



المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في جدة	عامة	4630604644	1/1/2025	-

الحقائق

بناءً على المعاملة المقيدة بهذه المحكمة برقم (...) في (...) المقدمة من المدعين تجاه المدعى عليها المشار لهم أعلاه، بشأن دعوى بطلان حكم التحكيم تجاه الحكم الصادر من هيئة التحكيم المشكلة برئاسة المُدكَّم / (...), وعضوية المُدكَّم / (...) وعضوية المُدكَّم / (...) في الدعوى التحكيمية المقامة من (المُحتَكِمة) شركة (...) ضد (المُحتَكَم ضدهم) المشار لهم أعلاه والمتعلقة بعقد استثمار طويل الأجل، والصادر بها حكم التحكيم المؤرخ في (...), الذي انتهى إلى ما يلي: - (حكمت هيئة التحكيم بأغلبية أعضائها بإلزام المُحتَكَم ضدهم بأن يدفعوا للمُحتَكِمة المبالغ التالية كلاً حسب نصيبه الشرعي: أولاً: مبلغ قدره 3,400,000 ثلاثة ملايين وأربعمئة ألف ريال), كتعويض عن عدم الانتفاع بالعقار باقي مدة العقد. ثانياً: أجرة باقي مدة السنة بعد تاريخ الإخلاء بمبلغ قدره 110,972,21 ريال (مئة وعشرة آلاف وتسعمئة واثنان وسبعون ريالاً وإحدى وعشرون هلة). ثالثاً: مبلغ قدره 425,000 أربعمئة وخمسة وعشرون ألف ريال) نظير فترة السماح المنصوص عليها بالعقد سند الدعوى. رابعاً: مبلغ قدره (50,000 خمسون ألف ريال) نصف أتعاب رئيس هيئة التحكيم ومبلغ قدره (50,000 خمسون ألف ريال) أتعاب مُدكَّم المُحتَكِمة، ومصاريف أمانة السر بمبلغ قدره (11,500 أحد عشر ألف وخمسمئة ريال). خامساً: اعتبار عقد الاستثمار طويل الأجل المؤرخ في 1440/12/01 هـ الموافق 2019/8/2 م والمحرر



بين كل من المُحتَكَم والمُحتَكَم ضدهم منفسخًا شرعًا لنزع العين. سادسًا: رفض ما عدا ذلك من طلبات كلا الطرفين محمولًا على أسبابه) ا.هـ فقد افتتحت الجلسة الساعة 09,50 وفيها حضر المدعي وكالةً (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالةً (...). المشار لهم أعلاه، وبسؤال المدعي وكالةً عن دعواه أبرز مذكرة تتضمن ما نصه: (الوقائع: المدعى عليها استأجرت من موكلٍ بموجب عقد إيجار مؤرخ 1440/12/01هـ غير إلكتروني والمدعى عليها (المُحتَكَم) وقام المدعون بمراسلة ومخاطبة المدعى عليها لتحرير ملحق للعقد بموجب مراسلة بتاريخ 1442/12/22هـ مرفق بها ملحق عقد لتوقيعه ولكنها لم تستجيب (مرفق 1 صور من الإخطار) أخّلت المدعى عليها بالتزاماتها العقدية الأساسية المتمثلة في سداد الإيجار في المواعيد المحددة بالعقد وتم التنبيه عليها لعدة مرات ومراسلتها للالتزام بسداد الأجرة في الموعد المقرر وفقًا لما تضمنه العقد ولكنها لم تستجيب؛ الأمر الذي تحقق معه الشرط الفاسخ بالعقد والذي تضمنته المادة (1/11) والذي ينص على " في حال تأخر الطرف الثاني عن دفع الأجرة السنوية في تاريخ استحقاقها لمدة تزيد على شهر ما لم تكن هناك ظروف خارج عن إرادته يقبل بها الطرف الأول، وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد ولا يحق للطرف الثاني في حال الفسخ مطالبة الطرف الأول بالتعويض عن أي أضرار تنشأ عن ذلك الفسخ. " وحيث إن العقد تضمن صراحة مواعيد سداد الأجرة السنوية ويتم سدادها مقدمًا على دفعتين الدفعة الأولى تستحق السداد بتاريخ 1443/09/01هـ والدفعة الثانية تستحق السداد بتاريخ 1443/12/01هـ وحيث إن المدعى عليها لم تقم بسداد الدفعة الأولى في موعد استحقاقها (يوم 1 شهر 9) رغم مطالبتها بالالتزام بموعد السداد (مرفق 2) ولكنها لم تلتزم بذلك الموعد ولم

