المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في جدة – منطقة مكة المكرمة	عامة	4630315232	10/10/2024	-

الحقائق

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق 1445/02/03هـ عقدت الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم جلستها عبر الاتصال المرئي للنظر في القضية المدونة بياناتها بعاليه، المتعلقة بدعوى بطلان الحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 1445/11/19هـ في النزاع الحاصل بين طرفي التحكيم المُحتكِم (...) والمُحتكَم ضدها شركة (...) للعقارات، وقد حضر في هذه الجلسة المدعي (...) (رقم الهوية الوطنية (...) بصفته وكيلًا بموجب الوكالة الصادرة إلكترونيًا برقم (...) عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا بموجب الوكالة رقم (...) بتاريخ (...) الصادرة من خدمات الوكالات الإلكترونية والموكَل بها من (...) سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) (رقم الهوية الوطنية (...) ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بدفاعه ولا بعذر عن عدم حضوره رغم تبلغه بهذا الموعد بمهمة التبليغ رقم (...)، وبعد التحقق من أن هذه الدعوى مقدمة خلال القيد الزمني المنصوص عليه في المادة رقم 51 من نظام التحكيم جرى سؤال المدعي وكالةً عن دعواه فأرسل في المحادثة الكتابية ما نصه: نتقدم لفضيلتكم بهذه الصحيفة المتضمنة بطلان حكم التحكيم الصادر من هيئة التحكيم المشكلة من المُحكَّم الفرد د (...) في 1445/11/19هـ في النزاع القائم بين (...) وشركة (...) للعقارات وذلك وفقًا لما يلي: وصف مختصر لطبيعة النزاع: تعاقدت (...) مع (...) في عام 1433/8/15هـ

على استثمار أرضه الكائنة في مدينة (...)، لمدة ست عشرة سنة من تاريخ استلامه للعقار بتاريخ 1433/8/15هـ من غير احتساب للسنة الأولى بأجرة سنوية قدرها ستون ألف ريال عن كل عام من الأعوام الخمسة عشرة التالية للسنة الأولى. سدَّدتْ (...) ل (...) أجرة السنتين الثانية والثالثة، ولم تستطع استصدار تراخيص من البلدية أو التأجير بسبب عدم إصدار الوكالات بهذا الشأن. أقام المحتكِم (...) دعواه التحكيمية ضد شركة (...) -وليست ضد (...) - طالبًا 1. الإلزام بسداد أجرة العقار عن السنوات من سنة 1435هـ حتى سنة 1444هـ و2. فسخ العقد، و3. الإلزام بأتعاب المحامي والمُحكَّم. جرى الدفع بعدد من الدفوع وهي: (المقاصة، وحصول الوفاء بجزء من المبالغ محل المطالبة، وحصول الاتفاق على صلح أثناء قيام الدعوى بشهادة شهود محددين) وفقًا لما هو وارد في الضبوط المرصودة في صك حكم التحكيم المرفق. صدر حكم من هيئة التحكيم تضمن منطوقه: (1. الحكم بفسخ عقد الاستثمار القائم على قطعة الأرض الواقعة في مدينة (...) ذات الصك رقم (...) وتاريخ 1422/12/19هـ والصادر من المحكمة العامة ببريدة. 2. إلزام (...) لشركة (...) للعقارات ذات السجل رقم (...) التي تحولت إلى مؤسسة فردية ثم تم شطبها بإخلاء الأرض محل عقد الاستثمار وتسليمها للمُحتكِم. 3. إلزام (...) بأن يسدد للمُحتكِم الأجرة الثابتة له بموجب العقد المذكور ومقدارها (435,000) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألف ريال 4. إلزام (...) بأن يسدد للمُحتكِم أتعاب المحاماة التي يقدرها المُحكَّم بنسبة 10% من المبلغ المحكوم به ومقدارها (43,500) ثلاثة وأربعون ألفًا وخمسمئة ريال 5. إلزام (...) أن يسدد للمُحتكِم الأتعاب الفعلية للتحكيم التي تحملها المُحتكِم قدرها (27,500) سبعة وعشرون ألفًا وخمسمئة ريال.) وصف إجراءات التحكيم: اتُّخِذَ طريق التحكيم لحل هذا النزاع بناءً على البند: (23) من العقد المبرم بين شركة (...) و (...) المؤرخ

ب 1433/8/15هـ المحرر على مطبوعات مكتب الدكتور (...) للتحكيم والاستشارات الشرعية، وتتمثل المعلومات المتعلقة بالتحكيم وإجراءاته فيما يلي: المحتكِم: (...) المحتكَم ضده: شركة (...) للعقارات. المحكوم عليه: (...) هيئة التحكيم: مشكلة بالاتفاق بين الطرفين من محكَّم فرد هو فضيلة الدكتور/ (...) صاحب السجل المدني (...)، وحُدِّدَ الأستاذ/ (...) أمينَ سرٍ لهيئة التحكيم. أتعاب هيئة التحكيم: (50,000 ر. س) خمسون ألف ريال للمحكَّم، و (5,000 ر. س) لأمين السر، ويتحملهما طرفا التحكيم مناصفةً بينهما. مقر التحكيم: مدينة بريدة. إجراءات التحكيم: إجراءات مطوَّلة مفصَّلة في (ص2) من حكم التحكيم. الأنظمة المتفق على إخضاع التحكيم لها: نظام التحكيم السعودي، وما سكت عنه النظام فتكون الإجراءات وفقًا لنظام المرافعات الشرعية. أسباب البطلان: السبب الأول: مخالفة ما اتفق عليه الطرفان من الإحالة إلى نظام المرافعات الشرعية فيما يخص انقطاع الدعوى: مستند سبب البطلان: المادة (1/50/د) من نظام التحكيم، ونصها: "1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...) د. إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع"، وقد اتفق الطرفان على أن تكون إجراءات التحكيم وفقًا لنظام المرافعات الشرعية فيما سكت عنه نظام التحكيم كما دُوِّنَ في الحكم (ص3/ سطر 6). النصوص النظامية التي خالفها الحكم محل دعوى البطلان: المادة: (88) من نظام المرافعات الشرعية ونصها: "1- ما لم تكن الدعوى قد تهيأت للحكم في موضوعها فإن سير الخصومة ينقطع بوفاة أحد الخصوم، أو بفقده أهلية الخصومة (...) ". وجاء في المادة: (2/91) من نظام المرافعات الشرعية ونصه: "إذا قام سبب الانقطاع قبل الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى فلا تسري أحكام الانقطاع، ويقدم المدعي صحيفة دعوى جديدة على خلف من

