



المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في الرياض	عمالية	4531098065	6/5/2024	-

الحقائق

افتتحت الجلسة وفيها حضر وكيل المدعية، ووكيل المدعى عليها وبسؤال المدعي وكالة عن دعوى موكلته أجاب بأنه أرفقها في النظام وأرفقها في خانة الدردشة وهذا نصها (أولاً: موجز الوقائع:

انتهى

المنطوق التحكيمي إلى: أولاً: إلزام المُحتَكَم ضدها (...) بدفع مبلغ قدره (435,699,59) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألفاً وستمئة وثمانية وتسعون ريالاً وتسع وخمسون هللة لصالح المُحتَكِمة "جمعية (...) رقم الترخيص (...) الرقم الموحد (...) يمثل باقي الحق القائم في ذمة المُحتَكَم ضدها للمُحتَكِمة، وفق التسبيب المبين في الصك. ثانياً: إلزام المُحتَكَم ضدها (...) مبلغ قدره (31,257,46) واحد وثلاثون ألفاً ومئتان وسبعة وخمسون ريالاً وست وأربعون هللة لصالح المُحتَكِمة (...) مقابل رسوم المركز السعودي للتحكيم العقاري للتسبيب المبين في الصك. ثالثاً: رد طلبات طرفي التحكيم الأخرى، وفقاً للتسبيب المبين في الصك. وبما تقدم حكمت الهيئة. (مرفق 1)

ولما كان الحكم لم يلق قبولاً لدى المدعية، لمخالفته أحكام المادة 50 من نظام التحكيم، فقد قررت الطعن عليه بالبطلان وذلك للأسباب التالية:

ثانيًا: من الناحية الشكلية:

ألتمس من فضيلتكم قبول الدعوى شكلاً، وذلك لتقديمها خلال المدة الزمنية بحسب ما نصت عليه المادة الحادية والخمسين من نظام التحكيم؛ حيث تسلم موكلي الحكم في تاريخ 1445/11/14هـ، وقُدِّم الطعن في تاريخ 1445/12/20؛ مما يعد مقبُولاً شكلاً.

واستناداً إلى المادة الخمسين من نظام التحكيم السعودي، التي يفهم منها أنه يجوز أن ترفع دعوى بطلان حكم التحكيم من أي من طرفيه أمام محكمة الاستئناف المختصة أصلاً بنظر النزاع، وألخص أسباب الدعوى على النحو التالي:

ثالثاً: أسباب الطعن بالبطلان:

(1): بطلان الحكم لمخالفة الفقرة (1) من المادة الخمسين من نظام التحكيم، ونصها (إذا لم يوجد اتفاق تحكيم أو كان هذا الاتفاق باطلاً، أو قابلاً للإبطال، أو سقط بانتهااء مدته)؛ حيث لم تنصرف إرادة موكلتي إلى انعقاد الاختصاص إلى المركز السعودي للتحكيم العقاري. فمن المقرر أن التحكيم هو طريق استثنائي لفصل الخصومات، قوامه الخروج عن طرق التقاضي العادية، ومن ثم فهو مقصوراً حتماً على ما تنصرف إليه إرادة المُحكِّمين الذين قرروا عرضه على هيئة التحكيم، وإرادة المتعاقدين هي التي توجد التحكيم وتحدد نطاقه من حيث المسائل التي يشملها والقانون الواجب التطبيق وتشكيل هيئة التحكيم وسلطاته وإجراءات التحكيم وغيرها، فالاتفاق عماد التحكيم ونظامه، ومنه يستمد المُحكِّمين سلطانهم للفصل في الخصومة؛ وعليه فإذا بطل اتفاق التحكيم أو ثبت أنه صادر عن إرادة معيبة أو إرادة غير منعقدة سقط حكم التحكيم وآل إلى البطلان؛ وحيث



إن المُدَّكَّم معيّن من قبل المركز السعودي للتحكيم العقاري - دون موافقة موكلتي عليه - وقد نُظِرَت الدعوى وفقًا للقواعد الصادرة عن المركز، استنادًا إلى نظام أساس غير معتمد، تاركة النظام الأساسي المعتمد، الذي لم ينص بحال من الأحوال على انعقاد الاختصاص للمركز، ولم يحل هذا النظام إلى قواعد المركز باعتبارها الحاكمة وتطبيقًا لذلك، استندت الهيئة إلى النظام الأساس (النموذجي)، وما نصت عليه المادة (40) منه على انعقاد الاختصاص للمركز السعودي للتحكيم العقاري لنظر النزاع، معتبرًا أنه الموافق عليه من قبل الجمعية (...) قطاع (...) وهذا استناد غير صحيح ومخالف للواقع؛ حيث إن النظام الأساس الموافق عليه من قبل جمعية (...) هو المسجل لدى الهيئة العامة للعقار برقم (...)، وهو الموافق عليه من قبل جمعية (...) وقد نصت المادة (38) من على - تسوية الخلافات - "على أن كل نزاع ينشأ بين الملاك أو بينهم وبين الشاغلين أو بينهم وبين الجمعية العامة أو أي جهة أخرى بخصوص هذا النظام الأساسي وما ينتج منه، فيتم حله وديًا ما أمكن خلال خمسة عشر يومًا من إخطار أحد الأطراف للآخر بموضوع النزاع، فإن لم يتوصل إلى حل، فإن الفصل فيه يكون للتحكيم"، وفي جواب المُحتَكَم وكالة (المدعى عليه) أقر بهذا النظام، إلا أنه زعم بأن لحقه تعديل، ولم تتحقق هيئة التحكيم من التعديل فعليًا؛ وعليه فلم يشر النظام الأساس لجمعية (...) إلى أن نظر النزاع وفقًا لقواعد المركز السعودي للتحكيم العقاري،

وحيث إن الأصل انعقاد الاختصاص للقضاء للفصل في النزاعات، واللجوء للتحكيم استثناءً وسلبيًا لولاية القضاء، ومتى ورد النص على خلاف الأصل، فإنه يفسر في أضيق الحدود، وبما أن النص الوارد في اللائحة (المعتمدة) لم يشر صراحة إلى انعقاد الاختصاص للمركز



السعودي للتحكيم العقاري؛ وعليه يلزمه اتفاق صريح لاحق شرطًا أو مشاركة بين الطرفين، وهو غير متحقق في الدعوى؛ وعليه يكون الحكم استند إلى وثيقة غير صحيحة لم يتحقق بها موافقة الأطراف، أثر ذلك بطلان الحكم التحكيمي الصادر بناءً عليه.