تقم بالسداد لمدة تزيد على شهر، الأمر الذي يثبت تحقق الشرط الفاسخ كما أخلت المدعى عليها بالتزاماتها العقدية ولم تقم بتجديد بوليصة التأمين على العقار محل عقد الإيجار وقام المدعون بإخطار المدعى عليها بإخلالها بشرط تجديد بوليصة التأمين بموجب إخطار (موضحة بالمرفق 1 صور من الإخطار) تم إخطار المدعى عليها بتعيين مُحكّم عن المدعين للنظر في إخلالها بما تضمنته بنود العقد (مرفق 3) فلم تستجيب وتقوم بتعيين مُحكّم عنها. بتاريخ 1443/10/13هـ تمت إزالة العقار محل عقد الإيجار. وبتاريخ 1445/04/16هـ سلكت المدعى عليها سبيل إقامة الدعوى التحكيمية وأقامت المدعى عليها الدعوى التحكيمية محل الدعوى الماثلة بطلبات الحكم لها بإلزام المدعين بالطلبات الواردة باللائحة التحكيمية وبتاريخ 1446/02/29هـ أصدرت هيئة التحكيم حكم محل دعوى البطلان الماثلة الذي تضمن إلزام المدعين (المُحتَكَم ضدهم) أولاً: مبلغ قدره (3,400,000 ثلاثة ملايين وأربعمئة ألف ريال)، كتعويض عن عدم الانتفاع بالعقار باقي مدة العقد. ثانياً: أجرة باقي مدة السنة بعد تاريخ الإخلاء بمبلغ 110,972.21 ريال (مائة وعشرة آلاف وتسعمئة واثنان وسبعون ريالاً وإحدى وعشرون هللة). ثالثاً: بدفع (425,000 أربعمئة وخمسة وعشرون ألف ريال) نظير فترة السماح المنصوص عليها بالعقد سند الدعوى. رابعاً: مبلغ قدره (50.000 خمسون ألف ريال) نصف أتعاب رئيس هيئة التحكيم ومبلغ قدره (50.000 خمسون ألف ريال) أتعاب مُحكّم المُحتَكِمة، ومصاريف أمانة السر بمبلغ قدره (11.500 أحد عشر ألف وخمسمئة ريال) خامساً: اعتبار عقد استثمار طويل الأجل المؤرخ 1440/12/01هـ الموافق 2019/8/2م والمحرر بين كلٍّ من المُحتَكِمة والمُحتَكَم ضدهم منفسخاً شرعاً لنزع العين. سادساً: رفض ما عدا ذلك من



طلبات كلا الطرفين محمولاً على أسبابه. (مرفق 4 الحكم التحكيمي) أولاً: شكلياً: وحيث إن الحكم التحكيمي المشار إليه آنفاً صدر بتاريخ (...) وتم تقديم الطعن المائل عليه بتاريخ (...) بموجب طلب قيد صحيفة دعوى رقم (...) وتاريخ (...) فإنه يكون مقبول شكلاً لتقديمه خلال المدوة النظامية - قبل انقضاء ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم (مرفق صورة من الطلب المقدم والتذكرة المحررة بذلك الشأن) ثانياً: موضوعاً: وحيث إن الحكم التحكيمي المشار إليه آنفاً لم يلق قبولاً لدى المدعين إذ بأن عليه مخالفة نظام التحكيم وتوافرت فيه بعض حالات نص المادة (2/50) من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/34 وتاريخ 1433/5/24هـ التي تنص "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. مما حدا بالمدعين لتقديم دعوى ببطلان حكم التحكيم لتحقيق أسباب الأتية: أولاً: استبعاد حكم التحكيم تطبيق القواعد النظامية الآمرة المتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع التي تتمثل التعاميم والأوامر الملكية: ولما كان البين من محضر الجلسة الإجرائية والحكم التحكيمي أنه تضمن اتفاق طرفي التحكيم وتقرير الهيئة تطبيق نظام التحكيم السعودي وتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المعمول بها بالمملكة كقانون واجب التطبيق على تلك الدعوى ومن ثم فإنها ملزمة بتطبيق أحكامه ونصوصه ولا يجوز استبعادهم؛ وحيث إن الهيئة استبعدت تطبيق العديد من القواعد النظامية الواردة في نظام التحكيم وفي أحكام الشريعة الإسلامية - المتفق على تطبيقها - وبيان ذلك فيما