قام به سبب الانقطاع وفقًا للأحكام العامة للاختصاص المكاني". ولا يخفى أن انحلال الشخصية الاعتبارية يقتضي زوال أهلية الخصومة عنها؛ لأن من لوازم اكتساب الشخصية الاعتبارية وجود أهلية للخصومة وهو ما أكده نظام المعاملات المدنية في المادة: (18/ج)؛ مما يجعل انحلال الشخصية الاعتبارية للشركة من أحوال الانقطاع وفق ما ذكَره عدد من الشراح؛ لأن زوال الملزوم يقتضي زوال اللازم. موضع المخالفة في الحكم: ما جاء في الحكم (ص1/ سطر 7 وما بعده) ونصه: "وذلك للنظر بطريق التحكيم في النزاع القائم بين كل من الأستاذ (...) ضد شركة (...) للعقارات (...) ". وما جاء في أسباب الحكم (ص11/ سطر 2 من الأسفل وما بعده) ونصه: "وحيث إن الشركة تم تحويلها إلى مؤسسة فردية باسم المحتكَم ضده (...) الذي يحمل الهوية الوطنية رقم (...) ثم قام بشطبها (...) ". وجه المخالفة: أن هيئة التحكيم قررت المضي في الدعوى المقامة ابتداءً على الشركة، والحكم فيها مع أن المادة: (2/91) من نظام المرافعات الشرعية قضت بأنه إذا قام سبب الانقطاع قبل الجلسة الأولى فيكون الرفع بدعوى أخرى على خَلَف من قام به سبب الانقطاع (مالك المؤسسة هنا)، ولا يُواصَل في السير في هذه الدعوى؛ وقد نصت المادة رقم: (1/88) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها: (1/88 انقطاع الخصومة بحصول الوفاة أو بفقد الأهلية يعتبر من تاريخ حصوله لا من تاريخ علم الدائرة بذلك.) مما يجعل الحكم محل دعوى البطلان قد خالَف ما اتفق عليه الطرفان من إخضاع هذا النزاع للأحكام الواردة في نظام المرافعات الشرعية. أثر المخالفة: البطلان الشكلي للحكم محل دعوى البطلان؛ إِذْ لا يصح الاستمرار في دعوى والحكم فيها في مواجهة غير طرف التحكيم المحدد في دعوى التحكيم وفي ديباجة الحكم مع أن المحكوم عليه لم يُدْخَل في الدعوى، وقد عُلِمَ أن سبب انقطاعها كان قبل قيام هذه الدعوى،

وفقًا لما ورَدَ في الحكم (ص7/ سطر 2 وما بعده)؛ فقد كان انحلال الشخصية الاعتبارية للشركة في 1438/8/7هـ وفقًا لما جاء على لسان المدعى عليه (المحتكِم)، وهو ما صادَق عليه الحكم في أسبابه (10/ سطر 2 من الأسفل)، وقد انعقدت الجلسة الأولى في الدعوى التحكيمية في 1445/6/18هـ؛ مما يعني: أن سبب الانقطاع كان قبل قيام الدعوى، وأن الدعوى أقيمت في مخالفة للإجراءات الواجبة في النظام الذي اتفق الطرفان على إخضاع إجراءات التحكيم له؛ مما يتعين معه القضاء ببطلان الحكم التحكيمي. وكان يجب على هيئة التحكيم أن تتخذ أحد إجراءين إما أن توجّه برفع دعوى تحكيمية جديدة؛ لأن (...) ليس طرفًا في هذه الدعوى ولا يجوز الحكم في مواجهة من ليس طرفًا فيها، أو أن تأمر بإدخال (...) بصفته الشخصية، وتتبع حينئذٍ الإجراءات المنصوص عليها في المادة: (13) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم ونصها: "لهيئة التحكيم قبول تدخل طرف آخر من غير أطراف التحكيم أو إدخاله، وذلك بعد موافقة أطراف التحكيم والطرف المطلوب إدخاله". فأما أن تحكم على شخص ليس طرفًا في الدعوى ولم تأمر بإدخاله فيكتنفه الانتهاك، لما تقرر فقهًا من أنه لا يجوز إصدار حكم قضائي في مواجهة شخصٍ ليس طرفًا في الدعوى ولم يُدْخَل فيها، بوجه يجعل هذا الحكم التحكيمي حريًا بالبطلان. ووجه آخر: أن الدعوى التي دُفِعَ فيها بوجود شرط التحكيم ذات الرقم: (...) والتاريخ 1433/8/26هـ، الصادر بها صك رقم: (...) وتاريخ 1444/2/16هـ تضمنت ما نصه: (قام المدعي بإرسال صورة لمستخرج من السجل التجاري لشركة (...) للعقارات (...) سبب الشطب تحويل الشركة إلى مؤسسة تاريخ الشطب 1438/8/7هـ)، مضافًا إليه؛ كان الإقرار مرصودًا فيها على لسان (...)، وقد آخذته عليه هيئة التحكيم بصفته الشخصية وفقًا لما ورَد (ص11/ السطر1) من الحكم محل الدعوى، فلا يجوز أن تقام الدعوى التحكيمية بعد ذلك على غيره،

