المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في جدة – منطقة مكة المكرمة	عامة	4530553266	12/16/2023	-

الحقائق

بناءً على المعاملة المقيدة بهذه المحكمة برقم (...) المقدمة من المدعية (المُحتكَم ضده) (...)، ضد المدعى عليه (المُحتكِم) (...)، بشأن دعوى بطلان حكم التحكيم تجاه الحكم الصادر من هيئة التحكيم المشكلة من:

1. المحامي/ (...) (رئيس التحكيم)

2. المحامي/ (...) م (مُحكَّم مختار من المُحتكِم/ (...))

3. المحامي/ (...) (المُحكَّم المعين عن المُحتكَم ضده) في الدعوى التحكيمية المقامة من (المُحتكِم) ضد (المُحتكَم ضده) المشار لهما أعلاه والمتعلقة بعقد بيع فيلا بنظام الدفعات المبرم بين طرفي التحكيم، والصادر بها حكم التحكيم المؤرخ في 1400/00/00هـ، الذي انتهى إلى ما يلي: - (أولًا: ثبت لدى هيئة التحكيم تملك المُحتكِم/ (...) سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) للعقار المملوك بالصك رقم (...) وتاريخ 1437/2/11هـ). وإلزام المُحتكَم ضده بأن يفرغ العقار المملوك بالصك رقم (...) وتاريخ 1437/2/11هـ) إلى المُحتكِم/ (...)

ثانيًا: إلزام المُحتكَم ضده/ (...) سعودي الجنسية بموجب الهوية رقم (...) بأن يدفع للمُحتكِم/ (...)، سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) مبلغًا قدره

(515,615,55) خمسمئة وخمسة عشر ألفًا وستمئة وخمسة عشر ريالًا وخمس وخمسون هللة، تعويضًا عما أتلفه في العقار.

ثالثًا: إلزام المُحتكَم ضده/ (...) سعودي الجنسية بموجب الهوية رقم (...) بأن يدفع للمُحتكِم (...)، سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) مبلغًا قدره (225,000) مئتان وخمسة وعشرون ألف ريال، مقابل أتعاب رئيس هيئة التحكيم وأعضاء الهية وأمانة السر.

رابعًا: إلزام المُحتكَم ضده/ (...) سعودي الجنسية بموجب الهوية رقم (...) بأن يدفع للمُحتكِم/ (...)، سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) مبلغًا قدره (74,750) أربعة وسبعون ألفًا وسبعمئة وخمسون ريالًا، مقابل ما تم دفعه للخبير الهندسي (...) ا.ه

وقد افتتحت الجلسة الساعة 08.30 وفيها حضر المدعي وكالةً - عن المُحتكَم ضده/ -، ولم يحضر من يمثل المدعى عليه رغم تبلغه إلكترونيًا برقم (...)، وبسؤال المدعي وكالةً عن دعواه تقدم بلائحة دعوى البطلان والمتضمنة من الطلبات والأسباب ما نصه: (بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وبموجب وكالتي عن -وتاريخ 17/12/ 1445هـ، أتقدم إلى فضيلتكم بلائحة دعوى البطلان من حيث الآتي: أولًا: ملخص النزاع: بتاريخ 01/11/1435هـ الموافق 27/08/2014م أبرم موكلي عقد لشراء فيلا دوبلكس رقم 2 من المخطط رقم (...) الواقع في حي (...) بمدينة (...) بمساحة (353.76) م2 بمبلغ قدره (5.000.000) خمسة ملايين ريال بنظام الدفعات مع المدعى عليه (مرفق رقم 1: عقد بيع فيلا بنظام الدفعات)؛ حيث كانت الفيلا قيد البناء ولم يتم استكمال الأعمال في الفيلا، وفي أثناء

الأعمال اتضح لموكلي وجود تسريبات في البدروم وبعد مناقشة ذلك مع المدعى عليه بشأن إصلاحها ندب موكلي خبيرًا (...) للكشف عن الفيلا واتضح وجود تشققات في خرسانة الأعمدة وصدأ في حديد التسليح وأن المبنى غير صالح للاستعمال السكني أو للاستثمار التجاري ولا بد من معالجة العيوب تحت إشراف جهة مختصة أو هدمها (مرفق 2: نسخة من تقرير الخبير).

