



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/294	5060/ل/د1/2024 لعام 1445هـ	1445/09/12هـ الموافق 2024/03/22م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدم إلى اللجنة بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "تتلخص وقائع الدعوى في عدم التزام الشركة المدعى عليها بالعقد المبرم مع موكلي حيث أنه تم الاتفاق في العقد المبرم مع الشركة المدعى عليها على تأسيس صندوق استثمار عقاري حسب لوائح هيئة سوق المال وحيث أن موكلي يملك الأرض التي تم الاتفاق مع الشركة المدعى عليها على نقل ملكيتها لصالح الصندوق بعد تأسيسه وذلك بموجب اتفاقية التخرج المقدمة من الشركة المدعى عليها والتي نصت على أن تكون آلية تخرج موكلي من الوحدات الاستثمارية في الصندوق كالتالي: 1- يتم تسليم موكلي دفعة أولى مبلغ وقدره خمسة وثلاثون مليون فور تحديث الصك. 2- يتم تسليم موكلي دفعة ثانية وقدرها خمسة وستون مليون وقت إفراغ الصك لصالح الصندوق. 3- يتم تسليم موكلي دفعة ثالثة تستحق خلال سنة من تاريخ الإفراغ وقدرها ثلاثة وسبعون مليون وثلاثمائة وثلاثون ألف. 4- يكون الباقي من قيمة الحصص عبارة عن حصص في الصندوق وتبقى خاضعة لأحكام وشروط الصندوق وبمبلغ وقدره مائة وثمانية وثلاثون مليون وثلاثة وثلاثون ألف ريال. وقد التزم موكلي بكافة الشروط والبنود في العقد بين الطرفين وقد قام بتحديث الصك وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة ولم تلتزم الشركة بالعقد المبرم ولم تقم بتوقيعه رغم اعتمادها للصندوق وعند الانتهاء من تحديث الصك والمطالبة بسداد الدفعة الأولى حسب اتفاقية التخرج المقدمة من طرف الشركة المدعى عليها وقدرها خمسة وثلاثون مليون وظلت تماطل عن طريق إرسال صور للشيك والوعد بتسليمه قريباً وبعد ذلك أنكرت العقد وآلية التخرج من الصندوق وادعت أن ما تم تقديمه مجرد عرض وغير ملزم لها وأنها تريد إفراغ الصك مقابل الدفعة الأولى وتأجيل الدفعة الثانية لحين ميسرة، ورفض تزويدنا بالعقود المعتمدة وأفادوا بعدم صلاحية من قدم لموكلي اتفاقية التخرج وقد تمت مطالبتهم بشتى الطرق وطلب تسليمنا العقود الموقعة والمعتمدة من جهتهم والتي على أساسها تم الاتفاق بين الطرفين إلا أنهم رفضوا ذلك وأفادوا بعدم رغبتهم في اعتماد العقود التي تم العمل عليها لأكثر من سنة. الطلبات: 1- عليه نطلب من سعادتك إلزام الشركة المدعى عليها بفسخ العقد. 2- إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن الضرر الواقع على موكلي بمبلغ خمسة وعشرون مليون. 3- إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره مائة وخمسون ألف ريال" (وأرفق ما يستشهد به).