بل تقام عليه أو يطلب إدخاله فيها، وهو ما لم يحصل. السبب الثاني: مخالفة ما اتفق عليه الطرفان من الإحالة إلى نظام التحكيم ونظام المرافعات الشرعية فيما يخص أحكام الطلبات العارضة التي يتقدم بها المدعى عليه: مستند سبب البطلان: المادة: (1/50/د) من نظام التحكيم، ونصها: "1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...) د. إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع"، وقد اتفق الطرفان على أن تكون إجراءات التحكيم وفقًا لنظام التحكيم ووفقًا لنظام المرافعات الشرعية فيما سكت عنه نظام التحكيم كما دُوِّنَ في الحكم (ص3/ سطر 6). النصوص النظامية التي خالفها الحكم محل دعوى البطلان: المادة (2/30) من نظام التحكيم ونصها: "يرسل المدعى عليه خلال الميعاد المتفق عليه بين الطرفين، أو الذي تعينه هيئة التحكيم إلى المدعي وإلى كل واحد من المُحكَّمين؛ جوابًا مكتوبًا بدفاعه ردًا على ما جاء في بيان الدعوى، وله أن يضمن جوابه أي طلب متصل بموضوع النزاع، أو أن يتمسك بحق ناشئ منه بقصد الدفع بالمقاصة، وله ذلك ولو في مرحلة لاحقة من الإجراءات إذا رأت هيئة التحكيم أن الظروف تسوغ التأخير". والمادة: (84) من نظام المرافعات الشرعية ونصها: "للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يأتي: أ- طلب المقاصة القضائية. ب- طلب الحكم له بتعويض عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية، أو من إجراء فيها. ج- أي طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها، أو أن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه. د- أي طلب يكون متصلًا بالدعوى الأصلية اتصالًا لا يقبل التجزئة. ه- ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطًا بالدعوى الأصلية". والمادة (3/84) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها: "لا يشترط في المقاصة القضائية ثبوت دين المدعى عليه عند نظر

الدعوى، بل تنظر الدائرة في ثبوته خلال نظر الدعوى ثم تجري المقاصة بعد ثبوته". والمادة (5/84) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها: "للمدعى عليه أن يتقدم بطلب عارض كطلب المدعي في دعواه الأصلية". موضع المخالفة في الحكم: أن المدعيَ (...) طالب بأن يدفع له المدعى عليه (المحتكِم) مبلغًا قدره (1,580,000 ر. س) قيمة تكاليف البناء التي أنشأها المدعي (...) كما هو مرصود في (ص6/ سطر 18 وما بعده)، وقد أهمَلَت هيئة التحكيم نظَر هذا الطلب دون مسوِّغ مكتفية بذِكْرِ أن العقد لم يتضمن ذلك (ص11/سطر 15 وما بعده)، مع أن مصادر الالتزام ليست العقد فقط، بل هناك مصادِرُ التزام أخرى معتبرة في التحكيم، منها: النظام العام في المملكة، وأحكام الشريعة الإسلامية. وجه المخالفة: أن الهيئة اطَّرحَتْ استحقاق المدعي (...) في المباني مكتفية بذِكْرِ أن العقد لم يتضمن ذلك، مع أن مصادر الالتزام ليست العقد فقط، بل هناك مصادِرُ التزامٍ أخرى معتبرة في التحكيم، منها: النظام العام في المملكة، وأحكام الشريعة الإسلامية. وقد قضت أحكام الشريعة الإسلامية -وفق ما قرره المجمع الفقهي الإسلامي في قراره ذي الرقم: (182) في شهر جمادى الأولى لعام 1430هـ في الفقرة: (3) من تجويز الأخذ بعقد البناء والتشغيل والإعادة وتصحيحه، وتعريفُه وفق ما جاء في الفقرة: (1) من القرار: اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها، كاملًا أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها. وقد قرر الفقهاء المعاصرون تكييف هذا العقد على أنه عقد إجارة وتكون حقيقة الأجرة فيها مكونة من شقين، الشق الأول: الأجرة النقدية -التي هي أقل عادة من أجرة المباني المماثلة-. والشق الثاني: تكلفة البناء. وإذا كان ذلك كذلك؛ عُلِمَ أن

قيمة البناء مستحقةٌ للمستثمر ولا يسوغ إهدارها عليه؛ لأنه حكمٌ مشمول بطبيعة تكييف العقد وتحديد حقيقة الأجرة فيه. ثم إنه قد قضت مصادر الالتزام الأخرى غير العقد: بأن من بنى في غير ملكه بحسن نية؛ أنه يكون له قيمة ما بناه، وبما أن العقد انحلَّ دون أن تستفيد منه الشركة ولا خَلَفها (المدعي) فإما أن تُطبَّق أحكام البناء في ملك الغير بحسن النية (نظام المعاملات المدنية/ م652) أو أن تُطَبَّق أحكام إحداث المستأجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة المأجور بإذن المؤجر (نظام المعاملات المدنية/ م422-1). أثر المخالفة: أن مصادر الالتزام الأخرى قضت باستحقاق (...) الحصولَ على تعويض والرجوع على المالك سواء قيل بأنها خاضعة لأحكام البناء في ملك الغير بحسن نية أم قيل بأنها خاضعة لأحكام إحداث إنشاءات في المأجور بإذن المؤجر. وليس الاستدلال بموادّ نظام المعاملات المدنية آنفًا من باب الزعم بأن الطرفين اتفقا على إعماله في هذا التحكيم، بل من هو من باب الإحالة على ما هو نظام عام في المملكة لا يجوز الاتفاق على خلافه بدلالة موافقته لما قرره الفقهاء، وهو أحد أسباب بطلان حكم التحكيم وفق ما جاء في المادة: (2/50) من نظام التحكيم. السبب الثالث: مخالفة أحكام نظام التحكيم بسقوط الدفع بعدم شمول اتفاق التحكيم إذا لم يدفع به الخصم فورًا: مستند سبب البطلان: المادة: (1/50/د) من نظام التحكيم، ونصها: "1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...) د. إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع"، وقد اتفق الطرفان على أن تكون إجراءات التحكيم وفقًا لنظام التحكيم السعودي كما دُوِّنَ في الحكم (ص3/ سطر 6). النصوص النظامية التي خالفها الحكم محل دعوى البطلان: المادة (2/20) من نظام التحكيم ونص الحاجة منها: " (...) أما الدفع بعدم شمول اتفاق التحكيم لما يثيره الطرف الآخر من

