



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤٢/٥٦	٣٠٤٩ ل/د/١٠/٢٠٢٠ لعام ١٤٤٢ هـ	١٤٤٢/٠٤/٢٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٤ م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
٢١٣٤ ل/س/٢٠٢١ لعام ١٤٤٢ هـ	١٤٤٢/٠٦/٢٩ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٢/١١ م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه أبرم بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٣ م مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وأودع فيها مبلغاً قدره (١٠١,٠٠٠) ريال، بغرض استثماره في فرصة عقارية لدى الشركة المدعى عليها، تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة (- -) في منطقة (- -)، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقم بتصفية الفرصة حتى تاريخه، وقد تسبب ذلك في ضرر عليه وحبس ماله طوال هذه المدة دون جدوى. وطلب تصفية الفرصة الاستثمارية وإعادة حقه منها.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٣٠٤٩ ل/د/١٠/٢٠٢٠ لعام ١٤٤٢ هـ، القاضي بالآتي:

"إلزام الشركة المدعى عليها، بأن تعيد إلى المدعي، مبلغاً قدره مائة وواحد ألف (١٠١,٠٠٠) ريال".

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٢ هـ، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٩ هـ تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:



"حيث صدر القرار بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد لموكلي، مبلغاً وقدره مائة وواحد ألف ريال. وحيث إن موكلي قد طالب في دعواه تصفية الفرصة العقارية التي شارك فيها مع الشركة المدعى عليها، وذلك في الأرض الواقعة في محافظة (- -)، وموكلي يطلب نقض القرار والحكم بتصفية الفرصة العقارية طمعاً في الحصول على فوائد من مشاركته مع الصندوق وعدم فوات الفرصة عليه كونه ينتظر مدة طويلة تقارب الخمس سنوات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٢ هـ، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٢ هـ تقديم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: قضى القرار (محل الاستئناف) بغير طلبات المدعي: طالب المدعي في لائحة الدعوى (بتصفية الفرصة الاستثمارية فقط) حيث ورد بفقرة (الطلبات) بصحيفة الدعوى ما نصه 'أطلب تصفية الفرصة وتسليم موكلي حقه منها'، ولم يطالب المدعي باسترداد أمواله محل الدعوى نهائياً لا في لائحة الدعوى ولا فيما تلاها من مذكرات وإجابات بينما صدر القرار محل الاستئناف بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد للمدعي مبلغ اشتراكه بالفرصة، وهو مما يعد حكماً بغير طلبات المدعي حيث إنه لا يسوغ الخروج عن طلبات المدعي لاسيما وأن المدعي هو الذي يحدد نطاق دعواه، مما يعد إخلالاً جوهرياً في صدور الحكم القضائي لاسيما وأنها دعوى بالحق الخاص ولا تتعلق بدعوى عامة.

ثانياً: انتفاء مسؤولية الشركة المدعى عليها: أكد القرار محل الدعوى على أن طبيعة العلاقة بين طرفي الدعوى 'إدارة محفظة خاصة' (DPM) مما يعني معه بأن مسؤولية الشركة المدعى عليها مسؤولية تقصيرية في إدارة المحفظة ولا تتعدى إلى غير ذلك وقد قامت الشركة المدعى عليها بما يجب عليها فعله وهو استثمار مبلغ المدعي في الأرض التي رغب بشرائها وفقاً لما نصت عليه الاتفاقية. وحيث لم يقدم المدعي أي شيء يثبت تقصير الشركة المدعى عليها في إدارة المحفظة. وحيث أن القرار محل الدعوى لم يثبت أي تقصير في إدارة المحفظة الخاصة فإن مسؤولية الشركة المدعى عليها تنتفي في هذه الدعوى.

ثالثاً: عدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ولائياً بنظر الدعوى:

١. يتضح من وقائع الدعوى أعلاه بأن المدعي عُرِضت عليه الأرض محل الدعوى للاستثمار بها، وبعد موافقته ودخوله في الأرض مع الشركة المدعى عليها أصبح شريكاً في الأرض، وأصبح يتعامل مع الشركة المدعى عليها بصفته تلك، ثم أقام هذه الدعوى مُطالباً بإلغاء عقد شراء الحصة المُشاعة في الأرض واستعادة مبلغ المشاركة؛ وهو ادعاء يتعلق بمنازعة عقارية تخرج عن نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، وبالتالي فإن هذه الدعوى تخرج عن اختصاص اللجنة المحدد في المادة الخامسة والعشرين من