بتاريخ 1437/09/05هـ أرسل موكلي خطابًا بشكل ودي للمدعى عليه يشرح فيه تضرره من شراء هذه الفيلا وعاتبًا وناصحًا له بشأن آلية بنائها وختم طلبه بفسخ العقد وتسليم المبالغ المستلمة والمصروفة واستلام الفيلا (مرفق 3: نسخة من خطاب موكلنا للمدعى عليه)؛ إلا إنه لم تتم الاستجابة له.

بتاريخ 07/01/1442هـ أقام موكلي دعوى تحكيمية لفسخ عقد الشراء لوجود عيوب هندسية وإنشائية كبرى وفق التقارير الصادرة بهذا الشأن التي تثبت العيوب الهندسية والإنشائية وأن المبنى غير صالح للاستخدام الآدمي وفق التقارير سالفة الذكر وتقرير الخبير المنتدب من تلك الهيئة- التي نظرت ذات النزاع – (...) ولم تستكمله لفوات المدة النظامية- وخلص تقريره أن الأساسات والأعمدة لم تجتز الاختبارات الفنية وكذلك عدم صلاحية الفيلا للسكن من الناحية الفنية والإنشائية وتشكل خطورة على الساكنين والتوصية بإزالة الفيلا لعدم صلاحيتها (مرفق 4: نسخة من تقرير مكتب...)، إلا أن هيئة التحكيم ثبت لها عدم صلاحية الفيلا وحكمت بفسخ العقد وإلزام المدعى عليه برد مبلغ شراء الفيلا -محل العقد- لموكلي (مرفق 5: حكم هيئة التحكيم بفسخ العقد) وتقدم

ممثل المدعى عليه (المُحتكَم ضده في القضية السابقة) بدعوى بطلان حكم التحكيم وأصدرت الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بجدة حكمها بإبطال الحكم التحكيمي مسببًا بأمر شكلي بأنه لا يجوز نظر عقدين في دعوى واحدة وباعتراض موكلي للمحكمة العليا تم نقضه بموجب قرارها رقم (...) وتاريخ 05/08/1443هـ (مرفق 6: نسخة من صك حكم محكمة الاستئناف المنقوض من المحكمة العليا) وبإحالته إلى الدائرة الحقوقية الخامسة بذات المحكمة أصدرت حكمها برفض دعوى البطلان والإلزام بتنفيذ الحكم التحكيمي بما ورد في منطوقه والمتضمن فسخ عقد البيع وإلزامه بالمبالغ المستلمة (...) إلخ بموجب الصك (...) وتاريخ 01/12/1443هـ (مرفق 7: نسخة من حكم محكمة الاستئناف برفض دعوى بطلان الحكم التحكيمي والإلزام بما جاء فيه).

بعد صدور الحكم السابق حاول موكلي وديًا إفراغ العقار للمدعى عليه إلا أنه لم يستجب لتلك المحاولات لغرض إثارة النزاع مرة أخرى والإضرار بموكلي.

بتاريخ 1444/03/27هـ تفاجأ موكلي بإثارة المدعى عليه النزاع مرة أخرى بطلبات مؤداها الالتفاف على الحكم التحكيمي السابق يطالب فيها بمبالغ تعويضات ظالمة ويزعم أن موكلي أقام تعديلات في البناء -الذي حكم بإزالته- عن التعديلات في مواصفات الفيلا المعمارية والإنشائية التي لا أساس لها شرعًا ونظامًا لكون الفيلا لا تزال في حيازته وتحت إشرافه ولم يستكمل باقي الأعمال حتى تاريخه، وطلب إعادة إفراغ الصك رقم (...) كما يطالب بإلزام موكلي بمقابل إيجار المثل عن المدة من تاريخ الإفراغ 1437/02/11هـ حتى تاريخ تسليم الفيلا، ويتضح لفضيلتكم بتسلسل النزاعات السابقة بين الطرفين أن الغرض