مسائل أثناء نظر النزاع فيجب إبداؤه فورًا وإلا سقط الحق فيه، ويجوز في جميع الأحوال أن تقبل هيئة التحكيم الدفع المتأخر إذا رأت أن التأخير كان لسبب مقبول (...) ". الحكم المستخلص من المادة: أن هيئة التحكيم لا تقضي بانتفاء ولايتها عن مسألة من المسائل التي تثار من طرفي التحكيم من تلقاء نفسها، بل لا بد له من دفع؛ لأن نظام التحكيم قرر سقوط الدفع بعدم شمول ما يثار من مسائل أثناء نظر النزاع إذا لم يدفع به الخصم فورًا، وهذا يعني: أنه من الدفوع المؤقتة، والدفوع المؤقتة لا تقضي بها هيئة التحكيم من تلقاء نفسها. موضع المخالفة في الحكم: ما جاء في أسباب الحكم (ص11/سطر 4 من الأسفل) ونصه: "وأما المطالبة بالتعويض أو الغرر ونحو ذلك فهو خارج ولاية التحكيم في هذه الدعوى". وجه المخالفة: أن هيئة التحكيم قضت بانتفاء ولايتها وانحسارها عن نظر طلبات المدعي (...) دون أن يدفع بذلك المحتكِم وفقًا لما هو مرصود في مذكراته؛ مما يعني خطأ تطبيق هذه المادة؛ إذْ لا يجوز أن تقضي هيئة التحكيم بانتفاء ولايتها من تلقاء نفسها. أثر المخالفة: بطلان حكم التحكيم فيما تضمنه من التصريح بنفي الولاية في نظر المطالبة بالتعويض أو الغرر ونحوهما، وهو ما يعني تبعًا بطلان نتيجة الحكم؛ لأن هذه الجزئية (نفي الولاية عن بعض الطلبات) أعاقت النظر بوجهٍ مشروع في نظر طلب المقاصة وفقًا لما بين في (السبب الثاني) من أسباب البطلان في هذه الصحيفة؛ إذْ نصَّت المادة: (3/84) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية: " لا يشترط في المقاصة القضائية ثبوت دَيْن المدعى عليه عند نظر الدعوى بل تنظر الدائرة في ثبوته خلال نظر الدعوى ثم تجري المقاصة بعد ثبوته". السبب الرابع: مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية في الإثبات بشأن توجيه اليمين الحاسمة: مستند سبب البطلان: المادة: (1/50/د) من نظام التحكيم، ونصها: "1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...)

د. إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع"، وقد اتفق الطرفان على أن تكون إجراءات التحكيم وفقًا لنظام المرافعات الشرعية فيما سكت عنه نظام التحكيم السعودي كما دُوِّنَ في الحكم (ص3/ سطر 6). وقد جاء في المادة: (1) من نظام المرافعات الشرعية: "تطبق المحاكم على القضايا المعروضة أمامها أحكام الشريعة الإسلامية، وفقًا لما دل عليه الكتاب والسنة وما يصدر ولي الأمر من أنظمة لا تتعارض مع الكتاب والسنة". والحكم المستخلص: تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة الصادرة من ولي الأمر بما في هذه القضية التحكيمية. حكم الشريعة الذي خالَفه الحكم محل دعوى البطلان: قبول توجيه اليمين إلى المدعى عليه؛ عملًا بقوله صلى الله عليه وسلم: "البينة على المدعي واليمين على من أنكَر". موضع المخالفة في الحكم: أن هيئة التحكيم أهدَرتْ طلب المحكوم عليه توجيه اليمين إلى المحتكِم في نفي الواقعة التي ذكَرها المحكوم عليه، وهي: أنه اتَّفِقَ مع المالك على إقامة شاليهات على أي صفة، وأنه كان ينوي أن يكون البناء من الزنك لكن البلدية أجبرت على البناء بالخرسانة المسلحة مسابح لكل شاليه مسبح، وأنه ذكَر ذلك للمدعى عليه (المحتكِم) فقال له أي: المُحتكِم: (لن نصل إلى رُكبة الشيخ) ومعناه: أنه سيعوّض عن البناء؛ لأنه قَبل الاشتراطات كانت قيمة البناء مليونَيْ ريال وبعد البناء أصبحت تتجاوز ستة ملايين ريال، وقد ذكر المحكوم عليه هذه الواقعةَ في مذكرته المرصودة في صك الحكم (ص4/سطر 14 وما بعد)، وطلب يمين المحتكِم على نفيها في (ص6/ سطر 13) من الحكم محل دعوى البطلان. وجه المخالفة: أن الحكم لم يُوجِّه اليمين الحاسمة في نفي هذه الواقعة التي إذا ثبتت بنكول المحتكِم لكان المحتكِم راضيًا بصفة البناء، وقابلًا بالتعويض، ومقرًا بحصول تعذر المنفعة وخلوصها

