



المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في الرياض	دائرة عامة	4430821540	13/04/2023	-

الحقائق

"افتتحت الجلسة وحضر فيها وكيل ال (...) البطلان للحكم التحكيمي وحضر لحضورها وكيلة المدعى عليهم وادعى وكيل ال (...) بناءً على الحكم التحكيمي الصادر في القضية ونصه (الحكم موضوع الاستئناف: الحكم في دعوى التحكيم رقم (...) لعام (...) هـ - الصادر من مُحكمٍ فردي (...) المعين بناءً على الحكم القضائي الصادر من الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض بموجب الصك رقم (...) وتاريخ (...) 2/17 هـ للنظر في القضية التحكيمية – بالهيئة التحكيمية بالرياض والقاضي منطوقه: (فقد حكمت بما يلي: أولاً: إلزام المُحتكَم ضدها بأن تدفع للمُحتَكِمين مبلغاً قدره (...) ريال) مئتان وسبعة عشر ألفاً وسبعمئة وخمسون ريالاً، للذكر مثل حظ الأنثيين، ل (...) مبلغ قدره (54,437,5 ريالاً) ل (...) مبلغ قدره (54,437,5 ريالاً)، ل (...) مبلغ قدره (27,218,75 ريالاً)، ل (...) مبلغ قدره (27,218,75 ريالاً) وحكمت برد طلب المُحتَكِمين إلزام المُحتكَم ضدها (...) المبالغ، وبرد طلب المُحتكَم ضدها ضم مبالغ أكثر مما ورد ذكره. • ثانياً: إلزام المُحتكَم ضدها بأن تدفع ضريبة القيمة المضافة للمُحتَكِمَة (...) المتعلق نصيبها وهو مبلغ قدره (3,873,5 ريالاً) وحكمت بعدم قبول طلب بقية المُحتَكِمين بإلزام المحتم ضدها بدفع ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بأنصبتهم. • ثالثاً: إلزام المُحتكَم ضدها بسداد فاتورة الكهرباء للحساب رقم (...) وتاريخ (...) 11/12 م بمبلغ قدره (57,5 ريالاً) وحكمت برد دعوى المُحتَكِمين إلزام المُحتكَم ضدها بسداد فاتورة الماء، وبعدم قبول طلبهم إلزام المُحتكَم ضدها بسداد فواتير أخرى. • رابعاً: إلزام المُحتكَم ضدها بإخلاء العين المستأجرة، وهي عبارة عن محل تجاري (فتحة واحدة ذات رقم 8 وواجهة ثمانية أمتار، في الطابق الأرضي، مطلة على شارع (...)، واقع في العمارة الكائنة عند تقاطع (...) (...)، بقطعة أرض (...) من المخطط رقم (...)/أ)، والمشمولة بالصك من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم (...) وتاريخ (...) 5/11 هـ، وصك العقار رقم (...) وتاريخ (...) 7/3 هـ. • خامساً: إلزام المُحتكَم ضدها بأن تدفع للمُحتَكِمين مبلغاً قدره (60,050 ريالاً) ستون ألفاً وخمسون ريالاً، تعويضاً عن أضرار التقاضي التي بذلوها للتحكيم والمحاماة، للذكر مثل حظ الأنثيين، ل (...) مبلغ قدره (15,012,5 ريالاً)، ل (...) مبلغ قدره (15,012,5 ريالاً)، ل (...) مبلغ قدره (7,506,25 ريالاً)، ل (...) مبلغ قدره (7,506,25 ريالاً)، وحكمت برد طلبهم مبالغ أكثر من ذلك). الوقائع: سبق أن تقدم المُحتَكِمين إلى هيئة التحكيم بالدعوى رقم (...) لعام (...) هـ للمطالبة فيها بالحكم لهم بطلب سداد المدة الإيجارية عن المدة من 1/7 / (...) م حتى 30/12 / (...) م وبطلب أخلاء العقار، وطلبات سداد أتعاب التحكيم وأتعاب المحاماة بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة والفواتير المتأخرة. مسببات الحكم: 1. استندت الهيئة التحكيمية الموقرة إلى قبول الدعوى شكلاً. 2. قررت الهيئة التحكيمية بقبول الدعوى والحكم فيها وفقاً لما هو سالف آنفاً. أسباب الاستئناف الشكلية: صدر الحكم محل الاعتراض وتم استلام صورة منه بتاريخ 15/6 / (...) هـ، وبتقديم هذه اللائحة بتاريخ اليوم تكون قد قدمت خلال القيد الزمني المقرر لذلك نظاماً



