

إلغاء قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/117	5141/ل/د/1/2024 لعام 1445هـ	1445/02/26 هـ الموافق 2023/09/11 م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3442/ل.س/2024 لعام 1446هـ	1446/02/17 هـ الموافق 2024/08/21 م	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 أنه أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة، يقوم بموجبها بفتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في المشاركة في شراء أراضٍ، وبناءً على ذلك قام بالاشتراك بمبلغ قدره (3,570,000) ريال بما يعادل قيمة (350,000) وحدة، على أن تكون مدة الاستثمار سنة واحدة، ويعترض على عدم قيام الشركة المدعى عليها بتقديم أي بيانات عن الاستثمار محل الدعوى وادعائها وجود خسائر تتجاوز 40% مع وجود ارتفاع في السوق العقاري، وعدم التزامها بالمدة المحددة وعدم توزيع الأرباح وإعادة رأس المال. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بالإفصاح عن قيمة العقار، وإعادة رأس المال مع الأرباح، وتعويضه عن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5141/ل/د/1/2024 لعام 1445هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: فسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف (3,570,000) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثمانية آلاف (8,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (-- هـ، وبتاريخ (-- هـ تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:



أولاً: أهملت الدائرة الدفع الذي قدمه المدعي من حصول الأضرار المترتبة على عدم التزام الشركة المدعى عليها بنص العقد فيما يتعلق بالخطة التشغيلية. كما أن العقد المبرم بين الطرفين أشار في (البند الثامن) إلى أنه هناك مرحلتين وحددت فيه فترة الاستثمار على سنة واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وإشارة على الملاحظة التي وردت كجزء لا يتجزأ من (البند الثامن) ما نصه: 'ملاحظة: يحق للطرف الأول تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض حسب ما يحقق المصلحة وبما يتماشى مع السوق' ويتضح أن هناك فترة فضلت التخفي والغرر وما يعكس مخالفة العقد ولائحة الصناديق الاستثمارية العقارية، ويدل ذلك على بقاء المبالغ المقابلة للوحدات العقارية في ذمة الشركة المدعى عليها، وحيث أن حبس الحق والربح يعتبر تجني على موكلي، كما أن من الاستغلال الذي طُرح في جواب وكيل الشركة المدعى عليها ما يلي بتاريخ (--) هـ ما نصه: 'وقد واجهت الأرض الكثير من العقبات أهمها: 'مشكلة دمج الصكوك والركود العقاري واستخراج تصاريح الهدم وتصاريح البناء، والإشاعة بنزع الملكية، وفترة كورونا، ورفض المحكمة البيع على جهة وقفية....'، وحيث أن الشركة المدعى عليها عملت ما لم يعمل أحد إذ لم يعلم موكلي بهذه التصرفات إلا من خلال رفع هذه الدعوى، فضلاً على تعمدتها الشديد في الامتناع عن أداء المعلومات اللازمة التي تعتبر واجباً يترتب المسؤولية التقصيرية والعقدية من خلال التجاوز على العقد وعلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث أن بقاء رأس المال طيلة هذه الفترة يعتبر قرينة واضحة على تشغيلها، وأن موكلي لم يألو جهداً في أن يعطي للمدعى عليها كامل الصلاحيات التي تخولها في الاستثمار إلا أن تلكو الشركة المدعى عليها وتعمدتها على إخفاء المعلومات التي لم يتم التصريح فيها، كما أن جائحة كورونا دلت على وجود حبس لحق موكلي حتى عام (--) م بمعنى مرور خمس سنوات على بداية الاتفاقية، فلماذا يكون هناك بقاء لرأس المال والأرباح دون اشعار أو إفصاح ترتب عليه وجود الضرر المباشر على حبس حق موكلي وحبس كافة أرباحه مع انتفاع الشركة المدعى عليها بكامل هذه الأرباح مع رأس المال، وحيث أن الشركة المدعى عليها ذكرت في معرض ردها بتاريخ (--) هـ بالسطر (15) الصفحة (3) من القرار المعترض عليه ما نصه: 'ولعلاج هذه المشكلة: قامت الشركة المدعى عليها باستخراج رخصة بناء الأرض وذلك كله بهدف رفع قيمة الأرض السوقية، وتسهيل تسويق وبيع الأرض' بمعنى أن الشركة المدعى عليها أقرت بوجود رخصة البناء والقيام بالبناء ورفع قيمة الأرض التسويقية وتسهيل بيعها، فما الذي جعل الحق محبوساً في حيازة الشركة المدعى عليها طيلة الخمس سنوات، وما سبقها من السنوات التي تليها، ولقد قررت لجان المنازعات الأوراق المالية في قرارها رقم (--) والمؤيد من درجة الاستئناف بالقرار رقم (--) وما نصت عليه المبادئ رقم (--) ما نصه: 'التعويض عن عدم قدرة الصندوق على الاستثمار خلال المدة المحددة في اتفاقية الشروط والأحكام: يتم احتساب التعويض بناءً على سعر تقييم الوحدة في تاريخ تصفية الاستثمار محل الدعوى حسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرسل من الشركة المدعى عليها ومقارنته بسعر التكلفة للوحدة والفارق يمثل الأرباح المتحققة لكل وحدة. وبإضافة هذه الأرباح إلى أصل مبلغ الاستثمار الذي قدمه المدعي وبعد خصم رسوم فتح المحفظة يكون إجمالي المبلغ المستحق للمدعي هو مبلغ التعويض'. ووجه الاستدلال: أن الشركة المدعى عليها ترتب عليها المسؤولية العقدية جراء مخالفتها بالتخفي والإهمال والتضليل وعدم الإفصاح مما يجعل موكلي محروماً من أرباحه و رأس ماله، ويكمن الحق في قيام الشركة المدعى عليها في حبس الحق والتضليل والامتناع التام عن أداء المعلومات وحبس الحق واستثماره طيلة الفترة السابقة، وبناءً على ما حصل من ضرر على موكلي والتي تسببت به أعمال



الشركة المدعى عليها جراء الإهمال والتضليل وعدم الإفصاح، كل ذلك مدعاة لثبوت التعويض الصحيح والصريح على وجود مستحقات تعويضية من غير رأس المال يمكن تحديدها من خلال الخبرة التي تعد من أدلة الإثبات التي يكون من صلاحية أصحاب الفضيلة رئيس وأعضاء الدائرة الثانية في لجان منازعات الأوراق المالية.

ثانياً: أن الاختفاء والتضليل والغرر الذي تعمدت في فعله الشركة المدعى عليها ترتب تشغيل أموال المدعي والاستفادة منها. وحيث أشارت المادة (13/ب) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ما نصه: 'يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة مؤسسات السوق المالية بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات ...' كما أن الفقرة (ج) من ذات المادة الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري حيث نصت على أنه 'ج- يجب أن تكون جميع إفصاحات مدير الصندوق كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة'، حيث اتسمت الشركة المدعى عليها بإخفاء المعلومات والإفصاحات اللازمة، ويتضمن ذلك ما ورد في جواب وكيل الشركة المدعى عليها في تبريها الذي ينتهي إلا عدم تأثيره، حيث إشارة المذكرة المرفقة بتاريخ (--) هـ وتحديدًا في السطر (3) من الصفحة (3) من القرار المعارض عليه ما نصه: '... حيث ورد في البند (الثامن) من العقد ما نصه: "ملاحظة: يحق للطرف الأول -الشركة المدعى عليها- تعديل الاستراتيجية الاستثمارية في الأرض بما يحقق المصلحة وبما يتماشى مع السوق في حينه"، مما يؤكد معه بأن العقد محل الدعوى أعطى الصلاحية للمدعى عليها بالتصرف بما يحقق المصلحة للمشاركين في العقار ووفقاً لمتغيرات السوق' ويتضح من خلال جواب الشركة المدعى عليها بأنها تدعي إدارة المصلحة إلى فترة تسليم رأس المال فقط وقت إصدار القرار الابتدائي من اللجنة الموقرة، وحيث أن صلاحية قياس الأداء المتعلقة بحماية ملاك الوحدات بصفتهم ملاكاً ملكاً حقيقياً لهذه الوحدات بموجب المادة (39/أ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما أنه يجب في حال تعديل الاستراتيجية صدور قرار بذلك ويعمم على ملاك الوحدات وهذا ما لم تحقيقه، ونود إفادة فضيلتكم بأن كشف الحساب المرفق للدائرة من قبلنا هو ما قدمته لنا الشركة المدعى عليها وهو ما أطلعت عليه الدائرة في تسبيبها وهو ما تبين لاحقاً بأنه غير صحيح حيث أنه يوجد لدينا تقرير تقييم عقاري قد طلبته المستأنف ضدها من شركة (أ) بالترخيص رقم (--) يوضح بأن قيمة العقار هي (101,994,750) وهو خلاف كشف الحساب المقدم علماً بأننا طلبنا من الدائرة توجيه جهة (أ) بتقييم العقار لعدم ثقتنا في الكشف المقدم من قبلهم وهو ما يثبت التضليل والغرر.