نظام السوق المالية الذي يتعلق بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام النظام ولوائحه التنفيذية، حيث لم يشمل النظام أو اللوائح التنفيذية تنظيمياً يتعلق بمُلكية العقار؛ في حين نصّت المادة (٣١) 'الاختصاص النوعي' من نظام المرافعات الشرعية على الآتي: 'تختص المحاكم بنظر جميع الدعاوى ... (أ) الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى قيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه...'. بالإضافة إلى ذلك فإن المدعي قد أوضح مقصودة من الاتفاقية وقت التعاقد وذلك بأنه استثمر مبلغه في شراء أرض (- -) كما نص عليه بلائحة دعواه: 'حيث وقع موكلي مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٠٥ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/١٠م والتي نصت على فتح حساب استثماري لموكلي لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة (- -) في منطقة (- -) ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض وبيعها وتصفية الفرصة، وقد دفع موكلي مقابل ذلك مبلغ وقدره مئة وواحد ألف ريال' وهذا كافٍ لإثبات بأن هدف العميل من استثمار المبلغ هو المشاركة بشراء الأرض محل الدعوى وبالتالي فإنه الاختصاص منعقد للمحاكم العامة والتجارية بموجب المادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية. علاوة على ذلك كله لا وجود للورقة المالية في هذا الاستثمار نهائياً وبموجب المادة الخامسة والعشرين من نظام السوق المالية فإن اللجنة المختصة بالفصل بمنازعات الأوراق المالية التي تقع في أحكام نظام السوق المالية، وبالتالي فإن الشركة المدعى عليها تطلب إلغاء القرار الابتدائي وعدم قبول الدعوى؛ لعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى.

٢. ولا يمس من ذلك وجود وعدٌ بإنشاء الصندوق في الاتفاقية حيث لا يمكن من الوعد أن يغير من أصل الاتفاقية شيئاً فمثلاً: (لو وقع العميل على عقد بيع أرض له وتضمن العقد بنداً ينص على أنه في حال تمت البيعة فإن البائع ملتزم بأن يؤجر للعميل شقق سكنية، فلا يمكن القول هنا بأن العقد الذي بين أيدينا هو عقد ايجار بل عقد بيع تضمن وعداً بالإيجار). وهذا المثال ينطبق تماماً على الاتفاقية محل الدعوى حيث نص 'البند الثامن' من الاتفاقية: 'سيعمل الطرف الأول على تأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية، بحيث يقوم الصندوق بالاستحواذ على الأرض ومن ثم تطويرها بالبنية التحتية' مما يعني بأن الشركة المدعى عليها وعدت المدعي بتحويل مبلغ المشاركة بالأرض إلى وحدات في صندوق عقاري ستعمل على إنشاؤه بعد استخراج المخططات اللازمة، وسيتم



إعفاؤه من الرسوم التي تؤخذ على المستثمرين في الصناديق العقارية، كونه شارك في شراء الأرض مع الشركة المدعى عليها.

٣. علاوة على ذلك، وتأكيداً لعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى فإنه لا يمكن إخراج المدعي من الأرض دون اتباع القواعد الشرعية بما فيها موافقة باقي الشركاء وتنازلهم عن حق الشفعة، حيث يُعد المدعي من الناحية الشرعية والنظامية شريكاً على الشيوع في ملكية الأرض التي تم شراؤها لحسابه مع عدد من المساهمين بما فيهم الشركة المدعى عليها، أما وقد ثبت ذلك من خلال البنود السابقة، فإن ما انتهى إليه القرار محل الاستئناف يعد من قبيل نزع الملكية من المدعي وإلزام الشركة المدعى عليها بالحلول محله في حصته مقابل ثمن حددته اللجنة. وبالإضافة إلى أن ذلك يخرج عن مجال اختصاص اللجنة فإنه يُعد مساساً بحقوق أطراف أخرى من المساهمين، بما فيهم الشركة المدعى عليها حيث أنها تملك ٣٠٪ من المساهمة.

