# تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل | تاريخ صدور القرار |
|---|---|---|
| 45/382 | 5032/ل/د/2024/2 لعام 1445هـ | 1445/8/29هـ، الموافق 2024/3/10م |
| **رقم قرار لجنة الاستئناف** | **تاريخ صدور القرار** | **نوع الدعوى** |
| 3328/ل.س/2024 لعام 1445هـ | 1445/11/20هـ الموافق 2024/05/28م | مدنية |
| **التصنيف الموضوعي** | | |
| صندوق استثمار عقاري | | |

## الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أن يمتلك (181.000) وحدة استثمارية تمثل اشتراكه في فرصة صندوق (أ)، آلت إليه عن طريق التنازل من أحد ملاك الحصة العينية بالأرض، وبما يعادل قيمة إجمالية قدرها (1.991.000) ريال، وقد طلب استرداد وحداته إلا أن الشركة المدعى عليها لم تستجب لطلبه. وطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بدفع قيمة الوحدات.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5032/ل/د/2024/2م لعام 1445هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاق بين المدعي والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون وتسعمئة وواحد وتسعون ألف ريال (1.991.000).

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1445/09/03هـ، وبتاريخ 1445/09/30هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: الخطأ في التأسيس: أسست اللجنة الموقرة قرارها استناداً على بطلان الاتفاقية الموقعة بين موكلتي ومالك الوحدات الذي تنازل بها لصالح المدعي ('الاتفاقية') باعتبار أن الاتفاقية تعد في حقيقتها بيعاً لوحدات صندوق عقاري لم ينشأ بعد، والواقع أن المدعي لم يقدم هذه الاتفاقية لتستشهد بها اللجنة وتصدر حكمها بناءً عليها، ولم تواجَه موكلتي بهذه الاتفاقية لتقدم دفوعها تجاهها، الأمر الذي يتبين معه استناد الدائرة على أمر لم يرد في ملف الدعوى وعدم تقيد القرار بأحكام نظام الإثبات. وتأسيسا على ما سبق فإن موكلتي تؤكد أنها لم توقع أي اتفاقية مع المدعي أو مع مالك الوحدات الذي تنازل بها لصالح المدعي تنظم بيع وحدات لصندوق عقاري.

ثانياً: أثر البطلان: انتهت اللجنة الموقرة فى قرارها إلى الحكم ببطلان الاتفاق بين موكلتى والمدعى، ولا يخفى على شرف علمكم أن أثر البطلان هو إعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد وذلك بناء على منصوص المادة (الثانية والثمانين) من نظام المعاملات المدنية حيث جاء فيها: ’فى حالتى إبطال العقد أو بطلانه، يعود المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك جاز أن يُقضى بالتعويض‘، ونظرا لعدم استحالة إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد فإن الواجب هو الحكم بتمليك المدعي أو مالك الوحدات الذي تنازل بها لصالح المدعي جزءاً مشاعاً من الأرض نظراً لأن استثمارهم لم يكن مقابل اشتراك نقدي، ونظراً لعدم استحالة تمليكهم جزءاً مشاعاً من الأرض بل إن هذا الأمر هو من الحلول التى اقترحتها موكلتى أمام اللجنة، وعليه فإنه لا يصار إلى البدل وهو الحكم بالتعويض إلا بعد إثبات استحالة إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وإلا عد ذلك مخالفا للنظام.

ثالثاً: إغفال المستندات الموقعة من المدعي: سبق أن وقع المدعى بتاريخ (--)م إقراراً يتضمن أنه على علم واطلاع بالفرصة العقارية صندوق (أ)، وأنه على علم بالمعوقات المرتبطة بهذه الأرض، وقد دخل هذا الاستثمار مُقراً بتحمله تلك المخاطر، ومتعهداً بعدم الرجوع على موكلتى بأي مطالبة، وبالتالى فإن مطالبته بموجب هذه الدعوى هى مخالفة للإقرار السابق، وقد نصت القاعدة (الأربعين) من المادة (العشرين بعد السبعمائة) من نظام المعاملات المدنية على أن: ’من سعى فى نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه‘، وقد أغفلت اللجنة الموقرة فى قرارها هذا الإقرار الموقع من المدعى والذي يبرئ ذمة موكلتى ويجعل حق الرجوع بالنسبة للمدعى منحصر تجاه بائع الوحدات (شخص مدخل).

رابعاً: الإحالة إلى الدفوع السابقة: تتمسك موكلتى بما سبق أن أوردته فى مذكراتها المقدمة أمام اللجنة، وتؤكد موكلتى على سريان الاتفاقية وأنه لم يدفع أحد من الطرفين ببطلان الاتفاقية، بل المستقر لدى الطرفين صحة الاتفاقية وسريانها، وتتمسك موكلتى بالقاعدة (العاشرة) من المادة (العشرين بعد السبعمائة) من نظام المعاملات المدنية والتى جاء فيها ما نصه: ’الأصل فى العقود والشروط الصحة واللزوم‘" (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته فى ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، والحكم برد دعوى المدعي.

وتم تبليغ المدعى بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديه من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من المدعى، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدم فيها من أوراق.

## لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب الحكم برد دعوى المدعي.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من بطلان الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (1.991.000) ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف.

أما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن المدعي سبق أن وقع بتاريخ (--) م إقراراً يتضمن أنه على علم واطلاع بالفرصة العقارية (صندوق (أ))، وأنه على علم بالمعوقات المرتبطة بهذه الأرض، وقد دخل هذا الاستثمار مُقرّاً بتحمله تلك المخاطر، ومتعهداً بعدم الرجوع على موكلته بأي مطالبة، فيجاب عنه بأن الالتزام الأساسي الناشئ عن الاتفاقية المبرمة بين المتنازل عن الوحدات والشركة المدعى عليها ورد على محل يخالف النظام العام، وذلك من خلال إنشاء صندوق وطرح وحداته دون إشعار الجهة (أ) واستكمال الإجراءات النظامية، وهو ما يجعل الاتفاقية باطلة، ويزيل الأثر المترتب عليها، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عن ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها فيه هذا الشأن.

وأما بقية ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيها ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

**فلهذه الأسباب**

**قررت لجنة الاستئناف:**

**تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5032/ل/د/2024/2 لعام 1445هـ. القاضي بالآتي:**

**أولاً: بطلان الاتفاق بين المدعي والشركة المدعى.**

**ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون وتسعمئة وواحد وتسعون ألف ريال (1.991.000).**

**ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.**

| منطوق قرار لجنة الفصل |
| --- |
| أولاً: بطلان الاتفاق بين المدعي والشركة المدعى عليها.<br>ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون وتسعمئة وواحد وتسعون ألف ريال (1.991.000).<br>ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات. |