



المحكمة	الدائرة	رقم الحكم	تاريخ إصدار الحكم	تاريخ النطق بالحكم
محكمة الاستئناف في الرياض	الدائرة الحقوقية الثامنة	4530340196	10/22/2023	-

الحقائق

ففي هذا اليوم الخميس الموافق 1446/07/30هـ وفي تمام الساعة 10:00 (صباحًا) " عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، كما انضم وكيل المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه رغم تبليغه بموجب مهمة التبليغ رقم (...) وتاريخ 2025/01/14م ونتيجتها: تم التبليغ، وقد تعطل النظام وقت الجلسة ومن ثم فتح آخر وقت الجلسة، وجرى الاطلاع على الدعوى ونصها: (جرى التعاقد بين الطرف الأول: (...)، والطرف الثاني: (...)) على "عقد إيجار وتطوير واستثمار"، وبناءً على اتفاق التحكيم الوارد في البند رقم (17) الذي ينص على (تتم إجراءات التحكيم والمرافعات بمدينة جدة بالمملكة العربية السعودية) من العقد المؤرخ في 15/07/1442هـ، ومكان التحكيم جدة، وبما أنه تم تعيين هيئة تحكيم وبياناتها كالاتي: (الدكتور (...)) جوال رقم (...) الدكتور (...) المحامي...، في النزاع الواقع مع المدعى عليه وأصدرت هيئة التحكيم حكمها في النزاع القاضي بما يلي: (بعد اطلاع هيئة التحكيم على الدعوى التحكيمية المقامة من (...) (المُحكّم) ضد (...) (المُحكّم ضده) الخاصة بالنزاع القائم بينهما حول عقد تأجير واستثمار وتطوير أراضي (ب) مخطط (...) رقم (...) بمكة المكرمة المبرم بينهما؛ وعلى ما قدمه الطرفان من مذكرات وردود وإجابات، وفي يوم الأربعاء الساعة 01,00 ظهرًا بتاريخ 1446/06/03هـ حُجرت القضية للحكم واجتمعت



للمداولة ثم حكمت هيئة التحكيم بأغلبية أعضائها في مدينة الرياض بما يلي: أولاً- إلزام المُحتَكَم ضده/ ر - (هوية وطنية رقم: (...)) بما يلي: 1 -توثيق العقد المبرم بينه وبين المُحتَكَم/ - (هوية وطنية رقم: (...)) بتاريخ 1442/07/15هـ الموافق 2021/02/27 المعنون ب (عقد إيجار وتطوير واستثمار أراضٍ بمخطط (...)) رقم (...)) بمكة المكرمة) لدى منصة إيجار. 2 - تقديم طلب رفع الجهد الكهربائي للموقع محل الإيجار والقيام بما يلزم في سبيل إيصال الخدمة، على أن يتحمل المُحتَكَم تكاليف ذلك. 3 - تقديم طلب توصيل شبكة المياه والصرف الصحي وتركيب العداد بالموقع محل الإيجار والقيام بما يلزم في سبيل إيصال الخدمة، على أن يتحمل المُحتَكَم تكاليف ذلك. 4 - أن يدفع للمُحتَكَم مبلغًا قدره (170,881,77) مئة وسبعون ألفًا، وثمانمئة وواحد وثمانون ريالًا، وسبع وسبعون هللة، يمثل أجرة المثل عن تأجير التموينات عن الفترة من تاريخ 1445/01/01هـ الموافق 2023/07/19 وحتى تاريخ 1446/05/17هـ الموافق 2024/11/19، 5 - أن يدفع للمُحتَكَم مبلغًا قدره (8,625) ريالًا؛ يمثل نصيب المُحتَكَم ضده من أتعاب الخبير الذي قام المُحتَكَم بدفعه عنه أثناء نظر الدعوى. ثانيًا- رد وعدم قبول ما عدا ذلك من طلبات بحسب التفصيل الوارد في تسبيب الحكم)، وبما أننا تبلغنا بالحكم بتاريخ 4/06/1446هـ، ونظرًا للمسوغات الآتية: (إجراءات شكلية)؛ **لذا أطلب إبطال حكم التحكيم، هذه دعواي**؛ لذا رفعت الجلسة للدراسة وللإطلاع على المرفقات، ولتبليغ المدعى عليها مرة أخرى، وبالله التوفيق. وفي جلسة أخرى: ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق 1446/08/20هـ وفي تمام الساعة 10:30 (صباحًا) عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، كما انضم لها الأطراف المذكورون أعلاه، وبسؤال وكيل