يلي: بعدم الأخذ بالدفع شكلياً بعدم سماع دعوى الأجرة استناداً إلى تعميم معالي وزير العدل رقم (7656/ت/13) في 1440/05/04هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (292) في 16-05-1438هـ، القاضي بعدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية. والمتعلق بعقود الإيجار التي لم تسجل إلكترونياً وحيث إنه بإنزال المبدأ القضائي السالف البيان، وكان البين والثابت بالدعوى أن الدعوى التحكيمية تدور حول عقد إيجار غير إلكتروني وتم تحريره بعد تاريخ التعميم سالف الذكر، الأمر الذي يجعله يخضع للتعميم كونه العقد الذي يحكم وينظم العلاقة بين المدعين والمدعى عليها، لكون المدعين يعلمون كما تعلم المدعى عليها بالخضوع إلى ذلك التعميم فقد سعوا إلى تنفيذه إلا أن المدعى عليها تقاعست عن ذلك حيث سبق للمدعين مراسلتها ومخاطبتها لتحرير ملحق للعقد وفقاً للنظام والتعميم بموجب مراسلة بتاريخ 1442/12/22هـ وتم إرسال ملحق عقد لها لتوقيعه ولكنها لم تستجيب (مرفق 1 صور من الإخطارات) ولما كانت القاعدة القضائية تقرر أن: "العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني" التي تعني: أن المعتبر في العقود هو المقصد والنية للمتعاقدين التي تتضح من معاني الألفاظ، فالعبرة بما أضر لا بما أظهر. وكون العلاقة بين الطرفين هي علاقة إجارية فيكون دفعنا صحيح وفقاً للنظام. وقد أكدت المدعى عليها صحة دفعنا بإقرارها ضمناً بذلك بأن قامت أثناء نظر الدعوى التحكيمية بتقديم طلب توثيق علاقة تعاقدية رغم علمها اليقيني بعدم جواز موافقة المدعين عليه لإزالة العقار، كونه غير مقبول عقلاً ولا نظاماً تحرير عقد على عقار تمت إزالته ونزع ملكيته وأصبح تحت يد الدولة حفظها الله، الأمر الذي يثبت منه صحة ونظامية الدفع الشكلي المقدم من



المدعين وحيث إن الحكم التحكيمي المشار إليه آنفاً لم يلق قبولاً لدى المدعين إذ بأن عليه مخالفة نظام التحكيم وتوافرت فيه بعض حالات المادة (1/50) من نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/34 وتاريخ 1433/5/24هـ مما حدا بالمدعين لتقديم دعوى ببطلان حكم التحكيم للأسباب الآتية: ثانياً: استبعاد حكم التحكيم تطبيق القواعد النظامية الآمرة المتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع: نتمسك بانطواء الحكم على حالة البطلان الواردة بنص المادة (1/50د) من نظام التحكيم التي تنص على بطلان حكم التحكيم (لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال الآتية: د - إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع التي تتمثل المادة (107) من نظام المعاملات المدنية والمادة (36ج) من نظام التحكيم: ولما كان البين من محضر الجلسة الإجرائية والحكم التحكيمي أنه تضمن اتفاق طرفي التحكيم وتقرير الهيئة تطبيق نظام التحكيم السعودي وتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المعمول بها بالمملكة كقانون واجب التطبيق على تلك الدعوى ومن ثم فإنها ملزمة بتطبيق أحكامه ونصوصه ولا يجوز استبعادهم؛ وحيث إن الهيئة استبعدت تطبيق العديد من القواعد النظامية الواردة في نظام التحكيم وفي أحكام الشريعة الإسلامية - المتفق على تطبيقها - وبيان ذلك فيما يلي: بما أن الثابت من لائحة الدعوى التحكيمية أن المدعى عليها تطالب باستحقاقها لمبلغ قدره (3.400.000 ريال) كتعويض عن عدم الانتفاع بالعقار باقي مدة العقد، ولما كانت الثابت أن موعد استحقاق الدفعة الأولى من الأجرة هو 1443/09/01هـ وأن أقصى موعد لسدادها دون تحقق شرط الفسخ هو 1443/10/01هـ؛ وحيث انقضى ذلك الموعد دون