(2): بطلان الحكم لمخالفة الفقرة (1) من المادة الخمسين: إذا (...) أو سقط بانتهاء مدته؛ وحيث انتهى اتفاق التحكيم خلال المدة الحصرية، وذلك بتجاوز مدة التحكيم:

ولما أن هيئة التحكيم قد التزمت بمدة ثلاثة أشهر، ووضعت ذلك شرطًا على الأطراف في وثيقتها، ووفقًا للبند السابع من وثيقة التحكيم أن مدة التحكيم يبدأ حسابها من تاريخ انعقاد الجلسة الإجرائية الأولى، التي عقدت في تاريخ 1445/07/09هـ، وتنتهي في تاريخ 1445/10/09هـ، وبما أن حكم التحكيم نُطق به في تاريخ 1445/10/28هـ، وبذلك تكون المدة المقررة لإصدار الحكم قد انتهت دون صدور الحكم التحكيمي ضمن الإطار الزمني المحدد، وبذلك تفقد الهيئة ولايتها في نظر الدعوى التحكيمية، وقد أخطرنا هيئة التحكيم بذلك بموجب الخطاب المرسل بواسطة البريد الإلكتروني بتاريخ 1445/10/12هـ، (مرفق 2)، فقامت هيئة التحكيم في محاولة لاستدراك فوات المدة بأن عقدت جلسة في تاريخ 1445/10/16، وزعمت بأنه مُدِّدَت مدة التحكيم في 1445/10/06هـ، من خلال الكتابة إلى مركز التحكيم العقاري، وعندما طلبنا منها تزويدنا بما يفيد ذلك امتنعت؛ مما يؤكد عدم وجود هذا التمديد، وأن تحركها تم بعد انتهاء مدة التحكيم (وانتهاء ولايتها)؛ وحيث إن هذا القرار لا قيمة له؛ لأن المُحكَّم أراد به استدراك البطلان، ولم ينطق به في الجلسة المذكورة إلا بعد مخاطبتنا له بانتهاء مدة التحكيم بمدة سبعة أيام، كما أن موكلتي



توجهت بعد انتهاء فترة التحكيم، وقبل صدور الحكم بطلب إلى المحكمة المختصة لإثبات انتهاء الدعوى التحكيمية قيدت بالدعوى رقم (...) ومحدد لها جلسة بتاريخ 1446/01/01 هـ (مرفق 3)؛ وعليه فإن حكم التحكيم يكون قد سقط بتجاوز الميعاد، وعلّة ذلك أن الحكم يكون قد صدر من مُحكّم لم يعد يملك ولاية الفصل في النزاع، ومن المقرر أن بطلان الإجراء (في الاختصاص) لا يصححه الإجراء اللاحق؛ لأنه نشأ باطلاً.

(3): بطلان الحكم لمخالفة الفقرة (هـ) من المادة الخمسين: (إذا شكلت هيئة التحكيم أو عين المُحكّمون على وجه مخالف لهذا النظام، أو لاتفاق الطرفين)؛ وحيث إن المُحكّم عيّن عن طريق المركز غير المختص ودون موافقة موكلتي:

على فرض أن التحكيم خاضع لمركز السعودي للتحكيم العقاري - ولا نقر به - فقد نصت المادة 11 من لائحة قواعد التحكيم العقاري (تشكيل هيئة التحكيم: 2- إذا لم يتفق الأطراف على عدد المُحكّمين، فيتم تشكيل هيئة التحكيم من مُحكّم فرد ما لم يقرر المركز أن تعيين أكثر من مُحكّم هو أنسب للمنازعة بالنظر لقيمتها المالية أو لظروف تعقيدها. 3- إذا اتفق الأطراف على تشكيل هيئة التحكيم من مُحكّم فرد فيجب عليهم تسميته خلال يوم عمل من تاريخ إخطار المدعى عليه بطلب التحكيم، وعند عدم اتفاقهم على المُحكّم خلال المدة المذكورة أو خلال المهلة المقدمة لهم من المركز على نحو جوازي، فيتولى المركز هنا اختيار المُحكّم الفرد)؛ وعليه فالأصل أن اتفاق الأطراف على المُحكّم وتسميته، واختيار المُحكّم من قبل المركز إنما يكون عند عجز الأطراف على الاتفاق على تسميته، وهذا الترتيب ترتيب مقصود، فلا يجوز الاستعاضة بالتفويض عن الاتفاق، إذ (لا



يصار إلى البديل إلا إذا تعذر الأصل)، والثابت مخالفة هذه القواعد حيث خاطب المركز المُحتَكَم وسؤاله عن رغباته فقط (وفق البريد المقدم من المُحتَكَم في المرافعة لاحقاً) (مرفق 4)، في حين لم تتواصل مع المُحتَكَم ضدها، وعند إثارة هذا الدفع، أجابت عنه هيئة التحكيم في محضر ضبط الجلسة الثالثة المنعقدة بتاريخ 14/09/1445هـ، بأنها على يقين أن المركز تواصل مع الأطراف!!، دون بيان دليل التواصل مع موكلتي، ولاسيما أن النظام نص على أن جميع المراسلات بين المركز والأطراف تتم عبر المنصة الإلكترونية، وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من لائحة قواعد التحكيم العقاري، ونص الحاجة منها: (2). ترسل المراسلات إلى الطرف المراد إخطاره أو من يمثله عبر منصة المركز، 3. يعتبر التبليغ بالمراسلات والمستندات الملحقه له منتجاً لآثاره القانونية متى تم التسليم إلى المراد إخطاره وذلك بواسطة الوسائل الإلكترونية المعتمدة في المركز؛ وحيث نصت على أن يحال الملف كاملاً متضمن المخابرات إلى هيئة التحكيم وفق المادة (15) وحيث لا يوجد في ملف التحكيم ما يفيد هذا التواصل، لأنه لم يتم التواصل مع المُحتَكَم ضدها كتابة أو شفاهه، وطلبنا من هيئة التحكيم إبراز المستند الدال على ذلك، فعجزت هيئة التحكيم؛ وعجز المُحتَكَم عن ذلك، والدليل على عدم صحة الإجراء أن البريد المقدم من المُحتَكَم (مرفق 5) وفيه أنه طُلب منه اختيار مُحَكَّم بشكل منفرد، ولم يُرسل هذا البريد للطرفين كما هو مبين في صدر البريد، ولم تُسأل موكلتي عن اختيار مُحَكَّم، فقد تضمن البريد المرسل للمُحكَّم فقط (فضلاً اختيار المُحكَّمين بالترتيب، وذلك بحسب رغبتكم)، أي أن اختيار المُحكَّم تم وفقاً لتفضيلات المُحتَكَم (المدعى عليه) فقط، دون أن يكون باتفاق الطرفين أو بالأحرى بمعزل عن اتفاقهما معاً؛ مما يجعل الإجراء مخالفاً للمادة (11) من

قواعد مركز التحكيم العقاري، ومخالف لمقتضى العدالة والإنصاف، فإما أن يتفق الطرفان على المُحكِّم، أو يختار المركز المُحكِّم في حال عدم اتفاقهما، وليس من ضمن الحالات الجائزة أن يختار المُحتَكَم منفردًا المُحكِّم؛ وحيث لا يوجد دليل على عرض الأمر على المُحتَكَم ضدها، فقد وقع البطلان لا محالة.

والجدير بالذكر أننا رفضنا توقيع وثيقة التحكيم ومحضر التحكيم وجرى بيان سبب ذلك.

(4): بطلان الحكم لمخالفة الفقرة (ز) من المادة الخمسين إذا لم تراعى هيئة التحكيم الشروط الواجب توافرها في الحكم على نحو أثّر في مضمونه، أو استند الحكم على إجراءات تحكيم باطلة أثّرت فيه).