المدعى عليها عن جوابه أجاب بما نصه: (إشارة إلى طلب المستأنف في دعواه المرصودة في النظام التي يطلب فيها إبطال حكم هيئة التحكيم وذلك كون انعقادها خارج مدينة جدة، وأجيب على ذلك مستعيناً بالله: أولاً: فقد تم اتفاق هيئة التحكيم مع المستأنف وموكلي على محضر (إجراءات التحكيم) قبل البدء بإجراءات التحكيم، وقد نص في المادة الرابعة (مكان التحكيم: تعقد جلسات التحكيم عن طريق الاتصال المرئي أو الحضوري بحسب ما تراه هيئة التحكيم وتقرره، ولها اختيار المكان المناسب في حال رأت عقد جلسة اجتماع حضوري)، وقد وقع المدعي على ذلك عن طريق صادق المرتبط بالنفاذ الوطني الموحد (مرفق لفضيلتكم نسخة من المحضر) إضافة إلى ما نصت عليه المادة (75) من نظام المرافعات الشرعية (الدفع ببطلان صحيفة الدعوى، أو بعدم الاختصاص المكاني، أو بإحالة الدعوى إلى محكمة أخرى لقيام النزاع نفسه أمامها أو لقيام دعوى أخرى مرتبطة بها، يجب إبداءه قبل أي طلب أو دفاع في الدعوى أو دفع بعدم القبول، وإلا سقط الحق فيما لم يبد منها). ثانياً: تمت جميع الجلسات على طريقة تبادل المذكرات بواسطة البريد الإلكتروني ما عدا الجلسة الأولى والمتضمنة إجراءات التحكيم وجلسة النطق بالحكم فقد ثالثاً: إضافة إلى ما ذكرنا فقد تم إبلاغ (Meet) عقدتا عبر الاتصال المرئي بواسطة الطرفي بموعد جلسة النطق بالحكم وأنها عبر الاتصال المرئي ونصها (تحديد موعد النطق بالحكم في قضية المحطة المكرم / - السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد نفيديكم أنه تم تحديد موعد جلسة النطق بالحكم في النزاع الناشئ بين الطرفين، وذلك يوم الأربعاء بتاريخ 1446/06/03 الموافق 2024/12/04 الساعة 1.00 ظهراً. وستُعقد الجلسة عن بُعد عبر الاتصال المرئي، سنقوم بتزويدكم برابط الجلسة قبل موعدها بنصف



ساعة. نأمل من طرفي التحكيم حضورهم أو من يمثلهم بموجب وكالة في الموعد المحدد. والله يحفظكم ويرعاكم)، ولم يرد أي اعتراض من المدعي في ذلك. وهنا يتضح لأصحاب الفضيلة عدم استحقاق المدعي لطلبه لذلك كله نطلب من أصحاب الفضيلة رد طلب المدعي). ثم جرى سؤال الطرفين: هل لديهم مزيد إضافة على ما تقدم فقرر كل واحد منهما الاكتفاء بما قدمه؛ لذا رفعت الجلسة للمداولة والدراسة، وبالله التوفيق. وفي جلسة أخرى: ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق 1446/09/05 هـ وفي تمام الساعة 11:45 (صباحًا) عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، كما انضم لها الطرفان، وبالرجوع إلى الدعوى وجد أنها لم تضبط بشكل كامل، وبسؤال المدعي عن دعواه تفصيلًا: أجاب بقوله (من الناحية الشكلية: مدة الاعتراض النظامية: أصحاب الفضيلة بناءً على الفقرة الأولى من المادة الحادية والخمسين من نظام المرافعات التي نصت على: "1-ترفع دعوى بطلان حكم التحكيم من أي من طرفيه خلال الستين يومًا التالية لتاريخ إبلاغ ذلك الطرف بالحكم (...)" مكان التحكيم: أصحاب الفضيلة عند الرجوع للعقد الذي بين المدعي والمدعى عليه في الفقرة الثالثة من المادة السابعة عشرة فيتين لفضيلتكم أن موقع النزاع يكون بمحافظة جدة، إلا أن التحكيم قد تم بمدينة الرياض وذلك مخالف للاتفاق الذي تم بين الطرفين، وقد تم اختيار مدينة الرياض من قبل المدعى عليه عند طلبه للتحكيم ضد موكلي المدعي دون علم موكلي بذلك. تشكيل هيئة التحكيم: أصحاب الفضيلة إن المدعى عليه يعمل بالسلك القضائي بمسمى قاضي بالمحكمة العامة بمنطقة مكة المكرمة، وعند الاطلاع على أعضاء هيئة التحكيم يتبين لفضيلتكم الآتي: أ/ المُحكَّم (...)، وهو قاضي بالمحكمة



