تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/21	5724/ل/د/1/2025م لعام 1446هـ	1446/10/16هـ، الموافق 2025/04/14م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3776/ل.س/2025 لعام 1446هـ	1446/11/29هـ الموافق 2025/05/27م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها بتاريخ (--) تعاقدت مع الشركة المدعى عليها على تأسيس صندوق استثمار عقاري، تلتزم بموجبه المدعية بتنفيذ عمليات التطوير والتشغيل لمشروع عقاري من خلال تأسيس صندوق استثمار عقاري مغلق وطرحه طرحاً خاصاً مع الشركة المدعى عليها، على أن تتولى الشركة المدعى عليها مهمة تأسيس وإدارة الصندوق المشار إليه، وقامت المدعية بدفع مبلغ قدره (100,000) ريال للشركة المدعى عليها لتغطية مصاريف ما قبل التأسيس، وذلك خلاف ما تم الاتفاق عليه من تحملها لمصاريف تأسيس لا تتجاوز مبلغاً قدره (60,000) ريال، وأن الشركة المدعى عليها لم تفِ بالتزاماتها. وطلبت الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة كامل المبلغ محل التعاقد.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5724/ل/د/1/2025م لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره أربعة وخمسون ألف (54,000) ريال.

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلِغت المدعية بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاعتراض: خالف القرار المعترض عليه النظام حين اعتبر أن التكاليف الفعلية التي تكبدتها الشركة المدعى عليها بلغت (46,000) ريال، بما يخالف إقرار الشركة المدعى عليها ذاتها بعدم تكبدها هذه المبالغ وذلك بالتفصيل التالي:

أولاً: إن نصّ إفادة الشركة المدعى عليها بالمذكرة المقدمة منها بتاريخ (--)، كالتالي: (أنها لم تذكر نصاً قيامها بسداد جميع المبالغ المتعلقة بتأسيس الصندوق... إلخ، وفي حال طلب الأطراف ذوي العلاقة

سداد الرسوم، فحينها يستلزم عليها سداد الأتعاب المطلوبة) كما تابعت بأن (إجمالي المبالغ المسددة فعلياً لتأسيس الصندوق محل النزاع مبلغ وقدره (7,210.63) سبعة آلاف ومئتان وعشرة ريالات، وحيث أن ذلك يعد إقراراً من الشركة المدعى عليها بعدم سداد المبالغ التي تحصلت عليها، بما فيها مبلغ (46,000) ريال الذي اعتبره القرار المعترض عليه يدخل ضمن التكاليف الفعلية التي تكبدتها الشركة المدعى عليها لتأسيس الصندوق، وحيث يخالف ذلك ما نصت عليه المادة (1/14) من نظام الإثبات والفقرات (1,2) من المادة (29) من الأدلة الإجرائية لنظام الإثبات، حيث نصّت على أنه 'تسري أحكام الإقرار القضائي على الآتي: 1- أي إقرار صدر أمام المحكمة، بما في ذلك ما تم أمام الإدارة المختصة، أو ما ورد في الطلبات، أو المذكرات المقدمة في الدعوى. 2- أي إقرار صدر أمام المحكمة - ولو كانت غير مختصة - أو أمام هيئة التحكيم، أو اللجان ذات الاختصاص القضائي'.

ثانياً: يعد ذلك دليلاً واضحاً لا يقبل التأويل أو التفسير بعدم سداد الشركة المدعى عليها لمبلغ (46,000) ريال، وكذلك لم تقدم الشركة المدعى عليها أو ترفق أي حوالات بنكية تثبت سداد هذه المبالغ بصورة فعلية، وحيث أن مناط مطالبة موكلتي هو استرداد المبالغ التي حصلت عليها الشركة المدعى عليها دون أن تثبت القيام بسداد أي منها لأي جهة أو طرف من الأطراف ذوي العلاقة، حيث أن المبالغ المدفوعة لا سبيل لاعتبارها أرباحاً أو بدل جهود للشركة المدعى عليها كما تدعي بالمخالفة للاتفاقية المبرمة بين الطرفين، بل تعتبر تلك المبالغ رسوم لأجل غرض معين لم يثبت تحققه وفقاً لإقرار الشركة المدعى عليها ووفقاً لعدم تقديمها ما يثبت سداد هذه المبالغ" (وأرفق ما يستند إليه).

