باسم صاحب الجلاله الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة

ملـك مملكـة البحريـن

بالجلسة المنعقدة علناً بمحكمة الاستئناف العليا المدنية الثانية

بتـاريخ ٢٠١٦/٣/٢٤

برئاسة القاضي ثروت عبدالحميد حسن رئيس محكمة الاستئناف

وعضوية القاضي عبدالعزيز حسن النايم وكيل بمحكمة الاستئناف

وعضوية القاضي محمود عربي محمد القاضي بالمحكمة

وبحضور أمين السر وليد محمد جاسم

صدر الحكم التالي

اولاً:

المتظلم :

وكيله :

العنـوان :

ضـــد

المتظلم ضده : عبدالرزاق محمد عبدالعزيز

وكيلته : المحامية/ سلوى أحمد آل خليفه

العنوان : بناية شركة البحرين للسياحة الطابق الثاني مكتب٢٣ المنطقة الدبلوماسيه

ثانياً:

المستأنف : عبدالرزاق محمد عبدالعزيز الفواز

وكيلته : المحامية/ سلوى احمد آل خليفة

العنـوان : بناية شركة البحرين للسياحة الطابق الثاني مكتب٢٣ المنطقة الدبلوماسيه

ضـــد

المستأنف ضدهم :

وكيلهم :

العنوان :

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة قانوناً

حيث أن وقائع الدعوى سبق وأن أحاط بها الحكم المستأنف فتحيل إليه هذه المحكمة منعاً للتكرار وتوجزها بالقدر اللازم لحمل هذا القضاء في أن المستأنف في الإستئناف رقم ~~٢٠١٥/١٢٥٦~~ عبدالرزاق محمد أقام الدعوى رقم ؛ وقال انه بموجب عقد ابتدائي مؤرخ ٢٠٠٧/١١/١ إشترى من المدعى عليها الأولى الشقة رقم ٧ الكائنة في الدور السادس بالمبنى المسمى زاوية ٢ بجزر أمواج بقيمة إجمالية قدرها -/٧٠٣٥٠ دينار سدد منها المدعي مبلغ -/٢٠١٠٥ دينار كعربون من ثمن البيع الإجمالي طبقاً لشروط التعاقد على أن يدفع باقي الثمن بعد إنتهاء عمليات التشييد والبناء والتشطيب للعقار على أن تنتهي المدعى عليها الأولى منها في مدة لاتتجاوز ١٨ شهراً تبدأ من شهر نوفمبر ٢٠٠٧ ولما كانت المدعى عليها الأولى قد تقاعست عن تنفيذ إلتزامها بتسليم الشقة محل التداعي إلى المدعي خلال المدة المتفق عليها رغم وفاء المدعي بالتزاماته الأمر الذي دعى لإقامة الدعوى المستأنفة وطلب بصفة مستعجلة الحجز

على حسابات المدعى عليه الثاني في حدود مبلغ المطالبة وفي الموضوع القضاء بإلزام المدعى عليهما بأن يؤديا له مبلغ -/٤٠٢١٠ دينار وهو ما يمثل قيمة مبلغ العربون ومثله طبقاً للمادة ٥٤ من القانون المدني مع تضمينهما بمصاريف الدعوى ومقابل اتعاب المحاماة .

وحيث أن المدعى عليه الثاني حضر أمام محكمة أول درجة ودفع بانتفاء صفته وبعدم جواز نظر الدعوى اعتداداً بشرط التحكيم المنصوص عليه في المادة ٢/١٠ من قد البيع ، وقد رفضت محكمة أول درجة الدفع بانتفاء الصفة وقضت بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣٠ بعدم قبول الدعوى لإقامتها قبل الأوان وألزمت المدعي بالمصروفات وبمبلغ -/٢٠ دينار مقابل أتعاب المحاماة ، وقالت أن الثابت بأن الطرفين إتفقا على اللجوء إلى التحكيم لتحديد سبب التأخير في تسليم العقار وقالت إنه يتعين على المدعي بداية إعمال ما تم الإتفاق عليه باللجوء للتحكيم لتحديد سبب التأخير في تسليم العين محل التداعي ومن ثم اللجوء للفصل في النزاع الماثل .

وحيث أن المستأنف ضده الثاني تظلم من قرار محكمة أول درجة بإيقاع الحجز التحفظي بموجب لائحة التظلم المؤرخة ٢٠١٣/١٢/٣ وذلك لأسباب حاصلها عدم وجود صفة للمتظلم في الدعوى وقال بأن لها كيانها المستقل عن شخص ممثليها وإنه موظف يعمل لديها وكان ممثل في العقد ومن ثم يضحى طلب الحجز على حساباته فيه ضرر لمن ليس طرف في التعاقد ، وأن ذلك واضح في العقد ، وقال بأن طلب الحجز سيكون منطقياً لو أوقع الحجز على حسابات . . . والذي أبرم معها المتظلم ضده العقد أما أن يطلب الحجز على موظف ليس له أي صفة في الدعوى إلا أنه يمثل فهو أمر غير منطقي ، وأضاف إلى عدم توافر شرط الإستعجال وطلب إلغاء القرار الصادر في مواجهة المتظلم ورفع الحجز عن حساباته لانعدام صفته في الدعوى مع تضمين المتظلم ضده بالرسوم وبالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