(خلال 30 يومًا) وفقًا لنص المادة (179) من نظام المرافعات الشرعية؛ لذا التمس قبوله من حيث الشكل. أسباب الاستئناف الموضوعية: بوافر التقدير والاحترام ندفع بعدم صحة الحكم المعترض عليه لكونه أسس على تكييف غير سليم للدعوى وغير ملاقي لحقيقتها وطبيعتها مما نتج منه حكم معيب يستوجب إلغاءه ونوجز اعتراضنا على الحكم في الأسباب التالية: 1. عدم تطبيق صحيح الأنظمة والقانون – حيث طالب وكيل المُحتكم ضدها رد طلب المُحتكمين بشأن أتعاب التحكيم وذلك بناءً على الحكم القضائي الصادر من الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض بموجب الصك رقم (...) وتاريخ (...) 2/17/ هـ للنظر في القضية التحكيمية وتعيين مُحكّم، لما جاء في نص حكم محكمة الاستئناف الآتي نصًا: “من دفع الأتعاب مناصفة”، وقدم ما يؤكد أن هيئة التحكيم أغفلت ما نص عليه حكم الاستئناف. 1. عدم تطبيق صحيح الأحكام الشرعية – لما كان المدعي يطلب إخلاء العقار بدون الاستناد إلى سبب مشروع وحيث يعد ذلك مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء لما كان لموكلتي مصلحة في استمرار عقد الإيجار نظرًا للفترة الطويلة التي قضتها في تكوين قاعدة عملاء للمحل التجاري والقيام بمنفعة عامة وتشغيل عمالة من شأنها أن تعود بالنفع العام والمصلحة على جميع الأطراف، ولما كان المدعي عليها عرضت الصلح على المدعي لدفع قيمة الأجرة المتأخر واستمرار عقد الإيجار؛ وحيث إن الصلح جائز بين المسلمين إلا صلح حل حرامًا، أو حرم حلالًا. وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: “المسلمون على شروطهم” والإصلاح بين المتخاصمين من مكارم الأخلاق، ومحاسن الشريعة الغراء؛ فهو يؤلف بين قلوب المؤمنين، وفي هذا الحديث يحث النبي صلى الله عليه وسلم المسلمين على الصلح بين المتخاصمين، فيقول: «الصلح جائز بين المسلمين»، وخص المسلمين في الحديث؛ اهتمامًا بشأنهم، «إلا صلحًا أحل حرامًا، أو حرم حلالًا». [11: 10 ص] حسن التوجيه (الضيف) • سئل ابن تيمية - رحمة الله عليه - عن رجل استأجر أملاكًا موقوفه، وقلت الرغبات في سكنها وعمل بذلك محضرًا بأرباب الخبرة، فهل يضع عنه شيئًا إذا راي في ذلك مصلحة للوقف؟ وإذا حط عنه: هل يرجع عليه إذا انقضت مدة الإجارة، وهل لمستحقي ريع الوقف التعرض على الناظر بسبب ذلك؟ فأجاب: إذا استأجر ما تكون منفعة للناس مثل: الحمام والفندق والقيسارية ونحو ذلك، فنقضت المنفعة المعروفة، مثل أن ينتقل جيران المكان ويقل الزبون لخوف أو خراب أو تحول ذي سلطان لهم ونحو ذلك، فإنه يحط من المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة، سواء رضي الناظر وأهل الوقف أو سخطوا. (مجمع الفتاوى 311/3). • ويستفاد من ذلك - أن الضرر المانع من استيفاء المنفعة أو الناقص لها بتعطل بعض المنافع بسبب في تمكين المستأجر من فسخ العقد فيما بقي من المدة، لا إخلاله بسبب عدم انتفاعه من العين المؤجرة قبل انتهاء العقد وعدم مراعاة تلك الظروف القاهرة التي مرت على الجميع دون استثناء. • وجمهور الفقهاء لا يرون فسخ الإجارة بالأعذار، لأن الإجارة أحد نوعي العقد، فيكون العقد لازمًا، إذا العقد انعقد باتفاقهما، فلا ينفسخ إلا باتفاقهما، وقد نص الشافعية على أنه ليس لأحد العاقلين فسخ الإجارة بالإعذار، سواء أكانت على عين أم كانت في الذمة، ما دام العذر لا يوجب خللاً في المعقود عليه. فتعذر وقود الحمام، أو تعذر سفر المستأجر، أو مرضه، لا يخوله الحق في فسخ العقد، ولا حط شيء من الأجرة. 1. عدم جواز تحديد أتعاب التحكيم والمحاماة من جانب هيئة التحكيم – حيث نصت المادة (24) من نظام التحكيم لعام (...) هـ الصادر بالأمر الملكي م/34 وتاريخ (...) هـ فقرة (2) الآتي نصًا: “2- إذا لم يتم الاتفاق بين طرفي التحكيم والمُحكّمين على تحديد أتعاب المُحكّمين، فتحددها المحكمة المختصة التي يجب عليها أن تفصل فيه بقرار غير قابل للطعن



