المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في مكة المكرمة	الدائرة الحقوقية السادسة	4630338072	19/10/2024	-

الحقائق

الحمد لله وحده وبعد فلدينا نحن قضاة الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة " الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة (...) عضوًا (...) عضوًا وبناءً على القضية الموضح بياناتها أعلاه وفي يوم الخميس الموافق 1446/3/30هـ فتحت الجلسة الساعة 00:8 صباحًا بشأن الدعوى المقدمة من المُحتكِم (...) شأن طلب المُحتكِم تعيين مُحكَّم عن المُحتكَم ضده، ويتلخص الطلب في أن المُحتكِم ادعى قائلًا: جرى التعاقد بين الطرف الأول: شركة (...) والطرف الثاني: مؤسسة (...) على "عقد إيجار"، وبناءً على اتفاق التحكيم الوارد في البند رقم (23) الذي ينص على (وفي حال تعذر ذلك ينعقد الاختصاص لهيئات ولجان التحكيم بالمملكة) من العقد المؤرخ في 3/05/1431هـ، ومكان التحكيم مكة المكرمة، وموضوع العقد لا يتعلق بالتجارة الدولية، ونظرًا للمسوغات الآتية: (التذييل بالصيغة التنفيذية على قرارات هيئة المُحكَّمين)؛ لذا أطلب إنهاء إجراءات التحكيم، هذه دعواي وفي هذه الجلسة دخل رابط الجلسة المرئية مقدم الطلب (...) بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة رقم (...) وتاريخ 26/03/1446هـ الصادرة من خدمات الوكالات الإلكترونية، كما دخلت رابط الجلسة المرئية (...) بصفتها وكيلة عن شركة (...) بالوكالة رقم (...) وتاريخ 29/03/1446هـ الصادرة من خدمات الوكالات الإلكترونية، وفي هذه الجلسة جرى سؤال

طالب التحكيم ما المقصود بطلبكم نطلب إنهاء إجراءات التحكيم فأجاب قائلًا: نجيب الدائرة عن سؤالها ما المقصود بإنهاء إجراءات التحكيم عليه نجيب والمقصود من إنهاء إجراءات التحكيم هو المصادقة على قرار هيئة التحكيم بالصيغة التنفيذية ونجيب الدائرة عن سؤالها: هل تم تقديم المدعي دعوى في فترة مدة الاعتراض أم بعد انتهاء المدة الزمنية المقررة؟ نجيب بأنه قد تم تقديم طلبنا بعد انقضاء الفترة الزمنية المحددة المسموح بها تقديم الاعتراض وطلب بطلان التحكيم من المدعى عليها في تلك الفترة وحيث إنها لم يتم تقديمها خلال الفترة المقرر قمنا بتقديم طلبنا في هذه الدعوى هكذا قرر وبعرضه على وكيلة المدعى عليها قررت قائلة أطلب مهلة للرجوع إلى موكلتي وإحضار ردي في الجلسة القادمة عليه ولأجل الاطلاع على حكم التحكيم فقد رفعت الجلسة والله الموفق وفي يوم الخميس الموافق 1446/4/7هـ فتحت الجلسة الساعة 30:9 صباحًا لمواصلة السير في نظر قضية التحكيم المشار إليها أعلاه، وفي هذه الجلسة دخل رابط الجلسة المرئية مقدم الطلب (...) رقم 461754829 وتاريخ 1446/3/26هـ الصادرة من خدمات الوكالات الإلكترونية، ولم يدخل رابط الجلسة المرئية شركة (...) وبالاطلاع على القضية وعلى طلباتها وبالرجوع إلى بريد الدائرة وبريد محكمة الاستئناف لم نجد أن المنفذ ضدها قدمت طلبًا يتعلق ببطلان حكم التحكيم خلال المدة المقررة نظامًا؛ وعليه فسيتم رفع الجلسة للاطلاع على حكم التحكيم والله الموفق وفي يوم الأربعاء الموافق 1446/4/13هـ فتحت الجلسة الساعة 30:10 صباحًا لمواصلة السير في نظر قضية التحكيم المشار إليها أعلاه، وفي هذه الجلسة دخل رابط الجلسة المرئية (...)، كما دخلت رابط الجلسة المرئية (...) وتاريخ 29/03/1446هـ الصادرة من خدمات الوكالات الإلكترونية،

وفي هذه الجلسة جرى سؤال المدعى عليها وكاله عمّا استمهل من أجله فأرفقت مذكرة رد مفادها ما يلي: مذكرة الرد على الدعوى فضيلة رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة مذكرة رد في القضية رقم (...) وتاريخ 16-3-1446 ردًا على دعوى المدعية أجيب فضيلتكم بما يلي: الدعوى غير محررة وفيها تناقض واضطراب فالمدعية قد طلبت إنهاء إجراءات التحكيم وتارة تطلب المصادقة على قرار هيئة التحكيم بالصيغة التنفيذية وهو عجز عن التحرير يوجب رد الدعوى إذ لا يجوز الجمع بين طلبين متناقضين. الطلبات: رد دعوى المدعي لعدم تحريرها ثم جرى سؤالها: هل تم تقديم إبطال حكم التحكيم من قبل موكلتك؟ فقررت قائلة: لا لم يتم، هكذا قررت ثم جرى الاطلاع على حكم التحكيم المتضمن (صك الحكم تاريخ الجلسة.

يوم الأحد 1445/11/11هـ الموافق 2024/05/19م

وقت بداية لجلسة 11:00 ص

وقت نهاية الجلسة 12:00 ظ

طريقة عقد الجلسة

عن بُعد بيانات الأطراف المُحتكِم (...) المُحتكَم ضده (...) تشكيل هيئة التحكيم رئيس هيئة التحكيم

د. (...) المُحكَّم المعين من قبل المُحتكِم (...) المُحكَّم المعين من قبل المُحتكَم ضده

د. (...) أمانة السر- ن أولًا: بيانات أطراف التحكيم: 1 (...) المدعي/ (...) 2 (...)

