

النظام الأساسي للمركز السعودي للتحكيم العقاري

والمعتمد بقرار مجلس الإدارة رقم 7/م/2023م

وتاريخ 30/1/2023م



الفصل الأول: التعاريف

المادة الأولى: التعاريف:

في تطبيق أحكام النظام تدل العبارات والكلمات الآتية على التفسير والمفهوم والمعنى

المُوضَّح أمامها، ما لم يتضح من صراحة النص، أو يقتض سياقه غير ذلك:

1. المملكة: المملكة العربية السعودية.
2. المراكز الإدارية: هي أحد التقسيمات الإدارية لأراضي المملكة العربية السعودية وهي القرية الرئيسية التي تتبعها مجموعة من القرى، وتكون غالباً أهم وأكبر قرية التي تكون مركزاً لمجموعه من القرى، وترتبط هذه المراكز إدارياً بالمحافظات أو الإمارات، وتشتمل على عدد من التجمعات السكانية.
3. الهيئة: الهيئة العامة للعقار
4. المركز: المركز السعودي للتحكيم العقاري.
5. الأنشطة العقارية: عمل أو مجموعة أعمال تنفذ لتوفير منتجات عقارية محددة، منها التطوير العقاري، والبيع على الخارطة، ومزاولة خدمات الوساطة العقارية، الإيجار، التثمين العقاري، وغيرها من الأنشطة العقارية التي تقرها الهيئة.



6. نظام التحكيم: نظام التحكيم السعودي الصادر بالمرسوم ملكي رقم م / 34 بتاريخ 24 / 5 / 15

و433 وبحسب ما يطرأ عليه من تعديلات.

7. النظام: النظام الأساسي للمركز السعودي للتحكيم العقاري.

8. المجلس: مجلس إدارة المركز السعودي للتحكيم العقاري.

9. الأمين العام: رئيس الجهاز التنفيذي للمركز.

10. الأغلبية العادية: مجموع الحاضرين الذين يزيدون عن نصف أعضاء المجلس الذين يحق لهم

التصويت.

11. الأغلبية المطلقة: مجموع الحاضرين الذين يمثلون ثلثي أعضاء المجلس الذين يحق لهم

التصويت.

12. قرار التحكيم: هي القرارات التحكيمية الصادرة عن محكم منفرد أو هيئة محكمين وتعتبر

نهائية وملزمة.

13. اتفاق التحكيم: هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينص على أن يتم إحالة بعض أو كل المنازعات

التي نشأت أو قد تنشأ بينهما إلى التحكيم، سواء أكان اتفاق التحكيم في صورة شرط

تحكيم وارد في عقد، أم في صورة مشاركة تحكيم مستقلة.

14. هيئة التحكيم: هي مجموعة من المحكمين أو محكم منفرد ومهمتهم الفصل في

المنازعة المحالة إليهم.

15. الأطراف: ويقصد بهم أطراف الخصومة وهم المدعي والمدعى عليه في دعوى التحكيم.



16. مكتب التوفيق والصلح: الجهة المختصة في المركز بإدارة التوفيق والصلح والمساعدة

للتوصل إلى اتفاقيات تسوية في المنازعات التي يختص بها المركز.

17. مكتب التحكيم: الجهة المختصة في المركز بإدارة التحكيم والتنسيق بين أطراف النزاع

والمحكم.

18. القواعد الإجرائية: القواعد الخاصة بالمركز التي توضح إجراءات الفصل في المنازعات

المحالة إلى المركز.

الفصل الثاني: التأسيس، والمقر، والمرجعية القانونية

المادة الثانية: تأسيس المركز

ينشأ مركز تحكيم يسمى (المركز السعودي للتحكيم العقاري) بقرار من مجلس إدارة الهيئة، وبترخيص من اللجنة الدائمة لمراكز التحكيم، ويكون المركز تحت مظلة الهيئة، ويتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة إدارياً ومالياً، ويهدف إلى الفصل في المنازعات ذات الصلة بالأنشطة العقارية، أو أي نشاط عقاري تقررره الهيئة، التي يتفق أطرافها على تسويتها تحكيماً أو من خلال التوفيق والصلح في إطار المركز، بألية سريعة وإلكترونية مبسطة، ويُعد جهة محايدة، ويمثله رئيس المجلس أو من يفوضه لذلك.



المادة الثالثة: المرجعية القانونية لتأسيس المركز

تتمثل المرجعية القانونية لتأسيس المركز في كل من:

- أ- نظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية.
- ب- لائحة قواعد الترخيص لمراكز التحكيم السعودية الصادرة من قبل اللجنة الدائمة لمراكز التحكيم السعودية
- ج- لائحة المعايير الاسترشادية لتحديد أتعاب المحكمين ومصاريفهم لدى المراكز الصادرة من قبل اللجنة الدائمة لمراكز التحكيم السعودية.

