المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في الرياض	عامة	4530140795	9/5/2023	-

الحقائق

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الخميس الموافق 1446/08/14هـ وفي تمام الساعة 12:10 (مساء) عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، كما انضم لها وكيل المدعي (...) عن (...) ووكيله المدعى عليه (...) عن (...) ولم يحضر المدعى عليه الآخر (...) مع تبلغه شخصيًا بموجب مهمة التبليغ رقم (...) وحالتها تم التبليغ لذا قررت الدائرة السير في الدعوى حضوريًا في حق الغائب، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب بما نصه (أرفع لمقام فضيلتكم – حفظكم الله- هذه الدعوى للحكم ببطلان حكم التحكيم رقم (بدون) وتاريخ 1446/6/1هـ الصادر من هيئة التحكيم الخماسية المشكلة من كل من السادة/ (...) (الرئيس)، (...) (المرجح)، (...) (المُحكَّم)، (...) (المُحكَّم)، د (...) (المُحكَّم) في الدعوى التحكيمية المقامة من موكلي (...) ضد المُحتكَم ضده الأول/ (...)، وضد المُحتكَم ضده الثاني (...) القاضي منطوقه بالآتي (بناءً على ما تقدم من أسباب فقد ثبت للهيئة (بالأكثرية) بطلان العقد المبرم بتاريخ 1438/2/8هـ الموافق 2016/1/8م بين كل من المُحتكِم/ (...) سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...)، والمُحتكَم ضده الأول (...)، سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) والمُحتكَم ضده الثاني/ (...) سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) لما هو موضح بالأسباب وحكمت الهيئة (بالأكثرية) بما يلي: -

أولًا: - رفض دعوى المُحتكِم وطلباته المقدمة في مواجهة المُحتكَم ضده الأول (...) وإخلاء سبيله من هذه الدعوى لما هو موضح بالأسباب.

ثانيًا: - إلزام المُحتكَم ضده الثاني (...) سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) بأن يدفع للمُحتكِم (...)، سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) مبلغًا قدره (121,667) مئة وواحد وعشرون ألفًا وستمئة وسبعة وستون ريالًا لما هو موضح بالأسباب.

ثالثًا: - رد بقية الطلبات المقدمة من أطراف الدعوى لما هو موضح بالأسباب.

وحيث إن هذا الحكم قضى بما لم يطلبه المُحتكِم بالمخالفة للنظام، وشاب الحكم مخالفة الإجراءات التي تبطله، كما خالف الحكم أحكام الشريعة الإسلامية والنظام على النحو الذي سيرد ذكره بأسباب البطلان

أسباب دعوى البطلان

الأسباب الشكلية: -

أولًا: حيث إن الحكم التحكيمي صدر بتاريخ 1446/6/1هـ الموافق 2024/12/2م وتم إيداعه بتاريخ 1446/6/2هـ الموافق 2024/12/3م وتم تبليغه 1446/6/9هـ الموافق 2024/12/10م لموكلي واستنادًا لنص المادة (49) من نظام التحكيم ونصها (لا تقبل أحكام التحكيم التي تصدر طبقًا لأحكام هذا النظام الطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن عدا رفع دعوى بطلان حكم التحكيم وفقًا للأحكام المبينة في هذا النظام)؛ وحيث إن دعوى بطلان حكم التحكيم مقدمة في الموعد النظامي المحدد لتقديمها قدره (60)

ستين يومًا من تاريخ تبليغه استنادًا لنص المادة (51) من نظام التحكيم الفقرة (1) ونصها (1/ ترفع دعوى بطلان حكم التحكيم من أي من طرفيه خلال الستين يومًا التالية لتاريخ إبلاغ ذلك الطرف بالحكم ولا يحول تنازل مدعي البطلان عن حقه في رفعها قبل صدور حكم التحكيم دون قبول الدعوى)؛ وحيث تختص بنظر الدعوى محكمة الاستئناف وفقًا للمادة (2) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (541) وتاريخ 1438/8/26هـ مما أطلب معه التكرم بقبول الدعوى شكلًا.

ثانيًا: بطلان حكم التحكيم لمخالفة الأمر الملكي عقد الإيجار الموحد وتنحسر عن نظرها هيئة التحكيم حيث إن حكم التحكيم قد خالف التعميم رقم (13/ت/8843) وتاريخ 19-12-1443هـ، الصادر عن وزارة العدل المتعلقة بعقود الإيجار، التي تشدد على ضرورة تسجيل جميع عقود الإيجار السكنية والتجارية إلكترونيًا عبر شبكة الإيجار الإلكترونية وتؤكد أن عقود الإيجار غير المسجلة في الشبكة الإلكترونية لن تكون صالحة لإنتاج آثارها الإدارية أو القضائية ولكون العقد غير مسجل عبر منصة إيجار والتعميم يطلب من جميع المحاكم عدم النظر في الدعاوى المتعلقة بعقود الإيجار غير المسجلة ويشير إلى أن قضاء التنفيذ مختص بتنفيذ البنود التنفيذية الواردة في العقود المسجلة إلا أن هيئة التحكيم خالفة ذلك.

ثالثًا: التناقض في بين الحكم والتكييف والتسبيب، التكييف حوالة حق، والحكم بطلان عقد الأجرة.

رابعًا: عدم تتحقق الهيئة من حصول الطريق الودي لحل الخلاف حيث إن العقد نص عليه قبل التحكيم أعمالا وتنفيذا للبند التاسع من العقد المبرم بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده الأول والثاني الذي جاء نصه (في حال حدوث أي نزاع بين طرف العقد لا قدر الله حول تنفيذه أو تفسير مواده يتم حله بالطرق الودية وإذا تعذر يكون عن طريق التحكيم) ولم نجد أنه تم اللجوء إلى التسوية الودية بين أطراف الدعوى وتعذر الصلح فيما بينهم قبل اللجوء إلى التحكيم وهذا ما قد خالفه الحكم المعترض عليه.

الأسباب الموضوعية: -

والتي تنحصر فيما تضمنته المادة (الخمسون) من نظام التحكيم ونصها (1/ لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: - (أ) إذا لم يوجد اتفاق تحكيم أو كان هذا الاتفاق باطلًا، أو قابلًا للإبطال، أو سقط بانتهاء مدته، (ب) إذا كان أحد طرفي اتفاق التحكيم وقت إبرامه فاقد الأهلية، أو ناقصها، وفقًا للنظام الذي يحكم أهليته، (ج) إذا تعذر على أحد طرفي التحكيم تقديم دفاعه بسبب عدم إبلاغه إبلاغًا صحيحًا 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، (ه) 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

تراعِ 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، 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. ا.هـ).

وحيث إنني أحصر دعواي في الأسباب المُبطلة لحكم التحكيم دون التعرض لوقائع وموضوع النزاع وذلك على النحو الآتي بيانه: -

أولًا: - خالف الحكم محل دعوى البطلان ما سنه ولي أمر هذه البلاد المباركة في نظام التحكيم الذي ينص المادة الثانية والأربعون منه الفقرة الثانية (يجب أن يشمل حكم التحكيم على تاريخ النطق به ومكان إصداره، وأسماء الخصوم، وعناوينهم، وأسماء المُحكَّمين، وعناوينهم، وجنسياتهم وصفاتهم وملخص اتفاق التحكيم، وملخص لأقوال وطلبات طرفي التحكيم، ومرافعاتهم ومستنداتهم وملخص تقرير الخبرة إن وُجد والمنطوق، وتحديد أتعاب المُحكَّمين، ونفقات التحكيم، وكيفية توزيعها بين الطرفين، دون إخلال بما قضت به المادة الرابعة والعشرون من هذا النظام) وإعمالًا لذلك فهذه

البيانات التي وردت بمتن هذه المادة أصبحت من البيانات الشكلية والجوهرية التي استلزمها النظام في حكم التحكيم ولذا أوردها بصيغة الوجوب ومن ثم إذا تخلف وجود أيًا من هذه البيانات في الحكم فإنه يؤدي إلى بطلان حكم التحكيم وإلا لما كان هناك فائدة من ذكرها وزيادة في النص بدون فائدة وهو ما سارت عليه أحكام القضاء بالمملكة في هذا الشأن مرفق رقم (9) وبتطبيق ذلك على حكم التحكيم الذي أيده الحكم المعترض عليه يتبين لمقامكم السامي الآتي:

1- لم يشتمل الحكم التحكيمي على عناوين المُحكَّمين.

2- لم يشتمل الحكم التحكيمي على جنسيات المُحكَّمين.

3- لم يشتمل الحكم التحكيمي على تحديد أتعاب المُحكَّمين.

4- لم يشتمل الحكم التحكيمي على نفقات التحكيم.

5- لم يشتمل الحكم التحكيمي على كيفية توزيع النفقات على أطراف التحكيم.

ومن ثم فقد خلا حكم التحكيم من ذكر البيانات الشكلية والجوهرية التي استلزمها نظام التحكيم في حكم التحكيم في المادة الثانية والأربعون منه مما يجعله عرضة للبطلان.

