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

تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/581	5902/ل/د2/2025 لعام 1447هـ	1447/01/06هـ الموافق 2025/07/01م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3905/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/03/12هـ الموافق 2025/09/04م	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 في عام (--) اشترك في الصندوق العقاري الاستثماري التابع لبنك (أ) قبل الاندماج مع البنك (ب)، وامتلك (8,654.405200) وحدة بمبلغ قدره (200,000) ريال، وأن الصندوق تملَّك أرضاً واتضح أنها من ممتلكات الدولة وتمت مصادرة الأرض، وأن الشركة المدعى عليها منعته من استرداد الوحدات وجمّدت تقييمها، ويدعي أن عدم تحقق الشركة المدعى عليها من الصكوك يُعَدّ خطأ استثمارياً يجب أن يتحمله البنك ومدير الصندوق واللجنة الاستثمارية. وطلب الحكم باسترداد قيمة اشتراكه في الصندوق، وتعويضه بما نسبته 5% من قيمة المبلغ المستثمَر عن كل سنة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5902/ل/د2/2025 لعام 1447هـ، القاضي برفض طلبات الطرفين.

وأُبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"الاستئناف من الناحية الشكلية: بما أن القرار سلم في (--) قابلاً للاستئناف ولم أقنع به وأحتفظ بحقي في استئنافه، لذا فإنني أتقدم بهذه اللائحة الاعتراضية أثناء المدة النظامية ملتمساً تقرير قبولها شكلاً.

الاستئناف من الناحية الموضوعية: سببت الدائرة الابتدائية حكمها ما ذكرته الشركة المدعى عليها من قيام مدير الصندوق ببذل كافة الاشتراطات، وأنني لم أقدم ما يثبت الخطأ، ونجيب عن ذلك بأن مدير الصندوق المفترض به أن يكون خبير وتصرفه تصرف الخبير فلا يقبل منها مثل هذا التصرف كما يجب على الشركة المدعى عليها بذل العناية اللازمة في التحقق من العقار قبل شرائه، وذلك بالتحقق والاستفسار عن الصك، ومن ثم الاستفسار عن المنطقة من الجهات الحكومية (وزارة البلديات والهيئة الملكية لتطوير) إضافة إلى الدخول على البوابة المكانية للأمانة للتحقق من حال العقار، و الشركة المدعى عليها ذكرت بأنها بذلت كافة

الاشتراطات ولم توضح ما قامت به، كان أن الشركة المدعى عليها لم تقم بالرجوع على المالك السابق للعقار بسبب ما وجد من عيب في العقار المدعى شراءه، فكان من الواجب على الشركة المدعى عليها تقديم دعوى فسخ عقد لوجود عيب وغرر في العقار ضد المالك السابق، على الرغم بأن الشركة المدعى عليها سبق وأن ذكرت لي بأنها قامت بهذا الفعل، إلا أن ما أقرت به أمام سعادتكم يوضح بأنها لم تقم دعوى ضد المالك السابق حتى هذه اللحظة، ووفقاً لما نص عليه نظام المعاملات المدنية في المادة (339/أ) التي نصت على 'لا يضمن البائع العيب في الحالات الآتية: أ- إذا كان المشتري يعلم بالعيب وقت البيع، أو كان يتبينه بنفسه لو فحص المبيع بعناية الشخص المعتاد'، كما نصت المادة (1/344) من ذات النظام على 'لا تسمع دعوى ضمان العيب بانقضاء (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ تسليم المبيع'، وعليه يتضح لسعادتكم بأن الشركة المدعى عليها قد أخطأت بإهمالها بعدم رفع دعوى ضد المالك السابق، وهنا يكمن الخطأ المرتكب من الشركة المدعى عليها وهنا تقوم المسؤولية، ومثل هذه الأخطاء تقوم جانب المسؤولية، وتجعلهم يتحملون المسؤولية كاملة أمام المشتركين في الصندوق، وانتظاري كل هذه المدة لا مبرر له".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً، والحكم بإلغاء القرار محل الاستئناف، وردّ قيمة الاشتراك بالصندوق البالغ قدرها (200,000) ريال، وتعويض قدره 5% من قيمة الاشتراك عن كل سنة.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديها من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعى عليها، 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 المدعي على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وردّ قيمة الاشتراك في الصندوق محل الدعوى، وتعويضه بنسبة 5% من قيمة الاشتراك عن كل سنة.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الطرفين، 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، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما ما أورده المدعي في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيه 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 5902/ل/د/2025/2 لعام 1447هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل
رفض طلبات الطرفين.