غير ذلك وأيد الحكم الابتدائي فيما قضى بإلغاء انتفاع الطاعن بالوحدة السكنية المخصصة له وإلزامه بإخلائها بناء على ما خلص إليه انه أجرها للمطعون ضده الثاني استناداً إلى أقوال شاهد المطعون ضدها الأولى التي جاءت ترديدا لما أورده تقريره بالتفتيش على الوحدة أنه علم بتأجيرها من أبناء المستأجر دون تعيينهم وبالرغم مما قرره أمام المحكمة أنه لم يتأكد من صفة من أفادوه بذلك وأن أعمارهم تتراوح بين اثنتين وثلاث سنوات وهو ما يهدر شهادته ويفقدها أي قيمة لها في الإثبات فان الحكم يكون معيباً بما يوجب نقضه .
وحيث إنه لما كان الموضوع صالحاً للفصل فيه ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإجابة الطاعن إلى طلباته برفض الدعوى رقم ٢٠٠٨ وفي الدعوى المتقابلة رقم ٢٠٠٨ بإلغاء قرار وزير الاسكان رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٨ بإلغاء انتفاعه بالمسكن المخصص له .

وحيث انه يتعين إلزام المطعون ضدها الأولى بمصاريف الطعن ومصاريف الدعويين الأصلية والمتقابلة عن الدرجتين .



رقم الطعن ٨٠

التاريخ / / ١٤ هـ

رقم القضية

الموافق ٦ / ١ / ٢٠١٩ م

رقم الصفحة ٥

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: بقبول الطعن شكلا وفي موضوعه بنقض الحكم المطعون فيه وفي موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم مجددا في الدعوى رقم برفضها وفي الدعوى المتقابلة رقم ١ بإلغاء قرار وزير الإسكان رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٨ بإلغاء انتفاع الطاعن بالمسكن المخصص له وبإلزام المطعون ضدها الأولى بمصاريف الطعن ومصاريف الدعويين الأصلية والمتقابلة عن الدرجتين ومائة دينار مقابل أتعاب المحاماة .

وكيل المحكمة

المستشار

المستشار

المستشار

معروفات ٢ لرقم ١٠٥ د بيا - سكتكس مع المحكون لديها
الأولى وترض للطالبه

معروفات الدعوى ٥٨٨/٥٦٥١ مرفوعه

معرفات ٢ / سكتكس ٦٥ د بيا - سكتكس مع المحكون
عندها الأولى وترض للطالبه

معروفات الدعوى ٨٩١ / ٥٩ مرفوعها ٣٤٥ د بيا -

سكتكس مع المحكون لديها الأولى وترض للطالبه