ثم أجمل وكيل المدعية طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع لموكلته مبلغاً قدره (100,000) ريال.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من وكيل المدعية، وبتاريخ (--) تقدم وكيل الشركة المدعى عليها بمذكرة جوابية متضمنةً الآتي:

"جواباً على ما ورد باللائحة الاعتراضية المقدمة من المستأنف المدعية، نوضح لسعادتكم ما يلي:

أولاً: نفيد مقام اللجنة الموقرة ابتداءً بتوجه موكلتي لتقديم اعتراض على القرار الصادر، وحيث أن تاريخ قرار اللجنة الابتدائية (--)، وتم إخطارنا بالقرار بتاريخ (--)، الأمر الذي يتيح لموكلتي الاعتراض على القرار أثناء المهلة المحددة للاعتراض، ولذلك فإن مطلب اللجنة الموقرة بالرد على اعتراض المستأنف وخلال فترة وجيزة لا تتجاوز خمسة أيام محل نظر، ونستغرب أيضاً بأنه يظهر لدينا أن حالة الاستئناف -قيد الدراسة- على الرغم من عدم انقضاء المهلة المحددة للاعتراض. ونظراً لكون القرار قد صدر ولشموله على مغالطات تلزم التصحيح قبل الخوض والرد على موضوع اعتراض المستأنفة، وسيتم تقديمها بالتفصيل في اللائحة الاعتراضية التي سنقوم بتقديمها خلال المهلة، ونود أن نوجز باختصار بأن اللجنة الابتدائية قد قررت للمستأنف بجزء من المبلغ وذلك استناداً إلى التسبيب التالي: '... وحيث لم تقدم الشركة المدعى عليها ما يثبت خطأ المدعية في عدم البدء بتشغيل الصندوق، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة برد المبالغ المتبقية إلى المدعية والبالغ قدرها (54,000) ريال ...'. وبالتالي، فإن اللجنة لم تنظر إلي كافة ما تم تقديمه من بينات والتي تثبت بما لا يدع مجالا للشك بأن المستأنف -المدعية- لم تقم بالتزامها الرئيسي وأنها من تسببت بعدم البدء بالصندوق كالتزام رئيسي يقع على عاتقها كما سبق توضيحه في كافة مذكراتنا لدى اللجنة الابتدائية، وحسب اتفاقية التأسيس الموقعة معها، ولم يتم الاتفاق مطلقاً على أن يكون مبلغ مسترد إلا في حال البدء بتشغيل الصندوق من النقد المتوفر من الصندوق، ونظراً لكون الصندوق لم يتم البدء بتشغيله