ثانيًا: خالف الحكم محل دعوى البطلان نص المادة الثامنة والثلاثين من فقرات: أ، و، ج، (وجوب مراعاة هيئة التحكيم عند الفصل في النزاع شروط العقد محل النزاع وتأخذ في الاعتبار الأعراف الجارية في نوع المعاملة والعادات المتبعة وما جرى عليه التعامل بين الطرفين) ويظهر هذا بداية في عنوان العقد محل التحكيم تحت اسم (عقد اتفاق بأجرة

عقار) كما ورد في فقرة التمهيد منه ما نصه تكون العلاقة التعاقدية بين الطرف الأول المُحتكِم ضد الأول) والثالث (المُحتكِم) مباشرة على أن يحل الطرف الثالث محله في العقد المؤرخ 7/6/1434) والعقد المؤرخ بتاريخ 7/6/1434 هو عقد إيجار مبرم بين المُحتكَم ضده الأول والمُحتكَم ضده الثاني على العقار محل التحكيم كما ورد في البند السابع الموسوم بانتقال الالتزام ما نصه: (أصبح الطرف الثالث هو المستأجر وأصبحت العلاقة التعاقدية مقصورة بين الطرف الأول والطرف الثالث) وبإقرار وكيل المُحتكِم ضد الأول يكون العقد محل التحكيم حقيقته عقد أجرة عقار بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده الأول، والعلاقة بينهما علاقة مؤجر ومستأجر يترتب عليها كل الالتزامات والحقوق حسبما أفصحت به إرادتهما في العقد ومن ثم فهناك مخالفة صريحة لنص المادة المشار إليها التي أتت بصيغة الوجوب (وجوب مراعاة هيئة التحكيم (...) ومن ثم ليس هناك اجتهاد لهيئة التحكيم في ذلك وهو ما خالفته في حكمها وهذا ما أكدته الشريعة الإسلامية مما يجعل الحكم غير موافق للأصول القضائية والتحكيمية ويجعله عرضة للبطلان قال صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم) ومن المعروف فقهًا أنه لا اجتهاد مع النص وإعمال الكلام أولى من إهماله ولا عبرة للدلالة مقابل التصريح، فمن المسلم به لدى جمهور العلماء -رحمهم الله تعالى- وجوب الوقوف على ظاهر النص وعدم الخروج عليه وكذلك ما استقر بالقاعدة الفقهية الشهيرة من سعى لنقض ما صدر عنه فسعيه مردود عليه، فالعقد شريعة المتعاقدين خاصة وأنّ ما جاء بهذا العقد لا يتنافى مع مبادئ شريعتنا المطهرة، وقول القرافي -رحمه الله- (الأصل في العقود اللزوم ذلك أنّ العقد إنما شُرع لتحصيل المقصود به أو المعقود عليه ودفع الحاجات فيناسب ذلك اللزوم للحاجة

وتحصيلًا للمقصود) الفروق 13/4، وقول عمر رضي الله عنه: (مقاطع الحقوق عند الشروط) خاصة وأنّ الحقيقة تبنى على الظاهر وكذلك حال الأحكام القضائية مما يجعل الحكم غير موافق للأصول القضائية والتحكيمية ويجعله عرضة للبطلان.

ثالثًا: خالف الحكم المادة (الثامنة) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم ونصها (إذا لم يتفق طرفا التحكيم على الإجراءات التي تتبعها هيئة التحكيم، وقامت الهيئة باختيار إجراءات التحكيم التي تراها مناسبة وفقًا لحكم الفقرة (2) من المادة (الخامسة والعشرين) من النظام، تعين على الهيئة إشعار طرفا التحكيم بتلك الإجراءات، وذلك قبل بدء العمل بها بعشرة أيام على الأقل)؛ وحيث نصت المادة (25) من نظام التحكيم على (1/لطرفي التحكيم الاتفاق على الإجراءات التي تتبعها هيئة التحكيم بما في ذلك حقهما في إخضاع هذه الإجراءات للقواعد النافذة في أي منظمة أو هيئة أو مركز تحكيم في المملكة أو خارجها بشرط عدم مخالفتها لأحكام الشريعة الإسلامية، 2/ إذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق كان لهيئة التحكيم مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، وأحكام هذا النظام أن تختار إجراءات التحكيم التي تراها مناسبة)؛ وحيث جاء بالصفحة (3) من حكم التحكيم السطور (17) وما بعدها (وبسؤال هيئة التحكيم: هل يوجد اتفاق آخر موقع بين الطراف ينظم إجراءات التحكيم أجاب كل منهم منفردًا بعدم وجود سوى ما ذكر (...) ا.هـ)؛ وحيث لم تقم هيئة التحكيم بتحديد الإجراءات التي تتبعها هيئة التحكيم، وقامت الهيئة باختيارها ولم تقم بإشعار أطراف التحكيم بذلك خلال مدة العشرة أيام المذكورة مما يجعل حكم التحكيم باطلًا.

رابعًا: - مخالفة الحكم للإجراء التنظيمي التي حددته المادة (43) الفقرة (1) من نظام التحكيم ونصها (1/ تسلّم هيئة التحكيم إلى كل من طرفي التحكيم صورة طبق الأصل من حكم التحكيم خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ صدوره (؛ حيث جاء بالصفحة (35) من الحكم ما نصه (فقد قررت هيئة التحكيم إصدار الحكم التحكيمي – أي لم يصدر بعد – لهذه الدعوى وجرى النطق بالحكم المدون أدناه في يوم الاثنين بتاريخ 1446/6/1هـ وتم تسليم كل طرف بنسخة من صك حكم التحكيم بهذه الجلسة ا.هـ)، كما جاء بالصفحة الأخيرة من الحكم ما نصه (حرر هذا الحكم من نسخة واحدة، ووقع عليها أعضاء هيئة التحكيم وأمين السر، واستلم الأطراف نسخة من الحكم يدويًا بتاريخ 1446/6/1هـ وسيتم إرساله للأطراف إلكترونيًا) ووجه المخالفة هي أنه تم ذكر تسليم صورة من الحكم قبل إصداره وهو ما يخالف الإجراءات المتعلقة بإصدار الأحكام، كما أن نسخة الحكم المسلمة للمُحتكِم هي (صورة ضوئية) وليست صورة (طبق الأصل) وفقًا للنظام مما يترتب عليه بطلان الحكم التحكيمي محل الدعوى.

خامسًا: - مخالفة الحكم للإجراء التنظيمي التي حددته المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم الصادر ونصها (1/ ينطق رئيس هيئة التحكيم بالحكم بعد إقفال باب المرافعة) وحيث خلا الحكم من الإشارة لذلك كما جاء بالصفحة (35) من الحكم (وجرى النطق بالحكم) دون الإشارة إلى النطق من رئيس هيئة التحكيم بالحكم مما يبطل الحكم لمخالفته الإجراء المتبع في ذلك الإجراء الحتمي وفقًا للائحة التنفيذية لنظام التحكيم.

سادسًا: - بطلان الحكم لعدم الحكم بما طلبه المُحتكِم في البند (أولًا) من طلباته ونصه (أولًا: - فسخ العقد محل الدعوى) حيث إنه لا يسوغ لهيئة التحكيم أن تحكم بما لم يطلبه المُحتكِم حيث لم يطلب المُحتكِم بطلان العقد وبالتالي فإن حكم هيئة التحكيم (بالأكثرية) بالحكم ببطلان العقد محل الدعوى باطل، كما أن ما قررته الهيئة أن بطلان العقد يستتبع إعادة المتعاقدين إلى ما كانت عليه الحال قبل التعاقد إجراء باطل لمخالفته ما طلبه المُحتكِم لقاعدة (القضاء يتخصص)، - كما إنه وإن كان لا يجوز للمُحتكِم أن يتعرض لوقائع وموضوع النزاع- إلا أن ذلك لا يسقط حق المُحتكِم في التعرض للتناقضات التي اعترت الحكم محل دعوى البطلان؛ حيث قررت هيئة التحكيم في تسبيبها لبطلان العقد الآتي: -

أن بطلان العقد يستتبع إعادة المتعاقدين إلى ما كان عليه الحال قبل التعاقد وفقًا للمادة (82) من نظام المعاملات المدنية (وهو ما يتعين معه إلزام المُحتكَم ضدهما بإعادة المبلغ الذي دفعه موكلي وفقًا للعقد الثلاثي المؤرخ في 08/02/1438ه المبرم بين ثلاثة أطراف هم: المُحتكِم (...) والمُحتكَم ضده الأول (...) والمُحتكَم ضده الثاني (...) ولاسيَّما وقد صادق جميع الأطراف على صحة هذا العقد بما اشتمل عليه من بنود وهو العقد – وهذا لم يحصل)

لم تقض هيئة التحكيم بالتعويض للمُحتكِم وفقًا لنص نفس المادة (82) من نظام المعاملات المدنية ثم تقرر هيئة التحكيم إنه لا شك في أن التقدير لهذا التعويض هو المقابل الذي يعول فيه على الأجرة التي سبق أن اتفق عليها الطرفين في عقد الإجارة –

الذي حكمت ببطلانه- ثم رفضت الحكم برد قيمة الإيجارات المدفوعة للمُحتكَم ضده الأول (...) قدرها (3,832,510) ريال دون مسوغ.

أن هيئة التحكيم تقضى ببطلان العقد وتستند للمادة (111) من نظام المعاملات المدنية التي حصرت (فسخ أو انفساخ العقد) ولم تتطرق للبطلان وفقًا لما انتهجته هيئة التحكيم مما يكون الحكم باطلًا.

أن تطرق هيئة التحكيم لما تضمنته بنود العقد الذي حكمت ببطلانه إجراء باطل لأن القاعدة (الحكم فرع التصور) وبطلان العقد يترتب عليه – كما قررت هيئة التحكيم- بطلان ما يترتب عليه وإعادة أطرافه لما كانوا عليه قبل التعاقد)، وبالتالي يبطل ما قررته الهيئة أن المُحتكَم ضده الأول (...) ليس له علاقة بمبلغ قدره (6000000) ريال ثمنًا لتنازل المُحتكَم ضده الثاني (...) عن المنفعة لصالح المُحتكِم وأنه تم استيفاء المُحتكَم ضده الثاني هذا المبلغ عن طريق محاسبات وخصومات تمت بينهما وتم تفصيلها بموجب البند الثالث من العقد (الذي حكمت الهيئة ببطلانه فهل يعقل هذا؟)، وبالتالي فما قررته الهيئة إن هذه المطالبة لا تتوجه على المُحتكَم ضده الأول (...) وإنما تتوجه على المُحتكَم ضده الثاني (...) بدعوى مستقلة إجراء باطل.