للمحتكَم ضده بحيث يتمكن من تأجير العقار واستثماره بسبب اشتراطات البلدية. ملحوظة: بشأن عدم سريان حد المئة ألف ريال الواردة في نظام الإثبات على هذه الواقعة: لا تسري أحكام نظام الإثبات بشأن حد المئة ألف ريال الواردة فيه على إثبات هذه الواقعة لثلاثة أمور: الأمر الأول: أن الطرفين لم يتفقا على إخضاع هذا التحكيم لأحكام نظام الإثبات، وليس حكم منع توجيه اليمين فيما زاد على مئة ألف من النظام العام الذي يبطل حكم التحكيم بمخالفته؛ لأن المادة: (69) من الأدلة الإجرائية لنظام الإثبات نصت على أنه: "لا تقبل المحكمة من تلقاء نفسها الإثبات بشهادة الشهود في إثبات وجود أو انقضاء التصرفات الواردة في الفقرة (1) من المادة (السادسة والستين) من النظام ما لم يوجَد نص نظامي أو اتفاق بين الأطراف بغير ذلك"، ولو كانت من النظام العام لما جاز الاتفاق على خلافها. الأمر الثاني: أن المادة: (3) من الأدلة الإجرائية لنظام الإثبات قضت بأن يسري على في شأن أدلة الإثبات وحجيتها أحكام النظام القائم وقت نشوء الوقائع أو التصرفات المراد إثباتها. الأمر الثالث: أنه على فرض التسليم بإعمال نظام الإثبات في هذا التحكيم فإنه يجوز توجيه اليمين الحاسمة فيما يجب إثباته بالكتابة وفقًا لما جاء في المادة: (51) من نظام الإثبات. أثر المخالفة على نتيجة الحكم: أن إهدار هيئة التحكيم لتوجيه اليمين الحاسمة رغم طلب المحكوم عليه لها من المحتكِم؛ يفضي إلى إهدار وقائع لو ثبتت بنكول المحتكِم عنها لكان ذلك مفضيًا إلى أن المحتكِم ارتضى صفة البناء وأرادها، ومقرًا بحصول تعذر المنفعة وخلوصها للمحتكَم ضده بحيث يتمكم من تأجير العقار واستثماره بسبب اشتراطات البلدية، وهو ما يعني: عدم استحقاق الأجرة في القدر الذي تثبته هذه الواقعة التي لم تنظر هيئة التحكيم في طريق إثباتها وهي توجيه اليمين الحاسمة. السبب الخامس: مخالفة ما اتفق عليه الطرفان من الإحالة إلى

نظام التحكيم وما اتفق عليه الطرفان: مستندات سبب البطلان: المادة: (1/50/د) من نظام التحكيم، ونصها: "1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...) د. إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع"، وقد اتفق الطرفان على أن تكون إجراءات التحكيم وفقًا لنظام التحكيم السعودي، وفيما سكَت عنه النظام يؤخذ بأحكام نظام المرافعات الشرعية كما دُوِّنَ في الحكم (ص3/ سطر 6). وقد جاء في المادة: (1) من نظام المرافعات الشرعية: "تطبق المحاكم على القضايا المعروضة أمامها أحكام الشريعة الإسلامية، وفقًا لما دل عليه الكتاب والسنة وما يصدر ولي الأمر من أنظمة لا تتعارض مع الكتاب والسنة". والحكم المستخلص: تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة الصادرة من ولي الأمر بما في هذه القضية التحكيمية. وقد جاء في المادة: (1/38/ج) من نظام التحكيم: "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. ". المادة: (2/50) من نظام التحكيم، ونصها: "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". والحكم المستخلص: وجوب إعمال ما تقرر نظامًا عامًّا في المملكة، ووجوب إعمال ما اتفق عليه طرفا التحكيم. حكم الشريعة الإسلامية الذي خالفه الحكم محل دعوى البطلان: ما تقرر في قوله صلى الله عليه وسلم: "المسلمون على شروطهم إلا شرطًا حرَّم حلالًا أو أحلَّ حرامًا"، وما تقرر في القواعد الفقهية من أنه: (يلزم مراعاة

الشرط بقدر الإمكان). والشرط محل المخالفة: هو البند: (18) من العقد وفق تفصيل ذلك أدناه. حكم النظام العام الذي خالَفه الحكم محل دعوى البطلان: ما جاء في المادة: (720/ق10) من نظام المعاملات المدنية من أنه: "الأصل في العقود والشروط الصحة واللزوم". والشرط محل المخالفة: هو البند (18) من العقد وفق تفصيل ذلك أدناه. الحكم الذي اتفق عليه الطرفان وخالَفه الحكم محل دعوى البطلان: ما جاء في عقد الاستثمار محل هذه الدعوى في البند: (18) ونصه: "1. ينتهي العقد بانتهاء مدته المتفق عليها في العقد. 2. إذا تم حل الطرف الأول [(...)] أو تم شهر إفلاسه وفي هذه الحالة تدفع الأجرة فقط عن المدة التي تم استغلال العين المؤجرة فيها حتى تاريخ الإحلال أو شهر الإفلاس، ولا يستحق الطرف الثاني (...) أي أجرة عن الفترة الباقية في العقد". موضع المخالفة في الحكم: ما جاء في أسباب الحكم ونصه: (ص10/سطر 7 وما بعده): "وبذلك تكون السنوات التي لم يسدد المُحتكِم أجرتها هي تسع سنوات وثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ 1436/8/15هـ وحتى تاريخ 1445/11/15هـ، (...) ". وما جاء في أسباب الحكم ونصه: (11/سطر 2 من الأسفل): " (...) بالإضافة إلى الإخلال بالعقد وعدم سداد الأجرة منذ تسع سنوات (...) ". وما جاء في المنطوق: "أولًا: فسخ عقد الاستثمار (...) ". وما جاء في المنطوق: "ثالثًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) الأجرة الثابتة له بموجب العقد المذكور ومقدارها (435,000) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألف ريال". وجه المخالفة: أن الحكم قضى بفسخ العقد وبنى هذا الحكم على ما جاء في البند: (18) من أن حل الشركة التي هي الطرف الأول يقتضي انتهاء العقد مع أن البند: (18) لم يجعل هذا فسْخًا بل انفساخًا، بدلالة تعبيره بلفظ (ينتهي) لا بتعبيره بلفظ (للطرف الثاني إنهاء العقد)، فلا يسوغ حينئذ أن يحكم بفسخ ما هو