المادة الرابعة: المرجعية القانونية لممارسة العمل في المركز

يُعد نظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، والنظام الأساسي للمركز ولوائحه وقواعده الإجرائية وقواعده الإرشادية وأي تعديلات عليهم والقرارات والمعايير الصادرة من المجلس الأساس والمرجعية القانونية لممارسة ومباشرة التحكيم والتوفيق والصلح في المركز.



المادة الخامسة: مقر المركز وهيئات التحكيم

يكون المقر الرئيس للمركز مدينة الرياض، ويجوز للمجلس إنشاء فروع أخرى في أي مدينة من مدن المملكة إذا اقتضت الحاجة. كما أنه يمكن لهيئات التحكيم والموفقين والمصلحين القيام بالتحكيم أو الصلح تحت إدارة المركز ووفق إجراءاته للفصل في المنازعات التي تدخل في اختصاصاته خارج مقر المركز وفي أي من المدن والمحافظات والمراكز الإدارية في المملكة.

الفصل الثالث: اختصاصات المركز ومبادئه العامة

المادة السادسة: اختصاصات المركز:

يختص المركز بالفصل في المنازعات المتعلقة بالأنشطة العقارية التي تنشأ داخل أراضي المملكة العربية السعودية سواء كانت بين أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، إذا اتفق الطرفان كتابة في العقد الذي يربط بينهما أو في اتفاق لاحق له على التحكيم في إطار هذا المركز.



المادة السابعة: مبادئ المركز

يقوم المركز بممارسة أعماله وفق المبادئ التالية:

1. العدالة.
2. النزاهة.
3. الكفاءة.
4. سهولة الوصول.
5. سهولة الإجراءات.
6. سرعة الفصل.



الفصل الرابع: الهيكل الإداري والتنظيمي للمركز

الفرع الأول

المجلس

المادة الثامنة: تكوين المجلس

يكون للمركز المجلس يتكون من رئيس المجلس وستة أعضاء يتم تعيينهم بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة.

المادة التاسعة: اختصاصات المجلس

يتولى المجلس الإشراف على المركز بشكل عام، وعلى وجه الخصوص فيما يلي:-

1. وضع السياسات العامة للمركز.
2. تعيين الأمين العام للمركز.
3. تعديل النظام الأساسي.
4. اعتماد القواعد الإجرائية والقواعد الإرشادية والقواعد السلوكية الخاصة بالمركز.
5. اقتراح واعتماد الموازنة السنوية للمركز.



6. اعتماد اللوائح الإدارية والمالية للمركز.
7. اعتماد التقرير السنوي للمركز.
8. إقرار الهيكل الإداري والتنظيمي للمركز.
9. تعيين المدقق المالي.
10. اعتماد قوائم المحكمين، والموفقين والمصلحين، والخبراء.
11. اعتماد الرسوم الإدارية، وأتعاب المحكمين، والمصلحين، والخبراء.
12. اعتماد إنشاء فروع للمركز دائمة أو مؤقتة.
13. اعتماد تعديل القواعد الإجرائية، والقواعد الإرشادية والقواعد السلوكية الخاصة بالمركز.
14. عزل أو إيقاف المحكم، وللمجلس تفويض الأمين العام للقيام بذلك.
15. البت في حالات طلب رد المحكم، وللمجلس تفويض الأمين العام للقيام بذلك.
16. الاختصاص بكل ما لم يرد بشأنه نص خاص في النظام.
17. يجوز للمجلس تفويض أي من صلاحياته لمن يرى المجلس فيه الأهلية والكفاءة.
18. يحق للمجلس تشكيل اللجان وفقاً لإجراءات عامة يضعها المجلس، وعلى اللجنة أن تبلغ المجلس بما تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية. وعلى المجلس أن يتابع عمل هذه اللجان بانتظام للتحقق من ممارستها الأعمال الموكلة إليها.



المادة العاشرة: الشروط التي يلزم توفرها في عضو المجلس

- 1- أن يكون سعودي الجنسية.
- 2- ألا يكون قد صدر في حقه حكم قضائي نهائي في قضية مخلة بالشرف والأمانة.
- 3- أن يكون حاصلًا على درجة البكالوريوس.