سداد المبلغ الأمر الذي معه يكون قد تحقق الشرط الفاسخ وفقاً لنص البند (1/11) والذي ينص على "في حال تأخر الطرف الثاني عن دفع الأجرة السنوية في تاريخ استحقاقها لمدة تزيد على شهر ما لم تكن هناك ظروف خارج عن إرادته يقبل بها الطرف الأول، وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد ولا يحق للطرف الثاني في حال الفسخ مطالبة الطرف الأول بالتعويض عن أي أضرار تنشأ عن ذلك الفسخ فضلاً عن عدم تجديد بوليصة التأمين وفقاً لما استلزمه العقد (مرفق 5 عقد الإيجار) وحيث إن ما يعضد دفع المدعين هو نص المادة (107) من نظام المعاملات المدنية قد تضمنت " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، فللمتعاقدين الآخر بعد إعداره المتعاقد المخل أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، وللمحكمة أن ترفض طلب الفسخ إذا كان الجزء الذي لم يوف به المخل قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام. " وكذلك نص المادة (108) من نظام المعاملات المدنية التي نصت على أنه " يجوز الاتفاق على أن يكون للدائن حق فسخ العقد عند إخلال المدين بالتزاماته دون حاجة إلى حكم قضائي، ولا يُعفي هذا الاتفاق من الإعدار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحةً على الإعفاء منه. " ولما كان من المقرر نظاماً أن هيئة التحكيم ملزمة بتطبيق نصوص العقد وفقاً لنص المادة (36/ج) من نظام التحكيم التي تنص على أنه (ج - يجب أن تراعي هيئة التحكيم عند الفصل في موضوع النزاع شروط العقد محل النزاع، وتأخذ في الاعتبار الأعراف الجارية في نوع المعاملة، والعادات المتبعة، وما جرى عليه التعامل بين الطرفين) وقد استقر قضاء التحكيم السعودي على أن عدم أعمال هيئة التحكيم لشروط العقد محل النزاع يجعل حكمها معيّناً باستبعاد تطبيق القواعد المتفق عليها الطرفين وفقاً لما استقر



عليه قضاء التحكيم السعودي الذي أبطل في إحدى أحكامه حكمًا تحكيميًا لمخالفته شروط العقد حيث أصدر حكمًا مضمونه) الثابت من حكم هيئة التحكيم والأوراق أن الأطراف لم يختلفوا عن المدة الزائدة التي عمل بها المصنع المدعي لهذه الدعوى عن التنفيذ وإنما كان خلافهم عن مسببات هذه المدة الزائدة وأن العقد السالف ذكرها قد عالج ذلك، فالمتعين عند نظر النزاع من قبل هيئة التحكيم أن ترجع لنصوص العقد وتطبقه على واقع النزاع المنظور أمامها، فقد أعدت تقارير يومية عن المدة الزائدة التي يطالب بها المدعي مصنع (...) التي تم اعتمادها من قبل الطرفين من ذلك، فإن هيئة التحكيم لم تراعي ذلك الاتفاق مما يترتب على حكمها بالبطلان بخصوص ما يطالب به مصنع (...) للأعمال التي قام بتنفيذها خاصة، ومن ثم فإن نصوص العقد هي المعمول عليها عند وجود اختلاف بين طرفيه ولا مجال للاجتهاد خلاف ذلك وبما أن العقد قد نصّ على كيفية معالجة الأعمال التي تم تنفيذها وأن هناك تقارير تم اعتمادها من قبل الطرفين لأيام العمل الزائدة عن وقت العقد فتكون ذمة المدعي عليها مشغولة شرعًا بمستحقات المدعي إلى أن يثبت خلاف ذلك، فالقاعدة الشرعية في ذلك أن الأصل براءة ذمة المدعي عليها وقد ارتفع بموجب ما قرره العقد المتفق عليه الأمر الذي تنتهي معه دائرة الاستئناف إلى القضاء ببطلان حكم التحكيم لمخالفته ما اتفق عليه طرفا التحكيم ومخالفته المتمثلة في استبعاد تطبيق القواعد التي اتفقا طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع ولعدم مراعاة الشروط الواجب توافرها في الحكم على نحو أثر في مضمونه" (مدونة الأحكام القضائية لعام 1436هـ: الحكم الصادر من محكمة الاستئناف في القضية رقم (4538) لعام 1435هـ، جلسة 18/6/1436هـ) وحيث إنه بإنزال ذلك المبدأ