من هذه الدعوى هو استحصال ما يمكن استحصاله بأي مبالغ من موكلي ولو كانت بمناقضة الحكم السابق الذي له حجية الأمر المقضي ولو كانت بطريق غير مشروع شرعًا ونظامًا، وعلى إثر ذلك تشكلت هيئة التحكيم وبدأت في سماع الدعوى والإجابة وما تلاها من إجراءات حتى صدر حكمها -محل دعوى البطلان- ونلخص أهم ما ورد فيه وفق الآتي: -

حددت هيئة التحكيم مدة التحكيم بثلاثة أشهر حيث عقدت الجلسة الإجرائية الأولى بتاريخ 1444/05/20هـ على أن تنتهي مدة التحكيم في تاريخ 1444/08/19هـ (يُنظر: الحكم التحكيمي | الصفحة: 4 | السطر: الأول وما بعده) إلا أن الهيئة مددت مدة التحكيم أكثر من خمس مرات رغم تحديدها بثلاثة أشهر.

بتاريخ 1444/06/12هـ تقدم موكلي بمذكرة تضمنت طلبه رد عضو هيئة التحكيم ورئيسها لعدم حصوله على التأهيل المطلوب نظامًا وأمين سرها وعلى إثر ذلك تنحى رئيس هيئة التحكيم من نظر النزاع مما يعني أن الإجراءات السابقة تعد كأن لم تكن (يُنظر: الحكم التحكيمي | الصفحة: 12 | السطر: 10 وما بعده)

بتاريخ 1445/01/05هـ قررت هيئة التحكيم ندب خبير وحددت نطاق عمله بالوقوف على العقار للنظر في المخططات المعتمدة بين الطرفين ومحاضر التسليم للنظر في وجود أي تعديلات على العقار وتقدير تكلفتها شريطة ألا يحتسب أي أعمال أو تعديلات كانت سببًا في فسخ العقد وكانت ضرورية لاحتساب العيوب، (يُنظر: الحكم التحكيمي | الصفحة: 29| السطر: 13 وما بعده) وتم التوضيح لهيئة التحكيم مدى مخالفتها الجسيمة للحكم

التحكيمي السابق بموجب خطاب اعتراضنا المؤرخ في 1445/02/05هـ والمتضمن شرح وتوضيح لخطأ الهيئة في ندب الخبير يقدر أضرارًا لا يُعلم حالها ولم تُحرر لكون الفصل في النزاع من مهامها وليس من مهام الخبير حيث إن الخبير لا يكلف بالفصل في النزاع وإنما يكلف بالأمور الفنية أو المحاسبية فقط مع تحديد النطاق بوضوح بينما هذه المهمة لم يتضح فيها لهيئة التحكيم حال العقار قبل الفسخ وعن التعديلات وحال الفيلا قبل التعديلات مما يعني أن هذه الدعوى مبنية على أوهام وظنون وتخمين وشكوك ولم تستند إلى ما يثبت وقائع الفيلا والتعديلات المزعومة (مرفق 8: نسخة من مذكرتنا المقدمة لهيئة التحكيم) إلا أن هيئة التحكيم لم تُجب عما ورد في خطابنا ولم تناقشه مع أهميته.

تأخرت هيئة التحكيم في الفصل في النزاع ومددت هيئة التحكيم خمس مرات وفي جميع هذه التمديدات يسجل موكلي اعتراضه وبعد تجاوزها المدة النظامية التي تخول لها اعترض موكلي على لفوات المدة وطلب إنهاء إجراءات التحكيم وسؤال الهيئة عن مستندها على التمديد مع معارضة موكلي فلم تجبه (مرفق 9: ضبوط الجلسات المتضمنة رفض موكلي التمديد) مما اضطرنا لإقامة دعوى إنهاء إجراءات التحكيم بتاريخ 1445/11/29هـ وتم قيدها بالقضية رقم (...) لدى الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بجدة ولما رأت الهيئة توجه الدعوى ضدها سارعت بإصدار حكمها قبل صدور حكم دائرتكم الموقرة في الدعوى.