المادة الحادية عشر: انتهاء وإسقاط عضوية عضو المجلس

تنتهي عضوية عضو المجلس للأسباب الآتية:

1. وفاة العضو.
2. استقالة العضو، ويشترط أن يتم تقديمها مكتوبة للرئيس.
3. انتهاء مدة العضوية المحددة في المادة الثانية عشرة من النظام.
4. إذا أصبح ناقص أو فاقد الأهلية المعتبرة شرعاً.
5. في حال مخالفة العضو لأي من أحكام النظام.



المادة الثانية عشرة: مدة العضوية لعضو المجلس

1. مدة عضوية عضو المجلس ثلاث سنوات قابلة للتجديد.
2. في حالة خلو مقعد أي من أعضاء المجلس يتم اختيار أو ترشيح البديل وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة العاشرة من النظام.
3. في حال تعيين عضو بديل مكان عضو آخر فتكون مدة عضويته للمدة المتبقية من ولاية المجلس.

المادة الثالثة عشرة: اجتماع المجلس

1. يرأس رئيس المركز اجتماعات المجلس، وفي حال غيابه يرأس الاجتماع من يفوضه رئيس المجلس لرئاسة المجلس، وإذا تعذر ذلك يختار المجلس من بين أعضائه من يرأس الاجتماع.
2. يعقد المجلس أربعة اجتماعات عادية في السنة المالية على الأقل، ويجوز دعوة المجلس لاجتماع غير عادي كلما دعت الحاجة لذلك.
3. بعد موافقة رئيس المجلس، يقوم الأمين العام بتوجيه الدعوة للأعضاء كتابياً قبل 15 يوماً على الأقل من موعد الاجتماع مرفقاً به جدول الأعمال وغيرها من المرفقات.



4. يحضر الأمين العام اجتماعات المجلس على وجه الوجوب، وله حق المشاركة في مناقشات الاجتماع دون أن يكون له حق في التصويت.
5. يحق لرئيس المجلس دعوة من يرى حضوره مناسباً للاجتماع في أي مسألة من المسائل التي تتعلق بعمل المركز دون أن يكون له حق التصويت.
6. في حال رغبة أحد أعضاء المجلس بإدراج موضوع ما في جدول الأعمال، فإنه يجب أن يتم تقديمه إلى الأمانة العامة خلال اليوم التالي من تلقي الدعوة لحضور الاجتماع.
7. يجوز عقد اجتماعات المجلس باستخدام وسائل التقنية الحديثة.
8. يُعد سجل خاص بمحاضر الاجتماعات تُسجل فيه القرارات المتخذة ويوقع عليه من قبل رئيس الاجتماع والأمين العام.

المادة الرابعة عشرة: صحة انعقاد اجتماع المجلس

1. يعتبر اجتماع المجلس صحيحاً في حال حضور الأغلبية المطلقة من الأعضاء.
2. في حال عدم اكتمال النصاب القانوني، يؤجل الاجتماع لفترة تتراوح ما بين ساعة إلى أربع وعشرين ساعة، وبعدها يُعتبر الاجتماع صحيحاً في حال حضور ثلث الأعضاء على أن يكون الرئيس أو نائبه والأمين العام من بين الحاضرين، ولا ينطبق هذا الاستثناء على الاجتماعات المتعلقة بتعديل النظام الأساسي للمركز أو قواعد التحكيم أو لوائح المركز ففي هذه الحالة يشترط حضور الأغلبية المطلقة لأعضاء المجلس.

المادة الخامسة عشرة: صحة قرارات المجلس

1. تعتبر قرارات المجلس صحيحة في حال موافقة الأغلبية العادية من الأعضاء وفي حال تساوي الأصوات يكون صوت رئيس الجلسة مرجحاً، وأما بخصوص الاجتماعات المؤجلة لعدم اكتمال النصاب القانوني فيكون القرار صحيحاً بموافقة جميع الحاضرين.
2. لا يؤثر في صحة القرارات التي يصدرها المجلس انسحاب بعض الأعضاء من الاجتماع، في حال كون الاجتماع قد بدأ صحيحاً، بشرط ألا يقل عدد الأعضاء المتواجدين عن الأغلبية العادية.



3. إذا أحس أي عضو من أعضاء المجلس بوجود شبهة أو احتمال لتعارض المصالح، فإنه يجب عليه الانسحاب من النقاش ومن عملية اتخاذ القرار.
4. تعد القرارات الصحيحة للمجلس قرارات نافذة وتسري فوراً ما لم يقرر خلاف ذلك.
5. للمجلس الحق في اتخاذ أي قرار بالتمرير دون اجتماع إذا قام أغلبية أعضاء المجلس باعتماده كتابياً ما لم يطلب أحد الأعضاء خطياً اجتماع المجلس للمداولة فيها. وتعرض هذه القرارات على المجلس في أول اجتماع تالي له وتثبت كتابةً في محضر الجلسة.