لأسباب تعود للمدعية المتمثلة بعدم تنفيذها التزاماتها الرئيسية ولقيام مدير الصندوق – الشركة المدعى عليها - بكافة الأعمال المناطة بها من إعداد الدراسات والوقت المستهلك في إدارة الاتفاقية والمصاريف التأسيسية لهذا النوع من الاتفاقيات، الأمر الذي يحتم رفض الدعوى في الأساس ونقض القرار الصادر. حيث يتضح بأنه ومن تاريخ توقيع الاتفاقية المبرمة مع المستأنف -المدعية- فإنه قد تم التواصل مع مدير الشركة المدعية، مراراً وتكراراً بشأن حثه على المبادرة بتوفير الأرض التي التزم بتوفيرها للصندوق وتقديم ما التزم به من مشاركة تخصه في الصندوق (نقدية أو عينية) ولم يقم مطلقاً بتوفيرها كالتزام رئيسي رغم مخاطباتنا المتكررة بهذا الشأن (مرفق سابق لدى اللجنة الابتدائية محادثات واتساب التي يشير إليها إلى عدة مفاوضات بخصوص عدة مواقع لتطويرها)، حيث أن ذلك مخالف لالتزامات المدعية الواردة في الاتفاقية الفقرة (5) والفقرة (6) من المادة رقم (5)، ومخالف كذلك لما ورد في التمهيد بما نصّه: '... يعمل الطرف الثاني حالياً على تنفيذ عمليات التطوير والتشغيل لمشروع عقاري من خلال تأسيس صندوق استثماري عقاري مغلق وطرحه طرحاً خاصاً بالتعاون مع الطرف الأول...'. كما نشير إلى الفقرة (5) من المادة الثامنة المتعلقة بالتزامات المستأنفة -المدعية- في العقد المبرم بين الطرفين الذي تنص على 'المساهمة النقدية أو العينية في الصندوق حسبما تسمح به ظروف الشريك الرئيسي ويلتزم به عند تأسيس الصندوق، وبسداد ما يتوجب عليه سداده كرأس مال للصندوق عينياً أو نقداً خلال فترة طرح الصندوق'، وأيضاً الفقرة (6) من المادة الثامنة والتي تنص على: 'بالإفصاح لمدير الصندوق، عن أي مستجدات أو معلومات تطرأ عليه أو على هيكل الملكية لديه والتغير في نشاط أعماله خلال فترة سريان هذه الاتفاقية'. وحيث أن المستأنفة -المدعية- ومن تاريخ توقيع الاتفاقية بتاريخ (--) حتى تاريخ (--) - أي مدة أكثر من (10) أشهر- لم تقم بالتجاوب مع موكلتي -مدير الصندوق- بتوفير الحد الأدنى من التزاماتها الرئيسية الواردة في الاتفاقية فإننا قمنا بمخاطبة المستأنفة -المدعية- بضرورة تصحيح الوضع القائم لتشغيل الصندوق المتعثر للأسباب الواردة أعلاه، وأنه في حال عدم تشغيل الصندوق سيتم إنهاء الاتفاقية، وللأسف لم تقم المستأنفة -المدعية- باتخاذ أي اجراء يتحقق من خلاله ما التزمت به لكي يتم البدء بتشغيل الصندوق (مرفق سابق لدى اللجنة الابتدائية الاشعار والبريد الالكتروني المرسل)، ويؤكد سلامة موقف موكلتي تجاه العلاقة مع المستأنفة -المدعية- قيام المدير للمستأنفة -المدعية- بإرسال استقالته من مجلس إدارة الصندوق بتاريخ (--)، مما يثبت عدم تمكن المدعية بالقيام بالتزاماتها التي تعهدت بها. كما نؤكد أن مدير الشركة المستأنفة -المدعية- من ضمن أعضاء مجلس الإدارة للصندوق كما هو ظاهر في الشروط والأحكام للصندوق -كعضو غير مستقل-، ونشير إلى استقالته من مجلس إدارة الصندوق التي أرسلها إلينا وفقاً للبريد الإلكتروني المرفق مسبقاً، والتي تشير إلى عدم قدرته الاستمرار نظراً لظروفه الخاصة. وهذا الأمر يؤكد عدم قيام المستأنفة -المدعية- بالتزاماتها الرئيسية وعدم قدرتها على استيفاء كافة التزاماتها. وبناءً على ما سبق إيضاحه، وحسب اتفاقية التأسيس الموقعة معها فإنه لم يتم الاتفاق مطلقاً على أن يكون المبلغ مسترد إلا في حال البدء بتشغيل الصندوق من النقد المتوفر من الصندوق، ونظراً لكون الصندوق لم يتم البدء بتشغيله للأسباب الواردة أعلاه المتمثلة بعدم تنفيذ المستأنفة -المدعية- التزاماتها الرئيسية ولقيام مدير الصندوق - الشركة المدعى عليها - بكافة الأعمال المناطة بها من إعداد الدراسات والوقت المستهلك في إدارة الاتفاقية والمصاريف التأسيسية لهذا النوع من الاتفاقيات، فإننا نطالب الهيئة الموقرة بنقض القرار

الابتدائي الصادر لعدم قيامه على أساس نظامي أو شرعي، وعدم الالتفات لما أوردتها المستأنفة في اعتراضها لعدم قيام اللجنة الابتدائية بالتحقق من تنفيذ المستأنفة التزامها الرئيسي.