بأي طريق من طرق الطعن. وإذا كان تعيين المُحكِّمين من قبل المحكمة المختصة وجب معه تحديد أتعاب المُحكِّمين. “ وحيث صدر الحكم القضائي الصادر من الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض بموجب الصك رقم (...) وتاريخ (...) 2/17/ هـ للنظر في القضية التحكيمية وتعيين مُحكِّم وجاء في نص حكم محكمة الاستئناف الآتي نصاً: “من دفع الأتعاب مناصفة” مما يستفاد منه خروج هيئة التحكيم عن تطبيق صحيح نظام التحكيم وعدم جواز نظر الأمر لانتفاء ولايتها وسلطانها وفقاً للمادة السالفة الذكر. 1. التناقض والقصور في التسبيب والخطأ في الاستدلال – استندت هيئة التحكيم إلى تحميل المُحتَكَم ضدها أتعاب المحاماة والتحكيم إلى سند من القول لوجود اتفاق بينهم في حين أن الاتفاق ما هو إلا وجود شرط اللجوء للتحكيم بعقد الإيجار نصاً كالآتي: بالبند رقم (16): تسوية الخلافات: “أي نزاع ينشأ بين الطرفين حول تنفيذ أي شرط أو بند من شروط وبنود هذا العقد يتم حله بالطرق الودية، فإذا تعذر ذلك يتم عرضه على التحكيم وفقاً لنظام التحكيم ولائحته التنفيذية المعمول بها في المملكة العربية السعودية” ولما كان البند السالف آنفاً بنذاً عاماً للجوء للتحكيم بدون تحديد مكان ومقر وأسماء المُحكِّمين ومراكز التحكيم ولائحته، الأمر الذي يؤكد عليه صدور حكم استئناف رقم (...) وتاريخ (...) 2/17/ هـ للنظر في القضية التحكيمية لتعين مُحكِّم وتحديد مهام وظيفته – كما أنه يتناقض مع ما نص عليه حكم الاستئناف الآتي نصاً: “من دفع الأتعاب مناصفة”. 2. انتفاء الضرر بعلاقة السببية عن أتعاب التحكيم والمحاماة – لابد في استحقاق التعويض هو توافر وتحقيق ثلاثة أركان وهي (الخطأ، الضرر، والعلاقة السببية بينهما) وحين تخلف ركن واحد من تلك الأركان الثلاثة في دعوى التعويض فلا سبيل في المطالبة ولا بد أن يكون الخطأ هو السبب المباشر لما لحق بصاحب الشأن من ضرر والجدير بالذكر أن ركن الخطأ لم يتوافر حيث إن موكلتي لم تتعمد ظلم المدعي ولم تتعمد المماطلة بقصد الكيد الأضرار بالمدعي وفي حال عدم تحقق وثبوت المماطلة بقصد الكيد والإضرار فلا هناك وجه إلزام بالتعويض كما أنه قد تعذر ثبوت الحق إلا عن طريق الدعوى القضائية ونذكر لفضيلتكم في هذا الشأن الأخير قول وقرار الفقهاء (أن من خاصم ظاناً أن الحق معه أو يحتمل أن يكون محقاً ويحتمل خلافه فلا وجه لإلزامه بما غرمه خصمه لأجل الشكاية). استندت هيئة التحكيم في الحكم بأتعاب التحكيم والمحاماة إلى أن لجوء المُحتَكَمين إلى التحكيم فقد ثبت لدى هيئة التحكيم مماطلة المُحتَكَم ضدها عن دفع الأجرة؛ وحيث أقام المُحتَكَمون سابقاً دعوى قضائية بتاريخ (...) هـ التي دفعت فيها المُحتَكَم ضدها بشرط التحكيم وصدر الحكم بعدم قبول دعواهم لوجود شرط تحكيم – ولما كان اللجوء إلى القضاء العادي دون الاستناد إلى شرط التحكيم المنصوص عليه بالبند رقم (16) بالعقد المتعلق بتسوية الخلافات مما يعد خطأ من جانب المُحتَكَمين