وفي تاريخ 1445/05/09هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرافقاتها، مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1445/05/23هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "بناءً على دعوى المدعي والتي يطالب في ختامها بفسخ العقد والتعويض عن الأضرار وأتعاب المحاماة، فنجيب على دعوى المدعي على النحو التالي: أولاً: من الناحية الشكلية: بنى المدعي دعواه على عقدين الأول معنون بـ (اتفاقية مساهمة بحصة عينية عند تأسيس صندوق استثمار عقاري مرخص من جهة (أ)) وسيشار إليه فيما بعد بالعقد الأول، والثاني معنون بـ (اتفاقية وعد بشراء وحدات في صندوق عقاري مرخص من جهة (أ)) وسيشار إليه فيما بعد بالعقد الثاني. ونجمل ردنا الشكلي في الفقرتين التاليتين: - لقد نص العقد الأول في المادة (--) تسوية الخلافات على أن أي خلاف ينشأ بين الطرفين حول تنفيذ بنود العقد يحال للتحكيم وهذا يوضح أن الاختصاص النوعي ينحصر في التحكيم وعليه فلا يجوز نظر الخلافات الناشئة عن العقد من الجهات الأخرى. - وأما فيما يخص العقد الثاني فإن الناظر في أطراف العقد يجد أن الطرف الأول في العقد هي الشركة المدعى عليها وهي شركة ذات شخصية وذمة مالية مستقلة. لكل ما سبق نلتمس منكم الحكم بعدم جواز نظر الدعوى شكلياً لما ذكرنا أعلاه. ثانياً: من الناحية الموضوعية: إن كان ولا بد من الرد الموضوعي على الدعوى فنجيب بالتالي: - لا يمكن الرد موضوعياً على العقد الثاني لكون موكلتي ليست طرفاً فيه ولا مسؤولية عن تنفيذ بنوده. - وأما فيما يتعلق بالرد الموضوعي على العقد الأول فلقد قامت موكلتي بالتزاماتها في العقد وهي تأسيس صندوق الاستثمار العقاري حيث أسست الصندوق الذي يحمل الرقم: (--) لدى جهة (أ)، ومن هذا يتبين بأن موكلتي قد قامت بكافة التزاماتها. الدائرة الموقرة: لقد نصت المادة (4) من العقد الأول على: (الترم وأقر الطرفان بأنه بمجرد الانتهاء من تأسيس الصندوق العقاري الاستثماري فإنهم سيقومون بإفراغ الأرض باسم الصندوق الاستثماري المزمع تأسيسه بإدارة الطرف الأول خلال 60 يوم من تاريخ تأسيس الصندوق وذلك عند كاتب العدل مقابل وحدات استثمارية في الصندوق...) ومن هنا يتبين لكم أن المدعي هو من أخل بالتزاماته في مواجهة موكلتي حيث لم يقيم بإفراغ العقار باسم الصندوق العقاري حتى تاريخه. الدائرة الموقرة: إن موكلتي وبكل ما تحمله من سمعة طيبة وخبرة في مجال صناديق الاستثمار لحريصة كل الحرص على العناية بعملائها والحفاظ على مصالحهم وأموالهم ولم يعهد عنها القيام بخلاف ذلك. الطلبات: لكل ما سبق نلتمس منكم: أولاً: الحكم بعدم جواز نظر الدعوى لوجود شرط التحكيم في العقد الأول ولانعدام صفة موكلتي في العقد الثاني. ثانياً: إلزام المدعي بالعقد الأول وذلك بإلزامه بإفراغ العقار المتعاقد عليه لصالح الصندوق العقاري".

وفي تاريخ 1445/05/27هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه عنها.

وفي تاريخ 1445/06/03هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصّه: "بناءً على الرد المقدم من الشركة المدعى عليها عليه نرفق لسعادتكم الرد التالي: سعادة رئيس وأعضاء لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية إن موكلي المدعي قد لجأ لعدالتكم بصفتكم الجهة المسؤولة والمنظمة للصناديق العقارية داخل المملكة العربية السعودية وهو على ثقة تامة بأنكم لن تسمحوا بتجاوزات للنظام وتلاعب من الشركات المرخصة من قبلكم واستغلال ثقتكم فيها بطرق غير نظامية تستوجب المحاسبة وسيلي توضيح ذلك في ردنا المرفق: أولاً: فيما ذكرته المدعى عليها من دفع شكلي بوجود بند التحكيم في العقد نفيد سعادتكم بأن هذا الدفع غير مقبول وما هو إلا محاولة للتلاعب والتنصل من المسؤولية حيث أنه قد ذكر وكيل المدعية سالفاً في الرد المقدم في الشكوى أن هذا العقد