ثالثاً: أن استغلال الشركة المدعى عليها للمبالغ المقدمة يجعل المسؤولية العقدية تنحصر عليها مما يجعل التعويض متحقق. ومن خلال النظر على ما قامت به الشركة المدعى عليها من عدم إفصاح وتضليل وإيهام لموكلي، أجبرته ظروف الامتناع والتجني على الحقوق وحبسها أن يلجأ إلى كيان أصحاب الفضيلة أعضاء لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية كي ينصفوه من الشركة المدعى عليها، ومن خلال الخطأ الذي يكمن قيام الشركة المدعى عليها، أن الشركة المدعى عليها أخفت رؤوس الأموال وأخفت الأرباح وأصبحت تستدل بمبررات لا يمكن أن نغض الطرف عن التقصير والمسؤولية العقدية الذي يقع على عاتق الشركة المدعى عليها، وما ذلك إلا استغلالاً لأموال الملاك وابتعاداً عن تحقيق الغاية من الاستثمار وتجني على قواعد العقد المبرم بين الطرفين ومضانه، وافتياتاً على القواعد النظامية التي بينت ذلك في لائحة الصناديق الاستثمارية العقارية، كما أن استغلال سلطتها

المباشرة في التجني على الحق وحبسه كان جراً البعد والابتعاد عن منطوق العقد و عدم الرغبة في جلب المصلحة المرجوة للمدعى عليها وللملاك الوحدات.

رابعاً: عدم استنفاد الدائرة التسبب الكافي والإجراء النظامي لقاء عدم الاستناد على رأي الخبرة. حيث أن غياب المسائل السعرية أمام أنظار الدائرة الموقرة لم يتم النظر إلى الجانب الحسابي منها، حيث أن الارتباط في المسائل الفنية والحسابية يكتمل ببناءه بفحص الخير الذي يراعى فيه النظر في المسائل الحسابية الموصلة، كي تنقذ في قناعة الدائرة الموقرة ما يوجب الاستناد الصحيح على قرارها الابتدائي المتخذ، ومن ذلك أن القرار استند على الظن دون الاستناد على اليقين والخبرة من ذلك ما أوردته الدائرة الموقرة في قرارها ص (8) بالسطر (26) ما نصه 'وحيث أن احتساب التعويض والأرباح يكون بناءً على سعر تقييم الوحدة في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، وحيث أنه وفقاً للمستندات المقدمة في ملف الدعوى فإن أقرب تقييم للمحفظة كان في تاريخ (--م)، وحيث أن القرار استند على أن يتم إعادة رأس المال دون الأرباح فيكون بذلك قد خالف العقد المبرم من أجله وهو تحقق الأرباح التي بقيت في الصندوق مدة تسع سنوات، ولما أن الكيان قد أقيم وقد تم رفع نسبة الوحدات والاستدلال بمواطن الخسائر مع إغفال الأرباح يعد تعدي على العقد المبرم بين الطرفين، بموجب ما نصت به المادة (27) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية، ومن خلال النظر إلى مآلات الأرباح فإن الأرباح تقدر تحت دراسة الخبرة التي هي أعلم التسعيرات التي تم تحقيقها خلال السنوات الماضية كما نود إفادة سعادتكم بأننا قمنا بتكليف مقيم عقاري معتمد على نفقة موكلي لتحديد سعر الوحدة في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار وسوف يتم تقديمه لدائرتكم الموقرة حين الانتهاء منه.

خامساً: إن الخطأ الذي وقع من الشركة المدعى عليها هو عدم تلقي موكلي التقارير الربع سنوية طيلة فترة السنوات المستغلة من قبل الشركة المدعى عليها. ونظراً لامتناع الشركة المدعى عليها بإرسال التقارير الربع سنوية التي ذكرها البند الخامس من العقد المبرم بين الطرفين، وحيث أن الآثار المترتبة منها استمرار الجهالة على علم موكلنا بما يحصل في الاستثمار، وما ذلك إلا من أجل سوء الإدارة والمخالفة النظامية والعقدية المتعمدة من خلال الامتناع عن الإفصاح، وحيث أن الشركة المدعى عليها أقر على نفسها في العقد المبرم فيما نص به (البند الخامس)، وما ذاك إلا من أجل استمرار الضرر المحدق بموكلي جراء تغييب المعلومات عن موكلي، ومنعه من اتخاذ القرار المناسبة، والتزام مبدأ الغرر والتخفي من موكلي، والتعمد الكامل على تورية الأرباح وإخفائها وكل ذلك غرر يصاحبه استغلال لرؤوس الأموال، ومن ذلك فإن ما قامت به الشركة المدعى عليها يعد مخالفة واضحة وصريحة لما نصت به المادة (25) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي هي بعنوان: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات وقد نص في الفقرة (أ) من -هذه المادة- ما نصه: 'يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري أن ينشر بياناً نصف سنوي من السنة، ويجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري للتداول أن ينشر بياناً ربع سنوي من السنة المالية....' وفضلاً عن جميع ما ذكر في المادة (25) وما نصت به المادة (38/ي/3) من ذات اللائحة التي تم الاستدلال بها، ووجه الاستدلال بها أن الإخلال العقدي الذي تسببت به الشركة المدعى عليها جعل طابع الجهالة والغرر في المتعاقد الآخر وهو موكلي، مما يجعل واقع الحال مرتبط بهذه المخالفات العقدية.

سادساً: أن الشركة المدعى عليها ااحتاجت المدعي إلى توكيل المحامي ولم يتم النظر في الاعتبارات المتعلقة بالعادة والعقد المبرم بين الطرفين. واستناداً إلى ما نصت به المادة (26) من نظام المحاماة

الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/38 بتاريخ 1442/07/28هـ، ولما أن الشركة المدعى عليها أجبرت المدعي على توكيل محامين من أجل استحصال الحق المشروع في ذمة الشركة المدعى عليها، ولما أن النصوص القانونية والفهم القانوني يتطلب منه متخصصين يتحقق فيهم الخبرة والتخصص الشرعي والنظامي، وحيث أن مما طلة الشركة المدعى عليها أجبرت المدعي على توكيل المحامين والاستفادة منها، ولما أن الحديث ذكر: 'الغنم بالغرم' ولهذه المخالفات التي شملت مخالفات نظامية وتعاقدية وشرعية، ومخالفة لقواعد العدالة وتحقيقها فإن الأتعاب التي تم تحديدها من قبل أصحاب الفضيلة ورئيس وأعضاء القرار الابتدائي - وفقهم الله - لم تكن متوافقة مع أعباء المهنة وتعبها وسهرها، ولرغبتنا في تحقق المصلحة المرجوة فإننا نطالب ما نسبته بقيمة (10%) بناءً على العرف القضائي ومدى الجهد المبذول في القيام بهذه الأعمال التي يناط بها المحامون أكثر من غيرهم".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً، وتعديل القرار محل الاستئناف ليكون بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال والأرباح وفقاً لتقرير الخبرة، وبتعويض موكله بنسبة 20% من إجمالي المبلغ، وبأتعاب المحاماة بما قيمته 10%.