في اللجوء للقضاء العادي بدلاً من التحكيم لا دخل فيه من جانب المُحتَكَم ضدها. 1. إغفال هيئة التحكيم تطبيق التأثير الكامل لجائحة كورونا على طلب إخلاء العقار – حيث لم تراعى هيئة التحكيم قرار المحكمة العليا رقم 45/م في 8/5 (...) هـ بشأن القضايا المتأثرة بجائحة كورونا ونص الحاجة منه “لا يثبت للمؤجر حق فسخ العقد إذا كان تأخر المستأجر عن دفع أجرة الفترة التي تعذر الانتفاع فيها كلياً أو جزئياً بسبب الجائحة” – مما يستفاد منه – ألا يجوز الحكم بطلب المُحتَكَمين في طلب الإخلاء نظراً لوجود تعذر للانتفاع، حتى لو كان جزئياً لما سببت الجائحة من أضرار مازال العالم يعانيها حتى الآن. • وحيث تجاهلت الدائرة مدى تأثر العقد من جائحة كورونا ولم تراعى قرار المحكمة العليا رقم 45/م في 8/5 (...) هـ بشأن القضايا المتأثرة بجائحة كورونا ونص الحاجة منه “لا يثبت للمؤجر حق فسخ إذا كان تأخر المستأجر عن دفع أجرة الفترة التي تعذر



الانتفاع فيها كلياً أو جزئياً بسبب الجائحة” وحيث إنه لم تراعى الدائرة أن تكون هناك فترة تعويض عن الفترة الغير منفع منها والمتأثرة بجائحة كورونا والتعويض عنها بمدة مماثلة – مما كان يستوجب – من هيئة التحكيم رد الدعوى وصرف النظر عن طلبات المُحتَكَمين في إخلاء العقار لوجود عذر قهري وظرف طارئ خارج عن إرادة المُحتَكَم ضدها. 1. إغفال هيئة التحكيم تطبيق التأثير الكامل لجائحة كورونا على طلب القيمة الإيجارية – ولما جاء في الفقرة (1/أ) من البند (ثانياً) من قرار المحكمة العليا رقم 45/م وتاريخ (...)/5/8م التي تتضمن: “إذا تعذر على المستأجر بسبب الجائحة الانتفاع بالعين كلياً أو جزئياً فتنقص المحكمة من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة” – مما يستفاد منه - أن الخطأ في عدم السداد خطأ عام في عدم القدرة على السداد ما عليها من متأخرات من بداية 1/7/ (...) حتى بداية الجائحة في عام (...)م الأمر الذي لم يتمكن موكلتي من حل الموضوع بطرق ودية. • وقال الأثرم من الحنابلة: قلت لأبي عبدالله: رجل اكترى بغيراً، فلما قدم المدينة قال له: فاسخني. قال: ليس ذلك له. قلت: فإن مرض المستكري بالمدينة، فلم يجعل له فسحاً، وذلك لأنه عقد لازم. وأن فسحه لم يسقط العوض” انتهى – مما كان يستوجب – من هيئة التحكيم رد الدعوى وصرف النظر عن طلبات المُحتَكَمين في طلب القيمة الإيجارية لوجود عذر قهري وظرف طارئ خارج عن إرادة المُحتَكَم ضدها. 2. عدم استحقاق القيمة الإيجارية عن فترة الغلق الجزئي والكلي لعام (...) وعام (...) – لما كان الثابت – من قرارات رئاسة الوزراء من غلق المنشأة كلياً أثناء بداية فترة الجائحة ولما قد تأثرت به المنشأة وقت الجائحة لعام (...) هـ وعام (...)، ولما أفادت به لجنة الخبراء من حسم نسبة 25% من قيمة العقد وقت سنة كورونا لعام (...) هـ - حيث استندت هيئة التحكيم ما جاء في تقرير إثبات وجود تأثير لجائحة كورونا على عقد إيجار التحكيم، وأخذت في إثبات أن زمن التأثير سنة واحدة فقط وأن قدره 25% في حين أن موكلتي تستند إلى وجود تأثير للجائحة على مدار عامين وذلك لوجود فترات به غلق كلي وفترات بها غلق كلي مما يدل عليه أن نسبة المبيعات قد قلت عن الأعوام السابقة – وهو ما تم تقديمه من مستندات لتأكيد ما تستند إليه في انخفاض نسبة المبيعات على مدار عامين. • وحيث إنه عن فترة الغلق الجزئي للمنشأة أثناء فترة كورونا ولما كان هذا الأمر يجوز الاستزادة فيه خلال فترة