رابعاً: استند القرار محل الاستئناف في إصدار الحكم إلى سبب وحيد، هو تفسير كلمة (الاستثمار) الواردة في الاتفاقية بأنها تعني تصفية المشروع، وهذا أمرٌ يستحيل: مع تأكيدنا على الدفع بعدم الاختصاص، على النحو الوارد أعلاه، تُشير إلى أن القرار محل الاستئناف بُني على سبب وحيد، هو (كما ورد في صفحة ٧٠ من القرار) ونصها: "... وحيث إن البند الثاني من الاتفاقية، والمعنون بـ (نفاذ الاتفاقية وإنهائها)، ينص في الفقرة (٣) منه على أنه (في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني دون خصم أي مصاريف أو أتعاب، كما لا يحق للعميل المطالبة بأي أرباح أو فوائد أو تعويض مالي). وحيث ثبت للجنة عدم قدرة الشركة المدعى عليها على تنفيذ التزاماتها بالاستثمار في الفرصة محل الاتفاقية المبرمة مع المدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة، فإنه يتعين إعمال مقتضى الفقرة (٣) من البند الثاني من الاتفاقية المشار إليه، وحيث ثبت للجنة أن المبلغ المسلم من المدعي إلى المدعى عليه قدرة مائة وواحد ألف (١٠١,٠٠٠) عليه فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ..". ومن ذلك يتضح أن السبب الوحيد الذي بُني عليه القرار محل الاستئناف هو تفسير كلمة (الاستثمار) المشار إليها أعلاه على أنها تعني حق المدعي في استعادة مبلغ الاستثمار إذا مر ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع الاتفاقية ولم تستوف الشركة بنود استراتيجية الاستثمار الواردة في البند الثامن من الاتفاقية والتي تشمل شراء الأرض المحددة بالاتفاقية، واستخراج التراخيص والمخططات اللازمة، وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار وهذا التفسير يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقية، ويتعارض مع المبادئ الشرعية في حصانة الملكية، حسب التفصيل الآتي:



أ- تعارض السبب الذي بُني عليه القرار مع بنود الاتفاقية الموقعة بين طرفي الدعوى: إن تفسير اللجنة لكلمة (الاستثمار) الواردة في الفقرة (٣) من البند (ثانياً) من الاتفاقية على أنها لا تعني مجرد شراء الأرض، يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقية. فالفقرة (٣) نصت على الآتي: 'في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني..'. والفرصة الموضحة أعلاه هو ما جاء في التمهيد 'الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة (- - -)'، كما أن هذه الفقرة عندما تُقرأ في سياقها وفي ضوء نصوص الاتفاقية يتضح بما لا يدع مجالاً للشك أن المقصود بها شراء الأرض المحددة فحسب، وذلك من خلال الآتي:

١. ورد في مقدمة الاتفاقية النص الآتي: 'حيث إن الطرف الثاني... يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للاشتراك مع عدد من المستثمرين بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة (- - -)..'.

٢. ورد في الفقرة الأولى من البند الثامن من الاتفاقية النص الآتي: 'سيتم الاستثمار بالفرصة العقارية الموضحة في التمهيد أعلاه من خلال شراء الأرض بسعر ٢٥٠ ريال للمتر المربع'.

٣. ورد في الفقرة الرابعة من البند الخامس من الاتفاقية 'التزامات الطرف الأول... إرسال تقارير ربع سنوي إلى العميل يبين قيمة استثماره في المحفظة وأي توزيعات خلال الفترة'، لقد حددت هذه الأحكام الواردة في الاتفاقية المقصود من كلمة (الاستثمار) على أنها تعني أنه إذا لم يتم اقتناص الفرصة الاستثمارية عبر شراء الأرض المحددة في الاتفاقية بالسعر المعروضة فيه خلال ٣٠ يوماً من توقيع الاتفاقية تُعاد الأموال لأصحابها، وليس معناها ما ذهب إليه القرار من أنه (إذا لم يتم الانتهاء من تطوير الأرض وتخطيطها وتصفياتها خلال ٣٠ يوماً تُعاد الأموال لأصحابها). وقد تم شراء تلك الأرض خلال الفترة المحددة في الفقرة (٣) المشار إليها، وبالتالي أصبحت ملكاً مشاعاً للمساهمين بمن فيهم المدعي، ولم يُعد لفترة الثلاثون يوماً أي أثر.

