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

بالجلسة المنعقدة علنًا في محكمة التمييز - الدائرة الأولى بتاريخ ٢٠٢٠/١/٦م
صدر الحكم الآتي
في الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠١٩

الطاعـــــــنة

ضـــــــد

المطعون ضدها الاولى
المطعون ضده الثاني

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه القاضي المقرّر، والمداولة.
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.
وحيث إن الوقائع -على ما يبين من الأوراق – تتحصل في أن الشركة المطعون ضدها الأولى رفعت الدعوى رقم ٢٠١٥/١١٤٦١ على الشركة الطاعنة باللائحة المقدَّمَة إلى المحكمة الكبرى المدنية بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٣ قائلة: إنها متخصصة في مجال الإعلان والميديا والتسويق، وبترتيبٍ ودعمٍ منها رست على المدعى عليها اعمال الإدارة والصيانة لوحدات مشروع مملوكة لشركة عقارات، ومقابل ذلك التزمت المدعى عليها أن تدفع لها ١٠% من عائد رسوم الخدمة والصيانة التي يتم تحصيلها من مالكي وحدات المشروع المقرَّرة عليهم في عقود شرائها تسدده كل ثلاثة أشهر وفقًا لاتفاقية التعاون المشترك المبرمة بينهما بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٥ . وقد تحصلت على بعض المبالغ تحت الحساب. ولحصول خلافٍ بينهما حول عائد هذه الرسوم والنسبة المستحقة لها أقامت الدعوى بطلب ندب خبير لتصفية الحساب بينهما وتحديد المبالغ المستحقَّة لها، وفي الموضوع بإلزام المدعى عليها أن تؤدي لها مؤقتا مبلغ ٥٠٠١ دينار مع حفظ حقها في تعديله بعد ورود تقرير الخبير. طلبت المدعى عليها رفض الدعوى، ورفعت على المدعية ورئيس مجلس ادارتها " المطعون ضده الثاني " الدعوى المتقابلة رقم ٢٠١٦/٨٠٧٣ بطلب الزامهما أن يؤديا لها مبلغ ١٩٥٦٠٧ دنانير رسوم الخدمة والصيانة عن الوحدات التي يمتلكها الثاني في المشروع. ندبت المحكمة خبيرا وعلى ضوء ما خلص إليه في تقريره عدلت المدعية الاصلية طلباتها بإلزام المدعى عليها أن تؤدي لها مبلغ ١٩٨٠٢٤ دينارا والفائدة التأخيرية بواقع ١٠% من تاريخ الاستحقاق. حكمت المحكمة برفض الدعويَين الاصلية والمتقابلة فاستأنفت المدعية الاصلية الحكم بالاستئناف رقم ٢٠١٨/٣٣٥٠ كما استأنفته المدعية المتقابلة

بالاستئناف الفرعي رقم ٤٦٩١ /٢٠١٨ وبتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٧ حكمت محكمة الاستئناف العليا برفض الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف. طعنت المدعية المتقابلة المستأنِفة فرعيًّا في هذا الحكم بطريق التمييز، وأودع المكتب الفني مذكرة برأيه.

وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون فيما أيد الحكم الابتدائي برفض دعواها الزام المطعون ضدهما بدفع رسوم الخدمة والصيانة المستحقة لها عن الوحدات المملوكة للمطعون ضده الثاني التي تتولاها مقابل الحصول على هذه الرسوم بناء على أنه أُعفي من دفعها باعتباره عضوا في مجلس إدارة الشركة ، استنادا إلى ما ورد بمحاضر الجمعية العامة لهذه الشركة ببراءة ذمة أعضاء مجلس الإدارة من أية مسئولية عن أعمال الصيانة وإدارة المناطق المشتركة للمشروع في حين أن هذه المحاضر لا تخصها ولا تحاج بما ورد بها باعتبارها شركة قائمة بذاتها مستقلة عن شركة العقارات اسندت إليها اعمال الخدمة والصيانة لهذا المشروع مقابل حصولها على الرسوم المقررة فيها فلا يتأثر حقها في اقتضائها بقرارات الجمعية العامة للشركة خلافا لما ذهب إليه الحكم وبنى عليه قضاءه، وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل واقع الدعوى وفهمه دون تعقيبٍ عليها فإن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغا لا يأباه المنطق السليم. وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة شركة قائمة بذاتها مستقلة عن شركة العقارات صاحبة المشروع التي أسندت إلى الطاعنة تولي اعمال خدمة وصيانة هذا المشروع مقابل حصولها على رسوم الخدمة المستحقة على مالكي وحداتها. وكان قرار الجمعية العامة لشركة العقارات بإبراء ذمة أعضاء مجلس ادارتها من أية مسئولية عن أعمال الصيانة فضلا عن أنه حاصل بعلاقة تلك الشركة بأعضائها، ولا شأن للطاعنة به ولا يؤثر على حقها في اقتضاء رسوم الخدمة المقرَّرة مقابل القيام بأدائها، فإنه لا يستفاد منه البتة إعفاء مجلس الإدارة من أداء رسوم الخدمة المستحقة عما يمتلكونه من وحدات في هذا المشروع ملكية خاصة لا تتأثر بكونهم أعضاء في مجلس ادارتها. وإذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى غير ذلك، وأيد الحكم الابتدائي فيما قضى برفض دعوى الطاعنة إلزام المطعون ضده الثاني بأداء رسوم الخدمة والصيانة المستحقة عليه بناء على إعفائه منها بقرار الجمعية العامة للشركة سالف الذكر، فأنه يكون معيبا بما يوجب نقضه مع الإحالة وإلزام المطعون ضده الثاني مصاريف الطعن.

فلهذهِ الأسبابِ

حكمت المحكمةُ: بقَبولِ الطّعنِ شكلًا، وفي موضوعِه بنقضِ الحُكمِ المطعونِ فيه، مع إحالةِ القضيّة الى المحكمةِ التي أصدرَته لتحكمَ فيها من جديدٍ، وبإلزامِ المطعونِ ضده الثاني مصاريفَ الطعنِ، ومائةِ دينارٍ مقابل أتعابِ المحاماةِ.