غير معتمد من قبل موكلتها وأنها لم توقع عليه وهذا كان من الأساس سبب لجوء موكلي لعدالتكم حيث أنه عند مطالبته بتنفيذ العقد والالتزام به ودفع المبلغ المقدم والمستحق بعد تحديث الصك وصدوره تهربت الشركة المدعى عليها من ذلك وادعت عدم اعتماد العقد من قبلها وذكرت بأن من قام بإعداد هذا الاتفاق شخص غير مخول لديها ورفضت التنفيذ وعند تصعد الأمور ورفع الدعوى تقدمت بالدفع الشكلي ببند التحكيم في العقد لذلك فإن ما ذكرته سابقاً من انكار العقد وما ذكرته الآن من إقرار بصحة العقد وعدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر هذه الدعوى شكلاً وأن موكلي هو من أخل بتنفيذ العقد ما هو إلا تحايل على النظام وعلى موكلي والغرض منه إضاعة الوقت والحقوق. ثانياً: ذكرت المدعى عليها أنها قد قامت بتأسيس الصندوق ويحمل الرقم (--) وذلك دون الرجوع لموكلي بصفته المستثمر وأحد ملاك الوحدات داخل الصندوق سالف البيان ودون اطلاعه وتوقيعه على الشروط والأحكام مما يجعل الإجراءات لدى موكلي مبهمة ومخالفة للمادة الخامسة من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الخاصة بتنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري والموضحة للأساس القانوني لإدارة الصندوق حيث نصت المادة على أنه (تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة)، وعلى أي أساس قامت الشركة المدعى عليها باعتماد وتأسيس الصندوق دون الالتزام بتوقيع الاتفاقية أو اعتمادها من طرفها وأخذها بعين الاعتبار وتقديمها لجهة (أ) أثناء طلب الموافقة على ترخيص الصندوق وخالفت بذلك المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الفقرة (ج) والتي نصت على أنه يجب أن يتضمن طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المعلومات الآتية (أي عقد أبرمه مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، بما في ذلك أي عقد مع الجهات التابعة أو أي أطراف أخرى تتعلق بالصندوق). ثالثاً: فيما يخص الدفع بعدم الصفة في اتفاقية الوعد بشراء وحدات في صندوق عقاري والمبرم مع الشركة المدعى عليها نفيدكم بأن هذا الدفع في غير محله حيث أن الشركة المدعى عليها هي القائمة على تنفيذ جميع بنود الاتفاقيات وذلك بموجب خطاب آلية التخرج من الوحدات الاستثمارية المرسل بتاريخ (--) هـ من الشركة المدعى عليها وعلى مطبوعاتها (مرفق بملف القضية) والذي نص صراحةً على أن تكون الدفعة الأولى مقدرة بمبلغ 35 مليون ريال حال صدور الصك وقبل الإفراغ وهي تعد قيمة التخرج النقدي لموكلي حسب تقييم الأرض أما الدفعة المحددة لوقت الإفراغ هي مبلغ وقدره 65 مليون وهذا ما تم الاتفاق عليه مع موكلي سابقاً؛ لذلك فإن قيام الشركة المدعى عليها بتأسيس الصندوق دون توقيع الاتفاقية من طرفها ودون إبلاغ موكلي بشروط وأحكام الصندوق يعد مخالفاً للنظام والغاية من ذلك التهرب من دفع الدفعة المستحقة بعد صدور الصك وقبل الإفراغ كما أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية هي صاحبة الولاية فيما يخص أمور التحكيم الناشئة عن عقود الاستثمار. ولجميع ما تقدم نطلب: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بتسليم موكلي أصل العقد معتمداً وموقعاً من طرفها وذلك كونها أقرت به ودفعت ببند التحكيم المدون به. 2- إلزام الشركة المدعى عليها بالطلبات الواردة بلائحة الدعوى سابقاً. 3- محاسبة الشركة المدعى عليها إدارياً على ما قامت به من مخالفات تفقد المستثمرين المصداقية في الشركات المالية وإلغاء ترخيصها".