المدعى

عليها/ (...) أساس المعاملة التي بني عليها النزاع المحال للتحكيم: عقد الاتفاقية المؤرخة بتاريخ 1431/5/3هـ فقد ورد في البند رقم (23) من العقد النص التالي: (وفي حال تعذر ذلك ينعقد الاختصاص لهيئات ولجان التحكيم بالمملكة). بيانات هيئة التحكيم: 1 (...)

د. (...) 4 (...) أولًا: ملخص اتفاق التحكيم ونفقاته وتشكيل هيئة التحكيم: الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين: إشارة إلى الدعوى التحكيمية بين: المدعية (...) في يوم الثلاثاء 1444/12/30هـ الموافق 2023/07/18م في تمام الساعة السابعة والنصف مساءً وذلك عن طريق البرنامج الافتراضي -عن بُعد- (تيمز)، وبناءً على نظام التحكيم الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/34 بتاريخ 1433/5/24هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 541 بتاريخ 1438/8/26هـ، وبعد تبليغ جميع الأطراف عن طريق التبليغ بالوسائل الإلكترونية بناءً على المادة (1/3) من اللائحة التنفيذية لنظام التحكيم، فقد تم الاتفاق في النزاع القائم بين: 3 (...)

المدعية/1 (...) د. (...)

ولأنه لا يوجد اتفاق على إجراءات التحكيم من قبل الأطراف، فقد رأت الهيئة بناءً على المادة (2/25) من نظام التحكيم أن تكون الإجراءات كالتالي: أولًا: تشكيل هيئة التحكيم: تم اختيار المُحكَّم (...) مُحكَّمًا عن المدعية (المُحتكِمة) وذلك وفقًا للعقد المبرم بين الطرفين، وتضمن تحديد الأتعاب للتحكيم لكامل النظر في القضية بمبلغ قدره (80,000

ريال) ثمانون ألف ريال كما أقر المُحكَّم بعدم وجود مصالح تربطه بأي من طرفي النزاع تؤثر على أعمال التحكيم وقراراته. كما تم تعيين الشيخ (...) مُحكَّمًا عن المدعى عليها (المُحتكَم ضدها) وذلك وفقًا لقرار الدائرة الحقوقية السادسة بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم (4430961810) وتاريخ 1444/11/12هـ، وتضمن تحديد الأتعاب من قبل المحكمة بمبلغ قدره (70,000) سبعون ألف ريال، كما أقر المُحكَّم بعدم وجود مصالح تربطه بأي من طرفي النزاع تؤثر على أعمال التحكيم وقراراته. وتم اختيار الدكتور/ (...) رئيسًا لهيئة التحكيم بموجب خطاب صادر من مُحكَّمي الطرفين بتاريخ 1444/12/02هـ، وتضمن تحديد الأتعاب للتحكيم لكامل النظر في القضية بمبلغ قدره (60,000) ستون ألف ريال كما أقر بعدم وجود مصالح تربطه بأي من طرفي النزاع تؤثر على أعمال التحكيم وقراراته. وقررت الهيئة تعيين الأستاذ (...) أمين سر للهيئة بمبلغ قدره (3,000) ثلاثة آلاف ريال. هذا وقد تم اعتبار تاريخ هذا الاتفاق إعلانًا من الهيئة ببدء أعمال التحكيم بشأن النزاع المشار إليه بين الطرفين. ثانيًا: معلومات وعناوين هيئة التحكيم: 5-

.

ثالثًا: أتعاب هيئة التحكيم: 1- تكون الأتعاب على النحو التالي: 1) الدكتور (...)/ (...) مبلغ - قدره (60,000) ستون ألف ريال سعودي، تُدفع مناصفة بين طرفي الدعوى، كل طرف (30,000) ثلاثون ألف ريال، وتسلم بموجب شيك مصرفي أو حوالة بنكية على الحساب رقم (...).2) - مبلغًا قدره (80,000 ريال) ثمانون ألف ريال سعودي، تُدفع من قبل المُحتكِمة، وقد أقر باستلام المبلغ المذكور. 3) الشيخ الدكتور (...) مبلغًا قدره (70,000)

سبعون ألف ريال تُدفع من قبل المُحتكَم ضدها، وتسلم بموجب شيك مصرفي أو حوالة بنكية على الحساب في مصرف الراجحي رقم (...) 4) لأمانة السر مبلغ قدره (3,000) ثلاثة آلاف ريال، مناصفة بين الطرفين، كل طرف (1,500) ألف وخمسمئة ريال، وتسلم بموجب شيك مصرفي أو حوالة بنكية على الحساب رقم - 2 (...) يقوم المُحتكِمان (المُحتكِمة، والمُحتكَم ضدها) بتسليم الأتعاب خلال عشرة أيام من تاريخ هذا اليوم. 3- إذا لم يسدد أحد الأطراف الأتعاب المناطة به يتحملها الطرف الآخر على أن تضمن بعد ذلك في الحكم النهائي ويتحملها الخاسر منهما، وفي حال عدم السداد توقف الإجراءات إلى حين السداد. رابعًا- إجراءات التحكيم: تتم إجراءات التحكيم وفقًا لما نص عليه نظام التحكيم السعودي مع مراعاة الآتي: 1-يكون المقر المختار لإجراء أعمال التحكيم هو مكة المكرمة، ويجوز عقد الجلسات في أي مكان آخر، أو افتراضيًا عبر تقنيات الاتصال المرئي والمسموع بحسب ما تقرره الهيئة. 2- وسيلة الاتصال المعتمدة للتبليغات لجميع أطراف القضية وبشأن كل ما يتصل بها وبالقدر الذي تطمئن الهيئة أنه كاف لضمان السير بالقضية على نحو يفي (SMS) بالمتطلبات الشرعية والقانونية هو عبر أي من الوسائل الآتية: أ- رسائل الجوال أو ما يقوم مقامها كرسائل الواتس آب ونحوها مع وجود ما يفيد بوصول الرسالة عبر رقم الاتصال، علمًا بأن أرقام الاتصال بطرفي النزاع هو رقم الجوال المثبت أمام المدعية ووكيلها وما جاء أمام المدعى عليها ووكيلها. ب- رسائل البريد الإلكتروني وهو البريد المثبت أمام المدعية ووكيلها وما جاء أمام المدعى عليها ووكيلها. ج- البريد الإلكتروني للهيئة: هو بريد أمينها وهو - 3-تكون جميع الخطابات والمذكرات والطلبات موجهة ونسخة (PDF) باسم رئيس الهيئة، وتكون بنسخة إلكترونية مطابقة للأصل على ملف