الغلق الكلي، الأمر الذي كان معه يستوجب من فضيله المحكمة الموقرة زيادة نسبة الحسم من مبلغ القيمة الإيجارية خلال فترة الغلق الكلي وامتداه حتى عام (...) هـ حيث إنه – وفقاً للمعترف به فقهاً وقضاء – باستعراض قرارات رئاسة الوزراء الصادرة في إطار تنفيذ خطة الدولة الشاملة لحماية المواطنين من أي تداعيات محتملة لفيرس كورونا المستجد هي قرارات حكمية وحتمية تستوجب العقاب في حاله مخالفاتها من المواطنين، الممتدة حتى الآن لمواجهه أثار الجائحة ومنعاً من حدوثها مره أخرى بصور قرارات احترازية. – مما يعد ذلك – تعارض مع حكم التحكيم مع قرارات صارده من لجان وهيئات عليا لها الحق في الفصل بالنزاع وبلاستناد إلى نص المادة (55) من نظام التحكيم فقرة (أ) ونص الحاجة منه “أنه لا يتعارض مع حكم أو قرار صادر من محكمة أو لجنة أو هيئة لها ولاية الفصل في موضوع النزاع في المملكة العربية السعودية – مما كان يستوجب – من هيئة التحكيم رد الدعوى وصرف النظر عنه طلبات المُحتَكَمين في طلب القيمة الإيجارية لوجود عذر قهري وظرف طارئ خارج عن إرادة المُحتَكَم ضدها عن فترات الإغلاق الكلي والجزئي وما نتج من الجائحة من تبعات وأثار سببت ضرراً حتى تاريخه تعاني منها المُحتَكَم ضدها. 1. عدم شموله الحكم لموضوع النزاع وعدم جواز نظر دعوى المطالبة الضريبية للتعارض مع أحكام النظام – استندت هيئة التحكيم إلى الاعتماد



على شهادة التسجيل الضريبي للمُحتَكَمين للحكم لهم بقيمة المطالبة الضريبية في حين أن إيفاء التحكيم لا يندرج تحت نظر في المطالبات الضريبية، لما لها من نظام خاص ينص على أن الاختصاص يقع للجنة العامة المخالفات والمنازعات الضريبية وتكون على عاتق المُحتَكَمين بدون تحميلها على عاتق المُحتَكَم ضدها نظرًا لقيام المُحتَكَم ضدها بدفع ضرائب على المبيعات تسمى "ضرائب المبيعات" بينما يستند المُحتَكَمين إلى المطالبة بالقيمة الضريبية عن العقارات "الضريبة العقارية" وليس المبيعات - ومن المتعارف عليه - أن من يتحمل الضريبة العقارية صاحب العقار. وذلك وفقًا لنص المادة (55) من نظام التحكيم لعام (...). ه الصادر بالأمر الملكي م/34 وتاريخ (...). ه الآتي نصًا: "أ- أنه لا يتعارض مع حكم أو قرار صادر من محكمة أو لجنة أو هيئة لها ولاية الفصل في موضوع النزاع في المملكة العربية السعودية. " 2. الخطأ والتعارض مع أحكام القضاء وبنود العقد بشأن الحكم بطلب تحصيل ضريبة القيمة المضافة - حيث تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 15/1/ (...). ه وتشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية تختص بالنظر في المنازعات الضريبية كما أنه بالاستناد إلى عقد الإيجار نجد خلًا من ضريبة القيمة المضافة ولما كان ذلك وحيث إنها تعقد بالتبعية على صاحب العقار وهم المُحتَكَمون وذلك وفقًا لنظام الضريبة على الدخل - وذلك ما قضت به المحكمة العامة بالرياض في الدعوى رقم (...). ه وتاريخ (...). ه صك رقم (...). ه بالدائرة العامة الخمسين " ثانيًا: عدم اختصاص المحكمة الولائي فيما يتعلق بالضريبة المضافة". 