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1445/11/18هـ، وبتاريخ 1445/12/21هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف

أولاً: عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى: سبق أن طلبنا في جوابنا على لائحة الدعوى رد الدعوى لعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظرها، وذلك لأن المدعي يُعد بموجب تعاقد مع الشركة المدعى عليها مفوضاً بإياها في شراء جزء مشاع من العقار المحدد في العقد، وبعد شراء الأرض أصبح شريكاً على الشيوع مع باقي المستثمرين في ملكية ذلك العقار، وليس شريكاً في صندوق استثماري أو مالكاً لوحدة أو أوراق مالية. وسبق أن طالب المدعي في صحيفة دعواه باستعادة مبلغ المشاركة؛ مما يعني أن الدعوى تتعلق من حيث الجوهر بمنازعة في ملكية عقار، وبالتالي تُخرج عن اختصاص اللجنة. وقد رفض القرار محل الاستئناف هذا الطلب مسبباً ذلك بالآتي: '.. وحيث عرفت لائحة صناديق الاستثمار العقاري صندوق الاستثمار العقاري بأنه "برنامج استثماري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة..'. كما عرفت قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها مصطلح (الوحدة) بأنه 'وحدة: حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في الصندوق'، وحيث تبين للدائرة أن الاستثمار محل الدعوى هو في حقيقته إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من مبلغ شرائها. مما تنتهي معه إلى أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها، الأمر الذي يثبت معه للدائرة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها. أصحاب السعادة: إن هذا التسبب لا تؤيده وقائع الدعوى ولا النصوص النظامية، للأسباب الآتية:

أ- أن الاستثمار محل الدعوى ليس إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، ولكنه في شكله وفي جوهره تفويض عدد من المستثمرين للمدعى عليها في شراء قطعة أرض محددة بموقعها وحدودها في العقود



التي وقوعها مع الشركة المدعى عليها، والتي تُعد عقود إدارة محافظ خاصة، تنطوي على تفويض للمدعى عليها في شراء تلك الأرض نيابة عنهم ثم بيعها وتقسيم الربح (أو الخسارة) بين الشركاء. وهذا ما نصت عليه تلك العقود صراحة، ومن بينها الاتفاقية الموقعة مع المدعى، التي تضمنت الآتي:

1. حدد عنوان الاتفاقية طبيعتها بأنها (اتفاقية إدارة محفظة خاصة) وبالتالي ليست اتفاقية إنشاء أو شراء أو تملك وحدات في صندوق استثماري. ونص (التمهيد) على أن المدعى (يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للمشاركة في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية واستكمال إجراءات الإفراغ ومن ثم بيعها). وبالتالي فإنها تُعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المدعى للمدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (ليصبح المدعى مالكا لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم ببيعها نيابة عنه (وعن شركائه) وتدفع لكل منهم نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع حيث نص على 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'. فعبارة (باسمه لصالح الطرف الثاني) لم تترك مجالاً للشك في كون الطرف المشتري في عقد شراء الأرض هم المستثمرين، ومن بينهم المدعى، وهو ما أكدته صراحة البند الثامن بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك العقار محل الاتفاقية..). ولا يمس من ذلك كون الأرض قد سُجلت باسم الوكيل (الشركة المدعى عليها) أو باسم شخص آخر؛ فهذا مجرد إجراء شكلي متعارف عليه، لا يمس من كون الأرض من حيث الجوهر مملوكة للمستثمرين على الشيوع.

2. نص البند الثاني من الاتفاقية على أنه إذا لم تنجح الشركة المدعى عليها في شراء تلك الأرض خلال (4) أشهر سوف يتم إرجاع كامل المبلغ للمدعى. في حين أن اتفاقيات إنشاء برامج أو صناديق الاستثمار لا تنطوي على مثل هذا القيد. مما يدل على أن الاستثمار محل الاتفاقية ذو طبيعة تجارية (شراء أرض لحساب المدعى وباقي المستثمرين ثم إعادة بيعها لحسابهم..). وليس شراء أوراق مالية. وذلك ما أكدته البند السابع صراحة بالنص الآتي: 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'.

3. كما أكد ذلك البند الثالث من الاتفاقية بالنص الآتي: '.. ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في العقار الموضح في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر'. إن عبارة (كاستثمار مباشر) صريحة في تكييف الاتفاقية على أنها مشاركة مباشرة في ملكية العقار المحدد في الاتفاقية، وأنها لا تتعلق بشراء وحدات في صندوق استثماري أو شراء أوراق مالية من أي نوع؛ لأن الاستثمار عبر أوراق مالية هو الذي يوصف فنياً بالاستثمار غير المباشر. كما أن البند الثامن كشف المقصود بعبارة (الاستثمار المباشر) وذلك بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك العقار محل الاتفاقية..).

ب- لم يدع المدعى في صحيفة دعواه ولا في مذكراته اللاحقة ولا في الطلبات الواردة فيها، بأن مبلغ المشاركة يتعلق بصندوق استثماري بل إنه أكد في صحيفة دعواه أن مبلغ الاستثمار يتعلق بالمشاركة في شراء الأرض حيث ورد ما نصه: 'تم الاتفاق على الاستثمار من المدعى مع الشركة المدعى عليها ... للاستثمار بالمشاركة لشراء وتملك قطع أراضي متجاوزة بمكة المكرمة بحي'. هذا فضلاً على أن المدعى طيلة مدة السنوات الثمانية ومنذ توقيع الاتفاقية لم يُطالب باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، مثل إعداد الأحكام والشروط وإنشاء مجلس إدارة وعقد جمعيات



الملاك، ونحو ذلك. مما يُثبت أنه كان يتصرف في علاقته مع الشركة المدعى عليها كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالكا لوحدة في صندوق استثماري.

ج- اختتمت الدائرة تسبيبها المذكور أعلاه بالعبرة الآتية: 'مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها، الأمر الذي يثبت معه للدائرة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها'. ولا خلاف على خضوع الشركة المدعى عليها لنظام السوق المالية ولوائحها بصفتها مؤسسة سوق مالية، ولكن ذلك لا يُعد سبباً كافياً لإضفاء الاختصاص الولائي للجنة على هذه الدعوى، وذلك لأن نظام السوق المالية قصر اختصاص اللجنة على المنازعات التي تقع في إطار نظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية، وبالتالي يظل الاختصاص في المنازعة المتعلقة بملكية عقار والمشاركة فيه من اختصاص المحاكم العامة. أصحاب السعادة: يتضح مما ورد أعلاه أن المدعى في علاقته مع الشركة المدعى عليها يُعد مالكا للجزء المشاع من العقار الذي اشترته الشركة المدعى عليها لحسابه وحساب باقي المستثمرين بموجب تفويض صريح منهم؛ ومن ثم فإنه بمطالبة الشركة المدعى عليها باستعادة رأسماله إنما يُطالب بالتحلل من ملكيته لذلك العقار. ولذا فإن هذه الدعوى تُعد منازعة في ملكية عقار، وتخرج عن الاختصاص الولائي للجنة، وذلك بناءً على المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على الآتي: (تختص المحاكم بنظر جميع الدعاوى ... ولها بوجه خاص النظر في الآتي: (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...'. ولذا نلتزم نقض القرار محل الاستئناف والحكم برد هذه الدعوى لعدم الاختصاص الولائي.