وترجمة أي مرفقات أو مستندات ترجمة معتمدة إن كانت بلغة (WORD) منها بصيغة غير اللغة العربية وفهرسة أي مرفقات مقدمة مع مذكرتهما على أن يقدم كلا الطرفين جوابه قبل الساعة (4:00م) من اليوم المحدد لتقديم إجابته، وإذا اختلف التاريخ الهجري والميلادي فإن المعتبر هو التاريخ الميلادي. 4-يعتبر هذا المحضر بداية لتاريخ التحكيم بين الطرفين ومدته اثنا عشر شهرًا وتعمل هذه الهيئة وفق نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/34 في 1433/5/24هـ، ولائحته التنفيذية، ويلتزمون مدده النظامية، ويكون القانون المطبق إجرائيًا ما قرره نظام المرافعات الشرعية، والأنظمة الأخرى المرعية في المملكة العربية السعودية، ويكون الحكم وفق مبادئ الشريعة الإسلامية وتطبيقات الفقه الإسلامي بحسب ما يؤديه اجتهاد الهيئة. 5-يكون تبادل المذكرات بين الطرفين والهيئة إلكترونيًا وذلك بإرسالها إلى بريد الهيئة كما يلي: 1_ يتم تقديم الدعوى ومرفقاتها من قبل المُحتكِمة من تاريخ عقد هذه الجلسة وحتى يوم الثلاثاء تاريخ 1445/01/07هـ. الموافق 2023/07/25م. 2_ يتم تقديم الرد من المُحتكَم ضدها يوم الثلاثاء بتاريخ 1445/01/14هـ. الموافق 2023/08/01م. 3_ يتم تقديم الرد من المُحتكِمة يوم الثلاثاء بتاريخ 1445/01/21هـ. الموافق 2023/08/08م. 4_ يتم تقديم الرد من المُحتكَم ضدها يوم الثلاثاء بتاريخ 1445/01/28هـ. الموافق 2023/08/15م. - وإذا تم تقديم أكثر من مذكرة خلال المدة المحددة فإن آخر مذكرة قدمت هي المعتمدة لدى الهيئة. - يتم بعد ذلك تحديد جلسة عبر الاتصال المرئي وإبلاغ الأطراف بذلك. خامسًا: قرر المجتمعون الموافقة على ما تضمنته هذه الجلسة من قرارات وعبروا عن التزامهم بها. سادسًا: تكون الساعة الرابعة عصرًا هي الميعاد المحدد لتقديم الطلبات في كل ما

يطلب من الأطراف في التواريخ المحددة أعلاه وفي غيرها مما تطلبه الهيئة بعد ذلك. وسترسل الوثيقة بواسطة إحدى وسائل التواصل لطرفي النزاع، والمطلوب لاحقًا هو توقيع أي محضر لدى طرفي النزاع، ومن ثم إعادة إرساله موقعًا عبر البريد الإلكتروني أو الواتس لجهة الهيئة، ويقر الجميع أن هذه الطريقة تفي بالغرض بشأن المصادقة على المحاضر، ويكون هذا منتجًا لآثاره القانونية بوصفه تصديقًا إلكترونيًا. هذا ما تم تقريره، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. ثانيًا: ملخص لائحة الدعوى ومذكرات الطرفين: 1. في يوم السبت 2023/07/29م قدم وكيل المُحتكِمة لائحة دعواه ونصها كالتالي: (فضيلة رئيس وأعضاء لجنة التحكيم بالغرفة التجارية بالرياض سلمهم الله ورعاهم.. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد لقد تم التعاقد بين المدعي (...) على استئجار عقار في مكة حي (...)..، بتاريخ 1431/05/3هـ إلى تاريخ 1433/2/20هـ بأجرة سنوية بمبلغ قدره (3.500.000) ثلاثة ملايين وخمسمئة ألف ريال وقد سدد المدعى عليه كامل الأجرة ثم تم تجديد العقد شفويًا من تاريخ 1443/3/1هـ حتى تاريخ 1435/12/330هـ بأجرة سنوية (4.400.000) ريال سدد مستحقات سنة 1433 وسنة 1434هـ بالكامل وأما سنة 1435هـ فسدد منها مبلغ قدره (3.500.000) ريال وتبقى في ذمته مبلغ قدره (900.000) تسعمئة ألف ريال لم يقم المدعى عليه بسدادها. وبناءً على اتفاق التحكيم الوارد في البند رقم (23) من العقد المشار إليه الذي ينص على (وفي حال تعذر ذلك ينعقد الاختصاص لهيئات ولجان التحكيم بالمملكة). وكما جرى إخطار المدعى عليه بتعيين مُحكَّم عنه بتاريخ 1444/3/8هـ ولكنه لم يستجب لذا ولكل ما سبق أطلب من فضيلتكم إلزام المدعى عليه بالأجرة المتبقية في ذمته مبلغ قدره (900.000)