سابعًا: - بطلان حكم التحكيم لعدم الحكم بالتعويض ضد المُحتكَم ضده الأول عن الضرر الذي أصاب المُحتكِم بسبب المُحتكَم ضده الأول في الدعوى التحكيمية؛ حيث لم ينازع المُحتكَم ضده الأول في موضوع التعويض وكذلك لم ينازع في مطالبة المُحتكِم له بتعويضه عن منفعة العقار حتى نهاية مدة عقد الإيجار بتاريخ 1450/6/14هـ بمبلغ قدره

(20,392,000) عشرون مليونًا وثلاثمئة واثنان وتسعون ألف ريال لأن نكوله عن الجواب وتمسكه بانتفاء صفته أو عدم اختصاص هيئة التحكيم تعتبر موافقة ضمنية بأحقية المُحتكِم في ذلك التعويض ولاسيَّما وقد قررت هيئة التحكيم بأن المُحتكَم ضده الثاني هو الذي قام بالتنازل عن المنفعة لصالح المُحتكِم وقررت أن (...) والمُحتكَم ضده الأول (...) انحصر دوره في الموافقة على هذا التنازل) مما يثبت علم المُحتكَم ضده الأول عن وجود العقد السابق ورضاه به الموجب لتعويض المُحتكِم ولا حاجة ليمينه في ذلك ولاسيَّما أنه قد نكل عن حلف اليمين بعد إنذاره ثلاث مرات عن علمه بالحكم السابق ضد شركة (...) في الدعوى رقم (...) بشأن الالتماس المقدم من المُحتكَم ضده الأول وفقًا للثابت بالصفحة (33) من حكم التحكيم محل دعوى البطلان، كما أقر المُحتكَم ضده الثاني بالصفحة (15) من الحكم السطر (2) بعلم المُحتكَم ضده الأول، وبالتالي فما قررته هيئة التحكيم بعدم تحقق أركان المسؤولية في مسألة التعويض ضد المُحتكَم ضده الأول من توافر الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما فغير صحيح وإجراء باطل، كما أن تقرير الهيئة بأن المطالبة بالتعويض تكون في مواجهة من باع عليه وغره وتسبب ببطلان عقد البيع بتصرفاته وهو المُحتكَم ضده الثاني (...) في غير محله ومخالفة للنظام لتضامنهما في ذلك حيث يتعين على الهيئة الفصل في كامل الدعوى وبالتالي فإن حكم الهيئة بالأكثرية برد طلب المُحتكِم بالتعويض وإفهامه بأن له الحق في توجيه مطالبته تلك على من غرر به بدعوى مستقلة باطل.

ثامنًا: - بطلان الحكم لعدم الحكم بما طلبه المُحتكِم في البند (سادسًا) من طلباته حيث طلب المُحتكِم ما نصه (سادسًا: إلزام المُحتكَم ضده الأول (...) بأعمال التشطيبات بمبلغ

قدره (1,372,465) مليون وثلاثمئة وثلاثة وسبعون ألفًا وأربعمئة وخمسة وستون ريالًا (...) ا.هـ) وذلك رغم مما جاء بحكم التحكيم بما نصه (وقد أجاب وكيل المُحتكَم ضده الأول (...) بأنه يدفع بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى وعدم وجود صفة لموكله في الدعوى، وكذلك دفع بعدم قيام المسؤولية التقصيرية في حق موكله وأنه ليس لموكله علاقة بالأضرار الناتجة من إخلاء العقار محل دعوى التحكيم وأن على المُحتكِم الرجوع على المتسبب في الضرر حقيقة) ويفهم من ذلك علمه بثبوت ووجود الأضرار ووجوب الفصل في ذلك الطلب وإحالة الدعوى للخبرة، كما أن الحكم برد طلب المُحتكِم في ذلك بل إفهامه بأن له الحق في توجيه مطالبته بقيمة أعمال التشطيبات التي يدعي بها على المُحتكَم ضده الثاني بدعوى مستقلة إن رغب بذلك وتبحث مطالبته وفقًا للمقتضى الشرعي فهو إجراء باطل ولا يسوغ لهيئة التحكيم عدم الفصل فيه لكون حكمها مخالفًا 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 (...) " وما ورد في المادة (1/50) الفقرة (و) من نظام التحكيم ونصها: " لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...) و- إذا فصل حكم التحكيم في مسائل لا يشملها اتفاق التحكيم (...) " وهذا الذي أشارت إليه هيئة التحكيم من ترك بعض الطلبات دون الفصل فيها وإقامة دعوى مستقلة بذلك إجراء باطل ويعني عدم استيفاء إجراء التحكيم بين الأطراف بشكل كامل مما يعد مخالفة واضحة وصريحة بهذا الخصوص.

تاسعًا: - خالف الحكم محل دعوى البطلان نص المادة 17 و18 من نظام الإثبات والمادة 241 والمادة 242 والمادة 419 والمادة 423 من نظام المعاملات المدنية حيث نصت المادة 17 (الإقرار القضائي حجة قاطعة على المقر، وقاصرة عليه) والمادة 18 يلزم المقر بإقراره، ولا يقبل رجوعه عنه وبيان ذلك حيث إن وكيل المُحتكَم ضده الأول والتزم بذلك في جميع مذكراته بعدم انعقاد صفة موكله في الدعوى مؤسسًا دفعه الجوهري في ذلك على ما ذكره من أن العقد محل التحكيم مجرد إشعار لموكله بحوالة الحق وهو بذلك يقر بأن موكله هو المؤجر والضامن للعلاقة التعاقدية، إذا أن المراد بحوالة الحق هو خلافة المُحتكِم في المركز العقدي للمُحتكَم ضده الثاني على النحو الذي يخرج معه الأخير بريء الذمة من الرابطة التعاقدية وتكون جميع الضمانات والحقوق في مواجهة المُحتكَم ضده الأول) ونصت المادة (241) على أنه (ينتقل الحق إلى المحال له بصفاته وتوابعه وضماناته وإذا كانت الحوالة بعوض لم يضمن المحيل في حوالة العقد إلا وجود الحق وقت انعقاد الحوالة كما نصت عليه المادة (242) معاملات مدنية، وبذلك تنحسر مسؤولية الضمان عن المُحتكَم ضده الثاني، وتكون المسؤولية العقدية بعد تنفيذ العقد بين المُحتكِم والحتكم ضده الأول ويحل الدائن الجديد (المُحتكِم) محل الدائن الأصلي (المُحتكَم ضده الأول في عقده مع (المدين) وهو ما يوضحه عنوان العقد محل التحكيم تحت اسم (عقد اتفاق بأجرة عقار) كما ورد في فقرة التمهيد منه ما نصه تكون العلاقة التعاقدية بين الطرف الأول المُحتكِم ضد الأول) والثالث (المُحتكِم) مباشرة على أن يحل الطرف الثالث محله في العقد المؤرخ 7/6/1434) والعقد المؤرخ بتاريخ 7/6/1434 هو عقد إيجار مبرم بين المُحتكَم ضده الأول والمُحتكَم ضده الثاني على العقار محل التحكيم. كما ورد في

البند السابع الموسوم بانتقال الالتزام ما نصه: (أصبح الطرف الثالث هو المستأجر وأصبحت العلاقة التعاقدية مقصورة بين الطرف الأول والطرف الثالث) وبإقرار وكيل المُحتكِم ضد الأول يكون العقد محل التحكيم حقيقته عقد أجرة عقار بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده الأول، والعلاقة بينهما علاقة مؤجر ومستأجر يترتب عليها كل الالتزامات والحقوق حسبما أفصحت به إرادتهما في العقد فإذا تقررت صحة العلاقة التعاقدية بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده الأول بموجب العقد محل التحكيم وإقرار أطراف التحكيم بالعقد، وانتفاع المُحتكِم بالعين المؤجرة ابتداء من تاريخ العقد محل التحكيم وحتى تاريخ الإخلاء الصادر من محكمة التنفيذ في 27/4/1443هـ، واستلام المُحتكَم ضده الأول الأجرة من المُحتكِم خلال تلك المدة، فإن هذه العلاقة التعاقدية تنشئ على عاتق المؤجر التزامات وضمانات قررتها الشريعة الإسلامية وأخذ بها نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 191 في 29/11/1444هـ حيث تسري نصوصه على جميع الوقائع التي حدثت قبل العمل به، وبالرجوع إلى التزامات المؤجر في النظام المشار إليه نجد أنه ذكر صراحة عدد من الضمانات التي يلتزم بها المؤجر مثل ضمان الصيانة مواد (419) وما بعدها وضمان العيب مواد (25) وما بعدها، وضمان التعرض مواد (423) وما بعدها، وذكر أنواع ضمانات التعرض ومنها ما ورد في الفقرة الثالثة من المادة (423) ونصها: (يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير إذا كان التعرض مبنيًا على سبب نظامي) وهذا التعرض هو محل النزاع في الواقعة محل التحكيم. فنظام المعاملات المدنية أخذ بما أقرته القوانين المدنية بخصوص أنواع التعرض الصادرة من الغير وجعل هذا الضمان لا يقتصر على المؤجر أو أحد تابعيه (م423/1) بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني

على سبب نظامي يستند فيه المتعرض إلى ادعاء حق في العين المؤجرة أو منفعتها ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار فيعتبر المؤجر عندئذ ملزمًا بضمان هذا التعرض وهذا لا خلاف فيه بين شراح القانون المدني وهو موافق القواعد الضمان في الشريعة الإسلامية (التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه والقانون: د. محمد جبر الألفي - المعهد العالي للقضاء - (وضمان التعرض المراد به هو أن ينفذ المؤجر التزامه تنفيذا عينيًا بأن يحمل الغير على الكف عن تعرضه لمحل العقد فإن عجز عن ذلك بأن قضي للمتعرض بما يدعيه من حق في العين المؤجرة أو منفعتها فقد وجب على المؤجر أن يعوض المستأجر عن حرمانه من الانتفاع. وهذا هو ضمان الاستحقاق) وهو التزام جزائي نص عليه نظام المعاملات المدنية في المادة (423/3) ونصه: (إذا ترتب على التعرض الوارد في الفقرتين 102 من هذه المادة حرمان المستأجر كليًا أو جزئيًا من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض)؛ وعليه فالمسؤولية المترتبة على التعرض الصادر من الغير بسبب نظامي مسؤولية عقدية في أخل بها المُحتكَم ضده الأول في عدم منعه التعرض الصادر من الغير الذي يحمل سندًا نظاميًا ولا ينال من ذلك ما دفع به وكيل المُحتكَم ضده الأول من كون الإخلاء الصادر من محكمة التنفيذ للمُحتكِم يندرج في الفقرة الثانية من المادة (424) باعتبارها جهة. وذلك لأن الإخلاء المذكور لصالح المدعيين وليس للجهة العامة وهذا ما خالفه الحكم محل دعوى البطلان وهذا ما أكدته أحكام الشريعة الإسلامية.

عاشرًا: - مخالفة الحكم لعدم قضاءه بما طلبه المُحتكِم في البند (ثامنًا) من طلباته ثامنًا: إحالة هذه الدعوى الخبير عقاري الاحتساب أجرة المثل على فوات المنفعة ومن ثم لخبير

محاسبي لحصر كل الطلبات) وذلك لخروج طلب المُحتكِم عن نشاط الهيئة الذهني ومخالفة الهيئة البند (عاشرًا) من الإجراءات المتفق عليها وكان لابد من التقيد بطلب المُحتكِم والإجراءات ولاسيَّما مع عدم منازعة المُحتكَم ضدهما في ذلك، وما قررته الهيئة بقولها (امًا ما يتعلق بمطالبة المُحتكِم إحالة هذه الدعوى الخبير عقاري الاحتساب أجرة المثل على فوات المنفعة ومن ثم لخبير محاسبي الحصر كل الطلبات، فإن الهيئة ترى (بالأكثرية) عدم وجاهة هذه المطالبة وأن الدعوى لا تفتقر إلى ندب خبير عقاري أو محاسبي، وتنتهي (بالأكثرية) إلى رفض هذه المطالبة (...) ا.هـ) وبالتالي فقد شاب الحكم البطلان ومخالفة النظام؛ حيث نصت المادة (36) الفقرة (1) من نظام التحكيم على (لهيئة التحكيم تعيين خبير أو أكثر، لتقديم تقرير مكتوب أو شفهي يثبت في محضر الجلسة في شأن مسائل معينة تحددها بقرار منها، وتبلغ به كلًّا من الطرفين ما لم يتفقا على غير ذلك) وعدم إحالة الدعوى للخبرة إجراء باطل ومخالف للمادة (27) من نظام التحكيم ونصه (يعامل طرفا التحكيم على قدم المساواة، وتهيأ لكل منهما الفرصة الكاملة والمتكافئة لعرض دعواه أو دفاعه)؛ مما يكون معه حكم التحكيم باطل وأطلب الحكم ببطلانه.

الحادي عشر: - بطلان حكم التحكيم لعدم قضاءه بطلب المُحتكِم بإلزام المُحتكَم ضده الأول (...) بسداد إيجارات متأخرة وغير مستلمة من مستأجري وحدات المبنى مبلغ قدره (6,950,158) ريال؛ حيث قررت الهيئة أن تلك المبالغ قد ترتبت في ذمم المستأجرين منه وليس في ذمة المُحتكَم ضده الأول وحيث قد غلت يد المُحتكِم عن المطالبة بهذه المبالغ المستحقة له - وبالتالي فإن رد هذه المطالبة مع إفهام المُحتكِم بأنه له الحق

في مطالبة المستأجرين بالأجرة عن الفترة التي قام بتأجيرها عليهم وانعقدت له المنفعة خلالها وتمكن منها - بدعوى مستقلة وتبحث مطالبته فهذا إجراء باطل حيث يتعين على الهيئة الفصل في كامل الدعوى وبالتالي فإن حكم الهيئة بالأكثرية برد طلب المُحتكِم في ذلك وإفهامه بأن له الحق في توجيه مطالبته تلك على المستأجرين بدعوى مستقلة بوصم حكم التحكيم محل الدعوى بالبطلان.

الثاني عشر: - بطلان حكم التحكيم لما قررته هيئة التحكيم بما نصه (وبما أن النزاع مستحكم بين أطرافه وكان لا بد من عرض الدعوى على النظر القضائي لإثبات استحقاق المُحتكِم لما يطالب به من علمه، وتلك الطلبات منها ما حكم به لصالح المُحتكِم، ومنها ما حكم برده) وما قررته هيئة التحكيم من عرض الدعوى على النظر القضائي لإثبات استحقاق المُحتكِم لما يطالب الحكم (...) إجراء باطل ومخالف للمادة (50) الفقرة (ز) من نظام التحكيم ونصها (ز) إذا لم تراعِ هيئة التحكيم الشروط الواجب توافرها في الحكم على نحو أثّر في مضمونه، أو استند الحكم على إجراءات تحكيم باطلة أثّرت فيه) مما يجعل إجرائها باطلًا.

الثالث عشر: - بطلان حكم التحكيم حيث إن بطلان العقد الثلاثي المؤرخ في 08/02/1438هـ يترتب عليه بطلان عقد الإيجار الرئيس المؤرخ 1434/6/4هـ المبرم بين المُحتكَم ضده الأول والثاني الذي يعتبر العقد التحكيمي ناسخًا له وإذا ترتب بطلان العقد الأخير ترتب بطلان العقد الأساس وما ترتب عليه؛ وحيث خالف حكم التحكيم ذلك مما يجعله مشوبًا بالبطلان لمخالفته نص المادة (50) الفقرة (و) من نظام التحكيم ونصها

(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).

الرابع عشر: - بطلان حكم التحكيم لمخالفته نظام التحكيم حيث قررت هيئة التحكيم ما نصه (كما أن طلبات المُحتكِم منها ما هو مشروع وتم الحكم به لصالحه، ومنها ما هو ليس بمشروع وتم رفضه) ولم يحكم في أي طلب طلبه المتحكم وتم رفض جميع طلباته وما تم الحكم به بإلزام المُحتكَم ضده الثاني (...) بأن يدفع للمُحتكِم مبلغًا قدره (121,667) فهو أتعاب المُحكَّمين وأمين السر ولم تدخل في طلبات المُحتكِم وعددها (تسعة) طلبات، ثم أن ما يثبت بطلان الحكم القضاء بأتعاب التحكيم على المُحتكَم ضده الثاني رغم أن المُحتكِم لم يطلبها – وإن كانت مستحقة للمُحتكِم- وبالتالي فإن قيام الهيئة بالحكم بما لم يطلبه المُحتكِم مخالف لنظام التحكيم اجرائيًا والقواعد النظامية للتحكيم ويخالف المادة (50) من نظام التحكيم ولأن الحكم يكون باطلًا إذا صدر بغير طلب، وأطلب الحكم ببطلانه.

لذا ولما تقدم أطلب التكرم بالحكم بقبول الدعوى شكلًا لتقديمها في الموعد النظامي المحدد لتقديمها وفي الموضوع الحكم ببطلان حكم التحكيم محل الدعوى الصادر بتاريخ 1446/6/1هـ وفقًا لما ذكرته من أسباب وإعادة الحكم للهيئة التحكيم للفصل فيه من جديد والنظر في جميع طلبات المُحتكِم ضد المُحتكَم ضدهما الأول والثاني، والله يحفظكم ويرعاكم.

صورة عقد الإيجار الأول المبرم بين (...) إلى (...) (بشخصه) في 1434/6/4هـ

صورة العقد الثلاثي المبرم بتاريخ 1438/2/8هـ

عقد تنازل عن منفعة بتاريخ 1438/2/8هـ بين (...) التي لا صفة لها- إلى المُحتكِم (...)

حكم الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بالرياض رقم (...) وتاريخ 1445/3/25هـ) وبسؤال وكيله المدعى عليها عن ردها على الدعوى اجابت بقولها أطلب كهلة للرد هكذا ذكرت؛ وعليه جرى رفع الجلسة كما جرى إفهام الطرفين بالتحقق من رقم الإيداع للحكم التحكيمي حيث لا يظهر أنه تم إيداعه وفقًا للرقم المقدم رقم (...)، وبالله التوفيق.

وفي يوم الأحد الموافق 16/ 09/ 1446هـ عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، وانضم وكيل المدعي (...) عن (...) ووكيله المدعى عليه (...) عن (...) ولم يحضر المدعى عليه الآخر (...)