بتاريخ 1446/01/29هـ أودعت هيئة التحكيم الحكم لدى محكمة الاستئناف بجدة بالمعاملة رقم (...) (مرفق 10: نسخة من الحكم التحكيمي محل دعوى البطلان)

ثانيًا: أسباب الطعن ببطلان حكم التحكيم:

نوجز أسباب الطعن في الحكم وطلب بطلانه فيما يلي:

هيئة التحكيم حكمت في نزاع سبق الفصل فيه بحكم تحكيمي حائز لحجية الأمر المقضي به.

مخالفة الحكم للإجراءات النظامية.

انتهاء مدة التحكيم وتمديد الهيئة للمدة أكثر من خمس مرات مع عدم موافقة موكلي.

مخالفة الهيئة للأعراف الجارية الواردة في المادة (38) من نظام التحكيم.

وفيما يلي التفصيل:

تضمن الحكم الطعين ما يجوب البطلان لما نصت عليه المادة (50/2) من نظام التحكيم وخالف المادة (52) من نظام التحكيم المتضمنة حجية أحكام المُحكَّمين النهائية وحيازتها حجية الأمر المقضي؛ حيث أسس المدعى عليه دعواه أمام الهيئة التحكيمية بطلب تعويضه عن جميع التعديلات الفنية والإنشائية التي تمت على الفيلا ولم يحدد ما هي حالة الفيلا قبل فسخ العقد؟ ! كما لم يبين هذه التعديلات؟ ! وطلب تكليف مكتب هندسي واحتساب قيمتها؟ ! ونظرت الهيئة التحكيمية الدعوى ودفعنا بسق الفصل في موضوع الدعوى باعتبار أن الفيلا صدر بها حكم تحكيمي سابق منهي للنزاع يتضمن أن

الفيلا معيبة ويجب إزالتها كما أن طلب التعويض على أمر لم يثبت، وأن أساس فسخ العقد بناءً على العيوب الواردة فيه فكيف يصلح أن يطلب التعويض عن عيوب كانت بسببه (...) وذكرنا أسبابًا مؤثرة إلا أن هيئة التحكيم تجاهلتها وقررت ندب خبير وحددت نطاق عمله في تقدير التعديلات الفنية والإنشائية التي تمت من موكلي! وأصدر الخبير تقريره جزافًا دون تحقق من ثبوت حالة الفيلا وثبوت التعديلات على أوهام واحتمالات وتخمين! وذلك وفق ما سبق إيضاحه وما ورد في الحكم التحكيمي محل الطعن.

ولما كان من الثابت أن حكم هيئة التحكيم لتعويض المدعى عليه كان مؤسسًا على تقدير التعديلات المزعومة التي حدثت في الفيلا -علاوةً على كون حال الفيلا لم تثبت لدى هيئة التحكيم ولا الخبير لكونها لا تزال في مرحلة استكمال البناء- فإن الفيلا سبق صدور حكم منهي للنزاع فيها بكونها معيبة عيوب كبرى توجب إزالتها وهذا الحكم حاز حجية الأمر المقضي من المحكمة العليا ولا يجوز الحكم بما يخالفه والحكم بخلاف ما تضمنه يورث تعارض الأحكام ومخالف للمبادئ القضائية وعلى فرض وجود تعديلات -وهو مالا نسلم به- فإنه لا أثر لها ولا عبرة بها لكون المبنى محكومًا عليه بالإزالة والهدم! واستنادًا لما ورد في المادة (52) من نظام التحكيم ونصها: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في هذا النظام، يحوز حكم التحكيم الصادر طبقًا لهذا النظام حجية الأمر المقضي به، ويكون واجب النفاذ" وبما أن المدعى عليه يطلب تقدير التعويض عن تعديلات لعقار يجب إزالته فإن التقدير هنا يكون مخالفًا لما نصت عليه هذه المادة ووفقًا للمادة (2/50) من نظام التحكيم ونصها: " 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" الأمر الذي يجعل الحكم محل الاعتراض حريًّا للتصدي بالنقض والإبطال.