تسعمئة ألف ريال، وأتعاب المحاماة، وتكاليف التحكيم، هذه دعواي (...) والله يحفظكم ويرعاكم، مقدمه عن المدعية الوكيل الشرعي المحامي (...)..انتهى 2. في يوم الثلاثاء 2023/08/15م قدم وكيل المُحتكَم ضدها مذكرة الرد (1) ونصها كالتالي: (سعادة رئيس الهيئة للتحكيم وأعضاء الهيئة التحكيمية سلمهم الله.. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته أما بعد. الموضوع/ رد على مذكرة المُحتكِمة: نرفق لكم المذكرة الجوابية من المدعى عليها والمُحتكَم ضدها مؤسسة الصفوة دانه للمقاولات العامة.. من قبل المدعية والمُحتكِمة شركة (...). تقدم وكيل المدعية بدعوى مطالبة مالية بمبلغ قدره تسعمئة ألف ريال وأرفق عدة مستندات توكد صحة دعواه كما يدعي، إلا أنه لم يفصل الدعوى من حيث المستندات الحسابية المرفقة لذا أطلب من وكيل المدعية تفصيل هذا المستندات وتوضيحها من حيث النقاط التالية: 1/تفصيل المبالغ المستلمة من قبل مؤسسة (...) حسب المرفقات بمبلغ قدره مليونان وأربعمئة ألف ريال 2/ تفصيل المبالغ المستلمة من قبل (...) قدرها أربعة ملايين ريال. 3/ تفصيل المبلغ المطالب به قدره تسعمئة ألف ريال لكي نتمكن من الرد عليها حيث إن هذه المبالغ مدفوعة في عام 1435هـ.. مقدمه المحامي/ (...) وكيل المُحتكَم ضدها) انتهى. 3. في يوم الاثنين 2023/09/25م قدم وكيل المُحتكِمة جوابه رقم (1) ونصه كالتالي: (سعادة/ رئيس وأعضاء هيئة التحكيم سلمهم الله السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.. مذكرة رد.. مقدمة من وكيل المدعية (المُحتكِمة)/ شركة ا (...) في الدعوى التحكيمية المقامة منها ضد المدعى عليها (المُحتكَم ضدها)/ مؤسسة ال (...) ردًا على جواب وكيل المدعى عليها (المُحتكَم ضدها): نفيد سعادتكم بأنه بالاطلاع على جواب وكيل المدعى عليها تبين لنا الآتي: 1)/ لم ينكر

وكيل المدعى عليها العلاقة التعاقدية التي كانت قائمة بين طرفي النزاع قبل تمديد مدة الإيجار أو بعدها، كما أنه لم ينازع على القيمة الإيجارية المتفق عليها بالعقد أو القيمة الإيجارية الخاصة بالفترة الممددة. 2/ فيما يخص طلب وكيل المدعى عليها تفصيل المبالغ المسددة فإنه لا تظهر منه أي مصلحة لمجريات التحكيم في الموضوع محل النزاع خاصة أن موكلتي أقرت باستلامها لتلك المبالغ وتطلب تسليمها باقي المستحق لها فقط، كما أن هذا الطلب يُعد إقرارًا ضمنيًا من قبله بصحة المطالبة بمبلغ قدره (900.000 ريال) قيمة المتبقي من الإيجار لعام (1435هـ) لذلك يتضح لسعادتكم صحة دعوى موكلتي جملة وتفصيلًا؛ وعليه نلتمس الحكم بجميع طلباتنا السابقة. وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير، مقدمه المحامي/ ...) انتهى 4. في يوم الاثنين 2023/10/02م قدم وكيل المُحتكَم ضدها مذكرة الرد (2) ونصها كالتالي: (سعادة رئيس الهيئة للتحكيم وأعضاء الهيئة التحكيمية سلمهم الله.. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته أما بعد.. الموضوع/ رد على مذكرة المُحتكِمة.. نرفق لكم المذكرة الجوابية من المدعى عليها والمُحتكَم ضدها مؤسسة ال (...) من قبل المدعية والمُحتكِمة شركة (...). تقدم وكيل المدعية بدعوى مطالبه مالية بمبلغ قدره تسعمئة ألف ريال وأرفق عدة مستندات، إلا أنه لم يفصل الدعوى من حيث المستندات الحسابية المرفقة وذكر في مذكرته الجوابية أنها لا تهم القضية تفصيل الحسابات وهذا رد غير ملاقٍ. وبناءً على ما سبق فإننا نطالب شركة ال (...) ومالكها (...) وذلك حسب ما تم إرفاقه في صحيفة الدعوى من المبالغ التي أودعتها موكلتي لصالح (...) بخصوص فندق (...) لعام 1435هـ وذلك بموجب السندات التي أرفقتها المُحتكِمة في دعواها وهذه المستندات إقرار منها باستلام ما