وفي تاريخ 1445/06/05 هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1445/06/11 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "بناءً على رد وكيل المدعي المؤرخ بتاريخ: 1445/06/02 هـ، الموافق: 2023/12/15 م على ردنا،



فنجيب على رد المدعي على النحو التالي: أولاً: رداً على أولاً: إن الأصل في إخضاع النزاع إلى التحكيم الجواز إلا ما تم استثنائه بموجب النظام وإن النزاع القائم بين الطرفين ليس من ضمن الاستثناءات الواردة وعليه فيكون الاختصاص النوعي لنظر النزاع هو التحكيم. وما زالت موكلتي متمسك بهذا الدفع. وأما ما ذكره المدعي من أن موكلتي قد أنكرت العقد في ردها على الشكوى رقم: (--) فلا نعلم كيف ومن أين استنتج المدعي هذا الأمر حيث خلا ردنا على الشكوى من أي مما يدعيه المدعي، وإنا نطالب المدعي بتقديم ما يثبت ادعائه. ثانياً: رداً على ثانياً: إن الصندوق المؤسس هو صندوق استثمار خاص، وهذا النوع من الصناديق يندرج تحت لائحة صناديق الاستثمار لا لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وبناء على ذلك، فلا يكون استناد المدعي على لائحة صناديق الاستثمار العقاري صحيحاً. ومما يدل على ذلك أن الفقرة (ج) من المادة الثمانون من لائحة صناديق الاستثمار قد نصت على: (إذا كان الصندوق المطروح صندوقاً عقارياً خاصاً، فيجب أن يكون صندوق استثمار مغلق خاص) والصندوق تنطبق عليه المواصفات المذكورة في الفقرة (ج). وبالنظر لمواد لائحة صناديق الاستثمار لا نجد ما يلزم موكلتي بأن يوقع المدعي على شروط وأحكام الصندوق قبل الرفع بطلب تأسيس الصندوق لجهة (أ)، وعليه فلم تخالف موكلتي اللوائح والإجراءات المعمول بها في تأسيس الصندوق. ولو سلمنا جدلاً بأن لائحة صناديق الاستثمار العقاري تنطبق أحكامها على الصندوق المؤسس، فلقد رد المدعي على نفسه بإدراجه المادة الخامسة من اللائحة حيث نصت على: (تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من جهة (أ) وفقاً لأحكام هذه اللائحة) وذكر المرخص له وليس الذي سيرخص مما يدل على أن الصندوق قد أسس، فكيف يعقل أن تلزم موكلتي باستيفاء توقيع المدعي على اتفاقية الشروط والأحكام قبل التأسيس. ثالثاً: رداً على ثالثاً: لقد حرص النظام على استقلالية شركات تسجيل وحفظ أصول الصناديق عن مدراء الصناديق بإدراجها تحت أمين حفظ وذلك حفاظاً على أموال المستثمرين، فلا سيطرة لموكلتي على شركة الحفظ التابعة لأحد الصناديق المدارة من قبلها، فكيف يعقل أن تمتلك موكلتي الصفة في عقد تم توقيعه من قبل شركة حفظ تتبع كيان آخر خارج سيطرة موكلتي، بل والأدهى من ذلك أن المدعي يدعي بأن دفعنا هذا دفع في غير محله وهو يعلم علم اليقين باستقلالية الذمم المالية. أعضاء الدائرة الموقرة: إن المدعي قد علم يقيناً بتأسيس الصندوق الاستثماري وإلا لما بدأ في الإجراءات من طرفه، فكيف يدعي الآن بأن موكلتي كان يجب عليها أن تستوفي توقيعه على شروط وأحكام الصندوق الاستثماري ويستند على لائحة ليست هي محل التطبيق، فهل يعد هذا من قبيل التضليل والتلبيس على الدائرة؟ الدائرة الموقرة: إن موكلتي سعت جاهدة وما زالت لحفظ حقوق المستثمرين لديها ومنهم المدعي ولا يتوقع منها أن تقوم بما يضر مستثمريها. الطلبات: بناء على ما سبق فإن موكلتي تطالب بالتالي: أولاً: الحكم بعدم جواز نظر الدعوى لوجود شرط التحكيم في العقد الأول ولانعدام صفة موكلتي في العقد الثاني. ثانياً: إلزام المدعي بالعقد الأول وذلك بإلزامه بإفراغ العقار المتعاقد عليه لصالح الصندوق العقاري. مع احتفاظ موكلتي بحقوقها بالرجوع بكامل الأضرار على المدعي".