ثانياً: مع تأكيدنا على عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى، فيما يلي جوابنا -بصفة احتياطية- على موضوع الدعوى:

أ- لا يحق للجنة فسخ الاتفاقية محل الدعوى: ورد في أسباب القرار محل الاستئناف أن تحقيق طلب المدعى في إعادة رأس المال مع الأرباح لا يتأتى إلا بفسخ الاتفاقية... وأن اللجنة قررت '...فسخ الاتفاقية بين الطرفين، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية والتعويض بما تحقق من أرباح وفقاً لتقييم المحفظة الأقرب بعد انتهاء الفترة المتوقعة للاستثمار وهي سنة من تاريخ الاستثمار في الفرصة'.

وفيما يلي جوابنا على ذلك:

1. لقد أبرم العقد بين الطرفين بصورة شرعية وصحيحة، وبالتالي لا يجوز نقضه إلا بمسوغ شرعي أو بمقتضى نص نظامي. قال الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)، ونصت المادة (94) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'إذا تم العقد صحيحاً لم يجز نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق أو بمقتضى نص نظامي'. ولا يوجد في أسباب القرار محل الاستئناف ذكر لمسوغ شرعي أو نص نظامي يستند عليه القرار في فسخه الاتفاقية بين الطرفين. ولا يكفي لتسبيب ذلك ما ورد في الأسباب من '... أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها...'. فلا يوجد في تلك الاتفاقية ما يشير إلى نية أطرافها في إنشاء صندوق استثماري. كما أن من خصائص الصندوق الاستثماري أنه يؤسس أولاً ثم تُطرح وحداته على المستثمرين، وليس العكس. في حين أن الاتفاقية تنص صراحة على أنها تتعلق بإنشاء وإدارة محفظة استثمارية للمدعى هدفها مشاركته عبر استثمار مباشر في ملكية عقار محدد. ولو فرضنا على سبيل



الجدل فحسب وجود مثل هذه المخالفة للنظام (مع أننا لا نُسلم بذلك) فإنها لا تكفي لنقض الاتفاقية والمساسس بالحقوق المكتسبة بموجبها. وإلا لأدى ذلك إلى القول بأن أي مخالفة للنظام أو لوائحه من قبل المؤسسة المالية تُبرر نقض اتفاقياتها مع عملائها؛ وهذا أمر متعذر وغير صحيح.

2. إن القرار محل الاستئناف رُتب على هذا النقض انتقاض عقد آخر هو عقد شراء ذلك الجزء المُشاع من الأرض بين المُدعي وبين مالك الأرض، حيث انتهى القرار إلى الآتي: '... قررت (الدائرة) فسخ الاتفاقية بين الطرفين، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية...'. وذلك لأن إعادة مبلغ المساهمة للمدعي لا يتأتى إلا على أساس الحكم بنقض عقد بيع الجزء المشاع من الأرض الذي أبرمته الشركة المدعى عليها نيابة عن المدعي. إن نقض هذا العقد، بالإضافة إلى تعارضه مع الحصانة التي أضفاها الشرع والنظام على العقود، كما هو مبين في الفقرة (أ) السابقة، يثير أيضاً إشكالات وتساؤلات حقوقية من بينها: لمن ستؤول ملكية ذلك الجزء المشاع من الأرض بعد إعادة مبلغ المساهمة للمدعي؟ هل ستعود للوكيل (الشركة المدعى عليها) بدلاً من الأصيل؟ وهل يجوز إلزام الوكيل بالحلول محل الأصيل بمجرد بطلان عقد الوكالة؟ أم سيعاد ذلك الجزء المشاع إلى بائع الأرض.. إلخ. ورد في المبادئ والقرارات الصادرة عن جهة (ب) والجهة (ج) والمحكمة العليا في المبدأ رقم (--) : (--)، (--) (حقوق العقد تتعلق بالموكل لا بالوكيل). هذا بالإضافة إلى أن نقض العقد يؤدي إلى الإضرار بحقوق ثابتة لشركاء آخرين امتلكوا حصة مشاعة في ذات العقار رغم رغبتهم في الاستثمار في الفرصة الاستثمارية وعدم الخروج منها. إن هذه الاعتبارات والإشكاليات الشرعية والنظامية تؤكد عدم صحة نقض الاتفاقية بين طرفي هذه الدعوى.

ب- أنه تم نقض الاتفاقية بين الطرفين رغم عدم وجود خطأ أو تقصير من جانب المدعى عليه: لم يقدم المدعي أي دليل على إخلال الشركة المدعى عليها بالاتفاقية معه أو مخالفة الشركة المدعى عليها لنظام السوق المالية ولوائحه. وقد أجبنا عن ذلك تفصيلاً في مذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى، التي ذكرنا فيها أيضاً الجهود الكبيرة التي بذلتها الشركة المدعى عليها في سبيل وفائها بالتزاماتها العقدية والنظامية. ونُحيل مقام اللجنة إليها تفادياً للإطالة. وقد افترضت اللجنة أن مدة السنة الواردة في العقد لتصفية الاستثمار هي مدة حتمية، ثم بنت اللجنة آلية احتساب التعويض على أساس هذه المدة، فإنه يُجاب عن ذلك بالآتي وبالتالي افترضت اللجنة مخالفة الشركة المدعى عليها للنظام بمجرد التأخير عن تلك المدة؛ في حين أن هذا التأخير كان بعلم المدعي وباقي الشركاء، وتم بالإجازة الضمنية من قبلهم؛ وقد نصت المادة (485) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'تعد الإجازة اللاحقة للتصرف في حكم الوكالة السابقة له'. كما أن هذا التأخير لم يكن اختيارياً، بل إن هدفه حماية مصلحة المستثمرين بناءً على التزام الشركة المدعى عليها ببذل جهد الرجل الحريص في هذا الشأن. لاسيما وأن البند الثامن، وعنوانه (استراتيجية الاستثمار)، الذي حدد المدد الزمنية، نص على الآتي: 'يحق للطرف الأول (الشركة المدعى عليها) تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض حسب ما يحقق المصلحة وبما يتماشى مع السوق في حينه'. وعليه قامت الشركة المدعى عليها بتعديل المدة المتوقعة في الإستراتيجية تحقيقاً لمصلحة الشركاء في الأرض وفقاً للاتفاقية. مما يتضح معه عدم مخالفة الشركة المدعى عليها للاتفاقية أو للنظام."

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف ورد هذه الدعوى لعدم ثبوت خطأ من الشركة المدعى عليها.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من المدعي، وبتاريخ (--) هـ تقدم وكيلها بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"أولاً: نؤكد على طلبنا رد الدعوى لعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظرها، الوارد في مذكراتنا السابقة، للأسباب الآتية:

أ- أن المُدعي يُعد بموجب تعاقدته مع الشركة المدعى عليها مفوضاً إياها في شراء جزء مشاع من العقار المحدد في العقد، وبعد شراء الأرض أصبح شريكاً على الشيوع مع باقي المستثمرين في ملكية ذلك العقار، وليس شريكاً في صندوق استثماري أو مالكاً لوحدة أو أوراق مالية. وسبق أن طالب المُدعي في صحيفة دعواه باستعادة مبلغ المشاركة؛ مما يعني أن الدعوى تتعلق من حيث الجوهر بمنازعة في ملكية عقار، وبالتالي تخرج عن اختصاص اللجنة.