يفوق أجرة عام 1435هـ حيث إن مبالغ السندات بلغت خمسة ملايين وتسعمئة ألف ريال 1/ إلزام المُحتكِمة شركة (...) ومالكها (...) بدفع مبلغ قدره مليون وخمسمئة ألف ريال. 2/ إلزام المُحتكِمة بدفع جميع تكاليف المُحكَّمين. 3/ إلزام المُحتكِمة بدفع أتعاب المحاماة قدرها 150 ألف ريال.. مقدمه المحامي/ (...) وكيل المُحتكَم ضدها مؤسسة (...) انتهى. 5. في يوم الخميس 2023/10/12م قدم وكيل المُحتكَم ضدها مذكرة ختامية ونصها كالتالي: (السادة/ أعضاء هيئة التحكيم الموقرين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد، الموضوع: مذكرة إلحاقية وتوضيحية في الدعوى مقدمة من: المُحتكَم ضدها/ مؤسسة (...) لصاحبها (...) سجل تجاري رقم: (...)، ويمثلها وكالة المحامي/ (...)، بموجب الوكالة: (...) تاريخ: (1444/12/2). ويشار إليها فيما بعد ب ("موكلتي" المُحتكِمة/ (...)، سجل تجاري رقم: (...). ويشار إليها فيما بعد ب ("المُحتكِمة") إشارة إلى المذكرة الجوابية المقدمة بتاريخ 1445/03/26هـ من قبل المُحتكَم ضدها موكلتي، عليه نوضح ونبين للهيئة الموقرة النقاط التالية: أولًا/ قامت المُحتكِمة باستئجار العقار الكائن في مكة المكرمة – فندق (...) من مالكه السيد/ (...)، بغرض الاستثمار في العقار وتأجيره للغير. ومن ثم قامت بتأجير العقار على موكلتي المُحتكَم ضدها بموجب العقد المحرر بتاريخ: 1431/05/03هـ، على أجرة سنوية قدرها: (3,500,000 ريال) ثلاثة ملايين وخمسمئة ألف ريال، ومدة العقد 3 سنوات متتالية، تبدأ من تاريخ 1430هـ حتى 1432هـ. ثانيًا/ استمر طرفي الخصومة بالالتزام بتنفيذ العقد المبرم بينهما حتى أخر سنة إيجارية في العقد، ومن ثم اتفقا على تجديد العقد بينهما شفاهية بعقد غير محرر لمدة مماثلة تبدأ من سنة 1432هـ حتى سنة 1435هـ على أجرة سنوية

قدرها: (4,400,000 ريال) أربعة ملايين وأربعمئة ألف ريال. عليه التزمت المُحتكَم ضدها بسداد الدفعات المترتبة في ذمتها بشكل منتظم دون تأخير أو تقصير من جانبها، بل وعلى خلاف ما جاء في دعوى المُحتكِمة قامت موكلتي بسداد الدفعة الإيجارية للسنة الأخيرة لعام 1435هـ للمُحتكِمة على أكثر من دفعة – كما هو مثبت في ملف الدعوى وفي الشيكات والإيصالات المقدمة من المُحتكِمة التي تبين وتؤكد على سداد موكلتي كامل القيمة الإيجارية، بل وعلى خلاف دعوى المدعية تقدمت موكلتي بدفع مبالغ زائدة تفوق القيمة الفعلية المستحقة للمدعية وتحصلت عليها المدعية دون وجه حق، ونفصل للهيئة الموقرة إجمالي المبالغ المسلمة للمُحتكِمة للقيمة الإيجاريةلسنة 1435هـ على النحو الآتي: أ. إجمالي مبلغ قدره (2,400,000 ريال) تحصلت عليها المُحتكِمة لحسابها الخاص ومثبتة للهيئة الموقرة في ملف الدعوى وذلك بموجب الاسانيد التالية: - حوالة بنكية بتاريخ: 1435هـ بإجمالي مبلغ قدره: (1000000 ريال) مليون ريال. - سند صرف محرر من المُحتكَم ضدها بتاريخ: 1435/06/02هـ بإجمالي مبلغ قدره: (400,000 ريال) أربعمئة ألف ريال. -شيك محرر برقم: (...) بتاريخ: بإجمالي مبلغ قدره: (1,000,000 ريال) مليون ريال. ب. إجمالي مبلغ قدره (4,000,000 ريال) تحصلت عليها المُحتكِمة من خلال شيكات محررة للمالك الفعلي للعقار المدعو/ (...)، وذلك بموجب الاسانيد المرفقة من المُحتكِمة في ملف الدعوى وتفصيلها على النحو الآتي: - شيك محرر برقم: (...) بإجمالي مبلغ قدره: (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال. - شيك محرر برقم: (...) بإجمالي مبلغ قدره: (1,000,000 ريال) مليون ريال. - شيك محرر برقم: (...) بإجمالي مبلغ قدره: (500,000 ريال) خمسمئة ألف ريال. - شيك محرر برقم: (...) بإجمالي مبلغ قدره:

(500,000 ريال) خمسمئة ألف ريال. - شيك محرر برقم: (...) بإجمالي مبلغ قدره: (500,000 ريال) خمسمئة ألف ريال. عليه ولما أن المُحتكِمة أقرت بأن القيمة الإيجارية للسنة الواحدة تساوي (4,400,000 ريال) أربعة ملايين وأربعمئة ريال، وتقدمت بأسانيد تثبت سداد موكلتي مبلغ قدره: (5,900,000 ريال) خمسة ملايين وتسعمئة ألف ريال للسنة الإيجارية 1435هـ، ولما أن المُحتكِمة غير مستحقة للمبلغ الفائض عن القيمة الإيجارية السنوية مبلغ قدره (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال، عليه نلتمس من الهيئة الموقرة الحكم بالآتي: الطلبات: 1/ الحكم برد الدعوى. 2/ الحكم بإلزام المُحتكِمة برد المبالغ الزائدة التي حصلتها من المُحتكَم ضدها والبالغة (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال. 3/ إلزام المُحتكِمة بدفع أتعاب المُحكَّمين. 4/إلزام المُحتكِمة بتحمل أتعاب المحاماة التي تكبدتها المُحتكَم ضدها جراء رفع هذه الدعوى بإجمالي مبلغ قدره: (150,000 ريال) مئة وخمسون ألف ريال سعودي. والله ولي التوفيق، وكيل المُحتكَم ضدها مؤسسة (...) انتهى 6. في يوم الاثنين 2023/10/16م قدم وكيل المُحتكِمة مذكرة ختامية ونصها كالتالي: (سعادة/ رئيس وأعضاء هيئة التحكيم سلمهم الله السلام عليكم ورحمة الله وبركاته مذكرة رد مقدمة من وكيل المدعية (المُحتكِمة)/ شركة (...) في الدعوى التحكيمية المقامة منها ضد المدعى عليها (المُحتكَم ضدها)/ مؤسسة (...) ردًا على جواب وكيل المدعى عليها (المُحتكَم ضدها): نفيد سعادتكم أنه بعد الرجوع لموكلتي وفرز المستندات المتوافرة لديها عثرنا على كشف حساب موقع من قبل الإدارة المالية للمدعى عليها (المُحتكَم ضدها) يتضمن استحقاق موكلتي لإجمالي مبلغ قدره (4.400.000 ريال) أربعة ملايين وأربعمئة ألف ريال مقابل