وحيث أن محكمة أول درجة نظرت التظلم وأصدرت حكماً بقبول التظلم شكلاً وبرفضه موضوعاً وتأييد الأمر المتظلم منه وألزمت المتظلم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة ، وقالت تسبيباً لحكمها بأنها تجد أن المتظلم هو شريك للمدعى عليها بالدعوى المقامة من المتظلم ضده في

ملكية الأرض المقام عليها العقار موضوع الشقة محل التداعي وأنه بالنظر لمبلغ المطالبة ولعدم تقديم المتظلم ما يثبت الملاءة المالية للمدعى عليها التي يمثلها المتظلم بعقد البيع الإبتدائي والتي هو شريكها بالأساس ومن ثم تجد المحكمة توافر الخشية من تهريب المتظلم أمواله وعليه قضت المحكمة المذكورة بالحكم آنف الذكر .

وحيث أن المتظلم لم يرتض بهذا القضاء فطعن عليه بالإستئناف [redacted] لسنة [redacted] بلائحة قيدت بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٩ وقال بأن الشروط التي اتفق عليها الفقه والقضاء على وجوب توافرها لإصدار الإجراء التحفظي هو رجحان الحق في الدعوى لصالح المستأنف ضده ، وأشار إلى بند التحكيم وقال بأنه أشار للمادة ١٠ فقرة ٢ من العقد وتمسك بها ، وقال بأن المتفق عليه بين الطرفين هو خروج أي نزاع بينهما في صدد العقد محل النزاع لشرط التحكيم ، وأضاف بأنه بالرجوع للمادة ١٠ فقرة ٢ فإن عبارات العقد واضحة الدلالة وصريحة واتلي نصت على أنه يجوز إستثناءً أن يمتد ميعاد الإنتهاء من أعمال البناء ، وذلك إذا تأخرت أعمال البناء لسبب يعود للطرف الأول وإذا حدث خلاف بشأن ذلك أحيل الخلاف إلى محكم فرد يتفق الطرفان على تسميته ليقرر إن كان التأخير يعود للطرف الأول أم لأسباب لاعلاقة لها به وذلك خلال شهر من تاريخ تعيينه محكماً وانتهى في لائحته إلى طلب قبول الإستئناف شكلاً لتقديمه خلال المدة الزمنية المحددة وثانياً إلغاء القرار الصادر في مواجهة المتظلم ورفع الحجز عن حسابات المستأنف لانعدام صفته في الدعوى ، وقبل الفصل في الموضوع إحالة الدعوى للتحقيق والإستماع إلى شهود المستأنف لبيان أصل العلاقة وما رافق تنفيذ المشروع من عوائق وصعوبات مادية .

وحيث أن المدعي في الدعوى المنظورة أمام محكمة أول درجة طعن كذلك في الحكم بالإستئناف رقم [redacted] بلائحة قيدت بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٧ وذلك لأسباب حاصلها بطلان الحكم المستأنف للخطأ في تطبيق القانون وفي تأويله وتفسيره لعدة أوجه ، الوجه الأول سقوط الحق في التمسك بشرط التحكيم لسبق التكلم في الموضوع وإن الثابت بأن المستأنف ضدهما تطرقا