خالف الحكم الطعين المادة (50/1/j) من نظام التحكيم حيث استند الحكم لإجراءات باطلة أثرت في مضمونه حيث مددت مدة التحكيم مع رفض موكلي لهذا التمديد ولما تقدم موكلي بدعوى إنهاء إجراءات التحكيم استعجلت الهيئة في الفصل ولو بطريق مخالف شكلًا وموضوعًا؛ فقد حددت هيئة التحكيم في الجلسة الإجرائية الأولى المنعقدة بتاريخ 1444/05/20هـ مدة التحكيم (3) أشهر حيث تضمن المحضر ما نصه: "عليه قررت هيئة التحكيم التالي: " أولًا: مدة التحكيم (3) أشهر تبدأ من تاريخ هذه الجلسة وتنتهي بتاريخ 1444/08/19هـ.. " إلا أن الهيئة مددت مدة التحكيم أكثر من خمس مرات ولم تُصدر حكمها إلا في تاريخ 1445/12/27هـ أي بعد مضي أكثر من سنة ونصف من الجلسة الإجرائية الأولى؛ وبذلك يكون الحكم صادرًا بالمخالفة للمادة (40) من نظام التحكيم ونصها: " 1. على هيئة التحكيم إصدار الحكم المنهي للخصومة كلها خلال الميعاد الذي اتفق عليه طرفا التحكيم، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب أن يصدر الحكم خلال اثني عشر شهرًا من تاريخ بدء إجراءات التحكيم. 2. 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. " وفي جميع قرارات التمديد كان موكلي يسجل اعتراضه وبعد فوات المدة النظامية التي تخول الهيئة بتمديد المدة اعترض موكلي فلما رأى عدم استجابة الهيئة وكانت الهيئة تمدد الفترة من نفسها أقام موكلي دعواه رقم (...) يطلب فيها إنهاء

إجراءات التحكيم، وفي أثناء ذلك استعجلت الهيئة في إصدار حكمها ولو بالمخالفة لأحكام النظام.

وما أوردته هيئة التحكيم في تسبيب الحكم (يُنظر: الحكم التحكيمي | الصفحة: 62 | السطر: 6 وما بعده) من كون موكلي قد فوض هيئة التحكيم بالتمديد وبالتالي فلا يجوز له الرجوع عنه فنجيب عليه بما يلي: -

أولًا: أن التفويض المذكور أُلغي برد وتنحي رئيس هيئة التحكيم وبالتالي فتبطل جميع الإجراءات السابقة ومنها التفويض المذكور وتعد كأن لم تكن ولا أثر لها.

ثانيًا: أن موكلي كان يسجل اعتراضه عند كل تمديد وهذا مثبت في ضبوط الجلسات ومن المعلوم أن التمديد لا يكون إلا بموافقة الطرفين وموكلي كان يرفض في كل موضع.

ثالثًا: أن هيئة التحكيم بانتهاء المدة تعد قد انتهت ولايتها وأن المدعى عليه (المُحتكِم) بعد انتهاء مدة التحكيم لم يسلك الطريق النظامي ويتقدم بدعوى لمحكمة الاستئناف يطلب فيها تمديد مدة التحكيم، بل إن موكلي هو من تقدم بطلب إنهاء إجراءات التحكيم.

رابعًا: أن ما ذكرته هيئة التحكيم من كون موكلي فوض الهيئة على التمديد وبالتالي فلا يجوز له الرجوع قياسًا على تعيين المُحكَّمين وتسميته وتعيين الخبير (...) الخ صحيح في حالة واحدة لو كانت هذه المدة محددة وبه يثبت تراضي الطرفين الذي لا يجوز لهما الرجوع عنه، بينما التفويض المذكور ليس له مدة محددة وبالتالي يتضح خطأ هيئة التحكيم في قياسها مع الفارق، بل يترتب على مفهومها لوازم باطلة من أهمها أن تفويض الهيئة بالتمديد وبأتعاب إضافية فإنه يجوز لها التمديد متى شاءت وبالمدة التي تريد وبأتعاب

إضافية أيضًا ولو لعشر أو عشرين سنة!! وهذا قطعًا يخالف مقصود نظام التحكيم باعتبار ضرورة تحقق ركن الرضا عند الإلزام بإجراءات التحكيم ومن أهمها تحديد المدة وبيانها بيانًا واضحًا لا لبس فيه والإفصاح عنها وألا تكون مجهولة إلى أجل غير مسمى يعود تحديده لما يضمره المُحكَّمون في مخيلتهم كصنع هيئة التحكيم في هذه الدعوى؛ الأمر الذي يثبت مخالفة هيئة التحكيم في تمديد مدة التحكيم بعد انتهائها لنظام التحكيم وأن الحكم حري بالإبطال؛ لما سبق إيضاحه.