كما ظهر لنا بعد الحكم عند البحث. ب/المُحكّم الدكتور (...) و (...) ولا يخفى على علم فضيلتكم بأن ذلك مخالف للمادة السادسة عشرة من نظام التحكيم. ج/ خروج الهيئة في حكمها عن نطاق العقد: أصحاب الفضيلة يتبين لفضيلتكم من حكم هيئة التحكيم بأن الهيئة قد خرجت عن نطاق العقد محل الخلاف، وذلك بأن العقد في جوهره هو أجرة أرض جرداء بدون أي التزامات اتجاه موكلي المدعي، وإن المدعى عليه هو المسؤول عن إدخال الخدمات والإنشاءات في حدود الأرض محل العقد. الطلبات: أصحاب الفضيلة والمعالين إنني أطلب من فضيلتكم قبول طلبي ببطلان حكم التحكيم لتقديمه في الموعد المحدد نظامًا، وفي الموضوع بناءً على ما ذكرناه أطلب من عدالتكم الحكم ببطلان حكم التحكيم لما هو مبين بالأسباب.). انتهى. وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه أجاب أكتفي بما قدمت من جواب على الدعوى في الجلسة الماضية. فجرى إفهامه أن الجواب لم يشتمل على الفقرات: أ وب وج من لائحة الدعوى، وأن يجيب جوابًا ملاقيًا للدعوى. فطلب مهلة لتحرير جوابه. لذا رفعت الجلسة لذلك، وبالله التوفيق. ففي هذا اليوم الاثنين الموافق 1446/09/17هـ وفي تمام الساعة 02:00 (مساءً) عقدت الدائرة الحقوقية الثامنة بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة، وانضم لها وكيل المدعي ووكيل المدعى عليه، وبسؤال وكيل المدعى عليه عما طُلب منه أجاب بقوله: (إشارة إلى ما تقدم به المستأنف من لائحة عقب طلبه الأولى وردنا عليه فأقول مستعينًا بالله: أولًا: ما ذكره في فقرة (أ) غير صحيح والصحيح أن المُحكّم د (...) محامي مرخص، وليس لموكلي أي علاقة به ولا صفة، ولم يتضح لنا وجه الاعتراض. ثانيًا: وأما ما ذكره في فقرة (ب) فإننا نوضح للدائرة أن المُحكّم د -مرشح من قبل المستأنف ثم



يأتي الآن ليطعن فيه ويتمسك بما كان يعلم عنه قبل ترشيحه! وغني عن البيان أنه لا يوجد مانع نظامي من مباشرة أعضاء هيئة التدريس من مباشرة أعمال التحكيم. ثالثاً: وما ذكره في (ج) فغير صحيح والصحيح أن الدعوى كانت في نطاق العقد وموضوعه وتم الفصل فيها بشأنه. رابعاً: ألفت نظر أصحاب الفضيلة إلى أن الحجج التي تمسك بها المستأنف جاءت خالية من أدلتها ومستنداتها النظامية، وجاءت أقولاً مرسلة لم يقدم ما يثبتها. وختاماً يتضح لأصحاب الفضيلة تحجج المستأنف بحجج واهية ولا مقصد منها سوى إضاعة الوقت على موكلي ومنعه من حقه لذلك؛ ولما تقدم نطلب من أصحاب الفضيلة أولاً: رد دعوى المستأنف. ثانياً: إضافة الصيغة التنفيذية لحكم التحكيم. والله يحفظكم ويرعاكم..)، ثم جرى سؤالهما: هل لديهم إضافة إلى ما تقدم؟ فقرر كل واحد منهم الاكتفاء بما قدمه لذا جرى إقفال باب المرافعة ورفع الجلسة للدراسة والمداولة، وبالله التوفيق، وفي جلسة أخرى: الحمد لله وبعد؛ ففي يوم الأربعاء الموافق 1446/11/09هـ، الساعة (11.45 صباحاً) افتتحت الجلسة وانضم لها أعضاء الدائرة كما انضم لها وكيل المدعي وانضم وكيل المدعى عليه وللاكتفاء بما تقدم، ولصلاحية الدعوى للفصل فيها قررت الدائرة النطق بالحكم.