إيجار فندق (...) لعام (1435هـ) تم سداد مبالغ مالية وتفصيلها كالتالي: 1) مبلغ قدره (1.500.000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال بموجب شيك مصدق بتاريخ (1435/11/08هـ) باسم الشيخ/ (...).2) مبلغ قدره (2.000.000 ريال) مليونا ريال بموجب شيك بتاريخ (1435/12/01هـ). كما يتضمن كشف الحساب الإقرار بأن المتبقي لمؤسسة (...) مبلغ قدره (900.000 ريال) تسعمئة ألف ريال يتم سدادها في (1436/01/20هـ). وحيث لم يتم سداد المبلغ المتبقي حتى الآن، علمًا بأن المبلغ المقر به مطابق لقيمة المطالبة؛ مما يؤكد صحة مطالبة المدعية (المُحتكِمة). لذلك يتضح لسعادتكم صحة دعوى موكلتي جملة وتفصيلًا؛ وعليه نلتمس الحكم بجميع طلباتنا السابقة. وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير، مقدمه المحامي/ (...) انتهى 7. في يوم الثلاثاء 2023/10/17م قرر وكيل المُحتكِمة الاكتفاء بما تم تقديمه. 8. في يوم الأربعاء 2023/10/18م قرر وكيل المُحتكَم ضدها الاكتفاء بما تم تقديمه. 9. في يوم الثلاثاء 2023/11/28م رأت هيئة التحكيم توجيه بعض الأسئلة لقصور الإجابات السابقة من الطرفين عن الجواب الملاقي. والطلبات الموجهة للمدعية هي: 1/ نطلب إرفاق كل الإيصالات والتحويلات التي تمت بين الطرفين من بداية التعاقد حتى الآن مفصلة ومن قام باستلامها وما صفته. والطلبات الموجهة للمدعى عليه هي: 1/ نطلب إرفاق كل الإيصالات والتحويلات التي تمت بين الطرفين من بداية التعاقد حتى الآن مفصلة ومن قام باستلامها وما صفته. 2/ لماذا تم تحويل مبلغ زائد عن التعاقد للمدعية؟ ولماذا تم السكوت عنه كل هذه الفترة ولم تتم المطالبة به. 10. في يوم الاثنين 2023/12/04م قدم وكيل المُحتكَم ضدها رده على استفسارات الهيئة بمذكرة نصها كالتالي: (السادة/

أعضاء هيئة التحكيم الموقرون السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد، الموضوع: مذكرة جوابية على أسئلة الهيئة التحكيمية: المُحتكَم ضدها/ مؤسسة ال (...) لصاحبها (...) سجل تجاري رقم: (...)، ويمثلها وكالة المحامي/ (...)، بموجب الوكالة: (...) تاريخ: (1444/12/2).، المُحتكِمة/ (...)، سجل تجاري رقم: (...). إشارة إلى محضر الجلسة الثالثة الموافق (1445/04/24) وإلى الاستفسارات الواردة من الهيئة لكلا الطرفين، عليه نفيد الهيئة الموقرة بجوابنا وفقًا للآتي: فيما يتعلق بالاستفسار الأول من الهيئة الموقرة بشأن تأخر سداد الأجرة السابقة أو في حالة وجود مستحقات متأخرة: عليه نفيد الهيئة الموقرة بأن المُحتكَم ضدها قد قامت بسداد كامل الأجرة السابقة المستحقة للمُحتكِمة في الوقت المحدد لها للفترة الإيجارية لعام 1435. وأكدت المُحتكِمة ذلك من خلال الحوالات والشيكات التي قدمتها التي أقرت بصحتها المُحتكَم ضدها. كما نود لفت انتباه الهيئة الموقرة لما سبق أن أوضحناه بأن البينات التي قدمتها المُحتكِمة تؤكد على استلامها مبالغ غير مستحقة لها بإجمالي مبلغ قدره (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال. وفيما يتعلق بالاستفسار الثاني من الهيئة الموقرة بشأن بتفاصيل العقد الموقع في 1430/05/03 والأجرة والدفعات وما إذا تم تعديله أم لا: عليه نفيد الهيئة الموقرة بصحة ما ورد في العقد المبرم بتاريخ 1430/05/03هـ الذي نص على فترة تعاقدية تبدأ من تاريخ 1430/03/01 وتنتهي في 1433/02/30 بإجمالي أجرة قدرها (3,500,000 ريال). كما نفيد الهيئة الموقرة بأن الطرفين قد اتفقا على تجديد العقد شفهيا بعد انتهاء مدته لفترة مماثلة من 1433هـ حتى 1435هـ بإجمالي قيمة إيجارية قدرها (4,400,000 ريال) للسنة الواحدة. عليه ولما سبق أن أوضحناه أعلاه، وباطلاع الهيئة الموقرة على