خامسًا: أن غاية ما يقال في مدة التحكيم وتمديدها مشكوك فيه لعدم ذكر مدة التحكيم صراحةً من هيئة التحكيم واليقين الثابت -من خلال ضبوط الجلسات والمذكرات وما ورد في الحكم التحكيمي- رفض التمديد بشكل واضح وصريح ومن المقرر أن اليقين لا يزول بالشك؛ مما يعني عدم صحة التمديد.

خالفت هيئة التحكيم المادة (خ/38) من نظام التحكيم فلم تراعِ الأعراف الجارية لاعتبار ثبوت أساس التعويض فلم يتضح لها حال الفيلا قبل وبعد الفسخ ولا يوجد مستندات تثبت ذلك ولا مخططات وهو ما قرره الخبير صراحةً في تقريره ولم يُجب عن مناقشتنا له بجواب صريح وإنما تضمن تخرصات واحتمالات والأحكام لا تُبنى إلا على اليقين؛ حيث إن الهيئة وافقت الخبير في جميع تقييماته للأضرار المزعومة ولم يثبت لها حال الفيلا قبل هذه التعديلات المزعومة ولم يثبت أن هذه التعديلات كانت من موكلي فكيف يصح حكم هذا حاله؟ ! والأغرب من ذلك أن هيئة التحكيم لم تكلّف نفسها حتى في مناقشة ذلك في الرد على اعتراضنا المدون في الحكم (31) ولاسيَّما على هذه الجزئية مع أهميتها

بل أحالت لتقرير الخبير وإجابته وقد كانت إجابته أسوأ من تقريره؛ إذْ إن التقدير الوارد ضربٌ من ضروب التخمين والتخرصات! ووفقًا لما نصت المادة (38) من نظام التحكيم حيث جاء فيها: "مع مراعاة عدم مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية والنظام العام بالمملكة، على هيئة التحكيم أثناء نظر النزاع الآتي: ج - يجب أن تراعي هيئة التحكيم عند الفصل في موضوع النزاع شروط العقد محل النزاع، وتأخذ في الاعتبار الأعراف الجارية في نوع المعاملة، والعادات المتبعة، وما جرى عليه التعامل بين الطرفين. " وبالنظر إلى (صفحة 39 من التقرير) فقد تضمن إقراره بأن معرفة الحال التي كانت عليها الفيلا قبل توقيع العقد مستحيلًا مما يعني أن الحكم الطعين قد بُني على تقرير الخبير (يُنظر: الصفحة 58 من التقرير) المتضمن تخمين وظنون ووقائع لم يجزم بثبوتها؛ مما يُسقط حجيته واعتباره شرعًا ونظامًا.

خالف الحكم الطعين المادة (113) من الأدلة الإجرائية لنظام الإثبات حيث امتد رأي الخبير إلى الحكم في المسائل النظامية والشرعية دون مناقشة أو اعتراض أو تسبيب مما يعني أن الحكم مخالف للنظام العام وللأنظمة واجبة الاتباع؛ حيث إن من الثابت من خلال تقرير الخبير المرصود في الحكم، واعتراضنا عليه وجوابه عليه وتسبيب الهيئة الذي أخذت به مجملًا دون مناقشة أو تمحيص (يُنظر: الحكم التحكيمي | الصفحة: 61 | السطر: 15 وما بعده) أن حالة الفيلا غير معلومة قبل الفسخ ولا بعده ولم يعلم ما هي التعديلات وقد بنى الخبير رأيه على احتمالات وقرائن واهية كما تضمن أن مجموع تكاليف الأعمال المعمارية بالواجهات وبالأدوار المتعددة وإزالة الأعمال الإضافية مبلغ قدره (194,915/55) ريال، كما تضمن أن مجموع تكاليف الأعمال الميكانيكية والصحية بمبلغ

