



TAHKEEM

مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي
SHARJAH INTERNATIONAL COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE

التحكيم في القطاع العقاري

قرارات التحكيم

ما هي الإجراءات المتبعة لإنفاذ قرارات التحكيم في النزاعات العقارية في الإمارات العربية المتحدة ومركز «تحكيم»؟

القضايا الناشئة عن التحكيم العقاري
تضمن شرط التحكيم في بنود العقود العقارية

مقالات عن التحكيم

فعالية التحكيم في القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة
أشكال النزاعات المتعلقة بالقطاع العقاري

فيما نحن في صدد نشر هذا العدد الثاني من مجلّة تحكيم، يواجه العالم اليوم تحديات أقلّ ما يقال عنها أنّها الأصعب ولم يسبق لها مثيل في التاريخ الحديث، إذ أدّى انتشار وباء شامل إلى تأزم الدّول بأسرها وشلّ قواها.

ومع ذلك، لم تتوقّف الحياة توقّف تامّاً بل يجب المضي قدماً والاستمرار على الرغم من المصاعب الجمة التي تقع على كاهل البشرية جمعاء.

ينصبّ نشر هذه المجلّة ضمن الأعمال المسخّرة لخدمة القطاع القانوني، وبما أنّنا ندرك أهمية استمرارية تصريف الأعمال، فإنّ هذا العدد الثاني يتّسم بأهمية جوهريّة لضمان استمرار نشر المعرفة، كما وأنّ طرق حل النزاعات، على غرار التحكيم، لا يكفي أن تبقى قائمة فحسب إنّما ينبغي إبقاؤها في الطليعة، خصوصاً في ضوء الحاجة المتزايدة إلى طرق حلّ النزاعات عبر الإنترنت، التي يمكن للتحكيم تليتها.

وكما وعدنا سابقاً، سنحرص في كلّ عددٍ على التّركيز على موضوعٍ معيّن، وقد اخترنا موضوع النزاعات العقارية وحلّها عن طريق التحكيم، بالنظر إلى الدور الذي أدّاه هذا المجال في تحقيق النّمو الاقتصادي للإمارات العربية المتحدّة، إذ لا يشمل البناء والإيجارات فحسب بل أيضاً الأراضي التي يتمّ استخدامها لاستخراج الموارد منها.

ستتطرّق المقالات إلى مواضيع مثل «فعاليّة التحكيم في القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدّة»، إذ نرى أنّ هذه الطريقة ستضمن حلّ النزاعات العقاريّة الأقلّ تعقيداً على نحوٍ يتّسم بالسرعة والفعاليّة من حيث التّكلفة.

كما سيتمّ التطرّق أيضاً إلى أشكال النزاعات التي يتمّ حلّها، حيث يتّضح أنّ اللّجوء إلى التحكيم أصبح شائعاً في النزاعات بين مطوّري العقارات ومشتريها.

ومع ذلك، يواجه التحكيم في القطاع العقاري بعض العوائق، خصوصاً لجهة حظر إدراج شرط التحكيم في العقد العقاري.

يمكنك دائماً الاطّلاع على النصائح والأفكار التي نقدّمها إذ تسلّط الضوء على مزايا التحكيم في قطاعات ومجالاتٍ معيّنة.

أخيراً وليس آخراً، لا بدّ من الإشارة إلى أنّ مجلّة تحكيم تبيّك على اطّلاع بأخر الأحداث والمؤتمرات.

مقالات عن التحكيم

2 فاعليّة التّحكيم في القطاع العقاري في الإمارات العربيّة المتّحدة

3 أشكال النّزاعات المتعلّقة بالقطاع العقاري

4 القضايا الناشئة عن التحكيم العقاري

5 تضمين شرط التحكيم في بنود العقود العقارية

قرارات التحكيم

6 ما هي الإجراءات المتّبعة لإنفاذ قرارات التّحكيم في النزاعات العقارية في الإمارات العربيّة المتّحدة ومركز «تحكيم»؟

7 أنواع التحكيم

10 نبذة عن المحكّمين أو المحامين

نصائح وأفكار

12 مزايا التحكيم

الحصول على الإجابات

12 ما هي القوانين التي تتطرّق إلى التحكيم العقاري في الإمارات العربية المتّحدة؟

13 ما هي المحاكم التي تنظر في النزاعات العقاريّة في الإمارات العربيّة المتّحدة؟

14 هل من تمييز بين التحكيم العقاري المحلّي والدّولي في الإمارات العربية المتّحدة؟

14 متى يكون التحكيم غير فعّال في القطاع العقاري؟

15 فعاليات مركز «تحكيم»

نبذة عن مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي «تحكيم»

16 لم يقع الاختيار على مركز «تحكيم» للبتّ في النزاعات العقارية؟

وقائع عن مركز «تحكيم»

17 مجلس مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي للشباب

أشكال النزاعات المتعلقة بالقطاع العقاري

القطاع العقاري هو الذي تظهر فيه أنواع مختلفة من النزاعات بحسب المجال الذي ينشأ فيه كل نزاع. ومؤخرًا، بات شراء عقار على الخريطة من الاتجاهات المتصاعدة في السنوات الماضية، بحيث يعرض العقاري مشروعًا عقاريًا للبيع، مما يمنح المشتري الفرصة لاختيار العقار الذي يرغب في شراؤه بمجرد الاطلاع على الخريطة، لذلك أصبح معروفًا بـ«الشراء على الخريطة». ومع ذلك، تختلف أشكال النزاعات العقارية التي قد تنجم عن العقارات المباعة على الخريطة. قد يكون مطور العقارات أطرافًا في النزاعات التالية:

إذا كانت الوحدة العقارية موضوع التعامل بين المطور ومشتري العقار على الخريطة غير مسجلة باسم المشتري في السجل العقاري الأولي، أو إذا لم يتم المطور بفتح حساب الضمان الخاص بالمشروع العقاري، وإذا كان تاريخ بدء أعمال البناء قد تجاوز فترة ستة أشهر من رخصة البيع على الخريطة ما يُعتبر تأخيرًا في العملية، أو أيضًا إذا طلب المطور عمومًا من المستثمر/المشتري دفع مبالغ أخرى في حساب آخر غير حساب الضمان العقاري. كما أن ممارسة مهنة التطوير العقاري بدون الحصول على الترخيص اللازم تعتبر أيضًا من أشكال النزاعات بين مطوري العقارات. أما بالنسبة للوسطاء العقاريين، فيمكنهم أن يكونوا أطرافًا في النزاعات العقارية إذا تورطوا في أي مما يلي: إذا مارس الوسيط مهنة الوساطة بدون ترخيص، أو إذا تلقى الوسيط الدفعة النهائية من المستثمر بعد تحويلها إلى حسابه الشخصي عند إتمام بيع العقار على الخريطة.

يمكن أن تنطوي النزاعات العقارية أيضًا على خلافات متنوعة، منها: الخلاف الناجم عن عدم الكشف عن حقيقة يمكن أن تؤثر على قرار المشتري: قد يختار البائع عدم الكشف عن حقيقة



فاعلية التحكيم في القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة

يُتسم التحكيم في القطاع العقاري بالكثير من المزايا بالمقارنة مع الطرق الأخرى لحل النزاعات، خصوصًا وأن التحكيم يستهدف إيجاد الحلول، ما يجعله فعالًا للغاية. وعلى الأطراف المتنازعة في القضايا العقارية أن تلتزم وتشارك بشكل كامل في عملية اللجوء إلى التحكيم بهدف إيجاد الحلول المناسبة للقضايا قيد النظر. تبرز مزايا التحكيم بشكل خاص في القضايا الأقل تعقيدًا مثل النزاعات العقارية المتعلقة باتفاقيات إيجار أو عندما يكون المستأجر قد عمد إلى خرق عقده ما، نظرًا لأن القضايا الأكثر تعقيدًا قد تنطوي على خلافات مرتبطة بمسائل غير قابلة للتحكيم، على النحو المفصّل أدناه.

ومع ذلك، عندما يكون النزاع قابلًا للتحكيم، تكثر المزايا التي تدفع إلى اللجوء لهذا الطريق، نذكر من بينها: تجنّب

العداء، والتكاليف الأقل، والسرعة في الإجراءات بالمقارنة مع الدعاوى القضائية، والمرونة، وبساطة قواعد الإثبات والإجراءات، والأهم من ذلك هو خصوصية الإجراءات بأكملها. وكما هي الحال بالنسبة لكل اختلاف بالرأي، دائمًا ما يُطرح جانبان للقصة موضوع الخلاف بغض النظر عن مجال الخلاف. إلّا أنّ التحكيم يقوم على أساس الحقوق ما يجعله طريقة مثالية يحسّن الاعتماد عليها خصوصًا لدى التعامل مع القضايا العقارية، إذ يعتمد التحكيم على النظريات والادّعاءات كما والادّعاءات المضادّة. يعتبر التحكيم فعالًا للغاية في القطاع العقاري بموجب قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، إذ يتّبع طريقةً وجاهية، والأهم من ذلك أن إجراءاته تكون أسرع بكثير من إجراءات المحاكم. في ما يلي بعض أهم النقاط التي تجعل عملية التحكيم في الإمارات العربية المتحدة فعّالة وسريعة:

- لا تتوقّف إجراءات التحكيم ولو لوقتٍ محدّد حتى عند تقديم طلب للإحالة إلى المحاكم،
- لا تتوقّف إجراءات التحكيم ولو لوقتٍ محدّد حتى عندما تُثار قضايا بشأن المحكّمين المعيّنين مثل استقلاليتهم على

سبيل المثال،

- تُمنح فترة 15 يومًا للطعن أمام محكمة الاستئناف بدولة الإمارات العربية المتحدة في ما يتعلّق بأي قرار،
- تُمنح فترة 15 يومًا لتحليل أي طعون مقدّمة ضدّ أي قرار صادر عن هيئة تحكيم،
- تستمرّ هيئة التحكيم في إجراءات التحكيم الخاصّة بها حتى إذا كانت الطعون موجهة نحو القرار المبدئي الصادر عنها.

إلّا أنّ الميزة الرئيسية للتحكيم، سواء في القطاع العقاري أو بشكلٍ عام، هي أنّه يتسنى للأطراف اختيار المحكّم الخاصّ بهم الذي تكون لديه خبرة واسعة في قطاع العقارات والبنية التحتية والتطوير، ويكون قادرًا على إسداء المشورة على النحو الموصى به. وهذا من شأنه أن يزيد من الكفاءة في عملية التحكيم بأكملها، وهو بالأساس ما تسعى إليه الأطراف من أجل التوصل إلى حلّ سريع للنزاع القائم واستئناف مشروعهم العقاري. لهذا السبب، لا شكّ في أنّ الأطراف تفضّل اللجوء إلى التحكيم لحلّ النزاعات العقارية بدلًا من المحاكم العامّة ذات الإجراءات المكلفة والتي تستغرق وقتًا طويلًا.

بإجراءات التحكيم. وبمجرد أن يوقع الطرفان على الاتفاقية العقارية الكاملة التي تحتوي على بند تحكيم إلزامي، تدخل إجراءات التحكيم حيّز التنفيذ.

وتندرج العقود العقارية عادةً تحت مظلة اتفاقات البيع والشراء التي تشبه العقود التجارية. وفي حالة نشوء نزاع، تُحال القضية إلى التحكيم في حال وجود بند يتعلّق بتسوية النزاعات، إلّا إذا كانت الملكية موضوع عقد البيع والشراء غير قابلة للتحكيم بموجب قانون الإمارات العربية المتحدة مثل الأملاك الحكومية. أمّا بالنسبة لعقود الفيديك (CIDIF) (الاتحاد الدولي للاستشارات الهندسية أو فيديك اختصاراً)، وهي منظمة معروفة إلى حدّ بعيد بأشكال العقود المختلفة التي تشملها في مجال البناء. تمّ استخدام عقود الفيديك على نطاق واسع خصوصاً في عقود العقارات الدوليّة.

ومن النادر العثور على عقد دولي لا يتضمّن بند تحكيم لتسوية النزاعات الناشئة عن العقد. وعادةً ما يكون التحكيم آخر طريق يلجأ إليه الأطراف لتسوية النزاعات في العلاقات التعاقدية بموجب عقود الفيديك. وفي حالة فشل مجلس فضّ النزاعات في تسوية النزاع الواقع، يحقّ لأيّ من الطرفين المباشرة بإجراءات تحكيمية جديدة لتسوية النزاع.

بعض النزاعات المدنية للتحكيم، ولكن للأسف لا يسمح النظام القانوني في الإمارات العربية المتحدة بذلك، مثل النزاعات الإيجارية على سبيل المثال. لذلك، في حالة صدور حكم بشأن قضايا تحكيمية وقُضي باعتباره غير قابل للتطبيق، تبطل المحكمة المختصة ذلك الحكم. سيتمّ ذكر المزيد من التفاصيل حول النزاعات غير التحكيمية أدناه.

كما قد تنشأ مسألة أخرى، في ما يتعلّق بحلّ النزاعات العقارية بطريق التحكيم، ترتبط بتسجيل العقارات. تنصّ المادة 3 من قانون العقارات في دبي بوضوح على أنّ جميع الأملاك العقارية التي يتمّ بيعها يجب أن تسجّل في السجّل العقاري، وتعتبر هذه القاعدة إلزامية بمقتضى السياسة العامة وتُفرض على الطرفين. وأيّ نزاع ينشأ بين الطرفين في ما يتعلّق بالمادة 3 يعتبر باطلاً ويُلغى. لذلك، في أيّ مسألة تحكيمية تتعلّق بشطب تسجيل عقار بسبب عدم إجراء هذا التسجيل بما يتوافق مع الإجراءات المناسبة، يتمّ إلغاء قرار اللجوء إلى التحكيم نظراً لعدم إمكانية حلّ النزاع بطريقة ودية لأنه يمثّل مشكلة متعلّقة بقواعد السياسة العامة الإلزامية التي تمّ خرقها.

تضمين شرط التحكيم في بنود العقود العقارية

في إطار توقيع العقود العقارية، من المهمّ التأكّد من وجود شرط التحكيم إذا رغب الطرفان في اللجوء إلى التحكيم كوسيلة بديلة لتسوية النزاعات في حالة نشوبها. وإذا كان الأمر كذلك، ينبغي إدراج شرط التحكيم الإلزامي في العقد العقاري. ومع ذلك، ومن المهمّ دائماً أخذ رأي محامي المعاملات المالية والدعوى القضائية عند التفاوض بشأن بند التحكيم من أجل التأكّد ما إذا كان توقيع اتفاق التحكيم سيكون بالفعل لصالح الطرفين، ويتوقّف ذلك على طبيعة النزاع العقاري. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أنّ الأطراف ليسوا مقيدين باستخدام نهجٍ محدّد، إذ يحقّ لهم وضع قواعدهم الخاصة في ما يتعلّق

العامّة للدّولة. هذه كلّها قضايا تُعتبر في عداد النزاعات في القطاع العام فتكون غير قابلة للتحكيم بكلّ بساطة. وعلى الرّغم من أنّ التحكيم يعتبر أفضل طريقة بديلة لحلّ النزاعات نظراً لسرعة إجراءاته وانخفاض تكلفته مقارنة بالتقاضي، إضافةً إلى حرية الأطراف في اختيار محكّم يمثلهم يكون له معرفة في مجال العقارات، إلّا أنّ قضايا أخرى كثيرة يمكن أن تنشأ على صعيد التحكيم، ما يستدعي الانتباه إلى النقاط المهمّة، لا سيّما في مجال العقارات.

ولدى اختيار التحكيم كطريق لتسوية المنازعات، من المهمّ أن ندرك أنّنا نتخلّى عن حقنا في المحاكمة أمام هيئة محلّفين بما أنّ المحكّم الذي نختره سيتولّى النّظر في قضيتنا. كما أنّه من المهمّ أن نتأكّد من اختيار محكّم له خبرة قويّة في مجال العقارات وليس أيّ محكّم. بالإضافة إلى ذلك، على الرّغم من أنّ أحد الدوافع الرئيسيّة التي تدعو إلى اختيار التحكيم يتمثّل بسرعة الإجراءات، إلّا أنّ بعض الجوانب في هذا النهج قد تكون قائمة على اختصارات في عمليّات ربّما تكون مهمّة في الواقع، ما قد يثير بعض المشكلات. على سبيل المثال، إنّ تسريع عملية حلّ النزاعات، قد تحدّد من الوقت اللازم لجمع كامل المعلومات اللازمة لفهم الأدلة التي قد يتمّ تقديمها في حال تمّ رفع الدعوى أمام المحاكم.

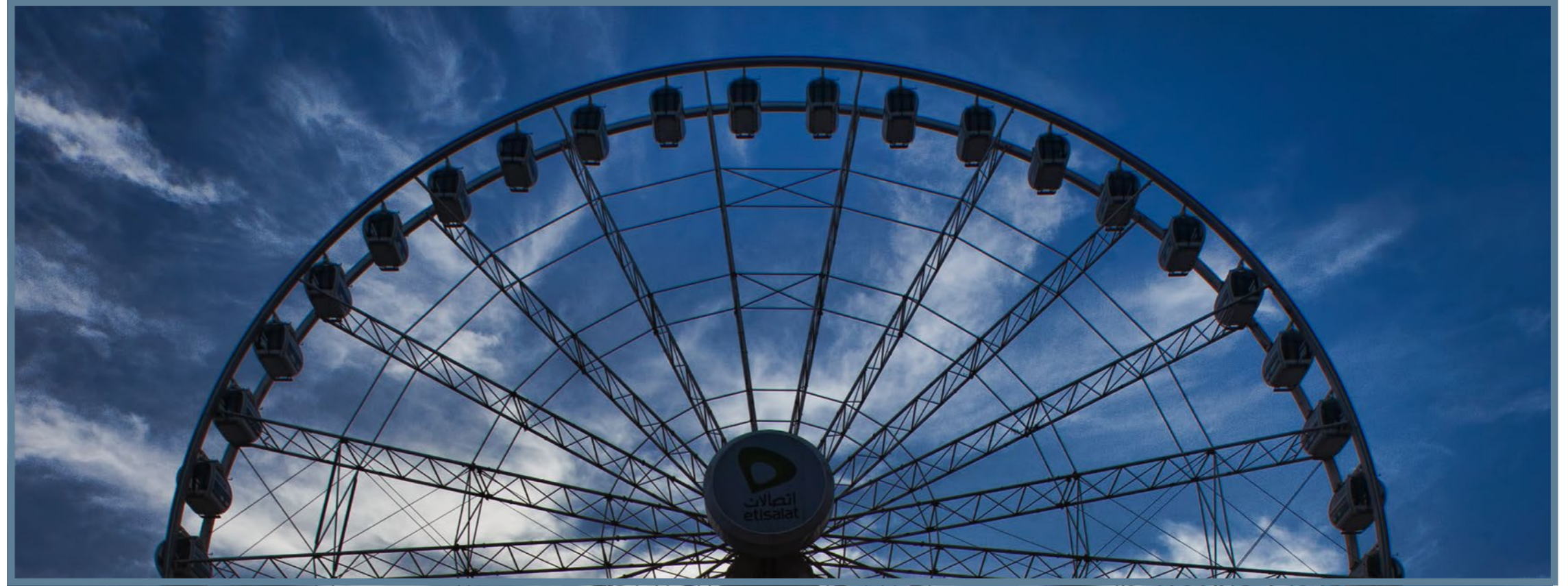
وعلى الرغم من أنّ التحكيم هو أحد أفضل الأساليب البديلة لحلّ النزاعات، إلّا أنّ ذلك لا يفترض أنّ التحكيم لا يتطلّب مهارات جيّدة في نظر الدعاوى قضائيّاً. يجب أن يتمتّع المحكّم بالقدرة على استجواب الشهود على النّحو الصحيح. ومع ذلك، فإنّ إحدى المسائل الرئيسية التي قد تنشأ في ما يتعلّق بالتحكيم في القطاع العقاري هي حقيقة أنّ بعض القضايا العقارية لا يمكن أساساً أن تخضع للتحكيم. وبشكلٍ عام، يسمح القانون في دولة الإمارات العربية المتحدة للأطراف المتنازعين باللجوء إلى التحكيم بشرط أن تكون هذه النزاعات في الأساس قابلة للتحكيم ويمكن حلّها بطريقة ودية. ونظراً لوجود استثناءات قليلة لهذه القاعدة، تردّ إمكانية إخضاع

معينة إذا كان على يقينٍ من أنّها قد تؤثر على قرار المشتري في شراء العقار. ونذكر أيضاً النزاعات التي يشترك فيها الوكيل العقاريون - قد يشعر المشتري أو البائع أنّ الوكيل العقاري لا يخدم مصلحة عملائه ولا يهتمّ سوى أن يبيع عقاره. يمكن أن تشمل النزاعات مسائل أخرى تتعلّق مثلًا بالودائع في الحالات التي لا يتمّ فيها تنفيذ المعاملة العقارية، فقد لا يتفق الطرفان مع من يجب الاحتفاظ بالإيداع. كما يمكن أن تنشأ نزاعات بين مالكي العقار بدلاً من المشتري والبائع. ويمكن أن تقع النزاعات كذلك في فترة تجديد عقد إيجار أرض أو حيال القيمة السوقية للأرض كما وفي ما يتعلّق بشروط العقود العقارية وأحكامها واتفاقيات الشراكة، والقروض العقارية أو حتى التخلّف عن سداد القروض. نذكر كذلك النزاعات بشأن ما إذا كان الوسيط قد تلقّى عمولة عقارية أم لا والنزاعات بين المستثمرين العقاريين المقيمين في مختلف البلدان، والنزاعات البيئية المتعلّقة باستخدام الأراضي، وإدارة الموارد الطبيعية والاستخدام العام للأراضي، والموارد المائية وغيرها ... وأخيراً، قد تنشأ قضايا قانونية عندما تعيق بعض المسائل القانونية اتفاقاً عقاريّاً مثل الأحكام التي لا تندرج تحت اتفاقية عقارية نموذجية، أو النزاعات المتعلّقة بخطّ الحدود المشتركة بين الأطراف، أو بإدخال شروطٍ تقييدية يمكن أن تؤثر على الاتفاقية.

القضايا الناشئة عن التحكيم العقاري

كثيرة هي النزاعات التي يمكن أن تنشأ في قطاع العقارات إذ إنّ مجال تجاري يشمل مبادئ مختلفة تؤدّي إلى أنواع متعدّدة من النزاعات. ومع ذلك، فإنّ إحدى المسائل الرئيسية التي يواجهها التحكيم في قطاع العقارات هي حظر إدراج بند تحكيم في العقود العقارية نظراً لأنّ مجال النزاع يرتبط بالقطاع العام في إحدى أوجهه مثل النزاعات المتعلّقة بوضع السياسات، والمسائل الجنائية والإرهاب والأمن والسياسة





- ملخص وافٍ لموضوع النزاع،
- ملخص وافٍ لحجج الأطراف ووثائقهم وأدلتهم،
- تاريخ القرار ومكان صدوره،
- رسوم ونفقات التحكيم والطرف الذي يتولّى تسديدها،
- ونصّ القرار.

تصدر هيئة التحكيم قرارها في غضون ستة أشهر من تاريخ الجلسة الأولى. ومع ذلك، يجوز تمديد هذه الفترة بناءً على طلب الطرفين لأيّ فترة أخرى بحسب ما تمليه الظروف. يكون قرار التحكيم الصادر عن هيئة التحكيم نهائياً ولا يجوز الطعن فيه بأي وسيلة من وسائل الطعن.

أنواع التحكيم

تتعدّد أنواع التّحكيم وذلك من حيث التنظيم والارتباط بالدولة والتسيير والالتزام والتطبيق.

- **التحكيم الحرّ:** هو الذي يتفق عليه أطراف التحكيم بدون إناطة أمر تنظيمه بهيئة معيّنة. وفي هذا النوع من التحكيم، يقوم الأطراف بتنظيم عملية التحكيم منذ بدئها وحتى الانتهاء بصور الحكم، أي إنهم يبرمون اتفاق التحكيم قبل نشوء النزاع أو بعده ويختارون أعضاء هيئة التحكيم ويحدّدون الزمان والمكان واللغة والقواعد التي تسري على التحكيم والقانون الواجب الإلتباع، وجميع ذلك دون الخضوع الى إشراف أي مركز أو مؤسسة دائمة للتحكيم، فحرية الخصوم في اختيار جميع تلك الأمور تجعل من التحكيم حراً بإرادة أطرافه.
- **التحكيم المؤسسي:** فيه يحال أمر تعيين المحكّمين وإجراءاته إلى هيئة معيّنة، ومثال عليه تحكيم غرفة التجارة الدولية، و تحكيم منظمة الملكية الفكرية العالمية. وهذا النوع هو عكس ما سبق من ناحية اختيار الأطراف لمركز تحكيم معيّن أو مؤسسة سواء كانت وطنية أو دولية

ومن المهمّ الإشارة إلى أنّ قرار التّحكيم يدخل حيّز التنفيذ إذا رغب الأطراف في تنفيذه طوعاً. أمّا الحالة الوحيدة التي يتمّ فيها تنفيذ حكم التّحكيم قسراً ضدّ أحد الأطراف هي عندما يصدر أمر بذلك من محكمة الاستئناف الإماراتية.

يخضع إنفاذ قرارات التحكيم الصادرة عن مركز «تحكيم» لتلك القواعد نفسها في عملية التحكيم، حيث تنظر هيئة التحكيم في الإجراءات وتبدأ مداولاتها،

ثمّ تتمّ المصادقة على القرار من الحكومة أو المحكمة القضائية. يتّخذ القرار النهائي لهيئة التحكيم بأغلبية جميع أعضائها ويجب أن يكون مسبباً، وكتابياً وموقّعاً عليه من قبل أعضاء هيئة التحكيم. كما يجب أن يتضمّن كلّ قرار نهائي ما يلي:

- اتّفاق التحكيم أو العقد الذي يحتوي على بند التحكيم،
- أسماء أعضاء هيئة التحكيم،
- أسماء أطراف النزاع،

يتعيّن على الطرف أن يقدّم طلباً للموافقة وفقاً للمادة 55 من القانون الاتّحادي رقم 6 للعام 2018، وهو قانون التحكيم الاتّحادي لدولة الإمارات العربية المتّحدة.

يقدّم هذا الطلب لنيل الموافقة عليه من رئيس قضاة المحاكم المدنية، بالإضافة إلى عددٍ من الوثائق الإلزامية تشمل ما يلي: قرار التحكيم الأصلي أو نسخة مصدّقة عنه، ونسخة عن اتّفاقية التحكيم، ونسخة عن محضر إيداع القرار.

وفي حال كان القرار صادر عن جهة أجنبية، يجب ترجمته وتصديقه قانوناً. بمجرد تقديم هذه الوثائق جميعها، يتمّ إنفاذ القرار في غضون سبّتين يومًا من تاريخ الطلب بمجرد تأكيد القرار من قبل المحكمة المختصة. يمكن إلغاء هذه العملية إذا كان لدى المحكمة أسباب وجيهة لمنع إنفاذ القرار بموجب القانون. أمّا بالنسبة لقرارات المحكمة التي تصدرها المحكمة العقارية، فيتمّ تقديمها أمام محكمة التنفيذ، وذلك قبل ثلاثين يومًا من تاريخ الحكم.

ما هي الإجراءات المتّبعة لإنفاذ قرارات التّحكيم في النزاعات العقارية في الإمارات العربيّة المتّحدة ومركز «تحكيم»؟

نظراً لأنّ دولة الإمارات العربيّة المتّحدة قد انضمت إلى اتّفاقية نيويورك بشأن الاعتراف بقرارات التحكيم الأجنبية وإنفاذها، سنشهد إنفاذ المزيد من قرارات التحكيم الدولية، ما يسمح بالاعتراف بقرارات التحكيم الإماراتية وإنفاذها دولياً، مع السماح بتنفيذ قرارات التحكيم الأجنبية في الإمارات العربية المتّحدة. ينصّ قانون التحكيم الجديد على وجوب إنفاذ قرارات التحكيم على قدم المساواة مع الأحكام الصادرة عن محاكم الإمارات العربية المتّحدة، كما ينبغي أن تكون ملزمة للطرفين. ومن أجل إنفاذ قرار تحكيم في دولة الإمارات العربية المتّحدة،



tahkeemshj



TAHKEEM

حمل
تطبيقنا
اليوم!

متوفر للتحميل من
App Store



www.tahkeem.ae

• **التحكيم الاختياري والتحكيم الإجباري:** التحكيم الاختياري هو الذي يتم اللجوء إليه بإرادة الأطراف الحرّة كما هي الحال في المسائل المدنية، أمّا التحكيم الإجباري فيُلزم الطرفين فيه باللجوء للتحكيم لحلّ منازعات متعلّقة بروابط قانونية معيّنة تلزم الأطراف به عوضاً عن القضاء العادي، أي إنّ الاختصاص في أي منازعة من نوع معيّن يعود الى التحكيم بدلاً من القضاء وذلك بحسب القانون الذي ينظم الاثنين. وينطبق هذا النوع من التحكيم في المنازعات العمالية في القانون المصري.

• **التحكيم بالقانون والتحكيم مع التفويض بالصلح:** التحكيم بالقانون هو ما عرّفته بعض القوانين بالتحكيم العادي، وهو الذي يتم وفق القانون الإجرائي أو الموضوعي الذي يحدّد من قبل الأطراف أو من قبل هيئة التحكيم عند انتقال الاختصاص لها بعد سكوت الأطراف. وسمّي هذا النوع بـ «التحكيم بالقانون» لأنّ الأصل فيه أن يلتزم كلٌّ من المحكّم أو هيئة التحكيم بتطبيق القواعد الإجرائيّة والموضوعيّة للقانون واجب التطبيق في النزاع. وفي هذا السياق، يُقصد بالقانون المعنى الواسع الذي يشمل جميع القواعد القانونية سواء كانت مكتوبة أم لا مثل العرف. أمّا في التحكيم مع التفويض بالصلح لا يتقيّد أي من هيئة التحكيم أو المحكمين بقواعد القانون الموضوعي بل يُفصل فيه تبعاً لقواعد الإنصاف والعدالة ولو أدّى ذلك الى استبعاد القواعد القانونية واجبة التطبيق في النظام العام. فنقطة الاختلاف في هذا الإطار بين التحكيم بالقانون والتحكيم بالتفويض بالصلح تكمن في التقيّد بالقانون في التحكيم بالقانون، وهو الأصل، أمّا التحكيم مع التفويض بالصلح فهو الاستثناء بشرط أن يذكر ذلك صراحة في اتّفاق التحكيم. ونتيجة لهذا الاختلاف، يجوز في حالة التحكيم بالقانون الطعن بناءً على خطأ في إجراءاته أو مخالفته للقانون بينما لا يجوز ذلك الطعن في التحكيم بالصلح.

تسري قواعدها وإجراءاتها على عملية التحكيم. ويُعرف بأنّه تحكيم منظم عن طريق هيئة، منظمة أو مؤسسة تحكيم دائمة، تسري أنظمتها وقواعدها وإجراءاتها على عمليّة التحكيم منذ بداية النزاع وحتى صدور الحكم. ونرى أنّ التحكيم المؤسسي صار هو الغالب في المنازعات التجارية الدولية، وذلك لأنّه يحدّد بشكل أكبر اختصاصات هيئات التحكيم التي يتم اختيارها لكلّ نزاع بحسب طبيعته.

• **التحكيم الوطني، الأجنبي و الدّولي:** من ناحية الارتباط والامتداد، يجري التحكيم الوطني في دولة معيّنة من أطراف فيها ويصدر الحكم في نطاقها القانوني، أو يجري في دولة معيّنة ويتفق أطراف النزاع على إخضاعه للدّولة التي ينفذ فيها الحكم. أمّا التحكيم الدّولي فهو الذي يمسّ أكثر من دولة لجهة اشتماله على عنصر أجنبي ويكون تجاريًا واقتصاديًا. فيكون تجاريًا عندما يتعلّق الأمر بعلاقة قانونية ذات طابع اقتصادي، ومثالاً على ذلك استخراج الثروات الطبيعية و استصلاح الأراضي الزراعيّة. وفي هذا الإطار يجب أن تتوفّر في التحكيم عوامل عدّة منها أن يكون متعلّقًا بالتجارة الدّولية وليس الداخلية، وأن يكون المركز الرئيسي لأطراف النزاع يقع في دول مختلفة وقت إبرام العقد، وأن يتفق الأطراف فيما بينهم على اللّجوء الى منظمة تحكيم دائمة مقرّها في دولة معيّنة، وأن يكون موضوع النّزاع الذي يشمل اتفاق التحكيم يرتبط بأكثر من دولة واحدة. تبقى نقطة أخيرة تعتبر معقّدة نوعًا ما في هذا السياق، وهي حالة أن يكون المركز الرئيسي للأطراف يقع في الدّولة نفسها ومحيطها القانوني وقت الاتّفاق على التحكيم فيما يقع خارج الدولة مكان إجراء التحكيم، بحسب ما نصّ عليه في اتّفاق التحكيم، ومكان تنفيذ جانب جوهرية من العقد والتزاماته، وأخيرًا المكان الأكثر ارتباطاً بموضوع النزاع سواء كان مكان إبرام العقد أو تنفيذه. جميع تلك العوامل المذكورة تجعل من التحكيم تجاريًا دوليًا بصرف النظر عن جنسية الأطراف أو المحكّمين أو دولة تنفيذ العقد أو دولة التحكيم أو القانون الواجب اتّباعه.

نبذة عن المحكّمين أو المحامين



الاستاذ محمد ر. السويدي
alsuwaidi@alsuwaidi.ae

حاصل على بكالوريوس وماجستير في الحقوق، ويتمتع بخبرة واسعة في دعاوى المدنية والتجارية في جميع المحاكم، بما في ذلك المحكمة الجنائية في الإمارات العربية المتحدة منذ العام 1986. وقد عمل كخبير قانوني في الإمارات العربية المتحدة في مجال التحكيم في الإمارات العربية المتحدة وخارجها كما عمل محامياً للكثير من العملاء المحليين والدوليين في المنازعات المتعلقة بالقانون الإماراتي. بالإضافة إلى ذلك، تولّى محمّد منصب رئيس المحكمة، أو المحكّم المشارك، أو المحكّم الوحيد في حوالى 40 قضية تحكيمية، كما ومثّل عملاء محليين ودوليين في الكثير من القضايا التحكيمية.



الاستاذ رضا درويش صالح الرحمة
redha5@yahoo.com

يتمتع رضا درويش صالح الرحمة بخبرة واسعة في مجال التحكيم الدولي، وهو خبير في المحاسبة وإدارة الأعمال كما أنّه حائز على درجة دكتوراه في التمويل من ولاية كاليفورنيا. في رصيد رضا ثلاثين عامًا من الخبرة في مجالات مختلفة، أحدها التحكيم، وهو معروفٌ بمهارات التواصل والقيادة التي يتمتع بها. يركّز رضا على تحقيق النتائج، لذلك هو يجيد تحقيق النتائج التحكيمية الجيدة.



نبذة عن المحكّمين أو المحامين أبرز المحكّمين والمحامين الرائدین في المجال



الاستاذ زيد سعيد الشامسي
zayedalsamsi@gmail.com

حاصل على شهادة في القانون وعلوم الشرطة، وهو رئيس مجلس إدارة جمعية الإمارات للمحامين والقانونيين، والنائب الثالث لرئيس الاتحاد العالمي للحقوقيين، وعضو في جمعية المحامين الدولية، وعضو سابق في مجلس حقوق الإنسان في دبي، وعضو في منتدى قادة الأعمال في دبي.



الاستاذ طارق فارس راشد
t.rasheed@deaifis.com

حاصل على شهادة في الحقوق، هو مدير سابق في مكتب دعيّفس محامون ومستشارون قانونيون، ويتمتع بخبرة واسعة في التحكيم من خلال تمثيل العملاء منذ سنوات حتى الآن في قضايا التحكيم الدولي بما في ذلك التحكيم في المنازعات التعاقدية، والمسؤولية المهنية مع محكمة التحكيم الدولية التابعة لغرفة التجارة الدولية. قام طارق كذلك بتمثيل العملاء في الدعاوى الإيجارية المرفوعة من المالكين/ المستأجرين، بالإضافة إلى حضور جلسات أمام اللجنة القضائية لحل النزاعات الإيجارية وأمام محكمة العمل.

الحصول على الإجابات

أسئلة وأجوبة بشأن التحكيم في القطاع العقاري

ما هي القوانين التي تتطرق إلى التحكيم العقاري في الإمارات العربية المتحدة؟

• القانون رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين في إمارة دبي،

• قانون الإيجارات في أبوظبي رقم 20 لسنة 2006 وتعديلاته بموجب القانون رقم 6 لسنة 2009،

• القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن الملكية المشتركة للعقارات في إمارة دبي.

ما هي المحاكم التي تنظر في النزاعات العقارية في الإمارات العربية المتحدة؟

يستند قانون التحكيم الجديد (القانون الاتحادي رقم 6 للعام 2018) في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى حد كبير إلى قانون الأونسيترال النموذجي للتحكيم التجاري الدولي، الذي يعتبر نموذجًا يأخذ في عين الاعتبار آليات التحكيم التجاري الدولي. يتسم هذا النموذج بأهميته بالغلة لأنه يسمح للمشرعين بتكييفه لاعتماده كأساس لقانون التحكيم الوطني الخاص بهم، وهذا ما حدث في الإمارات العربية المتحدة مع قانون التحكيم الجديد.

يُطبق قانون التحكيم الجديد هذا على جميع إجراءات التحكيم حتى لو كانت الاتفاقيات قد أُبرمت قبل إصدار القانون. بالإضافة إلى ذلك، يركّز قانون التحكيم الجديد في الإمارات العربية المتحدة على قابلية تنفيذ قرارات التحكيم، في الدولة، الذي تمّ تقصير إجراءاته بالمقارنة مع القانون القديم. تبدأ الإجراءات مباشرة أمام محكمة الاستئناف الاتحادية أو المحلّية في الدولة إذ لم تعد تبدأ أمام المحاكم الابتدائية.

بالإضافة إلى ذلك، كما ذكرنا سابقاً أنّ بعض النزاعات العقارية لا يمكن إخضاعها للتحكيم، نذكر في ما يلي بعض التشريعات التي تخضع لها هذه النزاعات:

• القانون الاتحادي رقم 6 لسنة 2018 وهو قانون التحكيم الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة،

• قانون مركز دبي المالي العالمي رقم 9 لسنة 2004،

نصائح وأفكار

مزايا التحكيم

• السريّة

• توفير الوقت

• توفير المال

• إتاحة قدر أكبر من المرونة

• حرية اختيار المحكّمين

• الحياديّة، والنزاهة والاستقلاليّة

الحصول على الإجابات

تتبع محاكم دولة الإمارات العربية المتحدة الناظرة في النزاعات العقارية محكمة دبي العقارية، التي تضم محكمة أوّل درجة ومحكمة الاستئناف ومحكمة التمييز، والتي يتمّ اللجوء إليها جميعها بناءً على النزاع العقاري القائم.

1. المحكمة العقارية في دبي: تُعنى المحكمة العقارية بالنزاعات والخلافات الناشئة عن المعاملات أو العقود المتعلقة بحقوق الملكية أو أي حقوق مرتبطة بالعقارات باستثناء حقوق التأجير. تتألف المحكمة العقارية من محاكم كئيّة وأخرى جزئية. تتكوّن المحكمة الكئيّة من ثلاثة قضاة وتنظر في القضايا التي لا تتجاوز قيمتها 500 ألف درهم. بينما تتكوّن المحكمة الجزئية من قاضٍ واحد، ولا تنظر إلّا في الدعاوى التي تقلّ قيمتها عن 500 ألف درهم. تجاوزت محكمة العقارات هدفها المحدّد في العام 2016، ما أكسبها نسبة 90% من رضا عملائها.

2. المحكمة الابتدائية: تعتبر المحكمة الابتدائية الأولى في التسلسل من بين ثلاث محاكم: المحكمة الابتدائية (أوّل درجة)، ومحكمة الاستئناف، ومحكمة التمييز، وهي تُعنى بالنظر في جميع القضايا المدنية والتجارية والإدارية والعملية والأحوال الشخصية. تختصّ هذه المحكمة في النّظر في صحيفة الدعوى، والوثائق والعقود وجميع القضايا الملّحة المتعلقة بالنزاع بين الأشخاص وحماية حقوقهم.

3. محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف هي الدرجة الثانية من بين درجات المحاكم. تُعنى محكمة الاستئناف بالنظر في الأحكام والدعاوى الابتدائية التي لم يوافق عليها المحكّمون، للاعتراض والاستئناف عليها من قبل محكمة أعلى وفقاً لأحكام قوانين الإجراءات المدنية والجنائية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

4. محكمة التمييز: في حالة عدم قيام محكمة أوّل درجة و/

فعاليّات مركز «تحكيم» الإعلان عن الأحداث التحكيمية



وافقت أطراف النزاع على تطبيق القانون على أي تحكيم تجاري دولي يجري خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

أو محكمة الاستئناف بتطبيق القانون بشكلٍ صحيح، يكون لدى أطراف النزاع خيار الاعتماد على محكمة التمييز في نزاعهم.

• يتم تطبيق قانون التحكيم في دولة الإمارات العربية المتحدة على أي تحكيم يثير مسائل بشأن علاقة تعاقدية قانونية أو غير تعاقدية تنظمها قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

بالإضافة إلى ذلك، وفقاً للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة، تختلف الإجراءات المتخذة لحلّ النزاعات المتعلقة بالممتلكات والعقارات بحسب مكان إقامة الأطراف ضمن الولاية القضائية للمحكمة المعنية بالنزاع. وتالياً، يعتمد اختصاص المحكمة على الولاية القضائية التي يقع ضمنها العقار. ومع ذلك، على عكس المنطقة الحرة في مركز دبي المالي العالمي (CFID)، لا تتمتع المناطق الحرة في الإمارات بأي ولاية قضائية محددة وبالتالي تُحال جميع النزاعات إلى محاكم دبي. وفي ضوء ذلك، أنشأت محكمة دبي محكمة عقارية خاصة ذات ولاية قضائية كاملة للنظر بجميع القضايا العقارية. وعملياً، تتبع هذه المحكمة المحكمة الابتدائية. أمّا مركز دبي المالي العالمي (CFID)، فلديه محاكمه وقواعده المنصوص عليها في قانون مركز دبي المالي العالمي رقم 9 لسنة 2004. وتختصّ محاكم مركز دبي المالي العالمي حصرياً بالقضايا التجارية والمدنية.

متى يكون التحكيم غير فعّال في القطاع العقاري؟

لا يكون التحكيم فعّالاً في القطاع العقاري في حال وجود نزاعات التي لا يمكن إخضاعها للتحكيم بموجب قانون دولة الإمارات العربية المتحدة. تشمل هذه النزاعات:

- النزاعات الإيجارية في إمارة أبوظبي باستثناء القليل منها مثل النزاعات في قضايا أملاك حكومية، وسياحية، وزراعية وقضايا متعلّقة بأملك شركة بتول أبوظبي الوطنية (أدنوك).
- النزاعات المدنية عندما يكون بند التحكيم ذات الصلة مرتبطاً بعقد تأمين. إلّا أنّه ينبغي إدراج هذا الحكم ضمن الشروط العامة للعقد. وإذا تمّ إدراج شرط التأمين في عقد منفصل أو إذا تمّ إخضاعه لقانون المعاملات المدنية، عندئذٍ تُحال القضية للتحكيم.
- لا يجوز التحكيم في النزاعات المتعلقة بعقود الوكالة التجارية عندما تكون الوكالة مسجّلة في سجل الوكالات التجارية بموجب قانون دولة الإمارات العربية المتحدة.
- القضايا المتعلقة بالأملك العقارية المسجّلة في السجل العقاري الأولي في دبي لا تخضع للتحكيم.
- بعض الأحكام في قانون الشركات الإماراتية تُعتبر أحكاماً إلزامية ويمكن أن تنشأ عنها نزاعات لا تخضع للتحكيم مثل المواد 218 و 222 و 322.

هل من تمييز بين التحكيم العقاري المحلي والدولي في الإمارات العربية المتحدة؟

أُكيد أنّ قانون التحكيم في دولة الإمارات العربية المتحدة يميّز بين التحكيم المحلي والتحكيم الدولي، الذي يستند إلى قانون الأونسيترال النموذجي للتحكيم التجاري الدولي. ومع ذلك، فإنّ قانون التحكيم في دولة الإمارات العربية المتحدة ينطبق على كليهما وفقاً للمادة 2 من القانون التي تنصّ على ما يلي:

يمكن أن يخضع كلّ من التحكيم المحلي والتحكيم الدولي لقانون دولة الإمارات العربية المتحدة ما لم تتفق أطراف النزاع العقاري على الرجوع إلى أي قانون تحكيم آخر.

• يسري قانون التحكيم في دولة الإمارات العربية المتحدة إذا

20.11.2019

نظّم مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي ندوة بعنوان «التحكيم في حالات الطوارئ، والانتصاف المؤقت، والإنفاذ: وجهات نظر عملية بموجب قانون دولة الإمارات العربية المتحدة»

عقدت الندوة بالتعاون مع معهد تشارترد للمحكمين (brAIC)، لتشكّل جزءاً من مشاركة مركز «تحكيم» للمرّة الثالثة في «أسبوع دبي للتحكيم» في 20 نوفمبر في فندق والدورف أستوريا مركز دبي المالي العالمي بحضور السيّد الأستاذ أحمد صالح العجلة مدير مركز «تحكيم»، والأستاذ محمد الشحي عضو اللجنة التنفيذية في «تحكيم» إلى جانب عددٍ من المحكّمين والاختصاصيين الدوليين والمحليين.

17.11.2019

أحتفل مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي بالذكرى السنوية العاشرة لتأسيسه

نظّم مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي، المعروف بمركز «تحكيم»، عرضاً تقديمياً احتفالياً بمناسبة الذكرى العاشرة في قاعة البراجيل في غرفة تجارة وصناعة الشارقة أمس، بعنوان:

«دور التحكيم المؤسسي في تعزيز التحكيم على الصعيدين المحلي والدولي.»

15.10.2019

وقّع مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي مذكرة تفاهم مع جمعية الإمارات للملكية الفكرية

وقّع مركز «تحكيم» مذكرة تفاهم مع جمعية الإمارات للملكية الفكرية لضمان التعاون وتبادل الخبرات بين الجانبين، في غرفة تجارة وصناعة الشارقة.

14.10.2019

شارك مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي في المؤتمر الدولي للمركز السعودي

شارك مركز «تحكيم» في المؤتمر الدولي الثاني للمركز السعودي للتحكيم التجاري الذي عقد في العاصمة السعودية الرياض في يومي 14 و 15 أكتوبر تحت عنوان: «تطور التحكيم في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا - الواقع والطموح».

فريق التحرير

راني صادر

المسؤول القانوني الأول
إمام خاص بالمشاريع المتعلقة
بسيادة القانون

لارا سالم

«شغوفة بالقانون»
كلية الحقوق بجامعة أوتاوا وتتمتع
بالإلمام بمشاريع في مجال سيادة
القانون

لانا فاضل

«متفانية لتحقيق التميز»
جامعة يورك
القانون التجاري وقانون الشركات

هيكل شعيا

«كشف النقاب عن قيم جديدة في
الصناعة القانونية»
مهندس معلوماتية واتصالات - الجامعة
الأنطونية

تمت الطباعة

في مطبعة صادر

www.saderlegal.com

info.ae@saderlegal.com

+971 4 2285820

صَادِر
ليغال

منذ 1863



وقائع عن مركز «تحكيم»

مجلس مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي للشباب .

تمّ إنشاء مجلس مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي للشباب بهدف تشجيع جيل الشباب الوطني من المحكّمين وتسليط الضوء على دور التحكيم كحلّ فعّال للنزاعات القائمة. بالإضافة إلى ذلك، يسعى المجلس إلى تمكين الشباب في مجال التحكيم في دولة الإمارات العربية المتّحدة ويهدف إلى تفعيل دورهم والاستفادة من مواهبهم في خدمة البرامج الوطنيّة للشباب من خلال تنفيذ برامج المجلس وخطته. كما يسعى المجلس إلى إنجاز مهمّة مركز «تحكيم» في ما يتعلّق بنشر ثقافة التحكيم في أوساط الحقوقيين والمهنيين ورجال وسبّادات الأعمال على المستويات المحليّة والإقليمية والدوليّة من أجل تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاستثماري في دولة الإمارات العربية المتّحدة للعمل ضمن استثمار آمن ومثالي.

نبذة عن مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي «تحكيم»



تحكيم

نجح مركز «تحكيم» في حلّ مجموعة واسعة من النزاعات التي نشأت منذ بداية هذا العام، وبلغ معدّل النزاعات التي تمّت تسويتها وديّاً نسبة 60% للقضايا المتعلقة بالعقارات ونسبة 40% لقضايا مختلفة ذات صلة بالمستثمرين. تتعلّق القضايا بمعظمها بالعقارات وقد تمّت تسويتها في الجلسة الأولى قبل رفعها إلى المحاكم. بالإضافة إلى ذلك، تتمّ تسوية جميع القضايا في المركز بشكلٍ نهائي في فترة لا تقلّ عن شهر واحد ولا تتجاوز 6 أشهر. يجب تقديم جميع الدعاوى إلكترونياً كما يجب أن يتمّ تقييمها إلكترونياً أيضاً. يضمّ المركز 21 محامياً دولياً من مختلف البلدان. أطلق مركز «تحكيم» ثلاث خدمات جديدة في «أسبوع جيتكس للتقنية 2016» كجزء من جهوده المبذولة لتطوير الواجهة الإلكترونية الرئيسية للمركز، وذلك تماشياً مع استراتيجياته وتوجهاته بشكلٍ عام، لتسهيل الكثير من الإجراءات وتقديم أفضل الخدمات بجودة عالية ترتقي لأعلى مستويات المعايير الدولية لمجتمع الأعمال التجارية. تشمل هذه الخدمات:

1- قيد المحكّمين والخبراء

2- تقديم طلبات التحكيم عبر الموقع الإلكتروني.

لم يقع الاختيار على مركز «تحكيم» للبتّ في النزاعات العقارية؟





مركز الشارقة للتحكيم التجاري الدولي (تحكيم)
صندوق بريد 1174، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة
الخط المجاني:
هاتف: +971 6 5304111
فاكس: +971 6 5304222
info@atahkeem.ae

WWW.TAHKEEM.AE