وبسؤال وكيلة المدعى عليه عن الجواب قالت: (بالإشارة إلى القضية رقم (...) وتاريخ 1446/8/6هـ المقامة من (...) ضد موكلنا الدكتور (...) المنظورة أمامكم، والمحدد لها جلسة بتاريخ 1446/9/16هـ، فنتقدم بجواب موكلنا المدعى عليه (...) على لائحة الدعوى على النحو الآتي:

أولًا: لقد جاءت لائحة الدعوى متناقضة ينقض آخرها أولها؛ حيث أقر في أولها بما نصه: (أحصر دعاوي في الأسباب المبطلة لحكم التحكيم دون التعرض لوقائع وموضوع النزاع)

(ضبط الجلسة السابقة ص: 4، السطر: 12) وأشار إلى الفقرة (4) من المادة الخمسين من نظام التحكيم، ونصها: (تنظر المحكمة المختصة في دعوى البطلان في الحالات المشار إليها في هذه المادة، دون أن يكون لها فحص وقائع وموضوع النزاع.) ومع ذلك فقد حشا لائحة الدعوى التي بلغت (12) صفحة، بالخوض في الوقائع وموضوع النزاع متذرعًا (ص: 6 من الضبط) بقوله: (وإن كان لا يجوز للمُحتكِم أن يتعرض لوقائع وموضوع النزاع إلا أن ذلك لا يسقط حق المُحتكِم في التعرض للتناقضات التي اعترت الحكم محل الدعوى). مما يدل على عدم توافر أي من الحالات المذكورة في الفقرة (1/50) لذلك لجأ وكيل المدعي إلى الخوض في الوقائع، وإن حاول تسميتها بغير اسمها، فضلًا عن عدم صحة زعمه وجود تناقضات في الحكم محل الدعوى، وليس فيما ذكر ما ينطبق عليه أي حالة من الأحوال السبعة التي نص عليها النظام حصرًا لقبول دعوى البطلان، وقد عجز وكيل المدعي عن الإشارة إلى أي حالة منها طوال (12) صفحة؛ مما يستلزم عدم قبول هذه الدعوى.

ثانيًا: لقد بلغت هذه الدعوى من ضعف الحجة واليأس من بطلان حكم التحكيم أن يهدر وكيل المدعي الحق الوحيد الذي أثبته حكم التحكيم لموكله في سبيل المحاولة اليائسة لإبطال الحكم، وذلك بقوله (في الضبط ص: 10): (إن ما يثبت بطلان الحكم القضاء بأتعاب التحكيم على المُحتكَم ضده الثاني رغم أن المُحتكِم لم يطلبها (...) ولأن الحكم يكون باطلًا إذا صدر بغير طلب وأطلب الحكم ببطلانه)، ومع كون الحكم صحيحًا، ومع عدم تسليمنا بما ذكره وكيل المدعي، فقد فاته أن مسائل الحكم تتجزأ، وأنه يمكن إبطال

هذا الجزء من الحكم دون غيره، فيكون قد أهدر الحق الوحيد الذي أثبته الحكم لموكله؛ مما يدل على ضعف موقفه، وأن الحكم التحكيمي صحيح.

ثالثًا: عدم صحة ما ذكره وكيل المدعي من عدم اشتمال حكم التحكيم على بيانات المُحكَّمين، واستدلاله بالمادة الثانية والأربعين غير منتج حيث إن المادة لم ترتب جزاء البطلان على عدم ذكر بيانات مثل جنسية المُحكَّمين، ولو قضت المحاكم ببطلان الأحكام لمثل ذلك لما سلمت الأحكام، وما استقرت المعاملات. وقد دلت الفقرة (1/50/ ز) على أن عدم الاشتمال على مثل ذلك لا يكون مؤثرًا ما لم يؤثر على مضمون الحكم.

رابعًا: إن كل ما جاء في لائحة الدعوى لا يعدو أن يكون كلامًا مرسلًا لا أثر له، ولو دل على شيء، فإنه لا يدل إلا على ضعف موقف المدعي؛ حيث إن ما يزعمه من أن الحكم قد أخل ببعض الواجبات -في زعمه- مثل عدم ذكر جنسية المُحكَّمين!! أو أن الحكم نص على (جرى النطق بالحكم دون إشارة إلى النطق من رئيس هيئة التحكيم) !! وغيره مما يكفي إيراده عن رده؛ فلا ينهض لإقامة دعوى البطلان فضلًا عن قبولها.

أصحاب الفضيلة: إن لائحة الدعوى لم تستند أو تشر، في أي فقرة من فقراتها، إلى أي حالة من الحالات (أ-ز) من الفقرة (1/50) من نظام التحكيم، وجميع ما جاء فيها وقد بلغت (12) صفحة خارج تمامًا عما حصره نظام التحكيم لقبول دعوى البطلان؛ مما يثبت صحة الحكم، ولو كان لدى المدعي سببًا حقيقيًا من أسباب البطلان لما لجأ إلى مثل هذه الإطالة بلا طائل، ومع ذلك فإذا رأت الدائرة الحاجة إلى مزيد بيان فإن موكلي مستعد بذلك. الطلبات: الحكم بعدم قبول الدعوى). ا.هـ وبعرض ذلك على المدعي وكالةً قال

(أولا نفيد فضيلتكم فيما يخص إيداع الحكم التحكيمي فقد جرى منا مخاطبه رئيس هيئة التحكيم عن إيداعه للحكم فأفاد بأنه قد أودع الحكم التحكيمي بموجب إيداع وقيد الحكم رقم (...) وطلب في إفادته أن نتقدم بشكوى للتواصل العدلي حول ذلك وقد قمنا بشكوى للتواصل العدلي بموجب التذكرة المقيدة لديهم رقم (...) وتاريخ 1446/9/9هـ.

ثانيًا حيث إن المُحتكَم ضده الأول قدم جوابه هذا اليوم فأطلب مهلة للجواب على ما قدمه في جلسة اليوم) هكذا ذكر وقد تم التحقق من رقم الإيداع فلم يظهر أنه تم الإيداع.

وعليه جرى رفع الجلسة لجواب المدعي وكالةً وأن عليه إرفاق الجواب قبل الجلسة القادمة بخمسة أيام عمل وعلى الطرف الآخر الرد قبل الجلسة القادمة، وبالله التوفيق.

وفي يوم الثلاثاء الموافق 17/ 10/ 1446هـ عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، وكيل المدعي (...) كما انضم وكيل المدعى عليه (...) عن (...) كما حضرت (...) عن (...) وبسؤال المدعى عليه وكالة (...) عن جوابه على الدعوى فأرسل ردًا عبر الدردشة هذا نصه (نفيد فضيلتكم بأن هيئة التحكيم قررت برد الدعوى المقدمة من المدعي، وذلك بعد أن تم إثبات عدم وجود أي علاقة قانونية أو تعاقدية بين موكلي والمدعي؛ حيث إننا قدمنا ما يثبت أن العلاقة التعاقدية تخص شركة (...) وتم إرفاق ذلك ضمن المستندات. كما أن المدعي أقر إقرارًا صريح يفيد بأن لا علاقة لموكلي بالموضوع محل النزاع، وأن المطالبة تنحصر فيما بينه وبين المدعى (...) وكما لا يخفى على علم فضيلتكم أن النظر في المسائل الشكلية مقدم

على المسائل الموضوعية، باعتبارها من المسائل الأولية الواجب توافرها لقبول الدعوى وسماعها؛ وعليه فإننا ندفع بعدم صفة موكلي في الدعوى، لانتفاء العلاقة القانونية بينه وبين المدعي، وهو ما ثبت أمام هيئة التحكيم.). ا.هـ وبسؤال المدعي وكالةً عما استمهل من أجله فأرفق ردًا هذا يتلخص رد موكلي فيما هو آتي:

أولًا فيما يخص المراجعة في إيداع الحكم التحكيمي فقد تمت مراجعة هيئة التحكيم فأفادت بأنها قامت بإيداع الحكم بموجب صحيفة دعوى رقم (...) وتاريخ 2/6/1446هـ وقد قام رئيس هيئة التحكيم برفع شكوى بموجب التذكرة رقم (...) لدى مركز التواصل العدلي ذكر فيه أنه قد تم إيداع حكم تحكيمي بموجب رقم الصحيفة المذكور ويطلب فيها التكرم بإحالة الحكم إلى الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض وقد ورد الحل بأنه قد استلم الطلب بعد الحفظ مرفق 1 وقد قمنا بمراجعة محكمة الاستئناف للتأكد من ظهور الحكم التحكيمي لدى الدائرة فأفاد موظف الدائرة عبر الاتصال من مركز الاستقبال في هذه المحكمة بأن هذا الحكم لم يصل إلى الدائرة وإنما يظهر له وأنه لدى إدارة الدعاوي وحيث إن إيداع الحكم لدى محكمة الاستئناف من واجبات المُحكَّم وفقًا لنص م 44 من النظام.

الأسباب

بعد دراسة القضية والاطلاع على عقد مشارطة التحكيم المشار إليه والمؤرخ في 1448/2/8هـ الموافق 2016/1/8م والمعنون (...) بين الأطراف الثلاثة وقد تضمن البند

التاسع شرط التحكيم وبما أن هذه القضية داخلة في اختصاص نظر الدائرة بناءً على الفقرة الأولى من المادة الثامنة من نظام التحكيم لتعلق موضوعها بأجرة عقار مستثمر لمدة طويلة، ولما كانت دعوى البطلان قدمت خلال الأجل المحدد نظامًا المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (51) من نظام التحكيم فهي مقبولة شكلًا.