ب- نصت الاتفاقية على توزيع تقارير ربع سنوية: ورد في الفقرة الرابعة من البند الخامس من الاتفاقية أن من بين التزامات الشركة المدعى عليها '.. إرسال تقرير ربع سنوي إلى العميل يبين قيمة استثماره في المحفظة وأي توزيعات خلال الفترة'. مما يؤكد لمقامكم بأن المقصود بكلمة الاستثمار هو شراء الأرض وليس تصفية المشروع. وإذا كان المقصود من كلمة الاستثمار هو الانتهاء من المشروع بالكامل خلال شهر واحد - حسب تفسير القرار لهذه الكلمة - فلماذا يتم النص في العقد على توزيع تقرير ربع سنوية؟



خامساً: حددت الاتفاقية متى تكون بداية الاتفاقية ونهايتها بنصوص صريحة: حدد البند الثاني من الاتفاقية (نفاذ الاتفاقية وانهاؤها) متى تكون بداية الاتفاقية ومتى تكون نهاية الاتفاقية بالنص الآتي ' وتسري هذه الاتفاقية حتى نهاية الاستثمار في الفرصة أعلاه' ونهاية الاستثمار في الفرصة وفقاً للبنود المحددة في "البند الثامن: استراتيجية الاستثمار" من الاتفاقية، ورغم أن هذه الجزئية سبق أن بينها بوضوح للجنة الابتدائية إلا أن القرار محل الاستئناف لم يلتفت إليه ولم يناقشه في السبب الذي بنى حكمه عليه. كما تُشير بأن الفترة المتوقعة المتوقعة المنصوص عليها بالبند الثامن من الاتفاقية (استراتيجية الاستثمار) '... الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتين من تاريخ الاستثمار في الفرصة' هي 'فترة متوقعة' وليست التزاماً أو ضمان من الشركة المدعى عليها بإنهاء الاستثمار في الأرض خلال المدة المتوقعة وقد قبل بها المدعى ووقع عليها فلا يمكن تفسيرها وجعلها التزاماً بخلاف ما نواه العاقدان أثناء التعاقد وفقاً لمبدأ 'خصوصية العقد' لا سيما مع وجود نصوص صريحة حددت بداية الاتفاقية ونهايتها. علماً بأن هذه المدة المحددة كانت ستكفي لولا تعطيل أمانة محافظة (- -) استخراج التراخيص اللازمة والتي سبق أن بيّنا بعضاً من جهود الشركة المدعى عليها في الدفع المقدمة أمام اللجنة الابتدائية في استخراج التراخيص اللازمة لتطوير الأرض، ولا يمكن للمدعى عليها العمل على تطوير الأرض دون استخراج تلك التراخيص، كما أنه صدر حكم قضائي بإلغاء القرار السلبي بالامتناع عن إصدار التراخيص اللازمة لتطوير الأرض (مرفق نسخة من الحكم)، مما يثبت لمقام اللجنة بأن امتناع أمانة محافظة (- -) عن استخراج التصاريح والتراخيص لم يكن بسبب مشروع، الأمر الذي ينفي أي تقصير من الشركة المدعى عليها ويؤكد على انتفاء العلاقة السببية.

أخيراً: نؤكد على نقطة في غاية الأهمية وهي (انتفاء العلاقة السببية في هذه الدعوى): لم يقدم المدعى ما يثبت العلاقة السببية بينما ما وصفه في دعواه من تأخير تصفية الفرصة وضرر يدعيه دعواه عليها فقد جاء بنص لائحة الدعوى "حيث وقع موكلي مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٠٥ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/١٠ م والتي نصت على فتح حساب استثماري لموكلي لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة (- -) في منطقة (- -) ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض وبيعها وتصفية الفرصة، وقد دفع موكلي مقابل ذلك مبلغ وقدره مئة وواحد ألف ريال (١٠١,٠٠٠) إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقم بتصفية الفرصة حتى تاريخه وقد تسبب ذلك في ضرر على موكلي من حبس ماله طيلة هذه المدة دون جدوى"، وسبق أن أثبتنا بمذكرتنا الواردة الى اللجنة بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٣ هـ وفي جوابنا عن استفسارات اللجنة بأن التأخير الناشئ بتصفية الفرصة، لم يكن بسبب موكلتي وإنما بسبب أجنبي عنها يتمثل في أن جهة رسمية (أمانة محافظة (- -)) عطلت إجراءات استخراج التصاريح اللازمة



لتطوير الأرض دون مبرر ، وعلى سبيل المثال (لو كان المدعي هو المشتري لهذا العقار لوحده وأراد إنشاء صندوق عقاري عليه لوقع في ذات المشكلة وسيصيبه ذات الضرر)، لأنه حسب اشتراطات هيئة السوق المالية لا يمكن أن ينشئ الصندوق إلا باستخراج التصاريح اللازمة لتطوير الأرض من (أمانة محافظة -) والتي تعنتت في إصدارها دون مبرر، ولم يقدم المدعي ما يثبت خلاف ذلك".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بإلغاء القرار محل الاستئناف، وعدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى لانتفاء العلاقة السببية بين الخطأ والضرر محل الادعاء.