ب- أن الاستثمار محل الدعوى ليس إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، ولكنه في شكله وفي جوهره تفويض عدد من المستثمرين للمدعى عليها في شراء قطعة أرض محددة بموقعها وحدودها في العقود التي وقعوها مع الشركة المدعى عليها، والتي تُعد عقود إدارة محافظ خاصة، تنطوي على تفويض للمدعى عليها في شراء تلك الأرض نيابة عنهم ثم بيعها وتقسيم الربح (أو الخسارة) بين الشركاء. وهذا ما نصت عليه تلك العقود صراحة، ومن بينها الاتفاقية الموقعة مع المُدعي، التي تضمنت الآتي:

1. حدد عنوان الاتفاقية طبيعتها بأنها (اتفاقية إدارة محفظة خاصة) وبالتالي ليست اتفاقية إنشاء أو شراء أو تملك وحدات في صندوق استثماري. ونص (التمهيد) على أن المُدعي (يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للمشاركة في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية واستكمال إجراءات الإفراغ ومن ثم بيعها). وبالتالي فإنها تُعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المُدعي للمدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (ليصبح المُدعي مالكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم ببيعها نيابة عنه (وعن شركائه) وتدفع لكل منهم نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع حيث نص على 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'. فعبارة (باسمه لصالح الطرف الثاني) لم تترك مجالاً للشك في كون الطرف المشتري في عقد شراء الأرض هم المستثمرين، ومن بينهم المُدعي، وهو ما أكدته صراحة البند الثامن بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك العقار محل الاتفاقية..). ولا يمس من ذلك كون الأرض قد سُجلت باسم الوكيل (الشركة المدعى عليها) أو باسم شخص آخر؛ فهذا مجرد إجراء شكلي متعارف عليه، لا يمس من كون الأرض من حيث الجوهر مملوكة للمستثمرين على الشيوع.

2. نص البند الثاني من الاتفاقية على أنه إذا لم تنجح الشركة المدعى عليها في شراء تلك الأرض خلال (4) أشهر سوف يتم إرجاع كامل المبلغ للمدعي. في حين أن اتفاقيات إنشاء برامج أو صناديق الاستثمار لا تنطوي على مثل هذا القيد. مما يدل على أن الاستثمار محل الاتفاقية ذو طبيعة تجارية (شراء أرض لحساب المُدعي وباقي المستثمرين ثم إعادة بيعها لحسابهم..). وليس شراء أوراق مالية. وذلك ما أكدته البند السابع صراحة بالنص الآتي: 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'.

3. كما أكد ذلك البند الثالث من الاتفاقية بالنص الآتي: '.. ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في العقار الموضح في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر'. إن عبارة (كاستثمار مباشر) صريحة في تكييف الاتفاقية على أنها مشاركة مباشرة في ملكية العقار المحدد في

الاتفاقية، وأنها لا تتعلق بشراء وحدات في صندوق استثماري أو شراء أوراق مالية من أي نوع؛ لأن الاستثمار عبر أوراق مالية هو الذي يوصف فنياً بالاستثمار غير المباشر. كما أن البند الثامن كشف المقصود بعبارة (الاستثمار المباشر) وذلك بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك العقار محل الاتفاقية..).

4. لم يدع المدعي في صحيفة دعواه ولا في مذكراته اللاحقة ولا في الطلبات الواردة فيها، بأن مبلغ المشاركة يتعلق بصندوق استثماري بل إنه أكد في صحيفة دعواه أن مبلغ الاستثمار يتعلق بالمشاركة في شراء الأرض حيث ورد ما نصه: 'تم الاتفاق على الاستثمار من المدعي مع الشركة المدعى عليها.. للاستثمار بالمشاركة لشراء وتملك قطع أراضي متجاورة...'. هذا فضلاً على أن المدعي لم يطالب، طيلة مدة السنوات الثمانية ومنذ توقيع الاتفاقية، باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، مثل إعداد الأحكام والشروط وإنشاء مجلس إدارة وعقد جمعيات الملاك، ونحو ذلك. مما يُثبت أنه كان يتصرف في علاقته مع الشركة المدعى عليها كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالكا لوحدة في صندوق استثماري.

أصحاب السعادة: يتضح مما ورد أعلاه أن المدعي في علاقته مع الشركة المدعى عليها يُعد مالكا للجزء المشاع من العقار الذي اشترته الشركة المدعى عليها لحسابه وحساب باقي المستثمرين بموجب تفويض صريح منهم؛ ومن ثم فإنه بمطالبته الشركة المدعى عليها باستعادة رأسماله إنما يُطالب بالتحلل من ملكيته لذلك العقار. ولذا فإن هذه الدعوى تُعد مُنازعة في مُلكية عقار، وتخرج عن الاختصاص الولائي للجنة، وذلك بناءً على المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على الآتي: (تختص المحاكم بنظر جميع الدعاوى ... ولها بوجه خاص النظر في الآتي: (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...'. ولذا نلتزم بالحكم برد هذه الدعوى لعدم الاختصاص الولائي.

ثانياً: مع تأكيدنا على عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى، فيما يلي جوابنا -بصفة احتياطية- على مُذكرة وكيل المدعي المشار إليها أعلاه:

1. ورد في البند (أولاً) من مذكرة وكيل المدعي الادعاء بأن الدائرة (أهملت الدفع من حصول الأضرار المترتبة على عدم التزام الشركة المدعى عليها بنص العقد فيما يتعلق بالخطة التشغيلية). في حين أنه لم يرد في العقد ما يسمى بالخطة التشغيلية. ولعله يقصد (استراتيجية الاستثمار) الواردة في البند الثامن من العقد، والتي تطرقت للمدد الزمنية. ولا يخفى الفرق الكبير بين عبارة (الخطة التشغيلية)، وبين عبارة (استراتيجية الاستثمار) التي تنطوي في معناها على المرونة للتعديل بما يحقق مصلحة المستثمر، وهو ما أكدته البند الثامن من أنه 'يحق للطرف الأول تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض حسب ما يحقق المصلحة وبما يتماشى مع السوق في حينه'. وذلك بالضبط ما قامت به الشركة المدعى عليها في تعاملها بمرونة مع الاستراتيجية الزمنية للاستثمار من أجل تحقيق مصلحة المستثمرين وبما يتماشى مع ظروف السوق. كما أن التعديل في استراتيجية الاستثمار كان بعلم المدعي وباقي الشركاء، وإقرارهم الضمني؛ وإلا كيف يفسر المدعي انتظاره في إقامة هذه الدعوى حوالي تسع سنوات منذ انتهاء السنة الأولى المذكورة في استراتيجية الاستثمار، الأمر الذي يعني أن تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض تم بالإجازة الضمنية من قبله. وقد نصت المادة (485) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'تعد الإجازة اللاحقة للتصرف في حكم الوكالة السابقة له'. ومن ذلك

يتضح أن الشركة المدعى عليها في تعديلها استراتيجية الاستثمار نحو تمديد مدته لم تُخالف العقد بل التزمت به شكلاً وجوهراً، من أجل تحقيق مصالح المستثمرين؛ وبالتالي لا مسوغ لمُطالبة المُدعي بالتعويض.