وأمّا في الموضوع فبما أنّ المدعي يهدف من الدعوى إلى إبطال حكم هيئة التحكيم الصادر في النزاع الحاصل بين المُحتكِم (...) والمُحتكَم ضدهما (...) و (...) والصادر بشأنه حكم هيئة التحكيم (رقم (...) وتاريخ 1446/6/1هـ الصادر من هيئة التحكيم الخماسية المشكلة من كل من (...) (الرئيس)، (...) (المرجح)، (...) (المُحكَّم)، (...) (المُحكَّم)، (...) (المُحكَّم) القاضي منطوقه بالآتي (بناءً على ما تقدم من أسباب فقد ثبت للهيئة (بالأكثرية) بطلان العقد المبرم بتاريخ 1438/2/8هـ الموافق 2016/1/8م بين كل من المُحتكِم/ (...)، سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...)، والمُحتكَم ضده الأول (...)، سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...)، والمُحتكَم ضده الثاني (...) (بشخصه) سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...)، لما هو موضح بالأسباب وحكمت الهيئة (بالأكثرية) بما يلي: -

أولًا: - رفض دعوى المُحتكِم وطلباته المقدمة في مواجهة المُحتكَم ضده الأول (...) وإخلاء سبيله من هذه الدعوى لما هو موضح بالأسباب.

ثانيًا: - إلزام المُحتكَم ضده الثاني (...) سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) بأن يدفع للمُحتكِم (...)، سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) مبلغًا قدره (121,667) مئة وواحد وعشرون ألفًا وستمئة وسبعة وستون ريالًا لما هو موضح بالأسباب.

ثالثًا: - رد بقية الطلبات المقدمة من أطراف الدعوى لما هو موضح بالأسباب).

وحيث إنّه بالرجوع إلى المادة (50) من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1434/5/24هـ التي نصت حصرًا على الحالات التي تقبل بها دعوى البطلان وبما أن مدعي البطلان حدد مواضع البطلان والمتمثلة في:

الأسباب الشكلية:

أولًا/ بطلان حكم التحكيم لمخالفة الأمر الملكي في عقد الإيجار الموحد وتنحسر عن نظرها هيئة التحكيم حيث إن حكم التحكيم قد خالف التعميم رقم (13/ت/8843) وتاريخ 1443-12-19هـ، الصادر عن وزارة العدل والمتضمن أن عقود الإيجار غير المسجلة في الشبكة الإلكترونية غير صالحة لإنتاج آثارها الإدارية أو القضائية وذلك أن العقد غير مسجل عبر منصة إيجار.

ثانيًا/: التناقض في بين الحكم والتكييف والتسبيب، التكييف حوالة حق، والحكم ببطلان عقد الأجرة.

ثالثًا/: عدم تتحقق الهيئة من حصول الطريق الودي لحل الخلاف وفق العقد.

الأسباب الموضوعية: -

أولًا: - خالف الحكم المادة الثانية والأربعون منه الفقرة الثانية وذلك أنه:

1- لم يشتمل الحكم التحكيمي على عناوين المُحكَّمين.

2- لم يشتمل الحكم التحكيمي على جنسيات المُحكَّمين

3- لم يشتمل الحكم التحكيمي على تحديد أتعاب المُحكَّمين

4- لم يشتمل الحكم التحكيمي على نفقات التحكيم.

5- لم يشتمل الحكم التحكيمي على كيفية توزيع النفقات على أطراف التحكيم.

ثانيًا: خالف الحكم محل دعوى البطلان نص المادة الثامنة والثلاثين من فقرة أ، و، ج، (وجوب مراعاة هيئة التحكيم عند الفصل في النزاع شروط العقد محل النزاع وتأخذ في الاعتبار الأعراف الجارية في نوع المعاملة والعادات المتبعة وما جرى عليه التعامل بين الطرفين) ويظهر هذا بداية في عنوان العقد محل التحكيم تحت اسم (عقد اتفاق بأجرة عقار) كما ورد في فقرة التمهيد منه ما نصه تكون العلاقة التعاقدية بين الطرف الأول المُحتكِم ضد الأول) والثالث (المُحتكِم) مباشرة على أن يحل الطرف الثالث محله في العقد المؤرخ 7/6/1434) والعقد المؤرخ بتاريخ 7/6/1434 هو عقد إيجار مبرم بين المُحتكَم ضده الأول والمُحتكَم ضده الثاني على العقار محل التحكيم كما ورد في البند السابع الموسوم بانتقال الالتزام ما نصه: (أصبح الطرف الثالث هو المستأجر وأصبحت العلاقة التعاقدية مقصورة بين الطرف الأول والطرف الثالث) وبإقرار وكيل المُحتكِم ضد الأول يكون العقد محل التحكيم حقيقته عقد أجرة عقار بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده

الأول، والعلاقة بينهما علاقة مؤجر ومستأجر يترتب عليها كل الالتزامات والحقوق حسبما أفصحت به إرادتهما في العقد ومن ثم ليس هناك اجتهاد لهيئة التحكيم في ذلك وهو ما خالفته في حكمها.

ثالثًا: خالف الحكم المادة (الثامنة) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم والمادة (25) من نظام التحكيم؛ وحيث جاء بالصفحة (3) من حكم التحكيم السطور (17) وما بعدها (وبسؤال هيئة التحكيم: هل يوجد اتفاق آخر موقع بين الطراف ينظم إجراءات التحكيم أجاب كل منهم منفردًا بعدم وجود سوى ما ذكر (...) ا.هـ)؛ وحيث لم تقم هيئة التحكيم بتحديد الإجراءات التي تتبعها هيئة التحكيم، وقامت الهيئة باختيارها ولم تقم بإشعار أطراف التحكيم بذلك خلال مدة العشرة أيام المذكورة مما يجعل حكم التحكيم باطلًا.

رابعًا: - مخالفة الحكم للإجراء التنظيمي التي حددته المادة (43) الفقرة (1) من نظام التحكيم ووجه المخالفة هي أنه تم ذكر تسليم صورة من الحكم قبل إصداره وهو ما يخالف الإجراءات المتعلقة بإصدار الأحكام، كما أن نسخة الحكم المسلمة للمُحتكِم هي (صورة ضوئية) وليست صورة (طبق الأصل) وفقًا للنظام مما يترتب عليه بطلان الحكم التحكيمي محل الدعوى

. خامسًا: - مخالفة الحكم للإجراء التنظيمي التي حددته المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم الصادر ونصها (1/ ينطق رئيس هيئة التحكيم بالحكم بعد إقفال باب المرافعة) وحيث خلا الحكم من الإشارة لذلك.

سادسًا: - بطلان الحكم لعدم الحكم بما طلبه المُحتكِم في البند (أولًا) من طلباته ونصه (أولًا: - فسخ العقد محل الدعوى) حيث إنه لا يسوغ لهيئة التحكيم أن تحكم بما لم يطلبه المُحتكِم حيث لم يطلب المُحتكِم بطلان العقد وبالتالي فإن حكم هيئة التحكيم (بالأكثرية) بالحكم ببطلان العقد محل الدعوى باطل.؟

سابعًا: - بطلان حكم التحكيم لعدم الحكم بالتعويض ضد المُحتكَم ضده الأول عن الضرر الذي أصاب المُحتكِم بسبب المُحتكَم ضده الأول في الدعوى التحكيمية؛ حيث لم ينازع المُحتكَم ضده الأول في موضوع التعويض وكذلك لم ينازع في مطالبة المُحتكِم له بتعويضه عن منفعة العقار حتى نهاية مدة عقد الإيجار بتاريخ 1450/6/14هـ بمبلغ قدره (20,392,000) عشرون مليونًا وثلاثمئة واثنان وتسعون ألف ريال لأن نكوله عن الجواب وتمسكه بانتفاء صفته أو عدم اختصاص هيئة التحكيم تعتبر موافقة ضمنية بأحقية المُحتكِم في ذلك التعويض ولاسيَّما وقد قررت هيئة التحكيم بأن المُحتكَم ضده الثاني هو الذي قام بالتنازل عن المنفعة لصالح المُحتكِم وقررت أن (...) والمُحتكَم ضده الأول (...) انحصر دوره في الموافقة على هذا التنازل) مما يثبت علم المُحتكَم ضده الأول عن وجود العقد السابق ورضاه به الموجب لتعويض المُحتكِم ولا حاجة ليمينه في ذلك ولاسيَّما أنه قد نكل عن حلف اليمين بعد إنذاره ثلاث مرات عن علمه بالحكم السابق ضد شركة (...) في الدعوى رقم (...) بشأن الالتماس المقدم من المُحتكَم ضده الأول وفقًا للثابت بالصفحة (33) من حكم التحكيم محل دعوى البطلان، كما أقر المُحتكَم ضده الثاني بالصفحة (15) من الحكم السطر (2) بعلم المُحتكَم ضده الأول، وبالتالي فما قررته هيئة التحكيم بعدم تحقق أركان المسؤولية في مسألة التعويض ضد المُحتكَم ضده الأول من

توافر الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما فغير صحيح وإجراء باطل، كما أن تقرير الهيئة بأن المطالبة بالتعويض تكون في مواجهة من باع عليه وغره وتسبب ببطلان عقد البيع بتصرفاته وهو المُحتكَم ضده الثاني (...) في غير محله ومخالفة للنظام لتضامنهما في ذلك حيث يتعين على الهيئة الفصل في كامل الدعوى وبالتالي فإن حكم الهيئة بالأكثرية برد طلب المُحتكِم بالتعويض وإفهامه بأن له الحق في توجيه مطالبته تلك على من غرر به بدعوى مستقلة باطل.