وفقاً لنص المادة (42) من نظام التحكيم ونصها: (يجب أن يشتمل حكم التحكيم على تاريخ النطق به ومكان إصداره، وأسماء الخصوم، وعناوينهم، وأسماء المُحكِّمين، وعناوينهم، وجنسياتهم، وصفاتهم، وملخص اتفاق التحكيم، وملخص لأقوال وطلبات طرفي التحكيم، ومرافعتهم، ومستنداتهم، وملخص تقرير الخبرة إن وجد، و

المنطوق، وتحديد أتعاب المُحكِّمين، ونفقات التحكيم)؛ وحيث إن الحكم خالف النظام؛ إذ إنه لم يشر إلى وثيقة التحكيم، ولم يبين عناصرها الجوهرية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر مدة التحكيم رغم جوهرية بيانه، ولاسيّما أن مشاركة التحكيم جزء مكمل لشرط التحكيم وهو بمثابة اللائحة للنظام، وفيها التفاصيل على العناصر الرئيسة في إجراءات التحكيم، وأنه كان لازماً على الهيئة إفراغه في حكم التحكيم، حتى يتسنى للمحكمة مراقبة تطبيقه، كما لم يرفق موافقة المركز على تمديد التحكيم، بالمخالفة للمادة

الخامسة التي جعلت التواصل عن طريق منصة المركز، وقبل انتهاء مدته، وهي أيضًا عنصر جوهري في الحكم إذ إنها متعلقة بولايته، كما لم يشر إلى أتعاب المُدكِّمين وكيفية توزيعها.

ولأن الأصل في الأعمال الإجرائية أن تتم وفقًا للشكل الذي رسمه النظام، وأنه وإن كانت الشكلية ليست غاية في ذاتها، إلا أنها ضمانات للمتداعين؛ وحيث إن إغفال ما ذُكر يعتبر إغفالاً لعناصر جهرية؛ لأنها مرتبطة بمراقبة المحكمة للحكم ومحلّه وولاية المُدكِّم، فخلو المنطوق من بيان أتعاب المُدكِّمين وتوزيعها يجعل الحكم ناقصًا، وليس في ولاية المحكمة استتمام الحكم، كما أن ولاية المُدكِّم تنقضي في كل الأحوال بصدور الحكم؛ وعليه يكون الحكم ناقصًا لمخالفته الشكل الذي يتطلبه النظام، فضلًا عن توقيع أمين السر عليه بالمخالفة للنظام الذي يكفي بتوقيع من أصدره (المُدكِّم).

(5): انعدام صفة المُحتَكَم، ومن ثم وكيل المُحتَكَم:

من المقرر أن الصفة في الخصومة القضائية تتولد عن مركز نظامي أو عقدي يجمع بين شخصين من شأنه أن يرتب حقًا لأحدهما تجاه الآخر أو التزامًا عليه، فإن انعقاد الخصومة القضائية بين أصحاب الصفة في التداعي مناطة بتحديد الرابطة العقدية أو النظامية التي تمثل المصدر المباشر للحق؛ وعليه فإنه حين تنعدم هذه العلاقة تنعدم معها المصلحة في الخصومة، وتنتفي الصفة في التداعي، كما أن هذا الشرط - الصفة - ليس فقط شرط انعقاد الخصومة، بل شرط استمرارية، وأن زوال الصفة أو المصلحة في الدعوى بعد إقامتها، أو في أي من مراحلها يوجب على المحكمة أن تقضي بعدم القبول، ولو لم يدفع



به أحد الخصوم باعتبار الصفة من النظام العام وقواعد النظام العام تسمو على كل شيء، وبالنظر إلى الدعوى الماثلة نجد أنها ناقصة، وأن المُحتَكَم (المدعى عليه) لم يقدم ما يفيد صفته في الدعوى استنادًا إلى المواد التالية:

1- نصت المادة 20 قواعد تعيين المدير الفقرة (4) على "يعين رئيس الجمعية العامة مدير العقار من بين المرشحين المنطبقة عليهم الشروط الواردة في المادة (21) مدة سنة واحدة قابلة للتجديد بقرار من الرئيس، وبناءً على تفويض من الجمعية العامة"؛ وحيث إن المدير لم يقدم ما يفيد تجديد عقده، ولم يرفق سند الصفة في الدعوى التحكيمية، وإن كان عقده تجدد فعليه أن يبرز قرار التجديد والتفويض الصادر من الجمعية العامة، وفقًا للمادة المشار لها.

2- وعلى فرض أن عقد المُحتَكَم تجدد - وهو فرض لا نسلم به - فالتجديد هو عقد جديد بذات الشروط، ومن المقرر أن النظام يسري على الوقائع التي حدثت بعد صدوره؛ وحيث إن تجديد العقد -على فرض وجوده - جرى بعد اعتماد النظام الأساس (معتمد عام 1441هـ أي قبل أربع سنوات) ومن ثم تسري على تجديد عقده الشروط المقررة في النظام الأساس، وقد نصت المادة (21) الشروط الواجب توافرها في المدير: 7. أن يكون حاصلًا على شهادة "مدير عقار مشترك" كحد أدنى من المعهد العقاري السعودي؛ وعليه فيلزمه تقديم ما يفيد حصوله على الشهادة التي تؤهله لتمثيل العقار.

3- انعدام صفة الوكيل: وفقاً لنص الفقرة (4) من المادة (24) حيث نصت على: (يمثل مدير العقار جمعية (...)) أمام القضاء أو الغير أو هيئات التحكيم، ويحق له توكيل أحد مكاتب المحاماة بعد أخذ موافقة رئيس الجمعية العامة).

رابعاً: الطلبات:

تأسيساً على ما سبق، وما يراه فضيلتكم من أسباب فإنني ألتمس الحكم ببطلان حكم التحكيم الصادر عن هيئة التحكيم بتاريخ 1445/10/28هـ، المودع لدى محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض بموجب رقم (...) وتاريخ 1445/11/19هـ.

والله يحفظكم ويرعاكم). ا.هـ وبعرض الدعوى على المدعى عليه وكالة أجاب في خاتمة الدردشة بما نصه (الرد على الدعوى:

وبوالتنا الشرعية عن المُتَكِمَة (المدعى عليها)، ولما كان البين من مطالعة أسباب دعوى البطلان أنها تعرضت لموضوع الدعوى مما يحتم على الدائرة الموقرة التعرض لفحص وقائع وموضوع النزاع بالمخالفة لنظام التحكيم، ولما كانت اللائحة قد خلت من أي حالة من حالات البطلان المنصوص عليها في المادة (50) من نظام التحكيم فإننا نتقدم بهذه المذكرة ردّاً على أسباب دعوى البطلان على النحو التالي:

وقائع الدعوى:

تخلص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإيرادها في أن موكلتي المُتَكِمَة جمعية (...) مسجلة لدى الهيئة العامة للعقار بموجب شهادة التسجيل رقم (...) ولما لها من صلاحيات