قدره (102,200) ريال وتكاليف الأعمال الكهربائية (14,000) ريال كما قدر نسبة تحمل عدم إكمال الأعمال المتبقية من العقار بمبلغ قدره (102,250) ريال ومجموعها تلك المبالغ (413,365/55) ريال ويتضح من خلالها أن الهيئة لم يكن لها أي دور وكان الفصل في النزاع نظاميًا وشرعيًا من الخبير -بما لا يجوز له نظامًا- وأن الهيئة لم تتدخل سوى في إضفاء الحجية النظامية على هذا التقرير المتهالك واستنادًا للمادة (113) من الأدلة الإجرائية ونصها: " 1- يقتصر رأي الخبرة على المسائل الفنية، ولا يمتد لأي رأي في مسألة نظامية، وإذا تبين للخبير أن المهمة تتضمن مسائل نظامية وجب عليه فورًا أن يخطر الإدارة المختصة بذلك. " فإنه نص آمر لا يجيز للخبير الفصل في موضوع النزاع سوى في الأمور الفنية بينما نرى في الحكم الطعين أن الهيئة أخذت برأيه في الترجيح بين تعارض البينات ومعرفة حال الفيلا قبل وبعد الفسخ -التي قرر الخبير أنها لم تتبين له- ولم تناقش أو ترد على اعتراضنا وما أوردناه من عدم ت وبين حالة الفيلا قبل الفسخ وبعده ولم يثبت أن التعديلات كانت من موكلي وأن ما استند إليه الخبير من قرائن لإثبات كون التعديلات من موكلي (كسكوت موكلي) هي قرائن ضعيفة واهية لا تثبت بمثلها الوقائع ولا الأحكام مما يعني أن الحكم التحكيمي قد خالف المادة (2/50) من نظام التحكيم وهو حري بالنقض.

خالف الحكم الطعين المادة (40/1) من نظام التحكيم فلم يتضمن الحكم إنهاء الخصومة بين الطرفين وقد اشترط المنظم -في هذه المادة- توفره في الحكم التحكيمي ويعد نص آمر لا يجوز مخالفته، وبما أن هذا الشرط لم يتحقق في الحكم محل البطلان فإنه يعد سببًا موجبًا للبطلان استنادًا للمادة (1/50/j) من نظام التحكيم؛ حيث إن الهيئة في

الجلسة المنعقدة بتاريخ 1445/12/21هـ سألت موكلي عن كون الصك (...) للفيلا وأنها استعلمت عنه عبر نظام ناجز واتضح أنه (غير فعال)، وبطلب موكلي الاستمهال للتأكد من ذلك يتفاجأ موكلي بتحديد جلسة لإقفال المرافعة وإصدار الحكم خوفًا من دعوى موكلي -إنهاء إجراءات التحكيم المقيدة لدى دائرتكم برقم (...) وترتب على استعجال الهيئة بإصدار الحكم أنها حكمت بإلزام موكلي بإفراغ ملكية عقار بصك غير فعال ويتعذر تنفيذه وأن مليكة العقار ثابتة بالصك رقم (...) وتاريخ (1444/02/17هـ) (مرفق 11: نسخة من الصك حالته "غير فعال" ونسخة من الصك المحدث "فعال") مما يعني أن الحكم محل البطلان لم يُنه الخصومة ويتعذر تنفيذه نظامًا مما يترتب عليه إثارة الخصومة من جديد واستمرارها وعدم إنهائها! ووفقًا للمادة (40) من نظام التحكيم ونصها: "1. على هيئة التحكيم إصدار الحكم المنهي للخصومة كلها خلال الميعاد الذي اتفق عليه طرفا التحكيم. " ولما كان من الثابت أن الحكم بهذه الصيغة تضمن رقم صك لا يمكن التنفيذ عليه مما يعني أن الحكم لم يُنه الخصومة ووفقًا للمادة (1/50/z) من نظام التحكيم فإن الحكم حري بالإبطال.