ثامنًا: - بطلان الحكم لعدم الحكم بما طلبه المُحتكِم في البند (سادسًا) من طلباته حيث طلب المُحتكِم ما نصه (سادسًا: إلزام المُحتكَم ضده الأول (...) بأعمال التشطيبات بمبلغ قدره (1,372,465) مليون وثلاثمئة وثلاثة وسبعون ألفًا وأربعمئة وخمسة وستون ريالًا (...) ا.هـ) وذلك رغم مما جاء بحكم التحكيم بما نصه (وقد أجاب وكيل المُحتكَم ضده الأول (...) بأنه يدفع بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى وعدم وجود صفة لموكله في الدعوى، وكذلك دفع بعدم قيام المسؤولية التقصيرية في حق موكله وأنه ليس الموكلة علاقة بالأضرار الناتجة من إخلاء العقار محل دعوى التحكيم وأن على المُحتكِم الرجوع على المتسبب في الضرر حقيقة) ويفهم من ذلك علمه بثبوت ووجود الأضرار ووجوب الفصل في ذلك الطلب وإحالة الدعوى للخبرة، كما أن الحكم برد طلب المُحتكِم في ذلك بل إفهامه بأن له الحق في توجيه مطالبته بقيمة أعمال التشطيبات التي يدعي بها على المُحتكَم ضده الثاني بدعوى مستقلة إن رغب بذلك وتبحث مطالبته وفقًا للمقتضى الشرعي فهو إجراء باطل ولا يسوغ لهيئة التحكيم عدم الفصل فيه لكون حكمها مخالفًا للمادة (2/50) من نظام التحكيم.

تاسعًا: - خالف الحكم محل دعوى البطلان نص المادة 17 و18 من نظام الإثبات والمادة 241 والمادة 242 والمادة 419 والمادة 423 من نظام المعاملات المدنية وبيان ذلك حيث إن وكيل المُحتكَم ضده الأول والتزم بذلك في جميع مذكراته بعدم انعقاد صفة موكله في الدعوى مؤسسًا دفعه الجوهري في ذلك على ما ذكره من أن العقد محل التحكيم مجرد إشعار لموكله بحوالة الحق وهو بذلك يقر بأن موكله هو المؤجر والضامن للعلاقة التعاقدية، إذا أن المراد بحوالة الحق هو خلافة المُحتكِم في المركز العقدي للمُحتكَم ضده الثاني على النحو الذي يخرج معه الأخير بريء الذمة من الرابطة التعاقدية وتكون جميع الضمانات والحقوق في مواجهة المُحتكَم ضده الأول) ونصت المادة (241) على أنه (ينتقل الحق إلى المحال له بصفاته وتوابعه وضماناته وإذا كانت الحوالة بعوض لم يضمن المحيل في حوالة العقد إلا وجود الحق وقت انعقاد الحوالة كما نصت عليه المادة (242) معاملات مدنية، وبذلك تنحسر مسؤولية الضمان عن المُحتكَم ضده الثاني، وتكون المسؤولية العقدية بعد تنفيذ العقد بين المُحتكِم والحتكم ضده الأول ويحل الدائن الجديد (المُحتكِم) محل الدائن الأصلي (المُحتكَم ضده الأول في عقده مع (المدين) وهو ما يوضحه عنوان العقد محل التحكيم تحت اسم (عقد اتفاق بأجرة عقار) كما ورد في فقرة التمهيد منه ما نصه تكون العلاقة التعاقدية بين الطرف الأول المُحتكِم ضد الأول) والثالث (المُحتكِم) مباشرة على أن يحل الطرف الثالث محله في العقد المؤرخ 7/6/1434) والعقد المؤرخ بتاريخ 7/6/1434 هو عقد إيجار مبرم بين المُحتكَم ضده الأول والمُحتكَم ضده الثاني على العقار محل التحكيم. كما ورد في البند السابع الموسوم بانتقال الالتزام ما نصه: (أصبح الطرف الثالث هو المستأجر وأصبحت العلاقة التعاقدية مقصورة بين

الطرف الأول والطرف الثالث) وبإقرار وكيل المُحتكِم ضد الأول يكون العقد محل التحكيم حقيقته عقد أجرة عقار بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده الأول، والعلاقة بينهما علاقة مؤجر ومستأجر يترتب عليها كل الالتزامات والحقوق حسبما أفصحت به إرادتهما في العقد فإذا تقررت صحة العلاقة التعاقدية بين المُحتكِم والمُحتكَم ضده الأول بموجب العقد محل التحكيم وإقرار أطراف التحكيم بالعقد، وانتفاع المُحتكِم بالعين المؤجرة ابتداء من تاريخ العقد محل التحكيم وحتى تاريخ الإخلاء الصادر من محكمة التنفيذ في 27/4/1443هـ، واستلام المُحتكَم ضده الأول الأجرة من المُحتكِم خلال تلك المدة، فإن هذه العلاقة التعاقدية تنشئ على عاتق المؤجر التزامات وضمانات قررتها الشريعة الإسلامية وأخذ بها نظام المعاملات المدنية حيث تسري نصوصه على جميع الوقائع التي حدثت قبل العمل به، وبالرجوع إلى التزامات المؤجر في النظام المشار إليه نجد أنه ذكر صراحة عدد من الضمانات التي يلتزم بها المؤجر مثل ضمان الصيانة مواد (419) وما بعدها وضمان العيب مواد (25) وما بعدها، وضمان التعرض مواد (423) وما بعدها، وذكر أنواع ضمانات التعرض ومنها ما ورد في الفقرة الثالثة من المادة (423) ونصها: (يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير إذا كان التعرض مبنيًا على سبب نظامي) وهذا التعرض هو محل النزاع في الواقعة محل التحكيم.

فنظام المعاملات المدنية أخذ بما أقرته القوانين المدنية بخصوص أنواع التعرض الصادرة من الغير وجعل هذا الضمان لا يقتصر على المؤجر أو أحد تابعيه (م423/1) بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب نظامي يستند فيه المتعرض إلى ادعاء حق في العين المؤجرة أو منفعتها ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد

الإيجار فيعتبر المؤجر عندئذ ملزم بضمان هذا التعرض وهو التزام جزائي نص عليه نظام المعاملات المدنية في المادة (423/3) ونصه: (إذا ترتب على التعرض الوارد في الفقرتين 102 من هذه المادة حرمان المستأجر كليًا أو جزئيًا من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض)؛ وعليه فالمسؤولية المترتبة على التعرض الصادر من الغير بسبب نظامي مسؤولية عقدية في أخل بها المُحتكَم ضده الأول في عدم منعه التعرض الصادر من الغير الذي يحمل سندًا نظاميًا ولا ينال من ذلك ما دفع به وكيل المُحتكَم ضده الأول من كون الإخلاء الصادر من محكمة التنفيذ للمُحتكِم يندرج في الفقرة الثانية من المادة (424) باعتبارها جهة. وذلك لأن الإخلاء المذكور لصالح المدعيين وليس للجهة العامة وهذا ما خالفه الحكم محل دعوى البطلان وهذا ما أكدته أحكام الشريعة الإسلامية.

عاشرًا: - مخالفة الحكم لعدم قضاءه بما طلبه المُحتكِم في البند (ثامنًا) من طلباته ثامنًا: إحالة هذه الدعوى الخبير عقاري الاحتساب أجرة المثل على فوات المنفعة ومن ثم لخبير محاسبي لحصر كل الطلبات) وبالتالي فقد شاب الحكم البطلان ومخالفة النظام؛ حيث نصت المادة (36) الفقرة (1) من نظام التحكيم وعدم إحالة الدعوى للخبرة إجراء باطل ومخالف للمادة (27) من نظام التحكيم ونصه (يعامل طرفا التحكيم على قدم المساواة، وتهيأ لكل منهما الفرصة الكاملة والمتكافئة لعرض دعواه أو دفاعه)؛ مما يكون معه حكم التحكيم باطل وأطلب الحكم ببطلانه.

الحادي عشر: - بطلان حكم التحكيم لعدم قضاءه بطلب المُحتكِم بإلزام المُحتكَم ضده الأول (...) بسداد إيجارات متأخرة وغير مستلمة من مستأجري وحدات المبنى مبلغ قدره (6,950,158) ريالًا؛ حيث قررت الهيئة أن تلك المبالغ قد ترتبت في ذمم المستأجرين منه وليس في ذمة المُحتكَم ضده الأول وحيث قد غلت يد المُحتكِم عن المطالبة بهذه المبالغ المستحقة له - وبالتالي فإن رد هذه المطالبة مع إفهام المُحتكِم بأنه له الحق في مطالبة المستأجرين بالأجرة عن الفترة التي قام بتأجيرها عليهم وانعقدت له المنفعة خلالها وتمكن منها - بدعوى مستقلة وتبحث مطالبته فهذا إجراء باطل حيث يتعين على الهيئة الفصل في كامل الدعوى وبالتالي فإن حكم الهيئة بالأكثرية برد طلب المُحتكِم في ذلك وإفهامه بأن له الحق في توجيه مطالبته تلك على المستأجرين بدعوى مستقلة بوصم حكم التحكيم محل الدعوى بالبطلان.

الثاني عشر: - بطلان حكم التحكيم لما قررته هيئة التحكيم بما نصه (وبما أن النزاع مستحكم بين أطرافه وكان لا بد من عرض الدعوى على النظر القضائي لإثبات استحقاق المُحتكِم لما يطالب به من علمه، وتلك الطلبات منها ما حكم به لصالح المُحتكِم، ومنها ما حكم برده) وما قررته هيئة التحكيم من عرض الدعوى على النظر القضائي لإثبات استحقاق المُحتكِم لما يطالب الحكم (...) إجراء باطل ومخالف للمادة (50) الفقرة (ز) من نظام التحكيم ونصها (ز) إذا لم تراعِ هيئة التحكيم الشروط الواجب توافرها في الحكم على نحو أثّر في مضمونه، أو استند الحكم على إجراءات تحكيم باطلة أثّرت فيه) مما يجعل إجراءها باطلًا.

الثالث عشر: - بطلان حكم التحكيم حيث إن بطلان العقد الثلاثي المؤرخ في 08/02/1438ه يترتب عليه بطلان عقد الإيجار الرئيس المؤرخ 1434/6/4هـ المبرم بين المُحتكَم ضده الأول والثاني الذي يعتبر العقد التحكيمي ناسخ له وإذا ترتب بطلان العقد الأخير ترتب بطلان العقد الأساس وما ترتب عليه؛ وحيث خالف حكم التحكيم ذلك مما يجعله مشوبًا بالبطلان لمخالفته نص المادة (50) الفقرة (و) من نظام التحكيم ونصها (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).