إدارة جميع شؤون المرافق التي تتولى إشرافها - ومن ضمنها الوحدات المملوكة للمُحتَكَم ضدها- وذلك وفقاً لحكام نظام ملكية الوحدات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/85 وتاريخ 1441/07/2هـ والنظام الأساسي الخاص بالجمعية؛ وحيث إن من مهام موكلتي تحصيل رسوم الاشتراك السنوية المقررة على المُحتَكَم ضدها نهاية كل سنة ميلادية استناداً إلى نص المادة السادسة من النظام الأساسية للجمعية والمتضمنة أحكام سداد رسوم الاشتراكات السنوية ونص الحاجة منها (1). يدفع كل مالك مبلغ اشتراك سنوي عن كل وحدة عقارية مفرزة يملكها، تحدد قيمتها بقرار من الجمعية العامة؛ وحيث إن المُحتَكَم ضدها قد امتنعت عن سداد رسوم الاشتراك مستحقة الدفع عن ثلاثة أعوام وقد نتج من امتناع المُحتَكَم ضدها تراكم مديونيات مستحقة عن تلك الأعوام مبلغ قدره (435.698.59) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألفاً وستمئة وثمانية وتسعون ريالاً وتسع وثلاثون هللة، وتأسيساً على نص المادة الأربعون من النظام الأساسي المعتمد لموكلتي التي نص على "أي منازعة أو مخالف تنشأ عن هذا النظام أو تتعلق به، فيتم تسويتها عن طريق التحكيم بإدارة المركز السعودي للتحكيم العقاري وفق قواعد التحكيم الخاصة به"، فقد انصاع طرفي التحكيم إلى اللجوء لدى المركز السعودي للتحكيم العقاري وحيث طالبت موكلتي من خلالها بالمستحقات النظامية، وقد تشكلت هيئة التحكيم وفقاً للقواعد الخاصة بالمركز السعودي للتحكيم العقاري، وتداولت الدعوى بالجلسات، حتى أصدرت الهيئة حكمها.

أولاً: عدم قبول الدعوى لعدم توافر أحد حالات المادة (50) من نظام التحكيم السعودي:

في مسلك غريب جدًا نجد وكيل المُحتَكَم ضدها يحاول إضفاء وإسباغ أي حالة من حالات دعوى البطلان على أسباب دعواه، وقد وضع هذا المسلك واستبان من خلال قيام وكيل المُحتَكَم ضدها بذكر عنوان لأسباب طعنه بالبطلان على حكم التحكيم بأنها حالة من الحالات الواردة في المادة (50) المذكورة ثم بالاطلاع على تفصيل السبب نجدها لا تمت للعنوان بأي صلة وأنها مجرد أقوال مرسلة بعيدة كل البعد عن تلك الحالة، ورغم أن اتفاق التحكيم قائم على تعيين جهة تحكيمية اعتبارية وهو ما يُسمى بالتحكيم المؤسسي الذي يتم من خلاله إدارة الدعوى التحكيمية بموجب قواعد خاصة ومحددة مع توفير المساعدة الإدارية لهيئة التحكيم التي يتم تعيينها من خلال قائمة محددة لدى الجهة، ومنعًا للتكرار سنوضح انعدام حالات دعوى البطلان بشأن هذه الدعوى وذلك من خلال الرد على أسباب الدعوى تفصيلًا كما سيرد بالبنود اللاحقة.

ثانيًا: مخالفة لائحة دعوى البطلان للفقرة (4) من المادة (50) من نظام التحكيم.

حيث الثابت على النحو السابق إيضاحه أن مضمون وموضوع أسباب طعن المُحتَكَم ضدها (المدعي) على الحكم التحكيمي لا علاقة لها بعنوان السبب ذاته وأن حقيقة مضمون أسباب الطعن يتعلق بموضوع الدعوى، وبالتالي فإن أسباب البطلان وهذه الدعوى غير مقبولة من وجهين: الأول لكونها ليست من حالات الطعن بالبطلان الواردة على سبيل الحصر والقصر بالمادة (50) من نظام التحكيم، والوجه الثاني أن نظام التحكيم يمنع المحكمة المختصة من فحص وقائع وموضوع النزاع عملاً بالفقرة (4) من المادة سابقة



الذكر ونصها: (تنظر المحكمة المختصة في دعوى البطلان في الحالات المشار إليها في هذه المادة، دون أن يكون لها فحص وقائع وموضوع النزاع).

ثالثاً: الرد على أسباب دعوى البطلان:

الرد على السبب الأول:

عنوان السبب الأول من أسباب الطعن يشير إلى الادعاء بعدم وجود اتفاق تحكيم بين المُحتَكَم ضدها وموكلتي، وهذا ادعاء غريب ولا صلة له بالواقع وما هو إلا محاولة لإخفاء الحقيقة الثابتة وإدخال اللبس على مقام الدائرة القضائية الموقرة؛ حيث إن الثابت من وقائع الدعوى والحكم التحكيمي أن المركز السعودي للتحكيم العقاري قد قبل الدعوى وأحالها إلى هيئة تحكيم كما أنه قد سبق أن حضرت موكلته أمام مكتب التوفيق والصلح وأقرت بالدعوى التحكيمية وطلبها التسوية والصلح، كما نضيف بأننا بيّنا آنفاً بالتزام الجمعية وأعضائها بتسوية أي نزاع ينشأ عن أعمال القطاع من خلال المركز السعودي للتحكيم العقاري وفقاً لقواعد التحكيم الخاص به، وذلك تأسيساً على نص المادة الأربعين من النظام الأساسي المعتمد لموكلتي التي نصت على "أي منازعة أو مخالف تنشأ عن هذا النظام أو تتعلق به، فيتم تسويتها عن طريق التحكيم بإدارة المركز السعودي للتحكيم العقاري وفق قواعد التحكيم الخاصة به"، وما ساقه وكيل المُحتَكَم ضدها من عدم موافقة موكلته على اختصاص المركز وأن النظام الأساسي الخاص بموكلتي غير معتمد -على حد قوله- مردود عليه، ونؤكد بأن بالتحكيم بين طرفي الدعوى قائم استناداً إلى المادة (40) من النظام الأساسي للجمعية الخاص بالمُحتَكَم والمُعتمد بموجب المادة



الثانية عشرة من نظام ملكية الوحدات العقارية؛ مما تكون معه مواد النظام الأساسي للجمعية صدرت وفقاً لأحكام نظامية وبالتالي فإن فقرات وأحكام النظام الأساسي من جنس القواعد الآمرة واجبة التطبيق التي لا يجوز مخالفتها، وبناءً عليه يكون عدم اختصاص القضاء العام قائم على أصل نظامي وليس كما ذكر وكيل المُحتَكَم ضدها بأنه سلب لولاية القضاء.