ثانياً: وفيما يتعلق ما أوردته المستأنفة في اعتراضها فإننا نشير إلى: ومع التأكيد على ماورد في الفقرة السابقة والتي تحتم رفض الدعوى في الأساس ونقض القرار الصادر، فإننا نتعجب من اتكاء المستأنفة على المطالبة بحوالات بنكية تثبت سداد مبلغ المطالبة، وإغفالها للعقود والاتفاقيات المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق والتي تنص على التزام موكلتي الشركة المدعى عليها بسداد الأتعاب المتفق عليها، ولا يستغرب ذلك منها كونها قد أخلت بالعقد المبرم معها بشأن تأسيس الصندوق ولم تلقِ بالاً للالتزامات الرئيسية الواقعة عليها. وحيث أن موكلتي تحترم العلاقة التعاقدية مع جميع الأطراف وترى أن العقد شريعة المتعاقدين فإنها بعد الاتفاق مع المستأنفة على تأسيس الصندوق قامت بدورها بما يلزم لإنشاء الصندوق وتأسيسه وإعداد جميع المتطلبات والاتفاق مع أطراف الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق. وأن جميع الأتعاب والمبالغ المستحقة للأطراف بموجب العقود والاتفاقيات يتم سدادها من حساب الصندوق وكون أن الصندوق لا يوجد به مستثمرين حالياً وعليه لم يتم جمع رأس المال للصندوق فإن سداد هذه المبالغ يكون من المبلغ المسلم من المستأنفة والمتفق على أنها تتحمل هذه المبالغ ابتداء ويتم استردادها بعد تشغيل الصندوق. ومنذ ابتداء الدعوى وصولاً لهذه المرحلة لم تبين المستأنفة سبب إنهائها للاتفاق المبرم معها واستقالة ممثلها من عضوية مجلس إدارة الصندوق وسبب مطالبتها بالمبلغ محل الدعوى؛ الأمر الذي يدل على عدم احترامها للعلاقة التعاقدية وعدم جديتها بالوفاء بالتزاماتها ولا يخولها ذلك المطالبة بالمبلغ كاملاً أو جزء منه" (وأرفق ما يستند إليه).

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: عدم تثبت الدائرة الابتدائية من خطأ المدعية ومخالفتها التزامها الرئيسي: نؤكد لمقامكم الكريم بأن اللجنة الابتدائية قد قررت للمستأنف بجزء من المبلغ وذلك استنادا إلى التسبيب التالي: '... وحيث لم تقدم الشركة المدعى عليها ما يثبت خطأ المدعية في عدم البدء بتشغيل الصندوق، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة برد المبالغ المتبقية إلى المدعية والبالغ قدرها (54,000) ريال...'. وحيث أن اللجنة الابتدائية وللأسف لم تتحقق من التزام الطرف الثاني بتوفير الأرض لقيام المشروع، ونشير إلى نصّ المادة الثانية من الاتفاقية المبرمة بين الطرفين: المادة (2): الصندوق الاستثماري محل هذه الاتفاقية: 'إن الصندوق الاستثماري محل هذه الاتفاقية (ويمكن تغيير اسم الصندوق لاحقاً باتفاق الطرفين على أن تبقى بقية شروط هذه الاتفاقية على حالها دون تغيير)، هو صندوق استثماري عقاري مغلق، مخصص لتطوير قطعة الأرض والمقدمة من خلال الطرف الثاني لغرض عمليات الصندوق محل هذه الاتفاقية وذلك لإنشاء مجموعة من العمائر السكنية والتي تحتوي على شقق سكنية يتم تطويرها وتشطيبها بغرض البيع على المستفيد النهائي. سيتم تأسيس الصندوق وطرحه استنادا الى لائحة صناديق الاستثمار ولوائح هيئة السوق المالية ذات الصلة بعد الحصول على الموافقات والتراخيص المطلوبة من هيئة السوق المالية والجهات الحكومية ذات العلاقة. يتوقع أن يكون رأسمال الصندوق الأولي عند التأسيس بما يكفي لتغطية نفقات الإنشاء والتشغيل للمشروع المقترح، كما تستهدف إدارة الشركة المديرة للصندوق الحصول على تمويل بنكي يكفي لتغطية النقص في تكاليف المشروع، يشترط لتنفيذ المشروع المستهدف من خلال الصندوق المقترح أن يقدم الطرف