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

وحيث إن الاستئنافين قدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الفرصة الاستثمارية وإعادة حقه منها.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم الاختصاص، واحتياطياً إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى.

وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره (١٠١,٠٠٠) مائة ألف وألف ريال، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن المدعي حدد طلباته في كل من صحيفة الدعوى الواردة للجنة الفصل في تاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٨ هـ، والمذكرة الجوابية المقدمة منه في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠١ هـ، بالإضافة إلى المذكرة الاستئنافية، على طلب تصفية الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، وتسليمه حقه منها بعد التصفية. وحيث إن أحد حالات التماس إعادة النظر في الأحكام النهائية ما ورد في الفقرة (د) من المادة (المائتين) من نظام المرافعات الشرعية: "إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو قضى بأكثر مما طلبوه"، فإنه يتعين على محكمة الموضوع أن تتقيد بحدود الطلبات الواردة في الدعوى وتتنظر الدعوى في



نطاقها، فلا تقضى فيها بما لم يطلبه الخصوم ولا بأكثر مما طلبوه، وحيث ينبغي في الحكم القضائي أن يكون ملائقاً لجميع الطلبات الواردة في الدعوى نفيًا أو إثباتاً، فلا يقصّر عن القضاء فيما طلبه الخصوم ولا يتوسع إلى الفصل فيما لم يطلبوه. وما دام أنه لم يثبت تعديل المدعي لطلباته التي أقيمت الدعوى على أساسها، كذلك لم يثبت تقديمه طلبات عارضة في هذا الخصوص وفق (الفصل الثالث) من نظام المرافعات الشرعية، ومن ثم فإن الدعوى الماثلة يكون قد تحدد نطاقها موضوعاً بطلب المدعي تصفية الفرصة الاستثمارية محل الدعوى وتسليمه حقه منها. وحيث انتهت لجنة الفصل في قرارها إلى الحكم بتسليم المدعي مبلغ الاشتراك في الفرصة محل الدعوى بمبلغ قدره (١٠١,٠٠٠) مائة ألف وألف ريال، الأمر الذي تكون معه قضت بما لم يطلبه المدعي في دعواه، مما ترى معه لجنة الاستئناف إلغاء قرار لجنة الفصل محل الاستئناف.

وحيث تبين لدى لجنة الاستئناف أن المدعي طلب تصفية الفرصة الاستثمارية محل الدعوى وتسليمه حقه منها، وحيث تبين أن المدعي أبرم بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٣م مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وأودع فيها مبلغاً قدره (١٠١,٠٠٠) ريال بغرض استثماره في فرصة عقارية لدى الشركة المدعى عليها، تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة (- -) في منطقة (- -)، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وحيث تضمنت الاتفاقية أن الشركة المدعى عليها ستعمل على تأسيس صندوق عقاري لغرض هذه الفرصة بعد اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية، وأنه سيتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار إلى وحدات في الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه، وأن الفترة المتوقعة للاستثمار سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة.

وحيث طلب المدعي تصفية الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، وحيث إن الاستثمار محل الدعوى هو برنامج استثمار جماعي، اشترك المدعي فيه مع غيره من المساهمين، ولا يملك المدعي طلب تصفية كامل الفرصة الاستثمارية بما قد يؤثر في حقوق غيره من المساهمين، وليس للمدعي صفة في المطالبة نيابة عنهم، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلب المدعي تصفية الفرصة الاستثمارية محل الدعوى.

أما بالنسبة إلى ما أورده كلٌّ من وكيل المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتهما الاستئنافية، فلم تر فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٣٠٤٩/ل/د/١/٢٠٢٠ لعام ١٤٤٢هـ.



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

ثانياً: رفض طلبات الطرفين.