الرد على السبب الثاني:

وفي هذا السبب يحاول وكيل المُحتَكَم ضدها أن يُضفي على الحكم المطعون عليه مخالفته لوثيقة التحكيم وأحكام الفقرة (1) من المادة (50) من نظام التحكيم وذلك بادعاء عدم صدور الحكم التحكيمي ضمن الإطار الزمني المحدد، وهذا مردود عليه بما سبق أن بيّناه آنفاً من أن اتفاق الطرفين على إحالة المنازعة إلى المركز السعودي للتحكيم العقاري فتكون قواعد المركز واجب العمل بها في المنازعة بما تشمله من أحكام خاصة استناداً لأحكام المادة الخامسة من نظام التحكيم التي تنص على "إذا اتفق طرفا التحكيم على إخضاع العلاقة بينهما لأحكام أي وثيقة (عقد نموذجي، أو اتفاقية دولية أو غيرهما)، وجب العمل بأحكام هذه الوثيقة بما تشمله من أحكام خاصة بالتحكيم، وذلك بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية"، في حين أن تعمدت المُحتَكَم ضدها مخالفة النصوص النظامية والتغافل عن طبيعة الدعوى التحكيمية وخضوع إجراءاتها لللائحة القواعد الإجرائية للمركز السعودي للتحكيم العقاري حيث قد بينت لائحة القواعد الإجرائية للمركز السعودي للتحكيم العقاري في المادة (29) ما نص الحاجة منه "يجب على هيئة التحكيم

إصدار حكمها في الدعوى ضمن الإطار الزمني المعتمد من تاريخ إحالة الدعوى إليها، ويجوز لها التمديد إذا رأت أن طبيعة الدعوى في حاجة للمزيد من الوقت للفصل فيها"، وبالتالي فإن القواعد الخاصة بالمركز قد أجازت لهيئة التحكيم التمديد إذا اقتضت الحاجة لذلك؛ مما تكون ادعاءات وكيل المُحتَكَم ضدها في هذا الشأن غير صحيحة لمخالفتها للثابت بالمستندات والحكم التحكيمي ومخالفتها كذلك للنصوص النظامية ولائحة المركز الإجرائية وصلاحياته التي فوضت بموجبها هيئة التحكيم بإدارة الدعوى التحكيمية إجرائيًا مما يكون دفعها سابق الذكر جديرًا بالرد.

ومن واجب الدفاع كما يجدر الإشارة وإظهارًا للحقيقة فإننا نبين لفضيلتكم بأنه قد جرى من هيئة التحكيم أن أثبتت في محضر ضبط الجلسة التحكيمية الرابعة قيامها بتمديد مدة التحكيم مع أخذ الموافقة من المركز السعودي للتحكيم العقاري على إجراء التمديد (مرفق).

ومن الجدير بالذكر فإن المُحتَكَم ضدها تتعلل بوثيقة التحكيم رغم أنها لم توقع عليه وعلى أثر ذلك تقرر استمرار نظر الدعوى التحكيمية تأسيسًا على المادة (16) من لائحة القواعد الإجرائية للمركز السعودي للتحكيم العقاري ونص الحاجة منها "لا يحيل امتناع أي طرف عن استمرار عملية التحكيم، ولا يعتد بعدم توقيعه"، إلا أن امتناع وكيل المُحتَكَم ضدها عن توقيع الوثيقة رغم أن النظام أوجب على طرفي التحكيم التوقيع على وثيقة التحكيم وبالتالي تكون المُحتَكَم ضدها هي محل المخالفة التي لم تلتزم بالقواعد النظامية والإجرائية للمركز السعودي للتحكيم العقاري.

الرد على السبب الرابع:

وذلك السبب هو في تكرار واضح من المُحتَكَم ضدها للفقرة (أ/1) من المادة (50) من نظام التحكيم حيث جاء هذا السبب مستندًا عليها، ومنعًا للتكرار نحيل بشأن الرد عليه إلى ما ذكرناه في الرد على السبب الأول أعلاه، ومن الواضح جليًا إصرار وكيل المُحتَكَم ضدها من خلال ادعاءاتها غير الصحيحة أنها تهدف إلى مخالفة الطبيعة النظامية للدعوى التحكيمية، في حين أن الصحيح وفقًا لما نص عليه نظام التحكيم في أن المرجع لهيئة التحكيم في هو المركز السعودي للتحكيم العقاري وأن كل الإجراءات قد تم اتخاذها بواسطة المركز من خلال المنصة الإلكترونية التي أُعدت لذلك التي من خلالها تم تقديم الدعوى الإلكتروني وجرى استكمال إجراءات التحكيم بواسطتها حتى تم إحالة الدعوى التحكيمية إلى هيئة التحكيم وخير دليل على ذلك هو حضور موكلته المُحتَكَم ضدها أمام مكتب التوفيق والصلح لدى المركز السعودي للتحكيم العقاري وإقرارها بالدعوى التحكيمية وطلبها التسوية والصلح وكان ذلك قبل تعيين هيئة التحكيم مما يؤكد تحقق علم المُحتَكَم ضدها بالدعوى التحكيمية والتزامها بالقواعد النظامية وحضورها لجلسة الصلح السابقة لإجراءات التحكيم، ومن هذا المنطلق فإننا نؤكد على أن كل ما ذكرته وكيل المُحتَكَم ضدها وكررت في لائحة البطلان مردود عليه ولا يعدو أن يكون أقوالًا مرسلة ومتعلقة بموضوع الدعوى، وذلك لمخالفته النصوص النظامية والطبيعة الخاصة لدعوى التحكيم وأيضًا أن واقع الحال يثبت عدم صحة ادعاءاتها.

الرد على السبب الخامس:



وفي مخالفة واضحة وصريحة تتناول المُحتَكَم ضدها في هذا السبب عمل جهة الإدارة والتشكيك في قيامها بالمهام المناطة بها، وبدايةً فإن هذا السبب كسابقه من أسباب قد تعرض لموضوع النزاع إذ الفصل في صحته من عدمه يحتم فحص وقائع وموضوع النزاع، وهذا مخالفة واضحة لنظام التحكيم والطبيعة النظامية لدعوى بطلان الحكم التحكيمي، ولا شك في أن تلك الادعاءات تتعارض مع طبيعة الدعوى التحكيمية التي يتولى المركز السعودي للتحكيم العقاري إدارتها وتحت إشراف الهيئة العامة للعقار حسبما نص عليه النظام الأساس الخاص بالمركز؛ وحيث إن المنصة الإلكترونية الخاصة بالمركز التي من خلالها يتم تسجيل الدعاوى التحكيمية وإدارات الإجراءات الأولية للدعوى التحكيمية؛ حيث نصت المادة السادسة من لائحة القواعد الإجرائية للمركز السعودي للتحكيم العقاري، على اختصاص مكتب التحكيم على الآتي:

وحيث بينت المادة المشار إليها سابقًا إلى أنه في حال وجود قصور في النموذج الإلكتروني فإن المركز يقوم بشطب الطلب، إلا أنه وإظهارًا للحقيقة في شأن ما ذكره وكيل المُحتَكَم ضدها من عدم صحة تمثيل المُحتَكِمة والدفع بعدم الصفة أن نؤكد على أن المركز من خلال أحكامه والبوابة الإلكترونية الخاصة به قد تصدى لهذا الإجراء بتفويض أطراف الدعوى التحكيمية وفقًا لما جاءت به أحكام المادة الرابعة من نظام التحكيم التي نصت على "في الأحوال التي يجيز فيها هذا النظام لطرفي التحكيم اختيار الإجراء الواجب الاتباع في مسألة معينة، فإن ذلك يضمن حقهما في الترخيص للغير في اختيار هذا الإجراء، ويعد من الغير في هذا الشأن كل فرد، أو هيئة، أو منظمة، أو مركز للتحكيم في المملكة العربية السعودية، أو في خارجها. " فإن المركز يكون قد تحقق من صفات الأطراف وصحة



تمثيلهم بما له من صلاحيات وتحت إشراف الهيئة العامة للعقار التي بدورها أيضًا منظمة لشؤون موكلتي ومشرفة عليها؛ وعليه فإننا نؤكد بأن ادعاءات الممّحتكم ضدها غير صحيحة وجديرة بالرد.