2. علقت مُذكرة وكيل المُدعي على الفقرة المذكورة أعلاه التي تنص على حق الشركة المدعى عليها في تعديل (استراتيجية الاستثمار) بالآتي: '.. ويتضح أن هناك فقرة فضلت التخفي والغرر وما يعكس مخالفة العقد ولائحة صناديق الاستثمار ويدل على بقاء المبالغ المقابلة للوحدات العقارية في ذمة الشركة المدعى عليها..'. كما نص عنوان البند (ثانياً) من مذكرة وكيل المُدعي على الآتي: 'أن الاختفاء والتضليل والغرر الذي تعمدت فعله الشركة المدعى عليها ترتب تشغيل أموال المُدعي والاستفادة منها'. ولم توضح مُذكرة وكيل المُدعي المقصود بـ (التضليل) و (الغرر) و (الاختفاء)، ولم تُثبت أو تناقش مدى توافر أركان أي منها، ولم توضح كيف تعمدت الشركة المدعى عليها الاختفاء والتضليل والغرر، ولم تضيف أية تفاصيل بشأن هذا الاتهامات التي أسست مطالبتها عليها؛ وبالتالي يتعذر الجواب عليها. كما أن لجوء مُذكرة وكيل المُدعي إلى هذا الغموض والتعميم يُثبت أن هذه الدعوى مُجردة من المسوغ الشرعي أو النظامي.

3. ورد في عنوان البند (ثانياً) من مذكرة وكيل المُدعي النص الآتي: '.. ويدل على بقاء المبالغ المقابلة للوحدات العقارية في ذمة الشركة المدعى عليها'. ونص عنوان البند (ثالثاً) على الآتي: 'أن استغلال الشركة المدعى عليها للمبالغ المقدمة يجعل المسؤولية العقدية تنحصر عليها مما يجعل التعويض متحقق'. في حين أن المُدعي يعلم أن مبالغ هذا الاستثمار تم دفعها للطرف الذي باع الأرض محل الاستثمار منذ استلام الشركة المدعى عليها تلك المبالغ من المستثمرين. وقد أقر وكيل المُدعي بالعلم بذلك في ذات المذكرة عند الحديث عن استخراج الشركة المدعى عليها رخصة بناء الأرض؛ فكيف تستخرج رخصة البناء ما لم تكن قد اشترت الأرض ودفعت ثمنها.

4. لقد أبرم العقد محل هذه الدعوى بين الطرفين بصورة شرعية وصحيحة، وبالتالي لا يجوز نقضه إلا بمسوغ شرعي أو بمقتضى نص نظامي. قال الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)، ونصت المادة (94) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'إذا تم العقد صحيحاً لم يجز نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق أو بمقتضى نص نظامي'.

5. إن مُطالبة وكيل المُدعي باستعادة مبلغ المشاركة يعني من حيث الجوهر المطالبة بنقض عقد آخر هو عقد شراؤه الجزء المشاع من الأرض الذي أبرمته الشركة المدعى عليها نيابة عنه. وإن نقض هذا العقد (عقد شراء المُدعي للجزء المشاع من الأرض) بالإضافة إلى تعارضه مع الحصانة التي أضفاها الشرع والنظام على العقود، كما هو مبين في الفقرة (1) السابقة، يثير أيضاً إشكالات وتساؤلات حقوقية من بينها: لمن ستؤول ملكية ذلك الجزء المشاع من الأرض بعد إعادة مبلغ المساهمة للمدعي؟ هل ستعود للوكيل (الشركة المدعى عليها) بدلاً من الأصيل؟ وهل يجوز إلزام الوكيل بالحلول محل الأصيل بمجرد بطلان عقد الوكالة؟ أم سيُعاد ذلك الجزء المشاع إلى بائع الأرض.. إلخ. ورد في المبادئ والقرارات الصادرة عن جهة (ب) والجهة (ج) والمحكمة العليا في المبدأ رقم (--) : (--) (حقوق العقد تتعلق بالموكل لا بالوكيل). هذا بالإضافة إلى أن نقض العقد يؤدي إلى الإضرار بحقوق ثابتة لشركاء آخرين امتلكوا حصة مشاعة في ذات العقار رغم رغبتهم في الاستثمار في الفرصة الاستثمارية وعدم الخروج منها.



6. لم يقدم المدعي أي دليل على إخلال الشركة المدعى عليها بالاتفاقية معه أو مخالفة الشركة المدعى عليها لنظام السوق المالية ولوائحها. وقد أجبنا عن ذلك تفصيلاً في مذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى، التي ذكرنا فيها أيضاً الجهود الكبيرة التي بذلتها الشركة المدعى عليها في سبيل وفائها بالتزاماتها العقدية والنظامية. ونُحيل مقام اللجنة إليها تفادياً للإطالة".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية رد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من الشركة المدعى عليها.

وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ 1445/12/29هـ تقدم وكيله بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"أولاً: أن الشركة المدعى عليها لطالما أثارت دفعها بعدم الاختصاص كون النزاع مرتبط بذات العقار لا بالوحدات العقارية وهذا غير صحيح من عدة أوجه. الوجه الأول: أن الاختصاص المتعلق بنظام المرافعات الشرعية يستوجب منه وجود ما يفيد الملكية أو ما يفيد من حيث السبب والموضوع، بينما هذا النوع من النزاعات يرتبط بالوحدات الملكية التي حددتها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من جهة (د). الوجه الثاني: أن المشاع لا يمكن تصوره إلا في التملك الحقيقي بموجب وثائق التملك وهي الصكوك العقارية وهذا أمرٌ ينافي طبيعة العقد والنشاط الاستثماري الذي يقوم عليه المشروع. الوجه الثالث: أن طبيعة الكيان المتعلقة بالشركة المدعى عليها بأنها شركة مساهمة وشركات المساهمة ترتبط جذرياً فيما يتعلق بالوحدات العقارية أو الأسهم والتي تحددها الاختصاصات المتعلقة بنظام هيئة سوق المال. الوجه الرابع: أن أصل العقد جعل الاختصاص النوعي للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية والتي تم تحديدها بموجب البند التاسع من العقد المبرم بين الطرفين.

ثانياً: ذكر وكيل الشركة المدعى عليها بأن الاستثمار محل الدعوى في مناط 'عقود إدارة محافظ خاصة' وخلص ذكره بأن المدعى عليه سيصبح مالكا لها على الشيوع مع باقي المستثمرين وهذا غير صحيح من عدة أوجه: الوجه الأول: أن اشتراطات العقد الواردة في الاتفاقية بين الشركة المدعى عليها هي ذات المعايير والاشتراطات الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري من حيث الوحدات العقارية وطريقة التسجيل والصندوق والمساهمين وإدارة الصندوق والإفصاح وحفظ العقار وطريقة تشغيله وهذا يدل على طبيعة العقد. الوجه الثاني: أن الاستثمار في المحفظة لا يعني التملك كون الغاية من هذا المساهمة هو التبرج في صندوق استثمار عقاري ولا يطلق عليه لفظ (الشيوع) كون الشيوع من صور التملك الحقيقي المتضمن ذات الملك والسبب والموضوع، إلا أن التصور القانوني يجعل من تملك الوحدات بأنها تملك وحدات بقيمة معينة في صندوق يجمع العديد من ملاك الوحدات، كون العقار مرتبط بالشركة المدعى عليها والتي تملك الصك العقاري الخاص بها، ولما أن الصك هو أساس التملك فلا يستقيم حصر الشيوع على التملك الحقيقي المباشر للأرض، ولأن الشركة المدعى عليها تتلمص في أداء الحق الثابت في ذمتها وإعادة رأس المال ومن ضمنها الأرباح الحقيقية التي نالتها طيلة الفترة التي هي قرابة العشر سنوات. الوجه الثالث: أقر المدعى عليه وكالة بسوء إدارة الصندوق والذي يتضمن عدم مراعاة حقوق الصندوق من خلال ما ذكره المدعى عليه وكالة في الصفحة (5) سطر (18) ما نصه: 'هذا بالإضافة إلى أن نقض العقد يؤدي إلى الإضرار بحقوق ثابتة لشركاء آخرين امتلكوا حصة مشاعة في ذات العقار ...' مع عدم الإخلال فيما ذكرناه بأن الشيوع

لا يرد، كون طبيعة الصناديق الاستثمارية العقارية التابعة لأنظمة جهة (د) لا تمتلك العقار امتلاكاً يجعل منه أن يكون في حيازته، أو وضع المدعي في صك التملك العقاري، وبقاء المستثمرين ورغبتهم في الفرصة الاستثمارية على ما ذكره الشركة المدعى عليها وكالة يدل على وجود أرباح حقيقية طيلة السنوات الماضية إلا أن الشركة المدعى عليها قررت الإخفاء مع سوء استعمال إدارة الصندوق من خلال التخفي وعدم الإفصاح والاستيلاء على أموال الناس بالباطل.