القضائي السالف البيان، وكان البين والثابت بالدعوى أنها تدور حول عقد إيجار تستند إليه المَحْكَمَة في أحقيتها للتعويض؛ وحيث إنه بالرجوع للعقد محل الدعوى نجد أنه عالج البند الحالة محل الدعوى حيث نص صراحة في بنده. 1/11 - واضحا وصريحا والذي ينص على " في حال تأخر الطرف الثاني عن دفع الأجرة السنوية في تاريخ استحقاقها لمدة تزيد على شهر ما لم تكن هناك ظروف خارج عن إرادته يقبل بها الطرف الأول، وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد ولا يحق للطرف الثاني في حال الفسخ مطالبة الطرف الأول بالتعويض عن أي أضرار تنشأ عن ذلك الفسخ " وهو التعويض وسبب عدم استحقاقه ومن ثم براءة ذمة المدعين - المَحْكَمَة ضدهم في تلك الدعوى. الأمر الذي كان يتعين معه إعمال مقتضى هذا العقد وتطبيق بنوده وتحمل المَحْكَمَة لتلك المصاريف ولما كان ذلك وكانت القاعدة الشرعية تقرر أن العقد شريعة المتعاقدين " فإن ما تضمنه العقد يكون هو أمرا واجب التنفيذ دون اجتهاد أو تفسير أو الاستناد إلى رأي شخصي لم تتضمنه بنود العقد ولكون العقد قد أورد صراحة تحقق شرط الفسخ لعدم سداد الأجرة في موعد محدد تم الاتفاق عليه وإقراره - وكانت المدعى عليها تلتزم بالسداد خلاله - دون التطرق إلى استمرار سريان الأجرة السابق سدادها إلى تاريخ لاحق لموعد استحقاق الأجرة عن العام التالي فإنه كان على هيئة التحكيم التقييد وبحث تحقق شرط الفسخ من عدمه الذي دفع به المدعون وفقا للقاعدة العاشرة من القواعد الكلية لنظام المعاملات المدنية التي تنص على " الأصل في العقود والشروط الصحة واللزم " ولا ينال من ذلك ما أوردته هيئة التحكيم بأن " الدفع غير مقبول لأن الأجرة مسددة حتى تاريخ 1443/11/30هـ والتاريخ المجدول للإزالة كان 1443/10/13هـ " فهو تسبيب يخالف صحيح نص المادة (94) من



نظام المعاملات المدنية - القانون واجب التطبيق - التي تنص على "1- إذا تم العقد صحيحاً لم يجز نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق أو بمقتضى نص نظامي" أي أن المدعى عليها يجب عليها سداد الأجرة في موعد الاستحقاق المحدد بالعقد وأن عدم السداد يترتب عليه تحقق الشرط الفاسخ الصريح من ثم عدم استحقاق المدعى عليها لأي تعويض ناشئ عنها. وحيث إن هيئة التحكيم قد استبعدت النصوص النظامية للقانون الواجب التطبيق ولم تقم بتطبيقها كما لم تقم بتنفيذ شروط العقد مما يضحى معه الحكم التحكيمي جديراً بالبطلان. ثالثاً: استبعاد حكم التحكيم تطبيق القواعد النظامية المتفق طرفاً التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع بعدم إعمال نصوص العقد وشروطه: فمن حيث إن الثابت من الدعوى طلب المدعى عليها إلزام المدعين بدفع مبلغ فترة السماح للمدعى عليها الممنوحة من الطرف الثاني للطرف الأول لمدة ستة أشهر بمبلغ قدره (425,000 أربع مئة وخمسة وعشرون ألف ريال) بزعم أنها مستحقة وأنها مؤجلة من بداية العقد. ولما كان من المقرر نظاماً أن الهيئة ملزمة بإعمال شروط العقد إذ إن مآل البت في النزاع يرجع للعقد؛ وحيث بتمحيص البند المتعلق بالطلب (البند 2/3/3) نجد أنه نص على أن (يُمنح الطرف الثالث فترة سماح مدتها 6 أشهر وذلك بعد انتهاء فترة العقد في 14450/11/30 هـ وهي فترة سماح لا يدفع الطرف الثاني لقاء الانتفاع بالعين المستثمرة أثناءها أي قيمة إجارية للطرف الأول وبصرف النظر عن فترة السماح فإنه من المعلوم والواضح لدى الطرفين أن جميع بنود هذا العقد تكون سارية المفعول وملزمة للطرفين ابتداء من تاريخ التوقيع عليه وحتى نهاية العقد)، ولما كان مفاد هذا البند أنه قد تضمن الاتفاق على فترة سماح للمدعى عليها للانتفاع بالعين المؤجرة ومن ثم فإن الاتفاق على