أصحاب الفضيلة:

مما تقدم يتضح لفضيلتكم أن أسباب لائحة دعوى البطلان جاءت جميعها منفصلة عن عناوين أسبابها التي صدرت بها لائحتها ومخالفة لطبيعة الدعوى التحكيمية بما يؤكد عدم توافر أي حالة من حالات البطلان. كما أن البحث في مدى صحة تلك الأسباب من عدمه يتعين معه حتمًا فحص وقائع وموضوع النزاع وهو الأمر الممنوع في نظر دعاوى بطلان أحكام التحكيم طبقًا للفقرة (4) من المادة (50)، بالإضافة إلى ما حملته هذه الأسباب من مغالطات ومخالفات للثابت بالمحاضر ضبط جلسات التحكيم وما تم من إجراءات.

وبناءً عليه

ولما كانت لائحة الدعوى قد تعرضت لموضوع الدعوى التحكيمية على النحو المتقدم بيانه، ولعدم توافر حالة من حالات دعوى البطلان المنصوص عليها بالمادة (50) من نظام التحكيم السعودي تطلب موكلتي من أصحاب الفضيلة الحكم برفض الطعن وتأييد حكم التحكيم والأمر بتنفيذه عملاً بالفقرة بالمادة (2/51) من نظام التحكيم. اهـ ثم قدم المدعي وكالة ردًا على ما أجاب به المدعي عليه وكالة بما نصه (بدء نشير إلى أن المدعي عليه لم يقدم جوابًا ملاقيًا لما ورد في لائحة دعوانا؛ حيث جاءت مذكرته بكلام عام لم يواجه به نقاط الدفوع الرئيسة المقدمة من موكلتي، وكلما أراد التهرب من دفع نعتة

بالموضوعية؛ رغم أن موكلتي تحاشت تمامًا الدخول في الموضوع التزامًا منها بحدود النظام... ونجيب على ما ورد في دفعها بالآتي:

أولاً: جواباً على تمسكه بوجود اتفاق التحكيم:

يتمسك المدعى عليه بوجود اتفاق تحكيم استناداً إلى النظام الأساس الذي استندت عليه هيئة التحكيم في حكمها، مبرراً ذلك بعدة أسباب حاصلها في أن المركز السعودي للتحكيم قبل الدعوى، وأن وكيل موكلتي حضر إلى مركز المصالحة ووافق على الدعوى التحكيمية وأن أعضاء الجمعية اتفقوا على التحكيم أمام المركز السعودي وأن النظام الأساسي- الذي يستند إليه- معتمد بموجب المادة 12 من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.. وهذا مردوا عليه بالآتي:

إن قبول المركز السعودي للدعوى التحكيمية لا يعني موافقة موكلتي بها، إذ لا يخفى على فضيلتكم أن التيقن من صحة اتفاق التحكيم معقود لهيئة التحكيم باعتبارها المهيمنة على الدعوى التحكيمية، وهو ما نص عليه أيضاً المادة (4/3) من قواعد المركز-الذي استمد المَحْكَم منه سلطانه -؛ حيث ورد فيه (تختص هيئة التحكيم بالفصل في كل المسائل التي تتعلق باختصاص المركز في الفصل في المنازعة المحالة إليه)، وعلى هيئة التحكيم أن تضمن حكمها ما يفيد صحة اتفاق الأطراف على الدعوى التحكيمية قبل الدخول في الموضوع، وأن تواجه أسباب البطلان وإن إغفال هذا الدفع أثره بطلان للتحكيم... ولا ينال من ذلك ما استند إليه الحكم التحكيمي من أن الجمعية وافقت على تعديل اللائحة وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، ذلك أن النظام ليس في



مواده ما يلزم الجمعيات بإحالة منازعاتهم إلى المركز السعودي للتحكيم العقاري، وأن غاية ما يطلبه النظام أن يكون للجمعية نظام أساس يعتمد من الهيئة، وأن موكلي يتمسك بالنظام الأساس (المكون من 38 بند أ) باعتباره هو النظام الأساس الموافق عليه من الجمعية، وليس النظام الأساس (النموذجي) المقدم من المدعى عليه الذي اعتمدت عليه هيئة التحكيم في حكمها، ولا ينال من ذلك ما ورد في (ثانيًا) من النظام من أنها أناطت بهيئة العقار وضع نموذج للنظام الأساس، إذ إن هذا على سبيل الاسترشاد لا الإلزام، وأن الجمعية العامة أخذت منه ما يتوافق مع مصلحتها.

ما نقول به هو الذي يتوافق مع نظام التحكيم، إذ إن التحكيم إنما هو طريق استثنائي ولا يجبر الأطراف باللجوء إليه إلا إذا اتجهت إرادتهم الصريحة إلى ذلك.

أما دفعه بحضور ممثل موكلتي لمركز المصالحة، فليس في الأوراق ما يشير إلى ذلك، ذلك أن ما جرى هو اتصال فقط، أما الحضور فلا نقر به، وعلى فرض حدوثه، فلا يخفى على شريف علمكم أن مركز المصالحة ليس بداية الدعوى التحكيمية، وإنما هو طريق منفصل مفاده إنهاء الخصومة بتراضي المتنازعين عن طريق المصالحة والتوفيق واحتواء المنازعات بأسلوب التسامح والتراضي، وهو خلاف التحكيم الذي يحمل معنى الإلزام، ويظهر هذا من الاطلاع على خدمات المركز التي فرّقت بين التحكيم بمفهومه القانوني وبين المصالحة التي هي محاولة لتقريب وجهات النظر بطريقة منظمة.

الشخص المذكور ليس وكيلًا وليس له المرافعة والمدافعة أو الإقرار، هذا فضلًا عن أن الدعوى التحكيمية لم تعرض عليه أصلًا، يضاف إلى ذلك أن اتفاق التحكيم يجب أن يصدر

عن إرادة صحيحة خالية من العيوب، ولا ينال من ذلك ما دفع به المدعى عليه بأن حضور ممثل موكلتي لدى مركز المصالحة يعد علمًا بالدعوى التحكيمية، إذ فضلًا عن عدم تحقق الحضور، فإن العلم لا يُفترض بل يجب أن من يدعي وصول العلم للطرف الآخر يقع عليه الإثبات، كما أن هذا الدفع لا يستقيم مع طبيعة الدعوى التحكيمية التي تقوم على الإرادة الصحية الخالية من كل عيوب الإرادة.