منفسخ؛ لأن المفسوخ والمنفسخ لا يُفْسَخان كما قرر الفقهاء؛ لأنه من قبيل (تحصيل الحاصل) الممتنع عند العقلاء. أثر المخالفة: أن الحكم قضى بأجرة مسمَّاة عن سبع سنوات تبدأ من عام 1436هـ وتنتهي ب 1445هـ باستثناء أجرة سنتين أثناء جائحة كورونا، والصحيح -فيما لو استُبْعِدَت لا قدَّر الله أسباب البطلان الأخرى- أن يُحْكَم بالأجرة المسمَّاة عما سبَق سببَ انحلال (...)؛ إذْ إن البند: (18) من العقد نصَّ على أن ما يستحقه الطرف الثاني (المحتكِم- المدعى عليه هنا) منحصِرٌ فيما يسبَقُ انحلال الشركة، ونص الحاجة منه: " (...) وفي هذه الحالة تدفع الأجرة فقط عن المدة التي تم استغلال العين المؤجرة فيها حتى تاريخ الإحلال أو شهر الإفلاس، ولا يستحق الطرف الثاني أي أجرة عن الفترة الباقية في العقد". تذييل في بيان وجه انحلال الشركة: أن الحكم التحكيمي فسَّر ما جرى في أطوار الشركة بأنه انحلال داخل في حكم المادة: (18)، فيجب حينئذ إخضاع نتيجة هذا التفسير لجميع آثار البند: (18). أن المادة: (15) من نظام الشركات لعام 1385هـ (الذي نشأت الشركة وأبرم العقد أثناء سريانه) في المادة: (3/15، و5) منه، ونظام الشركات لعام 1437هـ (الذي حصَل الانقضاء أثناء سريانه) في المادة: (16/ج)، و (16/د) قد قضيا بأن الشركة تنقضي وتنحَلُّ عند انتقال جميع الحصص أو جميع الأسهم إلى شريك واحد، وأنها تنقضي كذلك عند اتفاق الشركاء على حلها قبل انقضاء مدتها. ولا يخفى أن الشرَّاح قرروا ترادف مصطلح (انقضاء وانحلال). ولا يخفى أيضًا أن تحويل الشركة إلى مؤسسة يقتضي اتفاق الشركاء على حلها قبل انتهاء مدتها (مرفق- قرار الشركاء بتحويل الشركة إلى مؤسسة)، وهو ما يعني أنه تحققت حالة انتهاء العقد المقررة في البند: (18) من العقد محل النزاع في تاريخ قرار الشركاء بتحويل الشركة إلى مؤسسة أو عند تاريخ الشطب الموضح في إفادة وزارة التجارة وهو 1438/8/7هـ وقد قررت الهيئة في حكمها حصول

قرار التحويل إلى المؤسسة ومع ذلك أهملت لازمه المبين آنفًا، وقد قُدِّمَت هذا المستندات للهيئة ورصَدتْ مضمونهما في الحكم. السبب السادس: مخالفة ما اتفق عليه الطرفان من الإحالة إلى نظام التحكيم (القصور في التسبيب): مستندات سبب البطلان: المادة: (1/50/د) من نظام التحكيم، ونصها: "1- لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: (...) د. إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع"، وقد اتفق الطرفان على أن تكون إجراءات التحكيم لنظام التحكيم السعودي كما دُوِّنَ في الحكم (ص3/ سطر 6). المادة: (2/50) من نظام التحكيم، ونصها: "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". النص النظامي الذي خالفه الحكم محل دعوى البطلان: المادة: (1/42) من نظام التحكيم ونصها: "يصدر حكم التحكيم كتابة ويكون مسببًا، ويوقعه المُحكَّمون، وفي حالة تشكيل هيئة التحكيم من أكثر من مُحكَّم واحد يُكتفى بتوقيعات أغلبية المُحكَّمين بشرط أن يثبت في محضر القضية أسباب عدم توقيع الأقلية". ومستند كون القصور في التسبيب مخالفة للنظام: ما جاء في مبدأ المحكمة العليا في قرارها ذي الرقم: (4227835) والتاريخ 1442/11/20هـ ما نصه: " (...) الأصل أن تتصدى محكمة الموضوع لأي دفع جوهري في الدعوى، الذي لو صحَّ لتغير به وجه الحكم في الدعوى، ومتى أغفل الحكم ذلك فإنه يكون معيبًا بقصور في التسبيب يرقى إلى مخالفة النظام، وإذ خالف الحكمُ ما ذُكِرَ فيتعين نقضه". ووجه الدلالة: أن المحكمة العليا اعتبرت مخالفة الحكم لما جاء في نظام

المرافعات الشرعية من وجوب تسبيب حكم القاضي من أحكام النظام، وقد تقرر حكمُ وجوب تسبيب حكم التحكيم في المادة: (1/42) من نظام التحكيم، فكان القصور في تسبيب حكم التحكيم مخالفة للنظام كما كان القصور في تسبيب حكم القاضي مخالفة للنظام. موضع المخالفة في الحكم: الأسباب كاملة التي لم تتضمن الإجابة على عدد من الأسباب والدفوع الجوهرية. وجه المخالفة: أن نظام التحكيم والنظام العام في المملكة وفق ما جرى إيضاحُه آنفًا قرر وجوب تسبيب حكم التحكيم وفق أصول التسبيب وقواعد وضوابطه، ومن ذلك: وجوب الإجابة على الأسباب والدفوع الجوهرية التي لو ثبتت لتغير بها وجه الحكم ونتيجته، وقد خالَف الحكمُ محل الدعوى ذلك فأهمل الإجابة على عدد من الأسباب والدفوع الجوهرية. الأسباب والدفوع التي لم يُجِب عنها الحكم: حصول واقعة الصلح بين المحتكِم و (...) تضمنت: على المزايدة على الاستراحات المقامة على الأرض محل العقد، ويدخل المستأجر الجديد محل (...) على أن يلتزم بدفع قيمة الإنشاءات التي تم إنشاؤها من قبل (...)، ويلتزم المُحتكِم بإعطائه مدة أطول، وقد قُدِّمَ هذا الدفع: من (...) في مذكرته المرصودة في (ص8) من صك الحكم البند (أولًا)، ومع ذلك: لم يجب عنه الحكم محل الدعوى، ولم ينظر في مدى ثبوت واقعة الصلح التي تلغي الخصومة وتقطع النزاع في الدعوى التحكيمية. وأثر عدم الإجابة على هذا الدفع على نتيجة الحكم: أن الصلح يقطع النزاع كما قرر الفقهاء وكما أكده نظام المعاملات المدنية: (391) وتنقضي به الدعوى وفق ما جاء في المادة: (401) من نظام المعاملات المدنية التي تضمنت انقضاء الادعاء الذي ينصب على محل الصلح، وهو ما أشارت إليه المادة: (45) من نظام التحكيم، والحكم لم يكترث لهذا الدفع المؤثر الذي يغير ثبوتُهُ نتيجة الحكم كليةً؛ لأنه يجب حينئذ الحكم بزوال ادعاء المحتكِم لارتضائه لبنود الصلح وانقطاع النزاع