3. الخطأ والتعارض مع أحكام القضاء وبنود العقد وإغفال استمرار عقد الإيجار - حيث استندت هيئة التحكيم إلى الحكم بالإخلاء وذلك لعدم سداد الأجرة بإغفال تطبيق صحيح بنود العقد لامتداد عقد الإيجار واستمراره وإقرار وكيل المُحتَكَمين ما هو إلا إقرارًا بانتهاء المدة ولا يفيد إقرارًا بعدم رغبته في الاستمرار بالعقار - كما بالإطلاع - نجد عدم وجود بند يخول الفسخ للتأخر عن السداد - كما لم تراعى ما تعرض له من تأثير للجائحة ومواجهة تبعاتها واثارها حيث نص العقد البند (4): "مدة العقد. ونفاذه: " قابلة للتجديد لأي فترة أخرى " حيث يدل من العقد على أنه يتجدد لفترات مماثلة وليس فترة واحدة، كما لم يذكر شرط أو بند يخوله الفسخ عند التأخير في دفع الأجرة - وذلك ما قضت به في الدعوى رقم (...). ه صك رقم (...). ه الصادر من الدائرة الحقوقية الحادية عشرة من محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الآتي نصًا " بقبول الاستئناف ونقض الحكم فيما قضى به من إلزام المدعي عليها بإخلاء العقار محل الدعوى وتسليمه للمدعي " 1. انتفاء ولاية الهيئة التحكيمية في نظر طلب الإخلاء للعقار - في حين استندت (...) إلى إقرار المُحتَكَم ضدها على صحة انتهاء عقد الإيجار من تاريخ 31/12/ (...). ه، ولكن ذلك لا يعني إظهار عدم رغبته التجديد حيث طلبت ذلك صراحة من الهيئة أو إعطائها مدة كافية حيث تطلب استمرار العقد مدة كافية لحين الانتقال والبحث عن مكان آخر لتخفيف الضرر على عاتق المُحتَكَم ضدها وذلك بالاستناد إلى ما نص عليه البند (4) من عقد الإيجار: "مدة العقد ونفاذه: "مدة الإيجار قابلة للتجديد لفترة أخرى يتفق عليها الطرفان عند نهاية العقد بفترة إشعار لا تقل عن شهرين للتجديد أو الإخلاء من قبل أحد الطرفين". 2. المطالبة بوقف تنفيذ الحكم لحين البت في الموضوع - حيث تتضرر موكلتي من تنفيذ الحكم وشموله بالنفاذ المعجل للإخلاء نظرًا لعدم توافر لها مكان للانتقال إليه الأمر الذي كان يستدعي من هيئة التحكيم إعطاء مهلة للخلاء لحديث الرسول (ص) وللقاعدة الفقهية " لا ضرر ولا ضرار " وأيضًا استنادًا للمادة (54) من نظام التحكيم لعام (...). ه الصادر بالأمر الملكي



م/34 وتاريخ (...). هـ ولائحته التنفيذية. واستناداً إلى ما سبق تقديمه أطلب من مقام المحكمة الموقرة قبول الاستئناف شكلاً لتقديمه خلال القيد الزمني، والحكم في الموضوع بما يلي: 1. إلغاء الحكم الصادر في دعوى التحكيم رقم (...) لعام (...) هـ - الصادر من مُحكَّم فردي - بالمحكمة التحكيمية بالرياض. 2. الحكم مجدداً برد الدعوى وصرف النظر عن جميع الطلبات. 3. إلغاء الحكم بالإخلاء وتجديد العقد وفقاً للبند (4) من العقد بالحق في التمديد ولما ورد بالحكم المشار إليه السالف أنه. 4. إلغاء الحكم بأتعاب المحاماة والتحكيم وفقاً للأسباب الموضحة سابقاً. إلغاء الحكم بدفع ضريبة القيمة المضافة وفقاً للأسباب الموضحة سابقاً. وبعرضه على وكالة المدعى عليهم؟ أجابت بقولها: (ما أورده المستأنف بأنه غير محق في اعتراضه حيث لا يخفى على فضيلتكم ما قرره نظام التحكيم من حجية أحكام التحكيم وعدم جواز الطعن فيها إلا في حالات توافر أحد أسباب البطلان المذكورة حصراً في المادة (50) من نظام التحكيم، وبالنظر لحكم التحكيم يتبين سلامته وخلوه من أي مخالفة في حكم شرعي أو نص نظامي واجب الاتباع ولكون اعتراض المستأنف على حكم التحكيم خالي الأسباب الموجبة لإبطال الحكم، وإنما كان اعتراضه في وقائع وموضوع الحكم وهو أمر خارج عن حالات البطلان التي حددها النظام، وبالتالي لا يجوز للمحكمة النظر في اعتراض المستأنف كونه خالياً من الأسباب الموجبة لإبطال الحكم. ولما سبق نطلب من فضيلتكم الحكم برد دعوى المستأنف وتأييد حكم التحكيم. 5. وبعرضه على وكيل المدعية أجاب بقوله أكتفي بما قدمت في دعوى البطلان هكذا أجاب، وفي جلسة تالية حضر وكيل مدعية البطلان ووكيلة المدعى عليهم، وجرى إقفال باب المرافعة لتهيؤ القضية للحكم. "