الفرع الثاني

الأمانة العامة

المادة السادسة عشرة: تعيين الأمين العام

يُعين الأمين العام من قبل المجلس، ويشترط أن يكون ممن يحملون درجة علمية عليا في الشريعة أو القانون.



المادة السابعة عشرة: اختصاصات الأمين العام

يختص الأمين العام بما يلي:

1. تولي أمانة سر المجلس.
2. إدارة الجهاز التنفيذي من النواحي القانونية والمالية والإدارية.
3. تدوين وتوثيق محاضر اجتماعات المجلس.
4. تقديم تقرير سنوي للمجلس عن كافة أعمال المركز ومهامه والخطط المستقبلية له.
5. القيام بكافة المراسلات والمخاطبات مع كافة الجهات ذات الصلة داخل المملكة أو خارجها.
6. اختيار الطاقم الإداري للمركز.
7. اقتراح اللوائح المنظمة لعمل المركز وعرضها على المجلس لاعتمادها.
8. اقتراح تعديل القواعد الإجرائية للمركز وعرضها على المجلس لاعتمادها.
9. الإشراف على استلام طلبات التحكيم وطلبات تسوية المنازعات عن طريق التوفيق والصلح للتأكد من استكمال كافة الأوراق والمستندات المطلوبة قبل إحالتها إلى رئيس مكتب التحكيم أو مكتب التوفيق والصلح.
10. الإشراف على نشر قوائم المحكمين والموفقين والمصلحين بشكل سنوي مرفقة بأسمائهم وسيرهم الذاتية.



11. الإشراف على إعداد سجل خاص تقيد به طلبات التحكيم وتسوية المنازعات.
12. الإشراف على إعداد نظام متكامل لأرشفة كافة القرارات التحكيمية وحفظها.
13. الإشراف على استلام كافة المراسلات الخاصة بطلبات التحكيم وتسوية المنازعات والرد عليها.
14. الإشراف على إبلاغ أطراف الدعوى بكافة المعلومات الخاصة بجلسات التحكيم ومواعيد وأماكن انعقادها.
15. التوقيع عن المركز وفقاً للاختصاصات الممنوحة للجهاز الإداري بموجب النظام وقواعد ولوائح المركز والقرارات الصادرة عن المجلس.
16. تفويض أي من صلاحياته لموظفي الجهاز الإداري للمركز.
17. القيام بأية أعمال يكلف بها من المجلس.



الفرع الثالث

التزامات أعضاء المجلس والأمين العام

المادة الثامنة عشرة: التزامات أعضاء المجلس والأمين العام

1. يلتزم أعضاء المجلس والأمين العام بالاستقلالية والموضوعية والحياد في ممارستهم لأعمالهم في المركز. كما يلتزمون باحترام النظام الأساسي للمركز ولوائحه وقراراته.
2. يلتزم أعضاء المجلس والأمين العام بالمحافظة على السرية في أعمالهم، وكذلك يلتزمون بتجنب أي حالات لتعارض المصالح والالتزام بالإفصاح عنها
3. لا يحق لأي عضو من أعضاء المجلس أو الأمين العام أو أي عضو من أعضاء الجهاز الإداري ممارسة أعمال التحكيم في المركز أو الاستعانة بهم كخبراء أو وسطاء أو محامين.
4. يلتزم أعضاء المجلس والأمين العام قبل مباشرة أعمالهم بالتوقيع على تعهد ينص على الالتزامات الواردة في هذه المادة.



الفصل الخامس

هيئة التحكيم، وقوائم المحكمين

المادة التاسعة عشرة: تكوين هيئة التحكيم

تتكون هيئة التحكيم من ثلاثة محكمين أو محكم منفرد بناءً على ما يلي:

1. للأطراف حرية اختيار عدد المحكمين، بحيث يمكنهم اختيار محكم منفرد أو هيئة تحكيمية مكونة من ثلاثة محكمين أو أي عدد فردي يزيد على ثلاثة.
2. يحق لمكتب التحكيم أن يلزم الأطراف بتعيين ثلاثة محكمين في القضايا المعقدة والكبيرة حسب السلطة التقديرية لرئيس المكتب وللظروف التي تحيط بالمنازعة.
3. يتم اختيار المحكمين فقط من قائمة المحكمين المعتمدة من قبل المركز.

المادة العشرون: قوائم المحكمين وتقسيمها:

يُعد المركز قائمة لكافة المحكمين المعتمدين لدى المركز، وللمركز في سبيل ذلك إعداد قائمة فرعية أو أكثر تهدف إلى تمييز المحكمين بحسب سنوات الخبرة أو نوعها أو مجالها أو غير ذلك من الاعتبارات.