الإفادة المقدمة من قبلنا وعلى البينات والأسانيد المقدمة من المُحتكِمة يتبين للهيئة الموقرة أن المُحتكِمة أقامت دعواها دون وجه حق كما أنها ثبت أنها تحصلت على مبالغ تفوق القيمة الإجمالية للعقد وللأجرة المستحقة لها وذلك بموجب البينات والأسانيد المقدمة من قبلها، التي جرى تفصيلها من قبلنا بموجب المذكرة التوضيحية المقدمة بتاريخ 1445/03/26هـ. ولما أن المُحتكِمة أقرت في دعواها بأن القيمة الإيجارية للسنة الواحدة قدرها (4,400,000 ريال) أربعة ملايين وأربعمئة ريال بعد تجديد العقد شفهيا، وتقدمت بأسانيد تثبت سداد المُحتكَم ضدها كل القيمة الإيجارية، كما تقدمت بإثبات المبالغ التي تحصلت عليها دون وجه حق من المُحتكَم ضدها بإجمالي مبلغ قدره: (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال. ونظرًا لكون ما تقدمت به المُحتكِمة من بينات وإقرارات تؤكد على بتحصيلها مبالغ غير مستحقة لها من قبل المُحتكَم ضدها وحيث إنه لا يخفى على مقام الهيئة الموقرة أن الإقرار سيد الأدلة ولا يقبل الرجوع عنه استنادًا للمادة 18 من نظام الإثبات التي تنص: "يلزم المقر بإقراره، ولا يقبل رجوعه عنه"، واستنادًا إلى قوله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْباطِل }، عليه نلتمس من الهيئة الموقرة الحكم بالآتي: الطلبات: 1/ الحكم برفض الدعوى. 2/ الحكم بإلزام المُحتكِمة برد قيمة المبالغ التي تحصلت عليها دون وجه حق بإجمالي مبلغ قدره (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال. 3/ إلزام المُحتكِمة بدفع قيمة أتعاب المحاماة التي تكبدتها المُحتكَم ضدها في الدعوى بإجمالي مبلغ قدره: (150,000 ريال) مئة وخمسون ألف ريال سعودي. والله ولي التوفيق، وكيل المُحتكَم ضدها مؤسسة (...)..انتهى 11. في يوم الثلاثاء 2023/12/05م وردنا رد وكيل المُحتكِمة على

استفسارات الهيئة ونصه كالتالي: (سعادة/ رئيس وأعضاء هيئة التحكيم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد، مذكرة جوابية مقدمة من وكيل المدعية المتحكمة/ شركة (...) في الدعوى التحكيمية المقامة ضد المُحتكَم ضدها/ مؤسسة (...) وردًا على الاستفسارات الواردة من سعادتكم؛ وعليه نفيدكم بالآتي: - الاستفسار الأول: المستندات المرفقة مجموع المبالغ فيها أعلى من قيمة الإيجار، فهل تم السداد لكل المبالغ الماضية أم بماذا تفسرون هذا الاختلاف؟ -؛ وعليه نفيدكم بأن عقد الإيجار المرفق تم من تاريخ 1431/03/01هـ حتى تاريخ 1433/02/30هـ بمبلغ إجمالي وقدرة (6,400,000) ستة ملايين وأربعمئة ألف ريال. - وبتاريخ 1433/03/01هـ تم الاتفاق على تجديد العقد بأجرة سنوية قدرها (4,400,000) أربعة ملايين وأربعمئة ألف ريال قامت المُحتكَم ضدها تقم المدعى عليها بسداد كامل الأجرة حيث تبقى في ذمتها ما مجموعة (900,000) تسعمئة ألف ريال وهذا ما نطالب به من المُحتكَم ضدها. الاستفسار الثاني: التوضيح عما إذا كان هناك تأخر في سداد الأجرة السابقة وهل هناك متأخرات في الاجر السابقة أم تم سدادها في الأجل المحدد لها؟ -؛ وعليه نفيدكم بأن هناك تأخر في الدفعات السابقة ولم يكن هناك التزام بها وإجمالي المبالغ المتأخرة هو مبلغ قدره (900,000) تسعمئة ألف ريال وهو إجمالي ما نطالب به في هذه الدعوى الاستفسار الثالث: - ما سبب التأخر في رفع الدعوى والمطالبة مدة عشر سنين؟ - ونفيدكم بأن موكلي سبق أن اقام دعوى ضد المدعو (...) بعام 1438هـ صدر بها من المحكمة العامة بمكة المكرمة وصدر لها حكم بإلزام المدعو (...) بأن يدفع مبلغًا قدره (900,000) تسعمئة ألف ريال للمدعي أصالة ثم جرى الاعتراض على الحكم ونقض لأسباب شكلية؛

حيث إن الدعوى السابقة كانت مرفوعة على ممثل الجهة المدعى عليها الدعوى (...) وجرى نقضه لأن الدعوى المفترض أن ترفع على الجهة المُحتكَم ضدها. - وفي عام 1442هـ رفعت موكلتي شركة ال (...) دعوى ضد المُحتكَم ضدها وقدر صدر الحكم بعدم الاختصاص الولائي لوجود شرط التحكيم. - ثم جرى رفع الدعوى لسعادتكم المرفقات: حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة، مقدمة لسعادتكم (...) انتهى 12. في يوم الأحد 2024/02/11م بعد مداولة الهيئة لموضوع الدعوى رأت توجيه بعض الأسئلة للمدعية وهي: 1/ قدمتم في لائحة الدعوى عدة سندات وإيصالات سداد مؤرخة في العام 1435هـ وأحدهم فيعام 1436هـ بمجموع (5,400,000 ريال) خمسة ملايين وأربعمئة ألف ريال، فما وجه مطالبتك بمبلغ قدره (900,000 ريال) تسعمئة ألف ريال؟ 2/ ذكر المُحتكَم ضده بأنه قد تم تسليمكم مباشرة مبلغ قدره (2,400,000 ريال) مليونان وأربعمئة ألف ريال، وتم تسليم مبلغ قدره (3,500,000 ريال) ثلاثة ملايين وخمسمئة ألف ريال ل (...)، وبجمع المبلغين يكون المجموع (5,900,000 ريال) خمسة ملايين وتسعمئة ألف ريال، ويتبين بأنه لم يسلم لكم سوى مباشرة مبلغ قدره (2,400,000 ريال) مليونان وأربعمئة ألف ريال. السؤال لماذا تقتصرون مطالباتكم على مبلغ قدره (900,000 ريال) تسعمئة ألف ريال دون غيرها، وكيف يتم احتساب بعض المبالغ المسلمة ل (...) دون غيرها؟ 3/ تطلب هيئة التحكيم منكم تزويدها بكشف الحساب الذي سبق أن ذكرتموه. كما رأت توجيه السؤال التالي للمدعى عليها: ذكرتم في المذكرة المؤرخة في 1445/7/4هـ بأنك سددت مبلغ قدره (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال على أن تحسب من أجرة العام 1436هـ وأن المُحتكِمة وعدتكم بتجديد العقد مع (...) وهو ما لم يتم؛ ولذا بقي