الأسباب

"لما كانت دعوى البطلان قدمت خلال الأجل المحدد للنظام للمنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (51) من نظام التحكيم فهي مقبولة شكلاً، وأما في الموضوع فبما أن وكيل المدعي يهدف من الدعوى إلى إبطال حكم هيئة التحكيم الصادر في النزاع الحاصل بين: المُحتَكَم ضدها (مدعية البطلان) (...) ضد المُحتَكَمين (المدعى عليهم) (...، ضد المُحتَكَم ضدها (المدعى عليها) (...، المؤرخ في 06/15/ (... هـ، الموافق 01/08/ (...م) وحيث إنه بالرجوع إلى المادة (50) من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 5/24/ (...) هـ التي تنص على: 1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: 1. إذا لم يوجد اتفاق تحكيم، أو كان هذا الاتفاق باطلاً، أو قابلاً للإبطال، أو سقط بانتهاء مدته. 2. إذا كان أحد طرفي اتفاق التحكيم وقت إبرامه فاقد الأهلية، أو ناقصها، وفقاً للنظام الذي يحكم أهليته. ج- إذا تعذر على أحد طرفي التحكيم تقديم دفاعه بسبب عدم إبلاغه إبلاغاً صحيحاً بتعيين مُحكَّم أو بإجراءات التحكيم، أو لأي سبب آخر خارج عن إرادته. د- إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع. هـ- إذا شكلت هيئة التحكيم أو عين المُحكَّمون على وجه مخالف لهذا النظام، أو لاتفاق الطرفين. و- إذا فصل حكم التحكيم في مسائل لا يشملها اتفاق التحكيم، ومع ذلك إذا أمكن فصل أجزاء الحكم الخاصة بالمسائل الخاضعة للتحكيم عن أجزائه الخاصة بالمسائل غير الخاضعة له، فلا يقع البطلان إلا على الأجزاء غير الخاضعة للتحكيم وحدها. ز- إذا لم تراعى هيئة التحكيم الشروط الواجب توافرها



في الحكم على نحو أثر في مضمونه، أو استند الحكم على إجراءات تحكيم باطلة أثرت فيه. 2- تفضي المحكمة المختصة التي تنتظر دعوى البطلان من تلقاء نفسها ببطلان حكم التحكيم إذا تضمن ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية والنظام العام في المملكة، أو ما اتفق عليه طرفا التحكيم، أو إذا وجدت أن موضوع النزاع من المسائل التي لا يجوز التحكيم فيها بموجب هذا النظام. 3- لا ينقضي اتفاق التحكيم بصور حكم المحكمة المختصة ببطلان حكم التحكيم، ما لم يكن طرفا التحكيم قد اتفقا على ذلك، أو صدر حكم نص على إبطال اتفاق التحكيم. 4- تنظر المحكمة المختصة في دعوى البطلان في الحالات المشار إليها في هذه المادة دون أن يكون لها فحص وقائع وموضوع النزاع). ولأن ما ذكره مدعي البطلان لا يندرج ضمن الحالات التي حددتها المادة المشار إليها على سبيل الحصر، ولأن المحكمة لا يجوز لها الدخول في وقائع وموضوع النزاع وفحصها، ولما كان حكم التحكيم قد تضمن النظر في كل جوانب النزاع بين الطرفين الواردة في عقد اتفاق التحكيم، وبما أن ما ذكره وكيل المدعية لا يقوم على سند صحيح، ولعدم اختصاص الهيئة التحكيمية بالنظر في المطالبات والقضايا المتعلقة بالضريبة المضافة؛ مما يتعين معه إبطال ما يتعلق بذلك وهو الفقرة (ثانياً) من الحكم التحكيمي لمخالفة الاختصاص، ولجميع ما ذكر فيتعين رفض الدعوى موضوعاً وتأيد حكم هيئة التحكيم والأمر بتنفيذه، إلا ما ورد في الحكم التحكيمي في فقرته الثانية كما أشير إليه آنفاً، ووفقاً لما تتضمنه الفقرة الثانية من المادة (51) والمادة رقم (2/55) ب) من نظام التحكيم، فإن الدائرة تنتهي إلى منطوق حكمها أدناه.