به. عدم تمكين المؤجِّر (المُحتكِم- المدعى عليه) لشركة (...) من المنفعة بعدم إصداره للوكالات اللازمة لإصدار التراخيص التي تمكّن من الانتفاع بالأرض واستثمارها، وقد قُدِّمَ هذا الدفع: من (...) في مذكرته المرصودة في (ص8) من صك الحكم البند (ثانيًا)، ومع ذلك: لم يجب عنه الحكم محل الدعوى، وأثر عدم الإجابة على هذا الدفع على نتيجة الحكم: أن من أحكام النظام العام تمكين المستأجر من الانتفاع، وإذا لم يمكِّن المؤجرُ المستأجرَ من المنفعة كان ذلك مهدِرًا لاستحقاق المؤجر من الأجرة، والحكم لم يكترث لهذا الدفع المؤثر الذي يغيِّرُ ثبوتُهُ وجهَ الحكم ونتيجته. السبب السابع: مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية والنظام العام فيما يخص عدم جواز الحكم بما لم يطلبه الخصوم: مستند سبب البطلان: المادة: (2/50) من نظام التحكيم، ونصها: "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". حكم النظام العام الذي خالفه حكم التحكيم: الحكم بما لم يطلبه الخصوم، وأصل ذلك: قوله صلى الله عليه وسلم: «فأقضي له على نحو ما أسمع منه» وهو ما يؤكده مبدأ المواجهة المقرر لدى الفقهاء المعاصرين، ولو لم يكن هذا حكمًا عامًّا لجاز للقاضي مخالفتُه فيحكم بغير ما لم يقصدْ إليه الخصم المحكوم له من ادعائه. مَوْضِعَا المخالفة في الحكم: ما جاء في البند: (ثانيًا) من المنطوق ونصه: "إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) المالك لشركة (...) للعقارات ذات السجل رقم (...) التي تحولت إلى مؤسسة فردية ثم تم شطبها بإخلاء الأرض الواقعة في مدينة (...) ذات الصك رقم (...) وتاريخ 1422/12/19هـ والصادر من المحكمة العامة ببريدة وتسليمها للمُحتكِم

(...) صاحب الهوية رقم (...) ". وجه المخالفة: أن المحتكِم لم يطلب الإخلاء في صحيفة الدعوى ولا في أي من مذكراته المقدمة لدى هيئة التحكيم، ومع ذلك صدَر الحكْمُ متضمنًا القضاء بالإخلاء الذي لم يطلبه الخصم المحكوم له به. ما جاء في البند: (ثالثًا) من المنطوق ونصه: "إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) الأجرة الثابتة له بموجب العقد المذكور ومقدارها (435,000) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألف ريال". وما جاء في أسباب الحكم ونصه: (ص10/سطر 7 وما بعده): "وبذلك تكون السنوات التي لم يسدد المُحتكِم أجرتها هي تسع سنوات وثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ 1436/8/15هـ وحتى تاريخ 1445/11/15هـ، (...) ". وجه المخالفة: أن المحتكِم طالب في صحيفة الدعوى بالأجرة من 1435/8/15هـ حتى 1444/8/15هـ، ولم يعدل هذا الطلب في أي مذكراته، وقد أثبتت هيئة التحكيم سداد سنتين، فانتهت أجرة سنتَي (1435، و1436هـ)، وقد قضت هيئة التحكيم بسقوط أجرة السنتَيْن من (1441هـ حتى 1443هـ)، فمن أين أتت هيئة التحكيم بالحكم بالأجرة حتى 1445/8/15هـ وزيادة ثلاثة أشهر عليها حتى شهر 1445/11هـ مع أن المحتكِم لم يطلبها؟ !!! أثر المخالفة: الخطأ في النتيجة التي انتهى إليها الحكم من التحكم بتحديد مصلحة أحد طرفي التحكيم ثم الانحياز له ثم الحكم له بحصيلة اجتهاد ناظر الدعوى في تحديد مصلحته مع أنه لا يجوز لناظر الدعوى الاجتهاد لتحصيل مصلحة لم تُطْلَب؛ لأنها دعوى مدنية وليست دعوى جزائية عامة يكون فيها للقاضي دورٌ في تمحيص التكييف الذي بُنِيَت عليه دعوى الحق العام. الطلبات: ولذا نطلب الحكم بما يلي: بطلان حكم التحكيم الصادر من هيئة التحكيم المشكلة من فضيلة المُحكَّم الفرد د. (...) في 1445/11/19هـ في النزاع القائم بين (...) وشركة (...) للعقارات القاضي في منطوقه بما يلي: "أولًا: فسخ عقد الاستثمار القائم على قطعة

الأرض الواقعة في مدينة (...) ذات الصك رقم (...) وتاريخ 1422/12/19هـ والصادر من المحكمة العامة ببريدة، ثانيًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) المالك لشركة (...) للعقارات ذات السجل رقم (...) التي تحولت إلى مؤسسة فردية ثم تم شطبها بإخلاء الأرض الواقعة في مدينة (...) بذات الصك رقم (...) وتاريخ 1422/12/19هـ والصادر من المحكمة العامة ببريدة وتسليمها للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) ثالثًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) الأجرة الثابتة له بموجب العقد المذكور ومقدارها (435,000) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألف ريال رابعًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) أتعاب المحاماة التي يقدرها المُحكَّم بنسبة 10% من المبلغ المحكوم به ومقدارها (43,500) ثلاثة وأربعون ألفًا وخمسمئة ريال، خامسًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) الأتعاب الفعلية للتحكيم التي تحملها المُحتكِم قدرها (27,500) سبعة وعشرون ألفًا وخمسمئة ريال وبذلك حكمت" اه وحيث عقدت هذه الجلسة للاطلاع على دفاع المدعى عليه وجوابه عن الدعوى فلم يحضر؛ لذا فقد رفعت الجلسة لدراسة القضية والفصل فيها ثم بتاريخ 8\ 2\ 1446هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالةً (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بدفاعه ولا بعذر عن عدم حضوره رغم تبلغه بهذا الموعد بمهمة التبليغ رقم (...)، وبمناقشة المدعي عن أنه في الدعوى المقامة ضد موكله (...) في المحكمة العامة ببريدة الصادر بها الصك رقم (...) في 1444/2/16هـ دفع بشرط التحكيم، ثم لما اقيمت الدعوى التحكيمية وصدر الحكم فيها تقدم بدعوى البطلان للأسباب التي ذكرها في دعواه ومنها ما يتعلق بالصفة؟