الثاني الأرض المخصصة لإقامة المشروع عليها لتكون نواة للصندوق وجزءاً من أصوله وضمانة ورهنا للبنك الممول مقابل التمويل المقدم منه. يتم التخارج من الصندوق بأحد الخيارات التالية: 1- بيع عناصر المشروع لأحد الجهات الاستثمارية الراغبة فيه أو لمجموعة من المستفيدين النهائيين. 2- خيارات أخرى يمكن بحثها لاحقاً'. وعلى ذلك فإن اللجنة خالفت في تسبيبها ما تم الاتفاق عليه بين موكلتي والمدعية بحيث لم تقم المدعية مطلقاً بإثبات تقديم هذه الأرض كالتزام رئيسي لقيام المشروع، وهو الأمر الذي تم إيضاحه مرار وتكراراً طيلة فترة تبادل المذكرات وللأسف لم تلق اللجنة مصدرة القرار بالاً لذلك. فكيف يتم استكمال إجراءات الصندوق بدون توفر أهم عنصر وهو الأرض التي سيقوم عليها المشروع، مما يثبت فعلياً خطأ المدعية في تنفيذ التزامها الرئيسي تجاه موكلتي. وبالتالي، فإن اللجنة لم تنظر إلي كافة ما تم تقديمه من بينات والتي تثبت بما لا يدع مجالا للشك بأن -المدعية- لم تقم بالتزامها الرئيسي وأنها من تسببت بعدم البدء بالصندوق كالتزام رئيسي يقع على عاتقها كما سبق توضيحه في كافة مذكراتنا لدى اللجنة الابتدائية وحسب اتفاقية التأسيس الموقعة معها ولم يتم الاتفاق مطلقاً على أن يكون مبلغ مسترد إلا في حال البدء بتشغيل الصندوق من النقد المتوفر من الصندوق، ونظراً لكون الصندوق لم يتم البدء بتشغيله لأسباب تعود للمدعية المتمثلة بعدم تنفيذها التزاماتها الرئيسية ولقيام مدير الصندوق -الشركة المدعى عليها- بكافة الأعمال المناطة بها من إعداد الدراسات والوقت المستهلك في إدارة الاتفاقية والمصاريف التأسيسية لهذا النوع من الاتفاقيات، الأمر الذي يحتم رفض الدعوى في الأساس ونقض القرار الصادر.