المنطوق

لذا فقد حكمت الدائرة بما يلي: أولاً: قبول دعوى البطلان شكلاً وموضوعاً في الفقرة ثانياً فقط، ورفضها موضوعاً في بقية فقرات الحكم. ثانياً: إبطال الحكم التحكيمي في فقرته (ثانياً) ونصها: (إلزام المُحتَكَم ضدها (... التجارية، ذات السجل التجاري (... بأن تدفع ضريبة القيمة المضافة للمُحتَكَمَة (... المتعلق بنصيبها وهو مبلغ قدره (3.873.5 ريالاً)، وحكمت بعدم قبول طلب بقية المُحتَكَمِينَ إلزام المُحتَكَم ضدها بدفع ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بأنصبتهم). ثالثاً: رد دعوى البطلان تجاه باقي فقرات الحكم التحكيمي، وتأيد حكم التحكيم المؤرخ في 06/15/ (... هـ، الموافق 01/08/ (...م الصادر في النزاع القائم بين (المدعية للبطلان (... التجارية ضد المُحتَكَمِينَ (المدعى عليهم) (...، والصادر من هيئة التحكيم المشكلة من: (... مُحَكَّمًا فرداً رئيساً لهيئة التحكيم)، وحكمت المحكمة بالأمر بتنفيذه في جميع ما قضى به (ما عدا الفقرة (ثانياً) المبطللة بحكمنا في (أولاً وثانياً) المشار له آنفاً) ونص الحكم المؤيد والمأمور بتنفيذه: (بناءً على ما سبق، فقد ثبت لدي انتهاء عقد الإيجار بتاريخ 12/20/ (...م وحكمت بما يلي: أولاً: إلزام المُحتَكَم ضدها (... التجارية، ذات السجل التجاري (... بأن تدفع للمُحتَكَمِينَ مبلغاً قدره (217.750 ريالاً) مئتان وسبعة عشر ألفاً وسبع مئة وخمسون ريالاً، للذكر مثل حظ الأنثيين ل (... مبلغ قدره (54.437.5 ريالاً)، ول (... مبلغ قدره (54.437.5 ريالاً)، ول (... مبلغ قدره (54.437.5 ريالاً)، ول (... مبلغ قدره (27.218.75 ريالاً)، ول (... مبلغ قدره (27.218.75 ريالاً)، وحكمت برد طلب المُحتَكَمِينَ إلزام المُحتَكَم ضدها ما زاد على



هذه المبالغ، وبرد طلب المُحتَكَم ضدها خصم مبالغ أكثر مما ورد ذكره. ثالثاً: إلزام المُحتَكَم ضدها (...) التجارية ذات السجل التجاري (...) بسداد فاتورة الكهرباء للحساب رقم (...) وتاريخ 11/12/ (...) م بمبلغ قدره (57.5 ريالاً)، وحكمت برد دعوى المُحتَكَمين إلزام المُحتَكَم ضدها بسداد فاتورة الماء، وبعدم قبول طلبهم إلزام المُحتَكَم ضدها بسداد فواتير أخرى. رابعاً: إلزام المُحتَكَم ضدها (...) التجارية، ذات السجل التجاري (...) بإخلاء العين المستأجرة، وهي عبارة عن محل تجاري (فتحة واحدة ذات رقم 8 وواجهة ثمانية أمتار في الطابق الأرضي، مطلة على شارع (...))، واقع في العمارة الكائنة عند تقاطع شارع (...) مع شارع (...) بقطعة الأرض (...) من المخطط رقم (...))، والمشمولة بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم (...) وتاريخ 05/11/ (...) هـ وصك العقار رقم (...) وتاريخ 07/03/ (...) هـ. خامساً: إلزام المُحتَكَم ضدها (...) التجارية ذات السجل التجاري (...) بأن تدفع للمُحتَكَمين مبلغاً قدره (60.050 ريالاً) ستون ألفاً وخمسون ريالاً، تعويضاً عن أضرار التقاضي التي بذلوها للتحكيم والمحاماة، للذكر مثل حظ الأنثيين، ل (...) مبلغ قدره (15.012.5 ريال، ول (...) مبلغ قدره (15.012.5 ريالاً) ول (...) مبلغ قدره (15.012.5 ريالاً)، ول (...) مبلغ قدره (7.506.25 ريال، ول (...) مبلغ قدره (7.506.25 ريالاً) وحكمت برد طلبهم مبالغ أكثر من ذلك). وهذا الحكم من الاستئناف برد دعوى البطلان وتأييد الحكم التحكيمي والأمر بتنفيذه حكم نهائي غير قابل للطعن بأي طريق من طرق الطعن، إلا فيما ورد في (ثانياً) من هذا الحكم فيما يتعلق بإبطال الفقرة (الثانية) من الحكم التحكيمي؛ فالحكم فيه قابل للطعن بطريق النقض لدى المحكمة العليا خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لاستلام الصك، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.