المادة الحادية والعشرون: المُحكّم المؤهل في قائمة المُحكّمين

علاوة على الشروط المنصوص عليها في نظام التحكيم للمحكّم، يشترط في محكمي المركز اجتياز البرنامج التأهيلي المعتمد من المركز لتأهيل المحكمين.

المادة الثانية والعشرون: الانضمام إلى قوائم المحكمين في المركز.

يتم الانضمام إلى قوائم المحكمين بناء على طلب يقدم إلى المركز وفقاً للنموذج المعد لذلك، بعد توفر الشروط الواردة في المادة الحادية والعشرون، والحصول على موافقة المركز.



الفصل السادس

ميزانية المركز

المادة الثالثة والعشرون: الموارد المالية للمركز

تعتبر الموارد المالية للمركز ما يلي:

1. مبالغ الرسوم الإدارية للمركز التي تُدفع مقابل الفصل في المنازعات.
2. رسوم عضوية المحكمين والخبراء والموفقين والمصلحين في المركز.
3. الدعم المالي السنوي الذي يتم تخصيصها للمركز من قبل الهيئة.
4. العوائد المالية التي تنشأ عن طريق إقامة الدورات والندوات والمؤتمرات وقيمة الكتب والمجلات وكافة الأنشطة التي يقوم بها المركز.
5. الهبات والمساهمات المالية التي يتم الموافقة عليها من قبل المجلس.

المادة الرابعة والعشرون: السنة المالية للمركز

تبدأ السنة المالية للمركز في الأول من يناير من العام الميلادي وتنتهي في الحادي والثلاثين

31 ديسمبر من نفس العام ما عدا سنة التأسيس.



المادة الخامسة والعشرون: اعتماد الموازنة السنوية للمركز

1. يقوم المركز بتعيين مدقق مالي خارجي معتمد يتم تعيينه من قبل المجلس.
2. يقوم المجلس باعتماد الموازنة السنوية للمركز والمصادقة عليها.

الفصل السابع

أحكام عامة

المادة السادسة والعشرون: الطبيعة القانونية لقرار التحكيم ومحاضر

التوفيق والصلح

1. تعتبر القرارات التحكيمية الصادرة من المركز، بعد تذييلها بأمر التنفيذ من المحكمة المختصة، سنداً تنفيذياً بموجب المادة الثالثة والخمسين من نظام التحكيم، والفقرة الثانية من المادة التاسعة من نظام التنفيذ السعودي.
2. تعتبر محاضر التوفيق والصلح الصادرة من المركز، بعد تصديقها من القاضي المختص، سنداً تنفيذياً بموجب الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من نظام التنفيذ السعودي.



3. تُعد القرارات التحكيمية الصادرة من المركز نهائية وغير قابلة للاستئناف بأي طريق، إلا برفع دعوى البطلان حسب الحالات المبينة في المادة 50 من نظام التحكيم السعودي الصادر في 1433هـ.

المادة السابعة والعشرون: تعديل النظام الأساسي

أي تعديل على النظام الأساسي وأي تعديل على كافة اللوائح الداخلية يكون من اختصاص المجلس وبموافقة ثلثي الأعضاء.

المادة الثامنة والعشرون: اللغة المعتمدة في المركز

تكون اللغة المعتمدة في المركز هي اللغة العربية ويتم استخدامها في كافة المخاطبات والمراسلات، ويجوز استخدام اللغة الإنجليزية عند الحاجة، وتكون هناك نسخة معتمدة باللغة الإنجليزية للنظام الأساسي وكذلك اللوائح الأخرى وعند وجود أي اختلاف تكون النسخة العربية هي المعتمدة.



المادة التاسعة والعشرون: الاتصالات والمخاطبات

1. جميع المخاطبات والدعاوى والاتصالات المنصوص عليها في النظام أو اللوائح أو القواعد المعتمدة أو أية إجراءات أخرى للفصل في المنازعات يجب أن تتم كتابةً (مالم يرد نص في إجراءات وقواعد التحكيم الخاصة بالمركز يستثني ذلك)، ويجوز القيام بالمخاطبات إلكترونياً عبر وسائل الاتصال الإلكتروني المعتمدة من قبل المركز.
2. يعتبر الاتصال منتجاً لأثاره من اليوم التالي لوصوله للشخص الموجه له ذلك الاتصال.

المادة الثلاثون: نفاذ النظام

يكون النظام نافذاً من تاريخ نشره.