مدة زمنية ولم يتضمن مطلقاً أي قيمة مالية عن تلك الفترة، كما أنه من ناحية أخرى فإن هذا البند يتعلق بالفترة ما بعد انتهاء مدة العقد في 1450/11/30هـ واستمرارية الانتفاع به وهو ما انتفى في تلك الحالة حيث إن العين قد هلكت بإزالتها من قبل الدولة فكيف يستقيم إعطاء فترة سماح عن فترة لم تحل من الأساس وفي شرط لم يتحقق أصلاً وهو انتهاء مدة العقد واستمرارية الانتفاع به؟!! ومما يثبت ويؤكد عدم إعمال الهيئة لشروط ونصوص العقد ما أوردته في حكمها نصاً (ذلك أن المُحتَكِمة دفعت المبلغ المذكور مقدماً بناءً على طلب المُحتَكَم ضدهم لحاجة الأخير للسيولة) وهذا غير صحيح بدلالة عدم وجود ثمة دليل مادي ملموس يثبت قيام المُحتَكِمة بدفع هذا المبلغ مقدماً. وحيث إنه والأمر كذلك فإن هيئة التحكيم تكون بحكمها باستحقاق المدعى عليها لمبلغ قدره (425.000 ريال) عن فترة السماح تكون قد خالفت نصوص العقد واستبعدت تطبيق القواعد النظامية المتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع كون العقد لم تضمن العقد أي إشارة إلى استحقاقها للقيمة المالية سالفة البيان. كما أن الهيئة والحال كذلك تكون قد خالفت الشريعة الإسلامية بتقرير ما يخالف صحيح العقد بما من شأنه إهدار أموال المدعين في الوقت الذي جاءت فيه شريعتنا الغراء بالحفاظ على المال من الهلاك وصونه من الضياع وبحرمانيه أكل أموال الناس بالباطل مما يضحى الحكم جديراً بالبطلان. رابعاً: استبعاد حكم التحكيم تطبيق القواعد النظامية المتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع المتعلقة بالنظام العام لتجاهل عدم حيادية واستقلالية المُحكِّم المعين من قبل المُحتَكِمة: نتمسك بانطواء الحكم على حالة البطلان الواردة بنص المادة (50/1د) من نظام التحكيم ذلك أن البين من محضر الجلسة الإجرائية



والحكم التحكيمي أنه تضمن تقرير الهيئة تطبيق نظام التحكيم السعودي وتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية كقانون واجب التطبيق على تلك الدوى ومن ثم فإنها ملزمة بتطبيق أحكامه ونصوصه ولا يجوز استبعادهم؛ وحيث إن الهيئة استبعدت تطبيق العديد من القواعد النظامية الواردة في نظام التحكيم وفي أحكام الشريعة الإسلامية - المتفق على تطبيقها - وبيان ذلك فيما يلي: خالفت الهيئة المادة (1/16) من نظام التحكيم - القانون الواجب التطبيق - قد استلزمت على المُدكّم أن يتسم بالحيادية والاستقلالية والتصريح بأي علاقة له بأي من الخصوم حيث نصت على أن (يجب ألا يكون للمُدكّم مصلحة في النزاع؛ وعليه منذ تعيينه وطوال إجراءات التحكيم أن يصرح - كتابةً - لطرفي التحكيم بكل الظروف التي من شأنها أن تُثير شكوكًا لها ما يسوغها حول حياده واستقلاله، إلا إذا كان قد سبق له أن أحاطهما علمًا بها) وحيث إنه هيئة التحكيم قد خالفت ذلك النص حيث قامت ظروف وشكوك حول حيادية واستقلالية هيئة التحكيم الذي تحقق جليًا من البريد الإلكتروني المرسل من وكيل المُحتكّمة (المدعى عليها) الذي يثبت اطلاعه ومعرفته بمضمون حكم قبل صدور من هيئة التحكيم (مرفق 6 صورة من البريد الإلكتروني) بتاريخ (...) الموافق (...) وهو ما يمثل مخالفة صريحة للنظام وللنص الآنف البيان ولاسيّما أن هذا النص من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على مخالفته وتسبغ محكمة البطلان (محكماتكم الموقرة) ولايتها على تحقق ذلك من عدمه وحيث إن مخالفة هذا النص الوجوبي يُثبت حق المدعين في طلب بطلان حكم التحكيم وتجدر الإشارة إلى أن ذلك البريد الإلكتروني مرسل قبل النطق بالحكم بأيام قليلة وهو ما كان مانعًا من طلب الرد حيث كان قبل النطق بالحكم ب 12 يومًا فقط. عدم نظامية إلزام المدعين