لموضوع الدعوى وفقاً للثابت بلائحة التظلم المقدم منهما ولم يتمسكا بشرط التحكيم وإن تمسكهما فقط بعدم وجود صفة للمستأنف ضده الثاني ومناقشتهما للعقد سند الدعوى وموضوع الدعوى وفقاً للثابت بمذكراتهم ، وأنه لاينال من ذلك إستدراكهما لهذا التنازل بالتمسك بالدفع في مذكراتهما اللاحقة إذ أن الدفع بوجود شرط التحكيم هو دفع شكلي يسقط إذا ما أبدي بعد التكلم في الموضوع ، كما دفعت وكيلة المستأنف في لائحة استئنافها بمخالفة الحكم المستأنف لقواعد التفسير والتأويل وعدم اتساع شرط التحكيم للمنازعة موضوع الدعوى ونزول المحكمة عن ولايتها في نظر النزاع ، وقالت بأن التحكيم طريق استثنائي لفض المنازعات ولإن كان قوامه إرادة الخصوم إلا أنه يرتكن أساساً إلى حكم القانون ، مما يقتضي قصره على ما تنصرف إليه إرادة المحتكمين في حدود مايسمح به القانون ، وقالت بأن المستأنف قد أقام الدعوى للمطالبة بإلزام المستأنف ضدهما برد مبلغ العربون ومثله إستناداً إلى تحقق مسؤوليتهما المدنية بنوعيها العقدية والتقصيرية وإهدارهما للقوة الملزمة للعقد وسوء نيتهما في التأخير نحو تسليم الشقة محل التداعي وحتى تاريخ نظر الإستئناف الماثل وقيامهما ببيعها على مشتري آخر بما ترتب عليه إستحالة تنفيذ العقد بفعل راجع لمستأنف ضدهما وهو ما لم ينكراه أو يطعنا عليه وهو ماترتب عليه تحقق المسؤولية التقصيرية وانفساخ العقد بقوة القانون ، وأضافت بأن هذه المنازعة لايتسع لها شرط التحكيم ولايشملها إذ أن هذا الشرط يتعلق فقط ببحث مسألة التأخر في البناء وليس التأخير في التسليم أو فسخ العقد واستحالة تنفيذه والتعويضات المترتبة عليه ، وكان البين أن محكمة أول درجة قد حجبها ما التبس عليها بين واقعة التأخير في التسليم ثم استحالة التنفيذ نتيجة بيع الشقة كل ذلك يرتب مسؤولية المستأنف ضدهما التقصيرية والعقدية والتي لايشملها ولايتسع لها شرط التحكيم الذي اعتد به الحكم وهو ما يعيبه بما يستوجب إلغاؤه ، وقالت بأن الحكم المستأنف قد اختزل المنازعة في الدعوى عندما أرجع النزاع بين الطرفين إلى تأخر المدعى عليها الأولى في تسليم عقار التداعي وفقاً للموعد المتفق عليه في العقد بينما يعلل المدعى عليه الثاني في أن تأخر المدعى عليها الأولى في تنفيذ إلتزامها التعاقدي والتسليم يرجع إلى أسباب خارجة عن إرادتها ، وأردفت بأن

الثابت بأن الحكم المستأنف قد التبس عليه الأمر سواء في موضوع المنازعة وتلك المتعلقة برد العربون ومثله لوقوع العقد مفسوخاً بقوة القانون ولاستحالة تنفيذه ، وبين واقعة التأخير في البناء والتي لاعلاقة لها بواقعة تسليم الشقة وتلك التي لم يتضمنها شرط التحكيم والتي أدخلها الحكم المستأنف عند تفسيره وتأويله للشرط ، الأمر الذي يتضح معه انحراف الحكم المستأنف عما تضمنه شرط التحكيم وتعلقه بمسألة التأخير في البناء وليس التأخير في تسليم العقار كما أن الحكم المستأنف عوَّلَ على الأقوال المرسلة التي أوردها المستأنف ضده الثاني من أن سبب التأخير يعود لأسباب خارجة عن إرادة المستأنف ضدهما دون وجود دليل على ذلك وانتهت وكيلة المستأنف إلى طلب الحكم بقبول الإستئناف شكلاً والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم مجدداً بإحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة لنظر النزاع موضوع الدعوى وإلزام المستأنف ضدهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

وحيث أن المحكمة نظرت الإستئنافين على النحو الثابت بالأوراق .

وحيث أن الإستئنافين أقيما في الميعاد واستوفيا كافة الأوضاع الشكلية المطلوبة فتقضي المحكمة بقبولهما شكلاً .

وحيث أنه فيما يتعلق بالإستئناف رقم وبشأن دفع المتظلم بأنه لاصفة له في الدعوى وأنه مجرد ممثل عن فإن الثابت للمحكمة بأن هي بمثابة مؤسسة فردية يملكها المذكور وأنه يشاركها في الملكية ويتصرف عنها في إبرام العقود وعليه فترى المحكمة الإلتفات عن هذا الدفع وتقرر علاقة المتظلم بالنزاع محل التداعي ، ولما كانت الخشية من تصرف المتظلم في أمواله قائمة ، خاصة وأن للمحكمة وجهة نظر أخرى في الشرط الوارد في العقد المبرم بين الطرفين محل التداعي وفي المادة ١٠ الفقرة الثانية منه والمتعلقة بشرط التحكيم ، مما ترى معه المحكمة رفض التظلم وتأييد القرار المتظلم منه مع إلزام المتظلم مصروفاته على النحو الذي سيرد بمنطوق الحكم .

درجة هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لإقامتها قبل الأوان فإن هذه المحكمة تقضي بالإلغاء والإحالة على النحو الذي سيرد بمنطوق الحكم .

ولما كانت محكمة أول درجة لم تستنفذ ولايتها الأمر الذي ترى معه هذه المحكمة إحالة الدعوى للفصل فيها مع إبقاء الفصل في المصروفات .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً : في الإستئناف رقم . بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بتأييد القرار المتظلم منه وألزمت رافعه المصروفات ومبلغ -/٥٠ دينار مقابل أتعاب المحاماة .

ثانياً : في الإستئناف رقم بقبوله شكلاً ، وبإلغاء الحكم المستأنف، والإحالة لمحكمة أول درجة لنظر الموضوع ، وألزمت المستأنف بمصاريف الإستئناف وأبقت الفصل في مصاريف الدعوى أمام محكمة أول درجة .

رسوم التظلم مدفوعة.

رسوم الاستئناف مدفوعة.