لكم مبلغ قدره (1,500,000 ريال) مليون وخمسمئة ألف ريال في ذمة المدعية، وبالاطلاع على الشيك رقم (...) يتبين أنه سدد في 1436/03/30هـ، فكيف تم سداد هذا المبلغ رغم انتهاء العقد في 1435/12/30هـ واتضح عدم تجدد العقد، نأمل الإفادة بما هو مبرر سدادكم لهذه الأجرة مع أنه اتضح عدم تجدد العقد. 13. في يوم الاحد 2024/02/18م وردنا رد وكيل المُحتكِمة على استفسارات الهيئة ونصه كالتالي: (سعادة/ رئيس وأعضاء هيئة التحكيم سلمهم الله السلام عليكم ورحمة الله وبركاته مذكرة رد: مقدمة من وكيل المدعية (المُحتكِمة)/ شركة ال (...) في الدعوى التحكيمية المقامة منها ضد المدعى عليها (المُحتكَم ضدها)/ مؤسسة ال (...) ردًا على طلب لجنة التحكيم بالجلسة الخامسة: أولًا: بخصوص الاستفسار الأول ونصه: "قدمتم في لائحة الدعوى عدة سندات وإيصالات سداد مؤرخة في العام 1435هـ وأحدهم فيعام 1436هـ بمجموع (5,400,000 ريال) خمسة ملايين وأربعمئة ألف ريال، فما وجه مطالبتك بمبلغ قدره (900,000 ريال) تسعمئة ألف ريال": نفيدكم بأن المدعى عليها هي من تقدمت بإيصالات السداد وليس موكلتي، كما أن المبالغ المسددة من قبل المدعى عليها لموكلتي مباشرة ليست جميعها تخص القيمة الإيجارية، وإنما يوجد مبلغ يتعلق بمعاملة تجارية بين الطرفين منفصلة عن العلاقة الإيجارية وتخضع لاتفاق منفصل حيث تم دفعها من قبل موكلتي لحساب المدعى عليها للدخول في تجارة منفصلة وبعد ذلك تم إلغاء هذا التعامل وقامت المدعى عليها بإرجاع المبلغ لحساب موكلتي ويوجد شاهد على ذلك وهو السيد/ (...)، كما يتوافر تحويل بنكي صادر من موكلتي لصالح المدعى عليها بنفس القيمة وبعدها قامت المدعى عليها بإرجاع نفس المبلغ لحساب موكلتي. كما نفيدكم

بأن وجه مطالبتنا بمبلغ قدره (900.000 ريال) تسعمئة ألف ريال يرجع لكشف الحساب المحرر من قبل المدعى عليها والموقع من قبل المدير المالي الخاص بها والمتضمنة أن إجمالي المستحق لموكلتي من قيمة الإيجار عن عام (1435هـ) هو مبلغ قدره (900.000 ريال) تسعمئة ألف ريال. ثانيًا: الاستفسار الثاني ونصه: "ذكر المُحتكَم ضده بأنه قد تم تسليمكم مباشرة مبلغ قدره (2,400,000 ريال) مليونان وأربعمئة ألف ريال، وتم تسليم مبلغ قدره (3,500,000 ريال) ثلاثة ملايين وخمسمئة ألف ريال ل (...)، وبجمع المبلغين يكون المجموع (5,900,000 ريال) خمسة ملايين وتسعمئة ألف ريال، ويتبين بأنه لم يسلم لكم سوى مباشرة مبلغ قدره (2,400,000 ريال) مليونان وأربعمئة ألف ريال.. السؤال لماذا تقتصرون مطالباتكم على مبلغ قدره (900,000 ريال) تسعمئة ألف ريال دون غيرها، وكيف يتم احتساب بعض المبالغ المسلمة ل (...) دون غيرها؟ نفيد سعادتكم بأن وكيل المدعى عليها (المُحتكَم ضدها) أف"

الأسباب

بناءً على ما تقدم، وبعد الاطلاع على الطلب، وسماع ما لدى كل من الطرفين ولتحقق مقتضى البند الأول من المادة (55) من نظام التحكيم، بانقضاء المدة النظامية لرفع دعوى البطلان، ولتحقق إبلاغ المحكوم عليه بالحكم التحكيمي إبلاغًا صحيحًا، وبعد التحقق من عدم مخالفة الحكم لفقرات البند الثاني من المادة (55) من نظام التحكيم، لذلك كله فقد تقرر:

المنطوق

حكمت محكمة الاستئناف بما يلي: أمرنا بتنفيذ الحكم التحكيمي المشار إليه أعلاه للأسباب المذكورة، وأفهمنا المنفذ ضده بأن هذا الأمر غير خاضع للتظلم وفقًا للفقرة الثالثة من المادة (55) من نظام التحكيم، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.