بمبلغ قدره (50,000 خمسون ألف ريال) نصف أتعاب رئيس هيئة التحكيم ومبلغ قدره (50,000 خمسون ألف ريال) أتعاب مُحكِّم المدعى عليها، ومصاريف أمانة السر بمبلغ قدره (11,500 أحد عشر ألف وخمسمئة ريال) لكون الحكم تضمن بطلان صريح ومخالف للنظام ولقواعد الشريعة الإسلامية كقانون واجب التطبيق على تلك الدعوى ومن ثم فإنها كان يجب عليها تطبيق أحكامها ونصوصها ولا يجوز استبعادهم كون المبالغ المحكوم بها جاءت على اعتبار أن المدعين هم خاسرين الدعوى التحكيمية على خلاف الحقيقة التي سبق سردها التي تثبت بطلان الحكم سالف البيان بكل ما شمله من بنود باستثناء ما تضمنه الحكم من أجرة باقي مدة السنة بعد تاريخ الإخلاء بمبلغ قدره 110,972.21 ريال (مئة وعشرة آلاف وتسعمئة واثنان وسبعون ريالاً وإحدى وعشرون هللة). التي أقر المدعون بأحقية المدعى عليها فيها كون الإزالة تمت قبل انتهاء المدة المسدد عنها الإيجار التي أثبت حسن نية المدعين، وهو ما يؤكد أن المدعين لا ينكرون المبالغ المستحقة في ذمتهم. عدم صحة نظامية اعتبار عقد استثمار طويل الأجل المؤرخ 1440/12/01هـ الموافق 2019/8/2م والمحرر بين كلٍّ من المُحتَكَم والمُحتَكَم ضدهم منفساً شرعاً لنزع العين وذلك لمخالفة ذلك لما تضمنته القاعدة العاشرة من القواعد الكلية لنظام المعاملات المدنية التي تنص على "الأصل في العقود والشروط الصحة وال لزوم. " كون الثابت أن العقد محل الدعوى التحكيمية قد أنفسخ بموجب ما تضمنته المادة (1/11) بتاريخ 1443/10/01هـ وأنه لا يجوز الاستناد إلى هلاك العين وفقاً للمادة (421) من نظام المعاملات المدنية لأن الفسخ تحقق شرطه قبل موعد الإزالة الأمر الذي يكون معه الاستناد إلى هلاك العين غير صحيح وغير نظامي كونه لاحقاً للفسخ ويثبت



منه عدم نظامية الحكم محل الدعوى؛ وعليه يكون الحكم المطعون فيه جانبه الصواب ويتعين نقضه وإلغاؤه كون هيئة التحكيم خالفت أحكام الشريعة الإسلامية ونظام التحكيم وما تضمنته قواعد نظام الإثبات والمعاملات المدينة وأصدرت حكمًا معيَّبًا بعيب البطلان. الطلبات: من جميع ما تقدم نلتمس من فضيلتكم الحكم بما يلي أولًا: قبول هذا الطعن شكلاً لتقديمه في الميعاد النظامي استنادًا إلى تقديم الدعوى بتاريخ (...). وفقًا للطلب رقم (...). ثانيًا: وفي الموضوع الحكم ببطلان حكم التحكيم لمخالفته لنظام التحكيم وقواعد الشريعة الإسلامية). وبعرضها على المدعى عليه وكالة أبرز مذكرة تتضمن ما نصه: (نوضح لفضيلتكم بأن جل ما تقدم به المدعون هو عبارة عن اعتراض موضوعي الغرض منه إعادة نظر الدعوى أمام محكمة الاستئناف خلافًا للمادة (49) من نظامًا التحكيم؛ وحيث إن طلبات البطلان محصورة كما هو محددة في المادة (50)، من نظام التحكيم ولم يتقدموا بشيء مما هو مشمول بالمادة (50) من نظام التحكيم، إنما توضيحًا نرد على ما تقدموا به على النحو الآتي: 1/ ردًا على النقطة الأولى من لائحة المدعين بخصوص الدفع الشكلي بعد قبول نظر الدعوى من قبل هيئة التحكيم بناءً على التعميم رقم تعميم معالي وزير العدل رقم (7656/ت/13) في 1440/05/04هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (292) في 1438-05-16هـ فقد جرى الرد عليه سابقًا أمام هيئة التحكيم ناظرة الدعوى؛ حيث نوضح أن العقد عقد استثمار طويل الأجل أي أن العقد عقد تجاري وليس عقدًا سكنيًا والتعميم أعلاه متعلق بعقد الإيجار السكني وقد بدأ سريان توثيق عقود الإيجار التجارية الإلكترونية من تاريخ 1441/06/29هـ الموافق 2020/02/23م والعقد محل الدعوى قد أبرم بين طرفي الدعوى بتاريخ 1440/12/01هـ،