ثانيًا: يتمسك موكلي بأن حكم التحكيم صدر بعد انتهاء ولاية المُدكّم، وأن الحكم أغفل الرد عليها في تسببيه رغم جوهريته، ولا ينال من ذلك الإشارة في الجلسة السابقة إلى أنه تم التواصل مع المركز قبل خلال المدة المقررة للتحكيم إذ إنه لم يثبت ذلك في دليل، فكان فعله تصحيحًا لبطلان لا يصححه الإجراء اللاحق لانتهاء ولايته.

ثالثًا: لم يجب المدعى عليه على الدفع الجوهري الأخرى ما يتعلق بالاتفاق على المُدكّم، على فرض سريان قواعد المركز السعودي للتحكيم العقاري.

رابعًا: لم تجب المدعى عليها على عدم اشتغال الحكم التحكيم على العناصر الموضوعية والشكلية التي يجب أن يشتمل عليها الحكم.

وعليه فإن موكلتي تتمسك ببطلان حكم التحكيم وفقًا لما ورد في لائحة دعاوها وما تراه المحكمة من أسباب). ا.هـ. ثم رفعت الجلسة لدراسة ما قدم الحمد لله وبعد ففي يوم الاثنين الموافق 1446/03/13هـ، الساعة (12) مساءً افتتحت الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة كما انضم لها وكيل المدعية ووكيل المدعى عليها، وقدم وكيل المدعى عليها وكالة مذكرة ونصها: (مذكرة (2) مقدمة من موكلتي المُحتَكَمَة / (...)) ردًا على ما



ورد في مذكرة المُحتَكَم ضدها (المستأنفة) المقدمة بتاريخ، 1446/02/23هـ الموافق 2024/08/27م في دعوى البطلان المقامة من المُحتَكَم ضدها/ الشركة (...)، والمقيدة برقم (...) وتاريخ 1445/12/27هـ والمنظورة لدى فضيلتكم.

إشارة للموضوع أعلاه، وبوكالتي الشرعية عن المُحتَكَمة، نتقدم بجواب موكلتي ردًا على ما قدمته المُحتَكَم ضدها (المستأنفة) في مذكرتها الجوابية المشار إليها بالموضوع أعلاه، وذلك على النحو الآتي:

- غير صحيح مطلقًا ما أثاره وكيل المُحتَكَم ضدها في الفقرة رقم (1) من البند أولًا، بعدم وجود اتفاق على التحكيم وتعلله بأن النظام الأساسي لم توافق عليه موكلته المُحتَكَم ضدها مردود عليه وما هي إلا محاولة لإدخال اللبس، والصحيح أن ما أثاره ضمن هذا البند قد نظرت به هيئة التحكيم وفصلت فيه حسبما هو موضح في حيثيات الحكم التحكيمي، وكما أن النظام الأساسي المعتمد من قبل جهة الاختصاص (الهيئة العامة للعقار) وهو النظام المتضمن (40 مادة)، وفيما يخص ادعاء وكيل المُحتَكَم ضدها بأن موكلته لم تقم بالتوقيع عليه يرد عليه ما جاء ضمن المادة الخامسة عشرة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها التي جاء فيها: (دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام، يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك - مؤسسة له جمعية (...) قبولًا من المالك بالنظام الأساسي، والتزامًا منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة.)

- الرد على ما أورده وكيل المُحتَكَم ضدها (المستأنفة) ضمن الفقرة رقم (2) من البند أولًا، بأن مكتب - بما له من صلاحيات تسوية المنازعات تحت إشراف المركز السعودي



للتحكيم العقاري وأن محاضره تعتبر بمنزلة السند التنفيذي وبالتالي فإن كل ما يجريه المصلح من إجراءات تدخل ضمن أطر النزاع التحكيمي وفقًا لما جاءت شارحةً له القواعد الإجرائية الخاصة بالمركز وتأسيسًا على نص المادة الخامسة من نظام التحكيم التي تنص على "إذا اتفق طرفا التحكيم على إخضاع العلاقة بينهما لأحكام أي وثيقة (عقد نموذجي، أو اتفاقية دولية أو غيرهما)، وجب العمل بأحكام هذه الوثيقة بما تشمله من أحكام خاصة بالتحكيم، وذلك بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية"، ولا ينال من ذلك ما دفعت به المُحتكَم ضدها (المستأنفة)، ولا سيَّما أن وثيقة المصالحة صادرة من قبل جهة حكومية وتحمل الصفة الرسمية وقد صدرت بعد استيفاء الإجراءات والمتطلبات النظامية.

- بخصوص باقي دُفوع المُحتكَم ضدها (المستأنفة)، فإن ما تضمنه الحكم التحكيمي كفيل بالرد عليه؛ حيث الثابت من الحكم التحكيمي أن المركز السعودي للتحكيم العقاري قد تولى كل الإجراءات والجوانب الشكلية من صدور قرار الترشيح من قبل المركز حتى إحالة الدعوى إلى هيئة التحكيم، وفيما يخص باقي فقرات المذكرة فقد تم الرد عليها ضمن مذكرتنا الجوابية على لائحة دعوى البطلان المقدمة في الجلسة المنعقدة في يوم الثلاثاء بتاريخ 1446/02/23 هـ الموافق 2024/08/27 م ونحيل إليها منغًا للتكرار.

لذلك

ولما كانت لائحة الدعوى قد تعرضت لموضوع الدعوى التحكيمية على النحو المتقدم بيانه، ولعدم توافر حالة من حالات دعوى البطلان المنصوص عليها بالمادة (50) من نظام



التحكيم السعودي تطلب موكلتي من أصحاب الفضيلة الحكم برفض الطعن وتأييد حكم التحكيم والأمر بتنفيذه عملاً بالفقرة بالمادة (2/51) من نظام التحكيم)، كما قدم وكيل المدعية وكالة ردًا على ذلك في خانة الدردشة ونصه: (إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى المذكرة المقدمة من المدعى عليه المرفقة عبر النظام، حفاظا على وقت الدائرة، نجيب فقط على النقطة الثانية؛ حيث إن ما عدا ذلك مكرر، ونؤكد أننا لم نناقش موضوع الحكم بتأثراً.

حيث ذكر ردًا على عدم حجية الإقرار المنسوب إلى موظف موكلتي (...)، أن مكتب التوفيق والمصالحة له صلاحيات تسوية المنازعات تحت إشراف المركز السعودي للتحكيم العقاري، وأن محاضره تعتبر سندًا تنفيذيًا، وأن وثيقة المصالحة صادرة من قبل جهة حكومية، وتحمل الصفة الرسمية، وقد صدرت بعد استيفاء الإجراءات والمتطلبات النظامية (...). وعليه فقد أصبغ على اللجنة الصفة القضائية، وهذا الكلام يسقط الحكم التحكيمي بالكلية، وذلك أن الموظف المذكور لا يحمل أي صفة قانونية أو وكالة شرعية في تمثيل موكلتي أمام أي جهة قضائية أو إدارية، وإنه مجرد موظف لديها، وليس له حق الإقرار أو المرافعة عنها، وبما أن الحكم التحكيمي أقام بنائه على الكلام المنسوب إلى (...)، فقد قام على غير قوام حريًا ببطلانه.