وفي تاريخ 13/06/1445هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه عنها. وفي تاريخ 16/06/1445هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصّه: "بناء على الرد الثاني المقدم من الشركة المدعى عليها عليه نرفق لسعادتكم الرد التالي: أولاً: فيما ذكرته المدعى عليها من عدم إنكارها للعقد نرفق لسعادتكم الرد المقدم في الشكوى حيث ذكرت المدعى عليها (بناء على شكوى المدعي نفيدكم أنه لم يتم توقيع اتفاقية هيكلية وإدارة صندوق عقاري لصندوق الشركة



المدعى عليها ولكن وقع المدعو عليه اتفاقية مساهمة بحصة عينية فقط (مرفق لكم الاتفاقية) والتي لم يتم توقيعها من جانبنا) وهذا يعد إنكار من الشركة المدعى عليها للاتفاقية ومخالفة صريحة للنظام فكيف تقوم الشركة المدعى عليها بكتابة اتفاقية وأخذ توقيع الشركة المدعى عليها دون توقيعها من جهتها أو اعتمادها وبعد ذلك تدفع دفع شكلي بوجود بند التحكيم؟ ثانياً: بالنظر للرد المقدم من الشركة المدعى عليها نجد بأنها تجاهلت ما تم تقديمه والإشارة له في الدعوى وهو مستند خطاب مرسل من جهتها وعلى مطبوعاتها بتاريخ (--) هـ والذي يخص آلية تخارج المدعى من الوحدات الاستثمارية في الصندوق والذي يثبت صفتها في تنفيذ الاتفاقيات حيث نص الخطاب على التالي (الموضوع: طريقة سداد قيمة وحداتكم في الصندوق للفرص العقارية بخصوص الموضوع وحسب المفاهمة نفيدكم علماً بأن طريقة تخارجكم من الوحدات الاستثمارية في الصندوق مقابل مشاركتكم العينية بحصتكم في الأرض صك رقم: (--) ستكون على النحو التالي: دفعة أولى: حال صدور الصك (35,000,000) خمسة وثلاثون مليون ريال ، دفعة ثانية حال الإفراغ (65,000,000) خمسة وستون مليون ريال دفعة ثالثة تستحق خلال سنة من تاريخ الإفراغ (73,333,000) ثلاثة وسبعون مليون وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال الباقي من قيمة الحصص حصص في الصندوق وتبقى خاضعة لأحكام وشروط الصندوق بمبلغ وقدره (138,333,000) مائة وثمانية وثلاثون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال. علماً بأن كافة التخرجات خاضعة لتقييم الوحدات الاستثمارية للصندوق حسب تواريخ الاستحقاقات الواردة أعلاه. عليه جرت الإحاطة وتفضلوا بقبول خالص التحية والتقدير إدارة الفرص والاستقطاب الشركة المدعى عليها. ثالثاً: سعادة رئيس وأعضاء لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية نفيد سعادتك بأنه قد تم تضليل موكلي في جميع الأمور حيث أن الأشخاص القائمين على الاتفاقيات المقدمة والتي تم أخذ توقيع موكلي عليها دون توقيعهم واعتمادهم لها هم نفس الأشخاص وعند المطالبة بالتنفيذ يتم التهرب وإحالة موكلي لأشخاص آخرين ويدعوا بأن الاتفاقيات وخطاب التخرج صدرت من أشخاص لا يملكون صلاحية إصدارها وأنهم الآن يقوموا بدراسة إيجاد مستثمرين يستطيعوا الالتزام بهذه الاتفاقيات كما أنه لا يتم الرد على خطابات موكلي واستمرارية إعطائه مواعيد ووعود وهمية ومثبت ذلك في رسائل الإيميل المرفقة. ولجميع ما تقدم نطلب: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بالطلبات الواردة بلائحة الدعوى. 2- ونطلب محاسبة الشركة المدعى عليها إدارياً على ما قامت به من مخالفات تفقد المستثمرين المصدقية في الشركات المالية" (وأرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 1445/06/21 هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة ومرافقاتها، مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1445/06/26 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: ما زالت موكلتي متمسكة بالدفع الشكلي بوجود شرط التحكيم في العقد الأول وعدم صفتها في العقد الثاني. ثانياً: رداً على أولاً: لم نجد في ردودنا ما ذكره وكيل المدعى من إنكارنا لاتفاقية المساهمة بحصة عينية في صندوق استثمار عقاري مرخص من قبل الجهة (أ) ولا نعلم من أين اقتبس ما نصه في مذكرته، وإنا نطالبه بتقديم ما يثبت ما ذكره. ثالثاً: رداً على ثانياً: إن الناظر في الخطاب الذي يدعي المدعى تجاهلنا للرد عليه يجد أن موضوعه هو وحدات المدعى في الصندوق الاستثماري ويجد في تمهيده ما نصه: (...طريقة تخارجكم من الوحدات الاستثمارية في الصندوق مقابل مشاركتكم العينية بحصتكم في الأرض...) وهذا يبين أن التخرج المنصوص عليه في الخطاب يخص الوحدات الاستثمارية التي يملكها المدعى في الصندوق، ولعدم التزام المدعى بإفراغ الأرض لصالح الصندوق الاستثماري لم