ثالثًا: الطلبات:

لما سبق توضيحه أعلاه، نتقدم لفضيلتكم بالطلبات التالية:

الحكم ببطلان حكم التحكيم.

وقف تنفيذ حكم التحكيم حتى صدور حكم نهائي في هذه الدعوى، وذلك وفقًا للمادة (54) من نظام التحكيم، وذلك للضرر الكبير الذي سيقع بموكلي في حال أُلزم بسداد المبلغ المحكوم به قبل الفصل في هذه الدعوى.).

وبسؤال المدعي وكالةً: هل صدر حكم برد رئيس هيئة التحكيم؟ فأجاب قائلًا: لا، لم يتم ذلك، وإنما قام رئيس هيئة التحكيم السابق بالتنحي بعد إقامة الدعوى برده: هكذا أجاب، ولتهيؤ القضية للفصل فيها لذا تقرر قفل باب المرافعة

الأسباب

وبعد الاطلاع والدراسة والتأمل لما تم ضبطه، وبناءً على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم 133 في 1441/2/3هـ المعمم بالتعميم رقم 8331 في 1441/4/12هـ المتضمن في فقرته الثامنة اختصاص هذه الدائرة بنظر منازعات التحكيم؛ وحيث تقدم مدعي البطلان بدعوى البطلان خلال المدة المقررة في المادة الحادية والخمسين من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/34 في 1433/5/24هـ؛ لذا فهي مقبولةً شكلًا، أما من حيث الموضوع فبعد اطلاع الدائرة على حكم التحكيم المشار إليه أعلاه ولائحة مدعي البطلان المتضمنة الأسباب التي بنى عليها طلباته المشار إليها أعلاه؛ وحيث تبين للدائرة أن ما ذكر من أسباب في لائحة مدعي البطلان لا يتوافق مع أيٍ من حالات البطلان المذكورة بالمادة الخمسين من نظام التحكيم المشار إليه أعلاه، كما أن ما ذكره مقدم دعوى البطلان من أسباب لا تعدو في حقيقتها أن تكون وقائع أراد منها مقدم دعوى

البطلان أن تقوم هذه المحكمة بإعادة فحص وقائع وموضوع النزاع وما بني عليه الحكم التحكيمي من أدلة ومستندات، وهو الأمر الذي يمتنع قبوله من مقدم دعوى البطلان وذلك استنادًا إلى الفقرة (4) من المادة الخمسين من نظام التحكيم التي نصت على أن تنظر المحكمة المختصة في دعوى البطلان في الحالات المشار إليها في هذه المادة دون أن يكون لها فحص وقائع وموضوع النزاع ولذلك فإن ما طلبه مدعي البطلان لا يتفق مع المقرر شرعًا ونظامًا، كما لا تجد الدائرة في حكم التحكيم ما يعد مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية أو النظام العام، وأما ذكره المدعي من انتهاء مدة التحكيم ففي غير محله؛ إذ إن الطرفين فوضا هيئة التحكيم بالتمديد كما هو مثبت في وقائع الحكم التحكيمي.

وأما ما ذكره المدعي من أن التفويض ألغي بتنحي رئيس هيئة التحكيم فتبطل جميع الإجراءات السابقة ففي غير محله أيضًا؛ إذ إن اعتبار الإجراءات السابقة كأن لم تكن إنما يكون في حال تم الحكم برد المُحكَّم بناءً على المادة 4/16 من نظام التحكيم: (إذا حُكم بردّ المُحكَّم - سواء من هيئة التحكيم، أم من المحكمة المختصة عند نظر الطعن - ترتب على ذلك اعتبار ما يكون قد تم من إجراءات التحكيم - بما في ذلك حكم التحكيم - كأن لم يكن)، ولم يتم الحكم برد رئيس هيئة التحكيم، الأمر الذي تنتهي معه المحكمة إلى رفض دعوى البطلان

المنطوق

لذلك كله حكمت المحكمة برفض دعوى البطلان، وجرى الإفهام بإيداع صك الحكم لدى القسم المختص بتاريخ 1446/04/07هـ،،، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.