مع تأكيد ملخص دفعونا السابقة وهي:

1. متفق على التحكيم، ولكن لم يتفق على أنه لمركز التحكيم العقاري.



2. انتهت مدة التحكيم، وما زعمه المُحكَّم من تمديد؛ لم يقدم دليل عليه، ولم ينطق به إلا بعد أن كتبنا له بانتهاء مدة التحكيم.

3. لم يتم اتفاق الطرفين على المُحكَّم، وجرى سؤال المُحتَكَم عن رغباته فيمن يعينه ولم تسأل المُحتَكَم ضدها، ولا يصح القول بعدم الاتفاق، فلم يعرض بحث المسألة ابتداء والنظام لم يقل الحق للمركز في الانتقال للاختيار تلقائيًا إلا في حال عدم الاتفاق.

4. أخطاء الحكم بأنه حكم على يقين لم يتحقق منه فالنظام الإجرائي نص على الكتابة في كل شيء، ولم يتحقق المُحكَّم من كتابة المركز للمُحتَكَم ضدها لتعيين مُحكَّم وثبوت تعذر ذلك، ولم يسأل المركز إن كان عرض الاتفاق على الطرفين أو لا.

5. لم يتضمن الحكم مدة التحكيم ولا التمديد، وهذا مخالف للمادة 42.

6. أخطأ الحكم في عدم التحقق من صفة مدير العقار ولا في الإذن من رئيس الجمعية لمدير العقار في التوكيل.

وعليه، فإننا نلتمس من فضيلتكم الحكم ببطلان الحكم التحكيمي لما هو مبين في الأسباب وما تراه المحكمة من أسباب، ثم قرر الطرفان الاكتفاء بما تقدم، ورفعت الجلسة للدارسة، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على عبده ورسوله محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وبعد ففي يوم الاثنين الموافق 1446/03/27هـ، الساعة (1.40م) افتتحت الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة كما انضم لها وكيل المدعي ووكيل المدعى عليه وجرى



سؤال المدعي وكالة عما أشار إليه من كون الموظف لدى موكلته / (...) غير مخول عن موكلته بينما استند إليه حكم التحكيم فوعد بإرفاق الجواب مفصلاً قبل موعد الجلسة القادمة كما جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن بيان كيفية تمديد مدة التحكيم الذي أشار إليها في جوابه

الأسباب

لما كانت دعوى البطلان قدمت خلال الأجل المحدد نظاماً المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (51) من نظام التحكيم فهي مقبولة شكلاً، وأمّا في الموضوع فبما أنّ وكيل المدعي يهدف من الدعوى إلى إبطال حكم هيئة التحكيم الصادر في النزاع الحاصل بين / الشركة (...) ضد جمعية (...) قطاع 14؛ وحيث إنّّه بالرجوع إلى المادة (50) من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1434/5/24هـ التي تنص على:

(1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية:

إذا لم يوجد اتفاق تحكيم، أو كان هذا الاتفاق باطلاً، أو قابلاً للإبطال، أو سقط بانتهاء مدته.

إذا كان أحد طرفي اتفاق التحكيم وقت إبرامه فاقداً الأهلية، أو ناقصها، وفقاً للنظام الذي يحكم أهليته.



ج- إذا تعذر على أحد طرفي التحكيم تقديم دفاعه بسبب عدم إبلاغه إبلاغًا صحيحًا بتعيين مُحكّم 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 المُحكّمون 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 أثّر في مضمونه، أو استند الحكم على إجراءات تحكيم باطلة أثّرت فيه.

2- تقضي المحكمة المختصة التي تنظر 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 بصدور حكم المحكمة المختصة ببطلان حكم التحكيم، م 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).

ولكون ما ذكره مدعي البطلان من انتهاء مدة التحكيم قبل صدور الحكم فلا وجه له، نظرًا لما قرره هيئة التحكيم من زيادة مدة التحكيم مدة إضافية قدرها ثلاثون يومًا حسب ما أشير إليه في محضر الجلسة الرابعة من حكم التحكيم، وتم إصدار الحكم خلال هذه المدة، وقد أجاز نظام التحكيم لهيئة التحكيم هذا الإجراء وفقًا لما ورد في الفقرة (2) من المادة (40) ونصها (يجوز لهيئة التحكيم في جميع الأحوال أن تقرر زيادة مدة التحكيم على ألا تتجاوز هذه الزيادة ستة أشهر، ما لم يتفق طرفا التحكيم على مدة تزيد على ذلك). أما ما ذكره المدعي وكالةً من مخالفة هيئة التحكيم للإجراءات والقواعد المتفق عليها فقد تم الرد على ذلك ضمن تسبيب هيئة التحكيم لحكمها ولم يظهر للدائرة خلافه، ولأن ما ذكره مدعي البطلان سوى ما تقدم من أسباب للبطلان لا يندرج ضمن الحالات التي حددتها المادة المشار إليها على سبيل الحصر، ولأن المحكمة لا يجوز لها الدخول في وقائع وموضوع النزاع وفحصها ومن ذلك ما يتعلق بموضوع الصفة وغيره، ولما كان حكم التحكيم قد تضمن النظر في كل جوانب النزاع بين الطرفين الواردة في عقد اتفاق التحكيم، فإن الدائرة تنتهي إلى أنّ ما ذكره المدعي لا يقوم على سند صحيح، فيتعين رفض الدعوى موضوعًا وتأيد حكم هيئة التحكيم والأمر بتنفيذه وفقًا لما تتضمنه الفقرة الثانية من المادة (51) من نظام التحكيم.



المنطوق

لذا حكمت الدائرة بما يلي:

أولاً: قبول دعوى البطلان شكلاً ورفضها موضوعاً.

ثانياً: تأييد حكم التحكيم المؤرخ في 23/10/1445 هـ الموافق 07/05/2024م الصادر في النزاع القائم بين / الشركة (...) وجمعية - وأمرت بتنفيذه فيما قضي به من: (أولاً: إلزام المُحتَكَم ضدها الشركة ال (...) بدفع مبلغ قدره (435,699,59) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألفاً وستمئة وثمانية وتسعون ريالاً وتسع وخمسون هللة لصالح المُحتَكِمة جمعية- قطاع (...) رقم الترخيص (...) الرقم الموحد (...) يمثل باقي الحق القائم في ذمة المُحتَكَم ضدها للمُحتَكِمة، وفق التسبب المبين في صك الحكم. ثانياً: إلزام المُحتَكَم ضدها الشركة (...) بدفع مبلغ قدره (31,257,46) واحد وثلاثون ألفاً ومئتان وسبعة وخمسون ريالاً وست وأربعون هللة لصالح المُحتَكِمة جمعية (...) مقابل رسوم المركز السعودي للتحكيم العقاري للتسبب المبين في الصك. ثالثاً: رد طلبات طرفي التحكيم الأخرى، وفقاً للتسبب المبين في الصك. وبما تقدم حكمت الهيئة، وهذا الحكم من محكمة الاستئناف غير قابل للطعن بأي طريق من طرق الطعن، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.