حيث يتضح بأنه ومن تاريخ توقيع الاتفاقية المبرمة مع المدعية فإنه قد تم التواصل مع مدير الشركة المدعية، مراراً وتكرارا بشأن حثه على المبادرة بتوفير الأرض التي التزم بتوفيرها للصندوق وتقديم ما التزم به من مشاركة تخصه في الصندوق (نقدية أو عينية) ولم يقم مطلقاً بتوفيرها كالتزام رئيسي رغم مخاطباتنا المتكررة بهذا الشأن (مرفق سابق لدى اللجنة الابتدائية محادثات التي يشير إليها إلى عدة مفاوضات بخصوص عدة مواقع لتطويرها)، حيث أن ذلك مخالف لالتزامات المدعية الواردة في الاتفاقية الفقرة (5) والفقرة (6) من المادة رقم (5) ومخالف كذلك لما ورد في التمهيد وما نصّه '... يعمل الطرف الثاني حالياً على تنفيذ عمليات التطوير والتشغيل لمشروع عقاري من خلال تأسيس صندوق استثماري عقاري مغلق وطرحه طرحاً خاصاً بالتعاون مع الطرف الأول...'.كما نشير إلى الفقرة (5) من المادة الخامسة المتعلقة بالتزامات -المدعية- في العقد المبرم بين الطرفين الذي تنص على 'المساهمة النقدية أو العينية في الصندوق حسبما تسمح به ظروف الشريك الرئيسي ويلتزم به عند تأسيس الصندوق، وبسداد ما يتوجب عليه سداده كرأس مال للصندوق عينياً أو نقداً خلال فترة طرح الصندوق'، وأيضاً الفقرة (6) من المادة (الخامسة) والتي تنصّ على: 'بالإفصاح لمدير الصندوق، عن أي مستجدات أو معلومات تطرأ عليه أو على هيكل الملكية لديه والتغير في نشاط أعماله خلال فترة سريان هذه الاتفاقية'. وحيث أن المدعية ومن تاريخ توقيع الاتفاقية بتاريخ (--) حتى تاريخ (--) -أي مدة أكثر من 10 أشهر- لم تقم بالتجاوب مع موكلتي -مدير الصندوق- بتوفير الحد الأدنى من التزاماتها الرئيسية الواردة في الاتفاقية فإننا قمنا بمخاطبة المدعية بضرورة تصحيح الوضع القائم لتشغيل الصندوق المتعثر للأسباب الواردة أعلاه، وأنه في حال عدم تشغيل الصندوق سيتم إنهاء الاتفاقية، وللأسف لم تقم المدعية باتخاذ أي اجراء يتحقق من خلاله ما التزمت به لكي يتم البدء بتشغيل الصندوق (مرفق سابق لدى اللجنة الابتدائية الاشعار والبريد الإلكتروني المرسل)، ويؤكد سلامة موقف موكلتي تجاه العلاقة مع المدعية- قيام المدير للشركة المدعية، بإرسال استقالته

من مجلس إدارة الصندوق بتاريخ (--)، مما يثبت عدم تمكن المدعية بالقيام بالتزاماتها التي تعهدت بها. كما نؤكد أن مدير الشركة المدعية من ضمن أعضاء مجلس الإدارة للصندوق كما هو ظاهر في الشروط والأحكام للصندوق- كعضو غير مستقل، ونشير إلى استقالته من مجلس إدارة الصندوق التي أرسلها إلينا وفقاً للبريد الإلكتروني المرفق مسبقاً والتي تشير إلى عدم قدرته الاستمرار نظراً لظروفه الخاصة، وهذا الأمر يؤكد عدم قيام المدعية بالتزاماتها الرئيسية وعدم قدرتها على استيفاء كافة التزاماتها. وبناءً على ما سبق إيضاحه، وحسب اتفاقية التأسيس الموقعة معها فإنه لم يتم الاتفاق مطلقاً على أن يكون المبلغ مسترد إلا في حال البدء بتشغيل الصندوق من النقد المتوفر من الصندوق، ونظراً لكون الصندوق لم يتم البدء بتشغيله للأسباب الواردة أعلاه المتمثلة بعدم تنفيذ المدعية التزاماتها الرئيسية ولعدم توفير المدعية للأرض التي يفترض قيام المشروع عليها كما هو موضح في المادة الثانية من الاتفاقية، ولقيام مدير الصندوق -الشركة المدعى عليها- بكافة الأعمال المناطة بها من إعداد الدراسات والوقت المستهلك في إدارة الاتفاقية والمصاريف التأسيسية لهذا النوع من الاتفاقيات، فإننا نطالب الهيئة الموقرة بنقض القرار الابتدائي الصادر لعدم قيامه على أساس نظامي أو شرعي. ونستغرب صدور قرار قضائي من اللجنة الابتدائية متضمناً التسبيب بعدم قيام موكلتي بإثبات خطأ المدعية في تنفيذ التزاماتها على الرغم من كافة ما تقدمنا به إلى اللجنة. على الرغم من عدم قيام المدعية طيلة فترة تبادل المذكرات بتقديم ما يثبت قيامها بتوفير الأرض لقيام المشروع كالتزام رئيسي على المدعية، وللأسف فإن الدائرة الابتدائية لم تتحقق مطلقاً من هذه الجزئية الرئيسية مما يعد القرار الصادر قرار قائم على تسبيب خاطئ في الأساس.