فأجاب: الدفع بالتحكيم لا يعطي الحق لطالب التحكيم أن يقيم الدعوى التحكيمية ابتداء في مواجهة الشريك، وفي ديباجة القرار مكتوب فيها المدعى عليه (...) للعقارات، فالدعوى اقيمت ابتداء في مواجهة الشركة ثم بعد عدة جلسات قرر المُحكَّم أنه بناءً على أن الشركة شطبت وألغيت فقام بتحويل الصفة من الشركة إلى موكلي؛ ولذا كان من الواجب أن تقام الدعوى ابتداء في مواجهة (...)، ثم ليس هذا هو السبب الوحيد في دعوى البطلان وإنما هناك أسباب أخرى مذكورة فيها: هكذا أجاب، فسألته الدائرة بأنه ذكر في جوابه أنه كان من الواجب إقامة الدعوى ابتداء في مواجهة (...) فهل يوجد اتفاق تحكيم بين المدعى عليه وموكله (...)؟ فأجاب: بحكم أن (...) هو خلف لسلف فالالتزامات واحدة. هكذا أجاب، ولأن الدعوى بحاجة لمزيد الدراسة والتأمل؛ لذا فقد رفعت الجلسة ثم بتاريخ 11\ 2\ 1446هـ، افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالةً (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بدفاعه ولا بعذر عن عدم حضوره رغم تبلغه بهذا الموعد بمهمة التبليغ رقم 111563732، ولتهيؤ الدعوى للحكم بها فقد جرى قفل باب المرافعة.

الأسباب

فبناءً على ما سبق وبعد الاطلاع ودراسة الطلب ومرفقاته؛ وحيث تقدم المدعي بطلب قيد صحيفة دعواه بتاريخ 1446/01/19هـ وكان قد تبلغ بالحكم حين صدوره بتاريخ 1445/11/19هـ؛ وعليه فيكون تقديم الدعوى قد تم خلال القيد الزمني المقرر في المادة الحادية والخمسين من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/34 في 1433/5/24هـ ونصها (1/51 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)؛ ولذا فالدعوى مقبولةً شكلًا، أما من حيث موضوع الطلب فبعد اطلاع الدائرة على حكم التحكيم المشار إليه أعلاه وعلى لائحة الدعوى المتضمنة الأسباب التي بنى عليها المدعي طلبه بطلان حكم التحكيم، واستنادًا لما نصت عليه الفقرة رقم (1) من المادة 50 من نظام التحكيم من أنه: "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.هـ - إذا شكلت هيئة التحكيم أو عين المُحكَّمون على وجه مخالف لهذا النظام، أو لاتفاق الطرفين. و- إذا فصل حكم التحكيم في مسائل لا يشملها اتفاق التحكيم، ومع ذلك إذا أمكن فصل أجزاء الحكم الخاصة بالمسائل الخاضعة للتحكيم عن أجزائه الخاصة بالمسائل غير الخاضعة له، فلا يقع البطلان إلا على الأجزاء غير الخاضعة للتحكيم وحدها. ز- إذا لم تراعِ هيئة التحكيم الشروط الواجب توافرها في الحكم على نحو أثّر في مضمونه، أو استند الحكم على إجراءات تحكيم باطلة أثّرت فيه"، ولأنه بالنظر إلى عقد استثمار الارض المؤرخ في 1433/08/15هـ الذي تضمنت بنوده اتفاق التحكيم يتبين أنه تم إبرامه بين طرفيه (...) وشركة (...) مما يكون معه الحكم بإلزام المدعي (المحكوم ضده) غير قائم على اساس صحيح لأن أثر العقد إنما ينصرف إلى المتعاقدين المذكورين

فيه، فلهذا ولأن الذمة المالية للشركة مستقلة عن ذمة مالكها أو الشريك فيها، ولأنه لا وجود لاتفاق تحكيم بين المُحتكِم (...) والمحكوم ضده (المدعي هنا) (...) فإن الدائرة تنتهي إلى بطلان حكم التحكيم .

المنطوق

حكمت الدائرة: ببطلان حكم التحكيم الصادر بتاريخ 1445/11/19هـ القاضي ب (أولًا: فسخ عقد الاستثمار القائم على قطعة الأرض الواقعة في مدينة (...) ذات الصك رقم (...) وتاريخ 1422/12/19هـ والصادر من المحكمة العامة ببريدة. ثانيًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) المالك لشركة (...) للعقارات ذات السجل رقم (...) التي تحولت إلى مؤسسة فردية ثم تم شطبها بإخلاء الأرض الواقعة في مدينة (...) ذات الصك رقم (...) وتاريخ 1422/12/19هـ والصادر من المحكمة العامة ببريدة وتسليمها للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...). ثالثًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) الأجرة الثابتة له بموجب العقد المذكور ومقدارها (435,000) أربعمئة وخمسة وثلاثون ألف ريال. رابعًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) أتعاب المحاماة التي يقدرها المُحكَّم بنسبة 10% من المبلغ المحكوم به ومقدارها (43,500) ثلاثة وأربعون ألفًا وخمسمئة ريال. خامسًا: إلزام المُحتكَم ضده (...) صاحب الهوية رقم (...) بأن يسدد للمُحتكِم (...) صاحب الهوية رقم (...) الأتعاب الفعلية للتحكيم التي تحملها المُحتكِم قدرها (27,500) سبعة وعشرون ألفًا وخمسمئة ريال).، وبالله التوفيق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .