

## التحكيم في المنازعات العقارية Arbitration in real estate disputes

زريفي محمد<sup>1</sup>،

طالب دكتوراه- كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة وهران 2، محمد بن أحمد

mohzerrifi@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2022/03/29 تاريخ القبول: 2022/04/24 تاريخ النشر: 2022/06/01

### الملخص:

مع تطور الظروف الاقتصادية وما نتج عن ذلك من تداخل في العلاقات الداخلية والدولية بين الأفراد والمؤسسات، برزت الحاجة إلى تخفيف العبء عن القضاء الوطني في حل المنازعات الناشئة بينهم، عبر توفير وسائل بديلة لحل هذه النزاعات، وما يترتب عنه من استبعاد لمجموعة من القواعد والإجراءات المعمول بها في القضاء العادي. ويعتبر التحكيم أحد أهم الطرق البديلة التي تبتتها مختلف القوانين الوطنية، باعتباره وسيلة موازية لقضاء الدولة الرسمي في فض مجموعة من المنازعات ومنح سلطة الفصل فيها لهيئة تحكيمية خاصة.

إلا أنه إذا كان من حق أي من أطراف علاقة قانونية ما، الاتفاق على اللجوء للتحكيم لفض المنازعات التي يمكن أن تثور بينهم أو التي قد ثارت بينهم فعلا، فإن هذه الإمكانية قد تكون موضع شك نظرا لطبيعة وخصوصية بعض المنازعات التي قد تتأرجح بين قابليتها للتحكيم من عدمها. وبدخل في هذا الإطار المنازعات العقارية نظرا لطبيعتها المعقدة التي تستلزم وقتا طويلا للنظر فيها، بالإضافة إلى حجم ونوعية العقود المرتبطة بها، والأوعية الاستثمارية الكبيرة المتعلقة بها. مما يطرح التساؤل عن مدى قابلية هذا النوع من المنازعات للتحكيم من جهة و عن مدى فعالية هذه الوسيلة في تقديم أفضل الحلول والضمانات للأطراف في الفصل في هذا النوع من المنازعات من جهة أخرى. كلمات مفتاحية: تحكيم، منازعات عقارية، اختصاص قضائي، قابلية للتحكيم، نظام عام، استثمار، رقابة قضائية.

<sup>1</sup> زريفي محمد mohzerrifi@yahoo.fr

**Abstract :**

With the development of economic conditions and the resulting overlap in internal and international relations between individuals and institutions, the need arose to reduce the burden on the national judiciary in resolving disputes arising between them, by providing alternative means to resolve these disputes, and the consequent exclusion of a set of rules and Procedures applicable in the ordinary judiciary

Arbitration is considered one of the most important alternative methods adopted by the various national laws, as it is a parallel means for the official state judiciary in settling a set of disputes and granting the authority to decide on them to a special arbitral tribunal.

However, if any of the parties to a legal relationship has the right to agree to resort to arbitration to resolve disputes that may arise between them or that have actually arisen between them, this possibility may be in doubt due to the nature and privacy of some disputes that may fluctuate between their ability to arbitrate from lack thereof.

Real estate disputes are included in this framework due to their complex nature, which requires a long time to consider them, in addition to the size and quality of the contracts associated with them, and the large investment vessels related to them. Which raises the question about the extent to which this type of disputes can be arbitrated on the one hand, and the effectiveness of this method in providing the best solutions and guarantees for the parties to settle this type of dispute on the other hand.

**Keywords:** Arbitration, real estate disputes, jurisdiction, arbitrability, public order, investment, judicial oversight.

تعد مواضيع قابلية النزاع للتحكيم أو ما يدعى عند بعض من الفقه<sup>1</sup> القابلية الموضوعية للتحكيم أو عدمها من المسائل الهامة، التي شغلت بال المهتمين بالتحكيم<sup>2</sup>، سواء على الصعيد الداخلي أم الدولي، وذلك بهدف التشجيع على سلوكه، كأداة لا تخلو من حسنات، ل حل المنازعات وللتوفيق بين مواقف مختلف الدول في هذا الخصوص، والوصول من ثم إلى حلول يكون من شأنها السماح للتحكيم أن يقوم بدوره، بصورة تقلل من تدخل المحاكم الوطنية لإبطال اتفاقات التحكيم، بحجة أنّ موضوع المنازعة المعروضة على التحكيم، يعد من المواضيع التي لا يجوز حلها بواسطة التحكيم، لأسباب تتعلق بالنظام العام.

وتظهر أهمية هذه المسألة، حيث أنّه يعود لكل دولة إصدار التشريعات الخاصة بالتحكيم، وتحديد المواضيع التي يجوز التي يجوز اللجوء إلى التحكيم لحل المنازعات المتعلقة بها، وكذلك المواضيع التي لا يجوز اللجوء إلى التحكيم بشأنها<sup>3</sup>.

والتطبيقات العملية بخصوص نطاق التحكيم تظهر وجود مرونة في التعاطي مع القابلية للتحكيم<sup>4</sup> على الصعيد الدولي، بالرغم من النص على منع التحكيم في العلاقات القانونية الداخلية، ومن هذا القبيل ما تقرر بالنسبة للمنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصا عاما حيث سمح له أن يلجأ للتحكيم في العقود الدولية، ومنع من ذلك في العقود الداخلية. وعلى ضوء ما تقدم، تطرح الإشكاليات التالية:

إلى أي مدى يمكن للتحكيم أن يقوم بالدور الفعال في حل المنازعات العقارية<sup>5</sup>، وأن يحقق نوعا

من التوازن المطلوب بين أطراف النزاع؟

وهل يمكن للتحكيم تجاوز الصعوبات التي يصادفها ويلاقيها القضاء الوطني في حل هذه النزاعات؟

الإجابة على هذه التساؤلات تقتضي تناول الموضوع عبر مبحثين كما يلي:

المبحث الأول نتناول فيه مشروعية التحكيم في المنازعات العقارية.

المبحث الثاني نخصه لدراسة خصوصيات التحكيم في المنازعات العقارية.

## المبحث الأول: مشروعية التحكيم في المنازعات العقارية

تعدّ فكرة قابلية التحكيم في مختلف النزاعات مسألة نسبية وغير محددة، على اعتبار أنّ ذلك يختلف من نظام قانوني لآخر، ومن فترة زمنية لأخرى تبعا لتغير الظروف السياسية والاقتصادية، فما يعد قابلا للتحكيم في دولة ما قد لا يكون كذلك في دولة أخرى، حيث تختلف مواقف التشريعات الوطنية اتجاه هذه الوسيلة لفض النزاعات بحسب خلفياتها القانونية والمعايير التي تتبناها في قابلية حل النزاعات بطريق غير طريق القضاء صاحب الاختصاص الأصلي.

والمنازعات العقارية بدورها لا تخرج عن دائرة هذا الإشكال بين من يرفض فكرة جواز التحكيم فيها (المطلب الأول)، وبين من يبيح ويجيز ذلك معتمدا على مجموعة من المعايير التشريعية والمواقف القضائية وآراء الفقه المختص (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: الموقف الراض للتحكيم في المنازعات العقارية

ليس كل النزاعات قابلة أن تكون موضوع تحكيم، فالأطراف ليس لهم الحرية الكاملة للتعاقد في هذا الصدد، فإنّ كان النظام القانوني للدولة يخول للأطراف الحق في اللجوء إلى التحكيم قصد حل نزاعاتهم، إلا أنّه يمكن في بعض الحالات منعهم من ذلك خصوصا في المسائل المتعلقة بالنظام العام تحت طائلة اعتبار اتفاق التحكيم باطلا.

ويرى أنصار الموقف المعارض لجواز التحكيم في المنازعات العقارية، أنّه ما دام من الضروري أمام ثبات العقارات واستقرارها إخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء الحقوق الواردة عليها أو نقلها أو زوالها أو الاحتجاج بها على الغير لإجراءات شهر معينة<sup>6</sup>، بحيث لا يقبل ذلك إلا بعد القيام بهذه الإجراءات الإلزامية، على اعتبار أن قواعد الشهر والتسجيل كلها من النظام العام، فلا يجوز بالتالي مخالفتها، وكل اتفاق يخالف ذلك يعد باطلا بطلانا مطلقا.

والمشرع الجزائري أجاز اللجوء إلى التحكيم لجميع الأشخاص من ذوي الأهلية الكاملة سواء كانوا طبيعيين أو معنويين في الحقوق التي يملكون حرية التصرف فيها ضمن الحدود ووفق القواعد والإجراءات المنصوص عليها في الباب الثاني من الكتاب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>7</sup> مع التقيد

## التحكيم في المنازعات العقارية

بمقتضيات القانون المدني، خاصة المواد التي تستلزم أن يكون الالتزام مشروعاً وان لا يخالف النظام العام أو للآداب<sup>8</sup>. ويدخل في هذا الإطار كل ما يتعلق بالحياة والموت والجنس والجنسية والحالة العائلية، فكل هذه المسائل لا يجوز التحكيم فيه.

كما لا يجوز التحكيم في التصرفات الأحادية للدولة أو فروعها، حيث يبقى الاختصاص في منازعات مشروعية القرارات الإدارية والغائها<sup>9</sup> من اختصاص القضاء الإداري كدعوى إلغاء الترقية النهائي للقرارات التي هي أحد نماذج المنازعات العقارية.

وبالإطلاع على النظام العقاري الجزائري<sup>10</sup>، نلاحظ أنّ قواعد الحفظ فيه ترتبط ارتباطاً وثيقاً بقواعد إجرائية آمرة متصلة بالنظام العام من جهة، و معقدة من جهة أخرى، ويبقى أهمها القوة الثبوتية للتسجيلات العقارية.

هذا الأمر أكدته بعض التطبيقات القضائية حيث قضت محكمة استئناف القاهرة في قرارها<sup>11</sup> الصادر بتاريخ 2005/02/29 ما يلي: "الاتفاق بشأن صحة ونفاذ عقد بيع العقار يكون باطلا لعدم مشروعية سببه، إذ ينطوي على إحدى حالات الغش نحو القانون والتحايل على أحكامه عن طريق الاتفاق على استبعاد الدعوى المذكورة من اختصاص المحاكم وعرضها على محكم مختار من قبل أصحاب الشأن يقضي لهم بصحة العقد ونفاذه دون الالتزام بما أوجبه المشرع بنصوص أمرة سواء فيما يتعلق بوجوب شهر التصرفات العقارية وتسجيلها من ناحية الالتزام بشهر صحف الدعاوى الخاصة بهذه التصرفات".

وفي قرار آخر<sup>12</sup> صادر عن نفس الجهة القضائية، فإن القضاة كانوا أكثر دلالة فصرحوا: "...وحيث أن الثابت من الأوراق أن المنازعة موضوع الدعوى غير قابلة للتحكيم، لسبب يتصل بالنظام العام، فموضوعها يتعلق بانتقال ملكية عقارية، الأمر الذي تطلب المشرع معه ضرورة رفعها أمام القضاء بدعوى تشهير صحيفتها طبقاً لقانون الشهر العقاري، فالمشرع وضع قيوداً على انتقال الملكية العقارية تتعلق بالنظام العام، بحيث لا يجوز الاتفاق على التحكيم بشأنها. ولأن النزاع موضوع الحكم المطعون فيه يخرج من عن حدود الولاية الممنوحة لقانون التحكيم، فإنه لا يكون لمشاركة التحكيم، ولا للحكم الصادر بناء عليها، حرمة، ويعد معدومين لا حجة أو أثر لهما في نظر القانون".

وقد أيدت هذا الاتجاه محكمة التمييز بديي<sup>13</sup> حيث قضت بأن: "سلطة المحكمة لا تمتد إلى بحث موضوع النزاع في ذاته أو بيان مدى مطابقتها للقانون من عدمه، إلا انه ثبت أن المحكم قد خرج عن حدود ولايته وفصل في مسألة متعلقة بالنظام العام مما لا يجوز الصلح عليها، وجب على المحكمة بفحص وتمحيص تلك المخالفة القانونية في ضوء ما تقضي به القوانين السارية في دولة القاضي (...)", إن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه ومن قبله حكم المحكم بإبطال اتفاقية البيع المبرمة بين الطرفين لعدم تسجيلها في السجل العقاري المبدئي هي من المنازعات المتعلقة بالنظام العام لارتباطها بقواعد الملكية الفردية وتداول الثروات".

لم يلق هذا الموقف ترحيبا لدى الفقه، حيث اعتبر البعض منهم<sup>14</sup> أن هذا الاتجاه خطير لأنه سوف يؤدي إلى إبطال القرارات التحكيمية الداخلية والدولية على أساس تقدير واسع لمفهوم النظام العام والذي يمكن أن يثار كلما تعلق الأمر بنزاع يتعلق بانتقال ثروات أو ملكية خاصة.

الفقيه الفرنسي باسكال أنسال (ANCEL Pascal) اعتبر أنّ مشروعية اتفاقية التحكيم في النزاعات العقارية معقدة لارتباطها بالنظام العام الحمائي وبالتالي وجود قواعد اختصاص قضائية حصرية من جهة، مع وجود نظم قانونية خاصة ومتعددة تحتوي على قواعد قانونية مكملّة تهدف الى تنظيم مجال العقار في فرنسا بأكثر مرونة من جهة أخرى، مما يستلزم- يواصل الفقيه- التمهص والتدقيق في الحالات التي يمكن النظام العام أن يكون حجرة عثرة أمام اتفاق تحكيم بصدها<sup>15</sup>.

وعلى سبيل المثال فقد اعتبر الفقيه أنّ اتفاقية التحكيم لا يمكن قبولها في العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر الخاص والمتعلقة بتحديد ثمن الكراء وتعديله أو حق البقاء والتي هي من اختصاص المحكمة الابتدائية طبقا لقانون 1948/09/01، أما فيما يخص العقارات التجارية فهو لا يرى مانعا من إدراج بند تحكيم في عقد الكراء حول تحديد ثمنه إلا أن تجديده يبقى مقصيا من مجال التحكيم لخضوعه للمواد 26 إلى 28 من مرسوم 1953.

الواضح إذن من مجمل القوانين الوطنية والتوجهات القضائية وكذا المواقف الفقهية المذكورة سابقا، أنّ المحاكم الوطنية تكون أكثر تشددا في مسألة قابلية التحكيم في المنازعات التي تمس بجوهر فكرة النظام

## التحكيم في المنازعات العقارية

العام عبر فرض رقابة البطلان عليها أو أثناء طلب إكساء الحكم التحكيمي بالصيغة التنفيذية، وذلك لصلتها بتوجهات المشرع في بسط اختصاص القضاء الوطني عليها، وإخراجها من اتفاق الأطراف على فض منازعاتها عن طريق التحكيم.

ولكن وفي واقع الأمر، وباعتبار التحكيم طريقا خاصا واستثنائيا لفض المنازعات، والذي يبقى خاضعا لإرادة الأطراف التي تتفق حوله، فإنه يمكن القول أن التشدد في منعه في المنازعات العقارية فيه مساس بأهداف التحكيم وفلسفته، وفيه تأثير سلبي على الغاية التي توختها مختلف الأنظمة القانونية الوطنية من تبني الطرق البديلة لحل النزاعات، والتي تساهم بلا شك في تخفيف العبء على القضاء، وتيسير فض النزاعات بكل سرعة ومرونة واحترافية<sup>16</sup>.

### المطلب الثاني: جواز التحكيم في المنازعات العقارية

إن كان بعض من الفقه يرى بأن اشتراط القابلية للتحكيم أو منع التحكيم في مواد معينة، يأتي من ضرورة حماية المصلحة العامة التي تشكل جوهر النظام العام الذي يساهم في تحديد نطاق القابلية للتحكيم، إلا أن شطر آخر من الفقه<sup>17</sup> يرى ضرورة النأي بمسألة القابلية الموضوعية للتحكيم عن معيار النظام العام، لأنه مثير للجدل واللبس وقد اثبت عدم فائدته العملية، وطالبوا بضرورة تبني مفاهيم حديثة لمعايير القابلية للتحكيم تتلاءم وخصوصيات التحكيم وبشكل خاص الدولي منه، وشددوا على ضرورة اعتماد معايير حرية التصرف بالحقوق والطابع المالي للنزاع والصلاحيية الخاصة للسلطات القضائية، كمعايير لتحديد القابلية الموضوعية للتحكيم.

وفي هذا الصدد فقد صرحت المادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على إمكانية كل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها، كما نصت المادة 4 من قانون الإمارات العربية المتحدة للتحكيم رقم 6 لسنة 2018 أنه لا ينعقد الاتفاق على التحكيم إلا من الشخص الطبيعي الذي يتمتع بأهلية التصرف في الحقوق.

في نفس السياق نصت المادة 2059 من القانون المدني الفرنسي أن كل شخص يمكن له اللجوء للتحكيم في الحقوق التي له حرية التصرف فيها.

بعض أنصار قابلية فض المنازعات العقارية عن طريق التحكيم استدلووا كذلك ببعض التشريعات التي ربطت بين قواعد التحكيم وقواعد الصلح عبر تبنيها للقاعدة الفقهية المعروفة "كل ما قبل الصلح يقبل التحكيم".

وفي هذا الصدد نصت المادة 2 قانون التحكيم السعودي على قابلية التحكيم في المسائل التي يجوز فيها الصلح، كما نصت الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون الإماراتي للتحكيم على أنه لا يجوز الاتفاق على التحكيم في المسائل التي لا يجوز فيها الصلح.

المشرع المصري بدوره تبنى صراحة هذه القاعدة في المادة 11 من قانون التحكيم والتي نصت على ما يلي: "لا يجوز التحكيم إلا للشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك التصرف في حقوقه، ولا يجوز التحكيم في المسائل التي لا يجوز فيها الصلح".

هذه النصوص القانونية كلها تربط بشكل مباشر بين قواعد الصلح وقواعد التحكيم، على اعتبار أن اتفاق التحكيم ليس مطلقاً من حيث موضوع النزاع، بل مقيد بضوابط قانونية تحدد ما يجوز وما لا يجوز فيه التحكيم.

يجب هنا الإشارة إلى النقد الذي وجهه بعض الفقه المختص، إلى اعتماد بعض المشرعين العرب معيار الصلح لتحديد المواضيع التي يمكن لها الخضوع كذلك للتحكيم، ذلك أنّ المحكم الدولي لا يعرف الجهة التي سوف ينفذ فيها حكمه حتى يمكن له تفادي عدم تنفيذه، ثم إنّ كل دولة عربية تحدد المسائل التي يجوز فيها الصلح حسب منظورها الداخلي وهو ما يجعل هذا المعيار غير ملائم لتحديد المسائل القابلة للتحكيم الدولي.

ما زاد كذلك من دوافع مناصري التحكيم في المنازعات العقارية، عدم ورود هذه المنازعات ضمن دائرة القضايا المحظورة باسم القانون المنظم للتحكيم، على اعتبار الخصوصية التي تتمتع بها. والتي فرضت تحصيلها من منازعاتها عن طريق التحكيم، وبسط ولاية القضاء العام عليه، كالمنازعات الضريبية أو الإدارية.

## التحكيم في المنازعات العقارية

ويرى البعض<sup>18</sup> أنه إذا كان القضاء لا يميز التحكيم في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، فإن التحكيم جائز -بحسب الأصل- في طائفة أخرى متنوعة من العلاقات العقارية ومن أمثلتها منازعات الانتفاع بالمرافق المشتركة في العقارات (كالمصاعد، والحدائق والمرائب وغيرها)، وأيضا المنازعات بين المؤجر والمستأجر، ومنازعات اقتسام الأرباح بين الملاك المتعددين، والتعويض عن الأضرار التي يسببها العقار للغير.

جواز التحكيم في المنازعات العقارية سمح به المشرع الجزائري<sup>19</sup> في القانون التجاري في إطار إدارة أموال المدين في حالة شهر الإفلاس، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 270 ما يلي: "يجوز لوكيل التفليسة المنتدب، وبعد سماع أقوال المدين أو استدعائه موسى عليه، أن يجري التحكيم أو يتصالح وذلك في كل المنازعات التي تعني جماعة الدائنين بما فيها المنازعات المتعلقة بحقوق أو دعاوى عقارية".

العمل القضائي كرس بدوره قابلية التحكيم في المنازعات العقارية وهذا ما ذهبت إلى محكمة الدرجة الأولى بأبو ظبي في حكمها<sup>20</sup> الصادر بجلسة 2014/02/12، حيث اعتبرت المحكمة أن بند التحكيم في القضية المطروحة أمامها يتعلق ببيع عقار وليس بتسجيله في السجل العقاري وهو بهذا لا يخالف النظام العام الإماراتي ما دام يتعلق بمصالح خاصة للأطراف.

بعض الفقه، اعتبر أن جواز التحكيم في بعض المنازعات العقارية خاصة في العقود الدولية أصبح ضرورة اقتصادية لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وفي هذا السياق فقد أورد القانون المتعلق بترقية الاستثمار بالجزائر المؤرخ في 2016/08/03 في المادة 24 إمكانية اللجوء إلى التحكيم الخاص عند نشوء نزاع بين الدولة الجزائرية أو إحدى مؤسساتها مع مستثمر أجنبي<sup>21</sup>.

وتماشيا مع ما تم ذكره، فإن قطاع التعمير والعقار أصبح يشترط ويستنزف إمكانيات مالية هائلة سواء لتشييدها أو لتسييرها وهو ما اتجهت إليه بعض دول الخليج العربي<sup>22</sup>، لتشييد ناطحات السحاب والمجمعات السكنية والفنادق الفخمة من خلال إبرام عقود الشراكة العامة الخاصة أو أي نوع آخر من العقود التي تحتوي بالضرورة على بنود تحكيم في جوانب خاصة من المنازعات العقارية التي قد تنشأ في المستقبل.

ومن هنا، فإن تشجيع اللجوء إلى التحكيم كوسيلة لفض المنازعات العقارية من شأنه تخفيف العبء على القضاء العادي الذي يتم إثقال كاهله بهذا النوع من القضايا التي تتسم بالتعقيد وطول الإجراءات، ومنحها لهيئة تحكيمية تراعي دور الزمن في تسوية نزاعات العقار الذي يعد أحد عوامل التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلدان من جهة، كما أن السماح لهذه الوسيلة بفض النزاعات الناجمة عن الميراث من شأنه أن يساهم ببعث الطمأنينة في نفوس المتنازعين لمطابقتها مبادئ الشريعة الإسلامية<sup>23</sup>.

### المبحث الثاني: خصوصيات التحكيم في المنازعات العقارية

بالنظر إلى أن اعتماد التحكيم كوسيلة لفض أي منازعة يترتب عليه تجاوز الشكليات والإجراءات التي تطبع التعامل مع القضاء الوطني المختص كأصل عام، فإن الأمر يطبعه استحضار مجموعة من الخصوصيات الإجرائية (المطلب الأول) والموضوعية التي تميز التحكيم (المطلب الثاني)، بداية من القواعد المتبعة في الخصومة التحكيمية مروراً بإصدار حكم تحكيمي ملزم للطرفين وفق شكليات معينة تفرقه وتميزه عن الأحكام القضائية الوطنية، وصولاً إلى تنفيذ هذا الحكم ورقابة القضاء عليه وما يستتبع ذلك من إمكانية الطعن فيه.

#### المطلب الأول: الخصوصيات الإجرائية للتحكيم في المنازعات العقارية

يبدو لغير المختصين أن التحكيم والقضاء يسيران في إطار أو ركب قواعد إجرائية تكاد تكون واحدة في جوهرها، وإن اختلف أحياناً مرجعها ومصدرها، نظراً للطبيعة الخاصة للتحكيم (تعاقدية وقضائية في نفس الوقت)، فهناك قواعد تقديم الادعاء أو طلب التحكيم، تبليغ الخصوم وبدء الخصومة، ووقفها وانقطاعها وفحص أسس الادعاء ومشروعيته، وفحص الأدلة وضمانات التقاضي الأساسية كالمساواة بين الخصوم، وحماية حقوق الدفاع، واحترام مبدأ الجاهية، ومن ناحية مآل التحكيم عبر إصدار حكم تتوفر فيه سائر الخصائص والبيانات الإلزامية الواجب توافرها في الأحكام القضائية خصوصاً عبر احترام شكلية كتابته وتسببها أو تعليقه، وحسم النزاع بصفة قطعية لتفادي طرحه من جديد أمام جهة قضائية أو هيئة تحكيمية أخرى مع العلم أن الحكم التحكيمي القطعي الصادر يجوز هو كذلك حجية الأمر المقضي فيه على غرار الأحكام القضائية.

## التحكيم في المنازعات العقارية

وعلى اعتبار أنّ التحكيم يبدأ بعقد و ينتهي بحكم، فإنه يخضع لقواعد القانون المدني، ولقانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجزائر وقانون المرافعات في مصر على سبيل المثال، وهذا من حيث آثاره ونفاذه وإجراءاته، وإذا كان يبطل بما تبطل به العقود، فإن حكمه يطعن فيه في كثير من التشريعات بالبطلان. حيث تعتبر إجراءات التحكيم المرحلة العملية والتطبيقية التي تلي مرحلة تنظيم اتفاق التحكيم ونشوء النزاع، وتهدف إلى الحصول على حكم نهائي يفصل النزاع ويحدد مراكز الخصوم القانونية. فطبيعة نظام التحكيم كنظام خاص يستبعد الخضوع لقضاء الدولة، خاصة وان المنازعات اللاحقة على صدور حكم التحكيم التي تهدف إلى إعادة النظر في موضوع النزاع، قد تفرغه من جدواه وقيمتة<sup>24</sup>. ومن هنا فإن الخصوصيات الإجرائية للتحكيم في المنازعات العقارية تظهر كذلك في طرق الطعن المقبولة ضد الحكم التحكيمي.

وتتفق غالبية التشريعات العربية على عدم جواز الطعن في حكم التحكيم الدولي بأي طريق من طرق الطعن إلا الطعن بالبطلان وقد وضعت هذه القوانين لهذا الإجراء نظاما مستقلا ومميّزا، سواء من حيث شروطه الشكلية أو الموضوعية.

وهذا الطعن ليس كالطعن بالاستئناف وإن كان يتمتع ببعض خصائصه، وإن كان يشبه الطعن بالنقض فإنه ليس كالطعن بالنقض كذلك، فهو طعن مختلط، مما يجعله مميّزا ومنفردا وأصيلا كما هو الحال بالنسبة للطابع المميّز للتحكيم.

وهو ما نصت عليه المادة من 1058 قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري "يمكن أن يكون حكم التحكيم الدولي الصادر في الجزائر موضوع طعن بالبطلان في الحالات المنصوص عليها في المادة 1056 أعلاه".

كما تنص المادة 49 من النظام التحكيمي السعودي على ما يلي: "على أنه لا تقبل أحكام التحكيم تصدر طبقا لأحكام هذا النظام الطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن، عدا رفع دعوى بطلان حكم التحكيم وفقا للأحكام المبينة في هذا النظام".

من جهتها تنص المادة 40 من القانون الأردني على أنه: "لا تقبل أحكام التحكيم التي تصدر طبقاً لهذا القانون الطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية ولكن يجوز رفع دعوى بطلان حكم".

هكذا لا تعترف اغلب القوانين الوطنية بالاستئناف ضد الأحكام التحكيمية الدولية، بينما تبيحه بعضها في إطار التحكيم الداخلي رغم أنها تضيق من مجال إعماله وآجاله، كما تسمح للأطراف بالتنازل عليه عند إبرام اتفاق التحكيم، وهذا ما نصت صراحة المادة 1033 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري: "يرفع الاستئناف في أحكام التحكيم في أجل شهر واحد(1) من تاريخ النطق بها، أمام المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم، ما لم يتنازل الأطراف عن حق الاستئناف في اتفاقية التحكيم".

أما في فرنسا، فإن المشرع<sup>25</sup> قد سمح بجواز الاستئناف ضد الأحكام التحكيمية، كلما جاءت إرادة الأطراف صريحة بسلوك هذا الطريق ضد حكم التحكيم.

وهذا الموقف تبناه ودعمه القضاء الفرنسي، ففي قرار صادر عن محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 1994/1/26 أكدت هذه الأخيرة على أنه: "... في حالة كون المحكم ملزم بتطبيق القانون، فإن محكمة الاستئناف تراقب مدى تطبيق القانون من طرف المحكم، وكل ما يرتبط كذلك بالواقع، على اعتبار أن الاستئناف يعيد نشر الدعوى من جديد أمامها، وتفصل فيها طبقاً للقواعد المعمول بها بالنسبة لمحكم الاستئناف"<sup>26</sup>.

ويعتبر البعض من الفقه<sup>27</sup> أنه رغم الدور المهم للقضاء في نظام التحكيم عبر التدخل في مساندته وتحقيق فعاليته منذ الاتفاق على التحكيم حتى صدور الحكم التحكيمي، إلا أن ذلك لا يعني أن يقوم بالتدخل في موضوع النزاع، بقصد إعادة النظر في العدالة التحكيمية، والزج بالقضية مجدداً في دهاليز محاكم الدولة، بدعوى مراجعة الحكم التحكيمي وإصلاحه، وأن الأطراف بلجوتهم إلى التحكيم ارتضوا مسبقاً وضمنياً بالعدالة التحكيمية، وعليه لا يمكن اعتبار الطعن بالاستئناف ضد حكم التحكيم على أنه ضماناً ضد أخطاء المحكمين، إذ في هذه الحالة، سيتم اعتبار التحكيم كدرجة من درجات التقاضي

## التحكيم في المنازعات العقارية

في هذا النظام، وهذا غير مقبول، لأن التحكيم نظام خاص له عدالته الخاصة، سيما وأن اللجوء إلى الاستئناف ضد حكم التحكيم سيجعل التحقيق فيه من جديد وفقا للقواعد المتعلقة بالدعوى أمام محكمة الاستئناف، وهو ما يعتبر ضربا لمصادقية وفعالية قضاء التحكيم.

### المطلب الثاني: الخصوصيات الموضوعية للتحكيم في المنازعات العقارية

يظهر الواقع العملي، أن العولمة فرضت اليوم تغيير في طبيعة العقود سواء من حيث المفهوم والشكل والمضمون، مما أدى إلى ظهور الحاجة إلى وجود قانون موضوعي يساير تطور هذه المعاملات ويضفي نوعا من الأمان في نفوس المتعاملين بها.

ومن المسائل التي تشكل جوهر الفصل في الخصومة التحكيمية مسألة الإثبات، حيث منحت التشريعات الوطنية للهيئة التحكيمية سلطة الإثبات لضمان فعالية التحكيم، والتي بموجبها تتطلع على الوثائق والمستندات التي تسلّم لها من أطراف الخصومة التحكيمية وتراقب صحتها.

ومن المبادئ الراسخة في التحكيم بصفة عامة وفي التحكيم في المنازعات العقارية بصفة خاصة مبدأ حرية الأطراف في اختيار إجراءات التحكيم وعلى وجه الخصوص القانون المطبق على النزاع والذي ينتج عنه حرية الأطراف في اختيار طرق الإثبات وأدلتها.

إنّ غالبية التشريعات العربية تلزم الهيئة التحكيمية بتطبيق القواعد القانونية التي يتفق عليها الأطراف ولا حق لها في استبعادها، حتى وإن كانت لم تخصص كلّها لاستبعاد أو عدم التقيّد بالقانون المطبق أو المختار من طرف المحكم سببا مستقلا للطعن بالبطالان على حكم التحكيم، بل يعالج القضاء فيها هذا التّجاوز من قبل المحكم في إطار سبب آخر مستقل من أسباب الطعن بالبطالان وهو خروج المحكم على حدود مهمته وعدم تقيده بها على غرار ما نصت عليه الفقرة 3 من المادة 1056 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

المشروع الأردني خصص سببا مستقلا في المادة 36 للطعن بالبطالان على حكم التحكيم إذا استبعد المحكمون القانون المتفق عليه، حيث نصت هذه المادة على أنه: " - تطبق هيئة التحكيم على موضوع

النزاع القواعد القانونية التي يتفق عليها الطرفان وإذا اتفقا على تطبيق قانون دولة معينة اتبعت القواعد الموضوعية فيه دون القواعد الخاصة بتنازع القوانين.

- إذا لم يتفق الطرفان على القواعد الواجبة التطبيق على موضوع النزاع، طبقت هيئة التحكيم القواعد الموضوعية في القانون الذي تراه الأكثر اتصالاً بالنزاع.

- في جميع الأحوال يجب أن تراعي هيئة التحكيم منذ الفصل في موضوع النزاع شروط العقد موضوع النزاع وتأخذ بعين الاعتبار الأعراف التجارية في نوع المعاملة والعادات المتبعة وما جرى عليه التعامل بين الطرفين".

كما نصت المادة 53/د من قانون التحكيم المصري على بطلان حكم المحكم إذا تم استبعاد القانون الذي اتفق الأطراف على تطبيقه على موضوع النزاع، وهو نفس الموقف الذي اتخذه المشرع السعودي، حيث نصت المادة 50 من نظام التحكيم السعودي على ما يلي: "لا تقبل دعوى بطلان حكم التحكيم إلا في الأحوال التالية: (د) إذا استبعد حكم التحكيم تطبيق أي من القواعد النظامية التي اتفق طرفا التحكيم على تطبيقها على موضوع النزاع".

ولقد كان للقضاءات العربية من جهتها فرصة لإبطال أحكام تحكيمية استبعدت القانون المشار أو المطبق على نزاع الموضوع، وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف المدنية في بيروت في قرارها الصادر بتاريخ 2013/03/03، حيث اعتبرت المحكمة "أنّ المحكم خرج من مهمته باستبعاده القانون اللبناني وتطبيقه القانون الإنجليزي".

للإشارة أن هناك اتجاهات فقهية تمنح الهيئة التحكيمية حرية استبعاد القانون المختار لعدة أسباب ملاءمته لحكم العلاقة القانونية المعروضة أمامها من جهة، ومن جهة أخرى، لأنّ هذا القانون أو القواعد المختارة تتعارض مع النظام العام الدولي أو العابر للدول.

ومن المبادئ العامة التي كرستها التطبيقات القضائية الدولية، يمكن هنا ذكر مبدأ القوة الملزمة للعقد، ومبدأ تفسير العقد وفقاً للإرادة المشتركة للأطراف، ومبدأ احترام الحقوق المكتسبة.

## التحكيم في المنازعات العقارية

كما أفرزت هذه التطبيقات ميول هيئات التحكيم إلى اتخاذ الإجراءات المناسبة لتقدير الإثبات في الخصومة التحكيمية، وهو ما نصت عليه القوانين الوطنية على غرار المادة 1047 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، التي نصت صراحة ودون إلتفاف " تتولى محكمة التحكيم البحث عن الأدلة"، كم يجوز إذا اقتضت الضرورة طلب مساعدة السلطة القضائية في تقديم الأدلة (المادة 1048 من نفس القانون).

وتماشيا مع ما تم ذكره، نصت المادة 24 من قانون التحكيم المصري "...يجوز لطرفي التحكيم الاتفاق على أن يكون هيئة التحكيم بناء على طلب أحدهما أن تأمر أيا منهما باتخاذ ما تراه من تدابير مؤقتة أو تحفظية تقتضيها طبيعة النزاع، وأن تطلب تقديم ضمان كاف لتغطية نفقات التدابير التي تأمر به".

وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 1046 قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري حيث قضت " يمكن لمحكمة التحكيم أن تأمر بتدابير مؤقتة أو تحفظية بناء على طلب احد الأطراف، ما لم ينص اتفاق التحكيم على خلاف ذلك".

ويمكن القول أخيرا، ان معظم الفقه يتفق في القول أن للهيئة التحكيمية كامل السلطة في استخدام كافة طرق الإثبات في الخصومة التحكيمية، كالكتابة والقرائن، والخبرة والشهود والمعينة والإنبابة القضائية وكل وسائل الإثبات المباحة أمام القضاء الوطني.

### الخلاصة:

إنّ تتمين دور العقار والتعمير بصفة عامة في المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة، يستلزم تسريع وتيرة حل النزاعات المتعلقة بها وتخفيف العبء على قضاء الدولة صاحب الاختصاص العام، وإعطاء الأولوية والأهمية للطرق البديلة لحل النزاعات العقارية، خصوصا التحكيم الذي اثبت فعاليته ونجاعته في فض أكثر النزاعات تعقيدا سواء كانت تجارية أو استثمارية، محلية أو دولية.

ويلاحظ كل مراقب لنشاط المحاكم العامة أن هذه الأخيرة أصبحت تعاني من تدفق المنازعات الخاصة بالأنشطة العقارية والتي تمثل نسبة كبيرة من إجمالي القضايا المرفوعة أمامها، الأمر الذي يتطلب- وبالبحاح- البحث عن وسائل بديلة ناجعة لفض هذه المنازعات.

كما لا يفوتنا أن ننوه في الأخير انه تبقى للقضاء الوطني دائما فرصة رقابة الأحكام التحكيمية المتعلقة بالمنازعات العقارية سواء عند رفع دعوى البطلان أمامه أو عند طلب تنفيذ حكم التحكيم مما يساعد حتما في بعث الثقة في بين أطراف العلاقة القانونية.

## المراجع:

### أولا: باللغة العربية

#### I النصوص القانونية:

- 1) قانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2016 .
- 2) قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21 لسنة 2008.
- 3) قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 49 لسنة 1990
- 4) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92 لسنة 1975.
- 5) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 29/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 30 لسنة 1976.

#### II الكتب:

- 1) أحمد حسان نوفل، التحكيم في منازعات عقود الاستثمار، دار هومة، طبعة أولى، الجزائر، 2010.

## التحكيم في المنازعات العقارية

- (2) براهيمى محمد، إجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية المدنية، برقي للنشر، الجزائر، 2021.
- (3) حمزة أحمد حداد، التحكيم في القوانين العربية، منشورات الحلبي للحقوق، جزء أول، طبعة أولى، 2007.
- (4) حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجانب، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- (5) حفيظة السيد الحداد، موجز في النظرية العامة للتحكيم التجاري الدولي، منشورات الحلبي للحقوق، طبعة أولى، بيروت، 2004.
- (6) دحماني محمد الصغير، محاضرات في الإفلاس والتسوية القضائية، السنة الثالثة حقوق، وهران، 2021/2020.
- (7) عبد الحميد الأحذب، التحكيم في البلدان العربية، موسوعة التحكيم، منشورات الحلبي للحقوق، طبعة ثالثة، بيروت، 2008.
- (8) عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2006.
- (9) عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دار هومة، طبعة ثانية، الجزائر، 2021.
- (10) طه قاسم أحمد علي، تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2008.
- (11) معتز عفيفي، نظام الطعن على حكم التحكيم، دار الجامعة الجديدة، طبعة أولى، الإسكندرية، 2012.
- (12) نبيل إسماعيل عمر، التحكيم في المواد المدنية والتجارية الوطنية والدولية، دار الجامعة الجديدة، طبعة أولى، الإسكندرية، 2011.

### III) المقالات:

- 1) الحسين عباسي، المنازعات العقارية و التعميرية وقابلية الوسائل البديلة- العقار المحفظ بالمغرب نموذجاً-، مجلة تحولات، جامعة ورقلة - الجزائر المجلد الثاني، العدد الأول، يناير 2019 .
- 2) تراري تاني مصطفى، الميراث والطرق البديلة في حل النزاعات، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، عدد خاص، 2016 .
- 3) تشوح عمر، تسوية منازعات الاستثمار بين القضاء والتحكيم، قراءة في ظل قانون الاستثمار 09-16 المتعلق بالاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 02، الجزائر 2020.
- 4) سيف بن عبد الله التركي، الفصل في المنازعات العقارية وفقا للأنظمة السعودية، (دراسة مقارنة، المجلة العربية للنشر العلمي، عدد 12، 2019.
- 5) مريم محمد العوا، مدى جواز التحكيم في العقود العقارية، مجلة التحكيم، عدد 5، 2010.
- 6) مهيب معماري، الإبقاء على الاختصاص القضائي في ظل وجود البند التحكيمي، مجلة التحكيم العربية، عدد 09، 2011.
- 7) ميسم النوري، دور القاضي ودور المحكم في الدعوى: تكامل أم تعارض؟، المجلة اللبنانية للتحكيم العربي والدولي، عدد 51، 2009.
- 8) هادي سليم، القانون المطبق في مجال التحكيم المتعلق بالاستثمار في معرض النظر في مسؤولية الدولة المضيفة، مجلة التحكيم العالمية، عدد 64، 2020.

ثانياً: باللغة الأجنبية:

#### I) Ouvrages :

- 1) AFAZADEH (H), Ordre public et arbitrage international à l'épreuve de la mondialisation, LGDJ, 2005.
- 2) LEBON Charles, Le contentieux arbitral transnational relatif à l'investissement, édition LGDJ, Paris, 2006.
- 3) LOQUIN Eric, L'arbitrage commercial international-Pratique des affaires- Joly éditions, Paris 2015.

4) SERAGLINI (Christophe), ORTSCHIEDT (Jérôme), Droit de l'arbitrage interne et international, Moncherstein, 2013.

5) OBEID (Zeina), Le recours en annulation des sentences arbitrales dans les pays arabes, Editions A. Pedone, 2017.

6) TRARI-TANI (M.), Droit algérien de l'arbitrage Commercial international, édition BERTI, Alger 2007.

## II) Articles :

1) ANCEL (P), litiges arbitrables, conditions de fond, conventions d'arbitrage, JCL procédure civile, Fasc.1024.3.1986.

2) JAROSSON (CH), L'arbitrabilité : présentation méthodologique, RJ Com, n° 96.

3) Fadlallah Ibrahim, Investissements internationaux et arbitrage, Gaz. pal, Nov.- déc. 2003.

4) HANOTIAU (B):L'arbitrabilité et la forarbitrandum : un réexamen, JDI N° 4. 1994.

5) LEVEL (P), L'arbitrabilité, l'exemple français. Rev. arb,1992 n°2.

6) LOQUIN (E), L'ordre public et l'arbitrage, Revue de jurisprudence commerciale, 2018, n°4.

7) LOQUIN(E),JCL Procédure civile, convention d'arbitrage, litiges arbitrales, Fasc 1024, 2009.

الهوامش:

---

<sup>1</sup> JAROSSON (CH), L'arbitrabilité : présentation méthodologique, RJ Com, n° 96, p1.

<sup>2</sup> TRARI-TANI (M.), Droit algérien de l'arbitrage Commercial international, édition BERTI, Alger 2007, p 59 , LEVEL (P), L'arbitrabilité, l'exemple français. Rev. arb,1992 n°2, p. 21.

<sup>3</sup> حفيظة السيد الحداد، موجز في النظرية العامة للتحكيم التجاري الدولي، منشورات الحلبي للحقوق، طبعة أولى، بيروت، 2004، ص 404.

<sup>4</sup> HANOTIAU (B):L'arbitrabilité et *la for arbitrandum* : un réexamen, JDI N° 4. 1994, p 899.

<sup>5</sup> العقار هو قسم من أقسام الأشياء باعتبار ثباتها، وقد نصت على هذا التقسيم المادة 683 من القانون المدني الجزائري "كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير إن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

<sup>6</sup> انظر الى المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، والمادة 03 من قانون رقم 2008/13 المتعلق بسجل الأملاك العقارية بإمارة دبي.

<sup>7</sup> المادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على مايلي " يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها.

لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم.

ولا يجوز للأشخاص العامة إن تطلب التحكيم، ماعدا في علاقاتها الدولية أو في إطار الصفقات العمومية".

<sup>8</sup> انظر إلى المادة 97 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

<sup>9</sup> انظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري المتعلقة بالاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية.

<sup>10</sup> انظر في هذا الصدد قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري والأمر رقم 74/75 المؤرخ في

12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>11</sup> قرار محكمة استئناف القاهرة، الدائرة 91 تجاري، جلسة 2005/11/29، ذكر من طرف معتز عفيفي، نظام الطعن على حكم التحكيم، دار الجامعة الجديدة، طبعة أولى، الإسكندرية، 2012، ص 227.

<sup>12</sup> قرار محكمة استئناف القاهرة، الدائرة 7 تجاري، في الدعوى رقم 39 لسنة 127 قضائية، منشور بمجلة التحكيم العالمية، عدد 12، 2001، ص 684-685.

<sup>13</sup> قرار محكمة التمييز بدبي في الطعن رقم 14 لسنة 2012 عقاري المؤرخ في 16/09/2012، منشور بمجلة التحكيم العالمية، عدد 18، 2013، ص 259.

<sup>14</sup> OBEID (Zeina), Le recours en annulation des sentences arbitrales dans les pays arabes, Editions A. Pedone, 2017, p 433.

<sup>15</sup> ANCEL (P), litiges arbitrables, conditions de fond, conventions d'arbitrage, JCL procédure civile, Fasc.1024.3.1986.p21.

<sup>16</sup> ميسم النوري، دور القاضي ودور المحكم في الدعوى: تكامل أم تعارض؟، المجلة اللبنانية للتحكيم العربي والدولي 2009 عدد 51ص 26.

<sup>17</sup> LOQUIN(E),JCL Procédure civile, convention d'arbitrage, litiges arbitrales, Fasc 1024, 2009 .

<sup>18</sup> مريم محمد العوا، مدى جواز التحكيم في العقود العقارية، مجلة التحكيم، 2010، عدد 5 ، ص 155.

<sup>19</sup> ادحماني محمد الصغير، محاضرات في الإفلاس و التسوية القضائية، السنة الثالثة حقوق، وهران، 2021/2020، ص 117.

<sup>20</sup> Tribunal de première instance d'Abu Dhabi, affaire n°2847/2013, audience du 12/02/2014, Cahiers d'arbitrage, 2015, n°1 p138.

<sup>21</sup> قانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2016.

## التحكيم في المنازعات العقارية

---

<sup>22</sup> سيف بن عبدالله التركي، الفصل في المنازعات العقارية وفقا للأنظمة السعودية، (دراسة مقارنة)، المجلة العربية للنشر العلمي، عدد12، 2019، ص 240.

<sup>23</sup> تراري ثاني مصطفى، الميراث والطرق البديلة في حل النزاعات، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، عدد خاص، 201، ص 5.

<sup>24</sup> حفيفة السيد الحداد، موجز في النظرية العامة للتحكيم التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 322.

<sup>25</sup> L'article 1486 du CPC Français dispose « L'appel et le recours en annulation sont portés devant la cour d'appel dans le ressort de laquelle la sentence arbitrale a été rendu ».

<sup>26</sup> ANCEL (P), litiges arbitrables, déjà cité, p22.

<sup>27</sup> OBEID (Zeina), Le recours en annulation des sentences arbitrales dans les pays arabes, déjà cité, p 235.