الرابع عشر: - بطلان حكم التحكيم لمخالفته نظام التحكيم حيث قررت هيئة التحكيم ما نصه (كما أن طلبات المُحتكِم منها ما هو مشروع وتم الحكم به لصالحه، ومنها ما هو ليس بمشروع وتم رفضه) ولم يحكم في أي طلب طلبه المتحكم وتم رفض جميع طلباته وما تم الحكم به بإلزام المُحتكَم ضده الثاني (...) بأن يدفع للمُحتكِم (...) مبلغًا قدره (121,667) فهو أتعاب المُحكَّمين وأمين السر ولم تدخل في طلبات المُحتكِم وعددها (تسعة) طلبات، ثم أن ما يثبت بطلان الحكم القضاء بأتعاب التحكيم على المُحتكَم ضده الثاني رغم أن المُحتكِم لم يطلبها – وإن كانت مستحقة للمُحتكِم- وبالتالي فإن قيام الهيئة بالحكم بما لم يطلبه المُحتكِم مخالف لنظام التحكيم إجرائيًا والقواعد النظامية للتحكيم ويخالف المادة (50) من نظام التحكيم ولأن الحكم يكون باطلًا إذا صدر بغير طلب وأطلب الحكم ببطلانه.

وبما أن ما ورده المدعي في أسباب دعوى البطلان أعلاه يجاب عليه بما يلي/

ما ورد في أولًا من الأسباب الشكلية/

يجاب عليه بأن محل الدعوى التعويض على عقود سابقة إضافة إلى أن العقد مؤرخ في 1438/2/8هـ فهو غير مشمول بمدة المنع من النظر.

وما ورد في ثالثًا من الأسباب الشكلية/

يجاب عليه بعدم تأثير ذلك إذ التحكيم تم بعد عدة إجراءات ومنها صدور أحكام قضائية بتعيين مُحكَّمين مما يتحقق معه تعذر الحل الودي مع عدم تأثير ذلك.

وما ورد في أولًا في الأسباب الموضوعية/

يجاب عليه بأن بيانات المُحكَّمين مبينة وواضحة مع جنسياتهم ص 4 من الحكم وكذلك أتعابهم وما يتعلق بالنفقات ولا صحة لما أورده مدعي البطلان.

وما ورد في ثالثًا من الأسباب الموضوعية/

يجاب عليه بأن الهيئة حددت الإجراءات وفقًا لما ورد في الصك ص 5/4 كما أنه بإقرار الأطراف لا يوجد إجراءات محددة وموافقته على ما قررته الهيئة في الجلسة الأولى

وما ورد في رابعًا من الأسباب الموضوعية/

يجاب عليه بأن هذا غير مؤثر في النتيجة والعبرة بتاريخ استلام الحكم.

وما ورد في خامسًا من الأسباب الموضوعية/

يجاب عليه بأن إقفال باب المرافعة إجرائي ولا يمنع من النطق بالحكم سواء تم تقرير قفل باب المرافعة أو عدمه وسواء أشير له أم لا إذ إن هذا الأمر شكلي غير مؤثر.

وما ورد في عاشرًا من الأسباب الموضوعية/

يجاب عليه بأن هذا لا يعد طلبًا أصليًا وإنما من الطلبات التي لا تلزم بها هيئة التحكيم ما لم ترَ موجبًا لذلك ولا يسوغ أن يقال بأن هذا طلب موجب للحكم لأنه في حقيقته ليس طلبًا في مواجهة الخصم

وما ورد في الرابع عشر من الأسباب الموضوعية/

يجاب عليه بأن هذا الحكم لهذه الفقرة على فرض عدم صحته للأسباب المشار لها فليس من لازمه إبطال حكم هيئة التحكيم وإنما اقتصار الإبطال على هذه الفقرة من الحكم وهذا مخالف لطبيعة الدعوى إذ لا مصلحة للمدعي في مثل ذلك لأنه حكم في مصلحته ولعل مبنى ذلك الظن بتأثير ذلك على الحكم كليًا، والدائرة ترى صحة الإجراء من قبل هيئة التحكيم وفقًا للبند الثالث (مصروفات التحكيم) واتفاق الأطراف على تحمل الخاسر مصروفات التحكيم وفقًا لما تقرره الهيئة.

وما ورد في ثانيًا من الأسباب الشكلية وما ورد في الأسباب الموضوعية في ثانيًا وسابعًا وثامنًا وتاسعًا والحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر من الأسباب الموضوعية/

فإنها أسباب موضوعية ولا يحق للدائرة الدخول فيها استنادًا إلى الفقرة الرابعة من المادة 50 من نظام التحكيم ونصها (تنظر المحكمة المختصة في دعوى البطلان في الحالات المشار إليها في هذه المادة دون أن يكون لها فحص وقائع وموضوع النزاع).

ولما كان حكم التحكيم قد تضمن النظر في جوانب النزاع بين الطرفين الواردة في عقد اتفاق التحكيم، وبما أن الحكم لم يظهر للدائرة به ما يتضمن ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية أو ما اتفق عليه طرفا التحكيم، أو أن موضوع النزاع من المسائل التي لا يجوز التحكيم فيها بموجب هذا النظام، أو النظام العام سوى ما سيرد مما أورده المُحتكِم في سبب البطلان سادسًا من الأسباب الموضوعية/ ونصه (بطلان الحكم لعدم الحكم بما طلبه المُحتكِم في البند (أولًا) من طلباته ونصه (أولًا: - فسخ العقد محل الدعوى) حيث إنه لا يسوغ لهيئة التحكيم أن تحكم بما لم يطلبه المُحتكِم حيث لم يطلب المُحتكِم بطلان العقد وبالتالي فإن حكم هيئة التحكيم (بالأكثرية) بالحكم ببطلان العقد محل الدعوى باطل).

وذلك أن هيئة التحكيم قررت في ديباجة الحكم ثبوت بطلان العقد الثلاثي وهو عقد موقع بين الأطراف مع إقرارهم به ومع عدم وجود طلب بذلك من أطراف الدعوى التحكيمية

واستنادًا إلى الفقرة د من المادة 200 من نظام المرافعات الشرعية التي قررت من أسباب التماس إعادة النظر والاعتراض على الحكم ونصها (إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو قضى بأكثر مما طلبوه.)

وبما أن آثار البطلان تختلف عن آثار الفسخ والانفساخ والإبطال أمر لم يطلبه الخصوم ولا يقال بأن من لوازم رد طلب المُحتكِم الفسخ الإبطال لأن الحال لا يخلوا من بقاء العقد سليمًا صحيح أو الإبطال مما يتحقق أن الإبطال أمر زائد عن طلب أطراف الدعوى التحكيمية كما أن حكم المحكمة العامة في الإخلاء لا يدل على إبطال العقد لعدم دخول جميع الأطراف في مواجهة بعضهم البعض في استحقاقهم خصوصًا أن العقد الأساسي للمُحتكِم الثالث مع المالك من شروطه موافقة المالك على التأجير من الباطن ولم يظهر وجود ذلك لدى المحكوم لهم من حكم المحكمة العامة.

واستناد إلى الفقرة و/أ من المادة 50 من نظام التحكيم

وبما أنه تم الإيداع للحكم التحكيمي وفق المادة 44 من نظام التحكيم واستنادًا إلى الفقرة الرابعة من المادة 53 من نظام التحكيم ولتحقق الاشتراطات وفق المادة 55 من نظام التحكيم فإن الدائرة تنتهي منطوق حكمها أدناه

المنطوق

لذا حكمت الدائرة بما يلي:

قبول دعوى البطلان شكلًا وموضوعًا والحكم بما يلي:

أولًا/ رد دعوى البطلان للحكم التحكيمي محل الدعوى المؤرخ في 1446/6/1هـ بين طرفي التحكيم المُحتكِم: (...) والمُحتكَم ضدهما (...) و (...)

(...) في فقراته التالية ونصها (أولًا: - رفض دعوى المُحتكِم وطلباته المقدمة في مواجهة المُحتكَم ضده الأول (...) عرفه وإخلاء سبيله من هذه الدعوى لما هو موضح بالأسباب.

ثانيًا: - إلزام المُحتكَم ضده الثاني (...) سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) بأن يدفع للمُحتكِم (...)، سعودي الجنسية هوية وطنية رقم (...) مبلغًا قدره (121,667) مئة وواحد وعشرون ألفًا وستمئة وسبعة وستون ريالًا لما هو موضح بالأسباب.

ثالثًا: - رد بقية الطلبات المقدمة من أطراف الدعوى لما هو موضح بالأسباب). وقررت الدائرة تأييد الحكم التحكيمي في هذه الفقرات والأمر بتنفيذه.

ثانيًا/ الحكم ببطلان ما تضمنه الحكم التحكيمي ونصه (فقد ثبت للهيئة بالأكثرية بطلان العقد المبرم بتاريخ 1438/2/8هـ الموافق 2006/1/8م بين كل من المُحتكِم (...) والمُحتكَم ضدهما (...) و (...).

وهذا الحكم من محكمة الاستئناف برد دعوى البطلان في الفقرات المشار لها غير قابل للطعن بأي طريق من طرق الطعن كما أن الحكم بالبطلان في ثانيًا خاضع للاعتراض عليه لدى المحكمة المختصة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره، وذلك بموجب الفقرة رقم 3 من المادة رقم 55 من نظام التحكيم، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على عبده ورسوله محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.