أي قبل تاريخ الإلزام، عليه لا يخضع العقد محل الدعوى للتعميم رقم (7656/ت/13) تاريخ 1440/05/04هـ والحكم لا يوجد فيه مخالفة للنظام كما يزعم المدعون كما قرر المدعون وجود وقيد حالة تعاقدية بين طرفي الدعوى عبر منصة إيجار الجهة الرسمية المختصة قدمت لهيئة التحكيم أثناء نظر الدعوى. 2/ وحول النقطة الثانية في لائحة المدعين نرد بأن موضوع الفسخ التي يدفع به المدعون جرى نظره من الهيئة حيث إن المدعين دفعوا بأنه العقد مفسوخ فور عدم سداد موكلتنا المدعى عليها الأجرة المحددة بتاريخ 1443/09/01هـ وهذا خطأ في تطبيق النظام وفقاً للمادة (107) من نظام المعاملات المدنية التي توضح أن على المدين إقامة دعوى قضائية وطلب الفسخ هذا من شق، ومن شق آخر المدعون لم يخطرأ موكلتنا المدعى عليها بطلب الفسخ إطلاقاً ولم يقدموا أي دليل على طلب الفسخ ومن وجه أخرى أن الأجرة مسددة حتى نهاية المدة، وقرر المدعون إقرار قضائي باستحقاق موكلتنا المدعى عليها باقي الأجرة، فبالتالي الادعاء باستبعاد تطبيق النظام غير متحقق هنا ومستوفي للأوجه النظامية، كما نؤكد لفضيلتكم كما أوضح لهيئة التحكيم أن الأجرة المؤرخ سدادها بتاريخ 1443/09/01هـ ليس مستحقة للمدعين كون مدينة جدة أخطرت بأكملها من شهر جمادى الأولى 1443هـ عن جدولة الإزالة المقررة للأحياء العشوائية التي من ضمنها البناية محل الدعوى أي أن جدولة إخطار الإزالة كان قبل تاريخ استحقاق الأجرة. 3/ بخصوص الفقرة الثالثة لم يوضح المدعون المُحتَكَم ضدهم سبب البطلان، فالموضوع جرى نظره من الهيئة وتقرير الحق لصالح موكلتنا المدعى عليها المُحتَكَمَة نظراً لأنها سددت فترة السماح على أن تعوض نهاية العقد، والعقد محل الدعوى انقضى بانقضاء العقار محل العقد محل الدعوى بالإزالة من



قبل الدولة فبالتالي المدعون مدينون لموكلتنا المدعى عليها المُحتَكِمة برد ما استلموه. 4/ وردًا على النقطة الرابعة من لائحة المدعين فقد جرى تقرير انقضاء العقد بين الطرفين منفسدًا بالإزالة وفقًا للنظام (421) من نظام المعاملات المدنية ولم يقدم المدعون أي جديد حول حكم التحكيم. أطلب من فضيلتكم رد دعوى المدعين وإخلاء سبيل موكلتنا المدعى عليها المُحتَكِمة منها.)، ولتهيؤ القضية للفصل فيها لذا تقرر قفل باب المرافعة.

الأسباب

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



التحكيمي من أدلة ومستندات، وهو الأمر الذي يمتنع قبوله من مقدم دعوى البطلان وذلك استنادًا إلى الفقرة (4) من المادة الخمسين من نظام التحكيم التي نصت على أن تنظر المحكمة المختصة في دعوى البطلان في الحالات المشار إليها في هذه المادة دون أن يكون لها فحص وقائع وموضوع النزاع ولذلك فإن ما طلبه مدعي البطلان لا يتفق مع المقرر شرعًا ونظامًا، كما لا تجد الدائرة في حكم التحكيم ما يعد مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية أو النظام العام؛ مما يتعين معه رفض دعوى البطلان.

المنطوق

لذلك كله حكمت المحكمة برفض دعوى البطلان، وجرى الإفهام بإيداع صك الحكم لدى القسم المختص بتاريخ 1446/05/26هـ، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.