ثالثاً: أقر المدعى عليه بعدم الإفصاح عن الأموال مدة ثمانية سنوات حيث نص في الصفحة (3) سطر (22) من مذكرته الاعتراضية ما يلي: 'هذا فضلاً على أن المدعي طيلة السنوات الثمانية ومنذ توقيع الاتفاقية لم يُطالب باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري.....' وحيث أن عدم الإفصاح والإبقاء على أسعار غير صحيحة، حيث أن المادة (24) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري نصت على إجراءات الإفصاح، فلم يتقدم الشركة المدعى عليها بدليل الإفصاح أو ما يقع في حكمه بل كانت تعتمد الإخفاء وعدم ممارسة ما تنطبق عليه نصوص لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

رابعاً: ذكر المدعى عليه وكالة بأن المدعي لم يدعي بأن مبلغ المشاركة يتعلق بصندوق استثماري أن المشاركة تعد وصفاً قانونياً واسعاً ليس بالضرورة أن يكون في ذات العقار لأن العبرة النظامية والقانونية والتي جعلت الشركة المدعى عليها تستخرج ترخيصاً بموافقة جهة (د) وحيث أن مدلولات العقد المبرم مخالفة لما تتضمنه مذكرة المدعى عليه وكالة، حيث يذكر المدعى عليه بأن المدعي يمتلك جزءاً مشاعاً من الأرض، وهذا مخالف العقد ولظاهر الحال والوقائع التي اشتملت عليها الدعوى وما تضمنته لائحة صناديق الاستثمار العقاري ونستخلص بضعف ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها كونه غير مؤثر في الدعوى.

خامساً: ادعاء الشركة المدعى عليها بأن المدة المبينة وهي سنة والتي حددتها الدائرة تعتبر حتمية في احتساب آلية التعويض. وسبق أن ذكرت الشركة المدعى عليها في معرض جوابها بتاريخ (--) هـ ما نصه : 'بأنه وفقاً للتقرير الربع السنوي عن الفترة المنتهية بتاريخ (--) م فإن صافي قيمة الأصول في كان (٥٤.٩٧٦.٠٦٢.٣٠) أربعة وخمسون مليوناً وتسعمائة وستة وسبعون ألفاً واثنان وستون ريالاً وثلاثون هللة وهو خلاف الواقع، كما يبين التقرير أن مجموع الوحدات عددها (٥.٦١٠.٠٠٠.٠٠٠) خمسة مليون وستمائة وعشرة آلاف وسعر الوحدة هو (٩.٧٦٦٧) ' ولقد أورد المدعى عليه وكالة بأن موكلي كان على علم بالتقارير الربع سنوية وجواب ذلك من وجهين: الوجه الأول: وحيث أورد المدعى عليه ادعاءات بلا دليل حقيقي ثابت ولأن الأصل عدم ولم يرد إثباتاً بانتظام الشركة المدعى عليها على إرسال التقارير الربع سنوية مما يدل على إخفاء الحقيقة والادعاء بخلاف ظاهر الحال. الوجه الثاني: ننوه سعادتك بأنه استناداً لما ذكرناه في المذكرة الاعتراضية المقدمة من قبلنا في الفقرة الرابعة والتي ذكرنا فيها بأننا قمنا بتكليف مقيم عقاري معتمد على نفقة موكلي لتحديد سعر الوحدة في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار بتاريخ (--) م، وعليه نفيدكم بأنه تم الانتهاء من إعداد التقرير من قبل المقيم واتضح أن قيمة العقار في تاريخ التصفية هو (93,568,833) ريال سعودي وهو خلاف ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها. الوجه الثالث: آلية احتساب التعويض بناءً على

التقرير المرفق: أن عدد وحدات موكلي (٣٥٠.٠٠٠) ثلاثمائة وخمسون ألف وحدة من أصل (٥.٦١٠.٠٠٠.٠٠٠) خمسة ملايين وستمائة وعشرة آلاف وحدة، إذا كان احتساب مبلغ التقييم حتى (-) م بمبلغ (٩٣.٥٦٨.٨٣٣.٠٠) ثلاثة وتسعون مليون وخمسمائة وثمانية وستون ألف وثمانمائة وثلاثة وثلثون ريالاً سعودياً بحيث تكون سعر الوحدة: (١٦.٦٧٨) ستة عشر ريالاً وذلك بموجب (تقييم معتمد) الصادر من (مكتب (أ)) وحيث أن هذا التفاوت السعري يدل على عدم صحة ما تم الإدلاء به من قبل الشركة المدعى عليها لما فيه استخفافا بحقوق موكلي المشروعة".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تعديل القرار محل الاستئناف والحكم إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال والأرباح وفقاً لتقرير الخبرة، وبتعويض موكله بنسبة 20% من إجمالي المبلغ، وبأتعاب المحاماة بما قيمته 10%.

وبتاريخ (--) م تقدم وكيل الشركة المدعى عليها بمذكرة الحاقية لمذكرة الاستئناف، تضمنت الآتي: "نتقدم إليكم بهذه المذكرة التوضيحية ونأمل إلحاقها بمذكرة الاستئناف المقدمة وفيما يلي أهم البنود التوضيحية:

أ- حكمت الدائرة بضمان كامل رأس المال للمدعي بالرغم من أنها حكمت بفسخ الاتفاقية: ورد بالصفحة (8) من القرار ما نصه: 'وحيث طلب المدعي إعادة رأس المال مع الأرباح، وحيث لا يتأتى للدائرة أعمال ذلك إلا بفسخ الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، فإن الدائرة باعتبارها قاضي الموضوع.... قررت فسخ الاتفاقية بين الطرفين وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية والتعويض بما تحقق من أرباح وفقاً لتقييم المحفظة الأقرب بعد انتهاء الفترة المتوقعة للاستثمار وهي سنة من تاريخ الاستثمار في الفرصة... وحيث أنه وفقاً للمستندات المقدمة في ملف الدعوى فإن أقرب تقييم للمحفظة كان في تاريخ (--) م بمبلغ وقدره (3.419.500) والذي يمثل قيمة الوحدة في الربع الثاني من العام (--) م بمبلغ وقدره (9.77)، وحيث أن قيمة الوحدة عند انتهاء الصندوق أقل من قيمتها عند الاشتراك، مما لم يثبت معه للدائرة وجود أرباح محققة وحيث لم يقدم المدعي خلاف ذلك فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد للمدعي رأس ماله البالغ (3.570.000) ريال'. ومن ذلك يتضح بأن الدائرة حكمت بفسخ الاتفاقية بتاريخ (--) م بعد سنة من تاريخ الاشتراك مع إلزام الشركة المدعى عليها بضمان كامل رأس المال للمدعي حين تبين لها بأن المدعي خسر جزء من رأس ماله بعد سنة وفقاً للتقييم المحفظة التي استندت عليها في قرارها مع تحفظنا عليه وتمسكنا بعد صحة قرار اللجنة فإننا نوضح الآتي:

1. بما أن الدائرة الموقرة قررت فسخ الاتفاقية في ذلك التاريخ فيجب أن تحكم بحصيلة استثمار المدعي في ذات التاريخ (--) م الذي حددته الدائرة سواء بالربح أو الخسارة، ولا يوجد أي مسوغ نظامي للحكم بإعادة رأس المال للمدعي، وحكمها هذا يعني (ضمان رأس المال للمدعي) ولا يوجد أي مشاركة من المدعي بالربح أو الخسارة في كامل الأحوال بتسليم المدعي حصيلة استثماره في ذلك الوقت.
2. لم تسبب اللجنة سبب إعادة رأس المال للمدعي سوى أن المدعي (طلب إعادة رأس ماله) فهل الدائرة ملتزمة بتطبيق أي طلب يقدمه المدعي؟ أم هي معنية بتطبيق الأنظمة واللوائح والمبادئ القضائية المستقرة.