ثانياً: وفيما يتعلق بالمبالغ الواردة في القرار الصادر: ومع تمسكنا بما ورد في الفقرة السابقة كنقطة رئيسية تثبت خطأ المدعية بعدم تنفيذ التزامها الرئيسي مما لا يدع مجالاً للشك بعدم استحقاقها أي مبالغ مالية تطالب بها، فإن موكلتي تؤكد بأنها تحترم العلاقة التعاقدية مع جميع الأطراف وترى أن العقد شريعة المتعاقدين، فإنها بعد الاتفاق مع المدعية على تأسيس الصندوق قامت بدورها بما يلزم لإنشاء الصندوق وتأسيسه وإعداد جميع المتطلبات والاتفاق مع أطراف الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق. وأن جميع الأتعاب والمبالغ المستحقة للأطراف بموجب العقود والاتفاقيات يتم سدادها من حساب الصندوق وكون أن الصندوق لا يوجد به مستثمرين حالياً وعليه لم يتم جمع رأس المال للصندوق فإن سداد هذه المبالغ يكون من المبلغ المسلم من المدعية والمتفق على أنها تتحمل هذه المبالغ ابتداء ويتم استردادها بعد تشغيل الصندوق. ومنذ ابتداء الدعوى وصولاً لهذه المرحلة لم تقم المدعية مطلقاً بتوفير الأرض كالتزام رئيسي على عاتقها وفقا للاتفاق المبرم معها ويدل على ذلك استقالة ممثلها من عضوية مجلس إدارة الصندوق، الأمر الذي يدل على عدم احترامها للعلاقة التعاقدية وعدم جديتها بالوفاء بالتزاماتها ولا يخولها ذلك المطالبة بالمبلغ كاملا أو جزء منه. فإننا نتعجب من إصرار المدعية على المطالبة بمبالغ مالية، وإغفالها للعقود والاتفاقيات المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق والتي تنص على التزام موكلتي بسداد الأتعاب المتفق عليها، وهذه الاتفاقيات اللازمة لتشغيل الصندوق، ومن ثم لم تقم المدعية بتوفير الحد الأدنى من التزاماتها الرئيسية تجاه موكلتي والصندوق على الرغم من إخطارها رسمياً من قبل موكلتي وانسحبت من المشروع وذلك ثابت باستقالة المدير العام للمدعية ولا يستغرب ذلك منها كونها قد أخلت بالعقد المبرم معها بشأن تأسيس الصندوق ولم تلقِ بالاً للالتزامات الرئيسية الواقعة عليها" (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف والحكم برفض الدعوى، وإلزام المدعية تعويض موكلته عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (25,000) ريال.

وتم تبليغ المدعية بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--) تقدم وكيل المدعية بمذكرة جوابية متضمنةً الآتي:

"حيث إن ما ورد بالاعتراض المقدم من المستأنفة شابه العديد من المغالطات والتكرار، نوضح ذلك لسعادتكم بالتفصيل التالي:

أولاً: بخصوص ما ورد بالفقرة الأولى من عدم تثبت الدائرة من خطأ موكلتي ومخالفتها لالتزاماتها الرئيسية وعدم توفير الأرض محل المشروع فنشير إلى أنه تم الرد على هذه الادعاءات من قبل موكلتي ومناقشتها تفصيلاً وإثبات عدم صحتها بالمذكرة الجوابية الأولى المقدمة من موكلتي بتاريخ (--)، حيث قامت موكلتي بالوفاء بجميع التزاماتها الواردة بالمادة رقم (5) من الاتفاقية وقامت بالتواصل وعرض قطع أراض لتنفيذ الاتفاقية على الشركة المدعى عليها دون اتخاذ أي إجراءات من جانبها، وقامت بالمشاركة بوضع الخطة العامة للاستراتيجية الاستثمارية وفق للفقرة (1/5) من الاتفاقية وقدمت للشركة المدعى عليها نبذة عن المشروع وجدول محاسبي للصندوق، وتم عرض أكثر من قطعة أرض على الشركة المدعى عليها وفقاً للفقرة (2/5) من الاتفاقية وتم الاجتماع مع ملاك عدد من الأراضي وتقديم العروض ورفضت الشركة المدعى عليها الموافقة على العقود أو تلقي أي اقتراحات وذكر الرئيس التنفيذي للشركة المدعى عليها أن من لا يريد الالتزام بنموذج العقد الخاص بهم، الله معه، دون تقديم أي اقتراحات أو إجراء أي تعديلات عليه، ولم تقدم الشركة المدعى عليها أي إفادة صريحة للرد على ما تقدم أو نفيه بل استمرت في تكرار ادعاءاتها بحديث مرسل دون سند نظامي أو بينة معتبرة.

ثانياً: بخصوص المذكور بالفقرة الثانية من اعتراض الشركة المدعى عليها فنجيب عليه بأنه امتداداً للحديث المرسل المكرر بالفقرة الأولى وقد تم تقديم ما يثبت تنفيذ موكلتي لجميع التزاماتها التعاقدية دون أن تقدم الشركة المدعى عليها ما يفيد تكبدها لأي مبالغ أو مصاريف من المبلغ الذي تحصلت عليها، بل أقرت بالمذكرة المقدمة منها بتاريخ (--)، بالتالي: (أنها لم تذكر نصاً قيامها بسداد جميع المبالغ المتعلقة بتأسيس الصندوق...إلخ، وفي حال طلب الأطراف ذوي العلاقة سداد الرسوم، فحينها يستلزم عليها سداد الأتعاب المطلوبة) كما تابعت بأن (إجمالي المبالغ المسددة فعلياً لتأسيس الصندوق محل النزاع مبلغ وقدره (7,210.63) سبعة آلاف ومئتان وعشرة ريالات، وحيث لم تقدم الشركة المدعى عليها أو ترفق أي حوالات بنكية تثبت سداد هذه المبالغ بصورة فعلية، وحيث أن مناط مطالبة موكلتي هو استرداد المبالغ التي حصلت عليها الشركة المدعى عليها دون أن تثبت القيام بسداد أي منها لأي جهة أو طرف من الأطراف ذوي العلاقة، حيث أن المبالغ المدفوعة لا سبيل لاعتبارها أرباحاً أو بدل جهود للشركة المدعى عليها كما تدعي بالمخالفة للاتفاقية المبرمة بين الطرفين، بل تعتبر تلك المبالغ رسوم لأجل غرض معين لم يثبت تحققه وفقاً لإقرار الشركة المدعى عليها ووفقاً لعدم تقديمها ما يثبت سداد هذه المبالغ".

لجنة الاستئناف

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

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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعية على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع لموكلته مبلغاً قدره (100,000) ريال.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم برفض الدعوى، وإلزام المدعية تعويض موكلته عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (25,000) ريال.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغاً قدره (54,000) ريال، ورفض ماعدا 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 أورده كل من وكيل المدعية ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتيهما الاستئنافيتين، فإنه لم يخرج في جملته عما سبق أن أبدياه أمام لجنة الفصل، وأجابت عنه في قرارها، ولم تر فيهما لجنة الاستئناف 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 (5724/ل/د1/2025م لعام 1446هـ).

منطوق قرار لجنة الفصل
"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره أربعة وخمسون ألف (54,000) ريال. **ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".**