الأسباب

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبما أن وكيل المدعي يطالب بالحكم بإبطال حكم التحكيم الصادر في 1446/6/3هـ، في حين يطلب المدعى عليه رد دعوى المدعي، وتأيد حكم التحكيم والأمر بتنفيذه، وبما أن الاختصاص بنظر الدعوى منعقد لهذه



المحكمة استنادًا للمادة رقم (1/8) من نظام التحكيم، وبما أنه تم رفع دعوى البطلان في المدة المحددة نظامًا؛ لذا فإنها مقبولة شكلاً وفقاً للفقرة رقم (1) من المادة رقم (51) من نظام التحكيم، وبعد الاطلاع على دعوى وكيل المدعي إبطال الحكم التحكيمي الصادر من هيئة التحكيم (محل النظر) من هذه الدائرة؛ وحيث إن النظر في دعوى البطلان يتطلب دراسة الحكم من الناحية الشكلية والإجرائية وعدم مخالفته للشريعة الإسلامية ولا للنظام العام، واستنادًا للفقرة ثانيًا من المادة الخمسين من نظام التحكيم ونصها:

(2 - تقضى المحكمة المختصة التي تنتظر 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)، وبناءً على ما قرره الطرفان من عدم تسجيل عقد الإيجار بينهما في الشبكة الإلكترونية وبناءً على المادة السادسة عشرة في العقد المبرم بين طرفي التحكيم ونص الحاجة منها: " يخضع ويفسر هذا العقد وفقاً للقوانين السائدة في المملكة العربية السعودية ". واستنادًا إلى قرار مجلس الوزراء رقم 292 وتاريخ 16/05/1438هـ المنصوص في فقرته أولاً على: "عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقدًا صحيحًا منتجًا لآثاره الإدارية والقضائية" وتعميم معالي وزير العدل رقم/13/ ت/7656 وتاريخ 04/05/1440هـ المؤكد بالتعميم رقم 13/ت/8843 وتاريخ 19/12/1443هـ ولكون عقد الإيجار بين الطرفين تم في تاريخ 15/7/1442هـ أي بعد تعميم معالي وزير العدل ذي التاريخ 04/05/1440هـ المشار إليه سابقًا، ولما كان قرار مجلس



الوزراء عامًا في كل عقد إيجار على كل عقار. مما تنتهي معه الدائرة إلى منطوق حكمها المدون أدناه.

المنطوق

لذا حكمت الدائرة بما يلي: أولاً: قبول دعوى البطلان شكلاً وموضوعاً. ثانياً: الحكم " بطلان حكم التحكيم المؤرخ في 1446/06/03هـ الصادر في النزاع القائم بين (...), فيما قضي به من حكم ومنطوقه: (أولاً - إلزام المُحتَكَم ضده / (...)) بما يلي: 1- توثيق العقد المبرم بينه وبين المُحتَكَم / (...) (هوية وطنية رقم: (...)) - بتاريخ 15/07/1442هـ الموافق 27/02/2021 المعنون ب (عقد إيجار وتطوير واستثمار أراضٍ بمخطط (...)) رقم (...) بمكة المكرمة) لدى منصة إيجار. 2- تقديم طلب رفع الجهد الكهربائي للموقع محل الإيجار والقيام بما يلزم في سبيل إيصال الخدمة، على أن يتحمل المُحتَكَم تكاليف ذلك. 3- تقديم طلب توصيل شبكة المياه والصرف الصحي وتركيب العداد بالموقع محل الإيجار والقيام بما يلزم في سبيل إيصال الخدمة، على أن يتحمل المُحتَكَم تكاليف ذلك. 4- أن يدفع للمُحتَكَم مبلغاً قدره (170,881.77) مئة وسبعون ألفاً، وثمانمئة وواحد وثمانون ريالاً، وسبع وسبعون هللة، يمثل أجرة المثل عن تأجير الترميمات عن الفترة من تاريخ 01/01/1445 الموافق 19/07/2023 وحتى تاريخ 17/05/1446هـ الموافق 19.5/11/2024- أن يدفع للمُحتَكَم مبلغاً قدره (8.625) ريالاً: يمثل نصيب المُحتَكَم ضده من أتعاب الخبير الذي قام المُحتَكَم بدفعه عنه أثناء نظر الدعوى. ثانياً- رد وعدم قبول ما عدا ذلك من طلبات بحسب التفصيل الوارد في تسبيب الحكم.). وهذا الحكم 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.