3. إن إعادة رأس المال للمدعي يكون من خلال إبطال الاتفاقية وليس من خلال فسخ الاتفاقية؛ حيث إن البطلان يعني أن الاتفاقية باطلة أصلاً ولم تنفذ إما لمخالفة النظام أو لسقوط أركان العقد وبالتالي يترتب على البطلان إعادة أطراف الدعوى إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد ومنها (تسليم المدعي رأس ماله من غير زيادة أو نقصان) بينما فسخ العقد يعني بأن الاتفاقية صحيحة حتى تاريخ الفسخ وبالتالي يترتب آثاره من التاريخ الذي فسخت فيه الاتفاقية فيتم تسليم المدعي أمواله بحسب تاريخ الفسخ سواء كانت بالربح أو الخسارة.

ب- وختاماً، نفيدكم بأن الشركة المدعى عليها تمكنت بحمد الله من بيع الأرض من خلال أحد المسوقين العقاريين بسعر أعلى من كل العروض السابقة، وبأعلى من سعر التقييم الحالي للأرض، وبالرغم من كل الظروف التي واجهت السوق العقاري في مكة المكرمة والتي أوضحناها في جوابنا على لائحة الدعوى ونُحِيلُ إليها تلافياً للإطالة، مما يُثبت لمقام اللجنة جدية الشركة المدعى عليها في العمل على تحقيق مصالح المستثمرين. وجارِ العمل حالياً على تصفية هذه الفرصة وتوزيع العائد على المستثمرين بأسرع وقت إن شاء الله".

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن مدة استئناف القرارات الصادرة عن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية طبقاً لنص الفقرة (ح) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية، والفقرة (أ) من المادة (الثالثة والأربعين) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية، هي ثلاثون يوماً من تاريخ تبليغ صاحب الشأن بنسخة من القرار.

وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن الشركة المدعى عليها أُبلغت بنسخة من القرار محل الاستئناف بتاريخ (--) هـ، في حين أنها لم تتقدم بطلب الاستئناف إلا بتاريخ (--) هـ، أي بعد فوات المدة المحددة لتقديمه، فإنه من المتعين رفض الاستئناف شكلاً.

وأما فيما يخص الاستئناف المقدم من وكيل المدعي، وحيث إنه قُدم خلال المدة المحددة واستوفي متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب تعديل القرار محل الاستئناف والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال والأرباح وفقاً لتقرير الخبرة، وبتعويض موكله بنسبة 20% من إجمالي المبلغ، وإلزامها بأتعاب المحاماة.

وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من فسخ الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (3,570,000) ريال، ومبلغاً قدره (8,000) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن دعوى المدعي تتمثل أنه بتاريخ (--) م قام بإبرام اتفاقية إدارة محفظة خاصة مع الشركة المدعى عليها يقوم المدعي بموجبها بفتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها وذلك بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة بالمشاركة في شراء وتملك قطع أراضٍ،

وبناءً على ذلك قام بالاشتراك بمبلغ قدره (3,570,000) ريال لـ (350,000) وحدة، على أن تكون مدة الاستثمار سنة واحدة، ويطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال مع الأرباح. وباطلاع لجنة الاستئناف على لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15 م - وهي اللائحة المنطبقة على الحالة الماثلة-، تبين لها الآتي:

1. نصت المادة (الثانية: تعريفات) من اللائحة على تعريف (صندوق الاستثمار العقاري) بأنه: "برنامج عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق". ونصت على تعريف (وحدة) بأنها: "حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق".

2. نصت المادة (الثالثة: متطلبات الترخيص) من اللائحة على: "ب- لا تطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموضحة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها".

3. نصت المادة (الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب) من اللائحة على: "هـ- لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة".

وبناءً على ما تقدم، وحيث إن إعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها القانوني الصحيح من اختصاص قاضي الموضوع، دون أن يتقيد بما يخلعه عليها الخصوم من أوصاف، وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى - وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها- وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد للوحدات التي تمثل استثمار المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري تديره الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من سعر شرائها، وهو ما يُعدّ في حقيقته صندوق استثمار عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات والإجراءات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث كانت تلك الإجراءات مقررة لمصالح عامة، ولما كان من المستقر عليه أن العقود الرضائية تخضع لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه النظام من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام محلاً أو سبباً، أو كان بما يخالف نصاً آمراً في النظام مما لا يجوز الاتفاق على مخالفته، وحيث كان الاتفاق محل الدعوى قد ورد على محل يخالف نظاماً عاماً؛ من خلال إنشاء صندوق وطرح وحداته دون إشعار جهة (د) واستكمال الإجراءات النظامية في هذا الشأن، وهو ما يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً وتقضي به اللجنة من تلقاء نفسها، مما يترتب عليه عدم الاعتداد بالعقد وزوال كل أثر له وإعادة أطرافه إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن الاتفاقية بين الطرفين باطلة، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي بفسخ الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أنه بتاريخ (--) م أبرم طرفا الدعوى اتفاقية إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى بإجمالي (350,000) وحدة، بتكلفة (3,570,000) ريال، وحيث طلب المدعي في دعواه إعادة كامل مبلغ

الاستثمار، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي مبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية وقدره (3,570,000) ريال.

أما ما يتعلق بما طالب به المدعي من تعويض عن الأرباح، وحيث إن لجنة الاستئناف انتهت في قرارها إلى بطلان الاتفاق محل الدعوى، الأمر الذي ترى معه عدم الاستجابة لهذا الطلب.

وأما ما دفع به وكيل المدعي من عدم استنفاد الدائرة التسبب الكافي والإجراء النظامي لقاء عدم الاستناد إلى رأي الخبرة، فيجيب عنه بأن لجنة الفصل حكمت بما ثبت لديها من أوراق الدعوى واستقرت عليه من مبادئ بهذا الخصوص، فضلاً على أن ندب الخبير يكون عند الاقتضاء بحسب السلطة التقديرية للجنة الفصل والاستئناف، وأنهما غير ملزمين بذلك متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين قناعتهم، مما تلتفت معه لجنة الاستئناف عن هذا الدفع.

وأما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكله عن أتعاب المحاماة، فقد قدّرت لجنة الاستئناف . وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه . إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (8,000) ثمانية آلاف ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً لما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما بقية ما أورده وكيل المدعي من دفع في مذكرته الاستئنافية، فلم تجد فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

- أولاً: عدم قبول الاستئناف المقدم من المدعي شكلاً؛ لتقديمه بعد المدة المحددة نظاماً.
- ثانياً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5141/ل/د/2024 لعام 1445هـ، والحكم بالآتي:
1. بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.
2. إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (3,570,000) ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف ريال.
3. إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (8,000) ثمانية آلاف ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.
4. رفض ما عدا ذلك من طلبات.



منطوق قرار لجنة الفصل

أولاً: فسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف (3,570,000) ريال.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثمانية آلاف (8,000) ريال؛
تعويضاً عن أتعاب المحاماة.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".