تصدر له وحدات استثمارية يمكنه التخرج منها وبيعها، فكيف يطالب موكلتي والصندوق بشراء وحدات ليست مصدرة!، بل كيف يريد أن يقحم الصندوق وموكلتي في معاملة بيع ما لا يملك! رابعاً: الرد على ثالثاً: ما زال المدعي يكيل التهم لموكلتي دون اثبات أو دليل فجميع ما أرفقه من إيميلات - ما عدى واحداً - هي صادرة منه والتي يدعي من خلالها بالاجتماعات والوعود التي لم يقدم عليها أي دليل، يضاف إلى ذلك أن من يقرأ الإيميل المرسل من قبل المدعي في تاريخ (--) م والرد الذي تم من قبل موكلتي وما تم بعد ذلك من أمور يتخلل إليه الشك من أن المدعي - والله أعلم بهذا - يتوهم وعوداً من موكلتي لم تعده بها ويبني عليها غضبه وإرادته للتقدم بالدعوى والقضايا ضد موكلتي. أعضاء لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، إن المدعي يحاول التملص من شرط التحكيم في الاتفاقية التي وقعها، وإقحام موكلتي في اتفاقية لا صفة لها فيها، وكل ذلك إنما هو محاولة منه للتهرب من التزامه بإفراغ نصيبه من الأرض المبنية في اتفاقية المساهمة بحصة عينية، بل الأعجب من ذلك أنه يريد أن يُعوض عن عدم التزامه ممن هو ملتزم، ويتبين لكم هذا من النظر في الاتفاقيات المقدمة في الدعوى. الطلبات: لكل ما سبق تتمسك موكلتي بما ورد من طلبات في ردودها السابقة وحققها في الرجوع على المدعي بالتعويض عما أصابها من ضرر".

وفي ضوء ما سبق، وبناءً على المادة (الخامسة والستين) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على أن تكون إجراءات نظر الدعوى والمرافعة فيها كتابية، قررت الدائرة الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة؛ تمهيداً لإصدار قرار فيها.

الأسباب

حيث إن موضوع الدعوى هو نزاع حول اتفاقية مساهمة بحصص عينية في صندوق استثمار عقاري، واتفاقية وعد بشراء وحدات في صندوق استثمار عقاري، فإن هذه الدعوى تُعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/30) والتاريخ 1424/6/2هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في قيامه بإبرام اتفاقيتين مع الشركة المدعى عليها: الأولى مؤرخة في (--) هـ، وتتعلق بالمساهمة في حصص عينية في صندوق استثماري عقاري، وتتضمن التزام المدعي بنقل ما يملكه مشاعاً بنسبة (66.66%) في أرض مساحتها (550,000) متر إلى الشركة المدعى عليها مقابل حصوله على مبلغ نقدي وحصص عينية في صندوق استثماري عقاري خاص سيتم تأسيسه من قبل مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها)، والاتفاقية الثانية مؤرخة في (--) هـ، وتتمثل في وعد الشركة المدعى عليها بشراء (3,117) وحدة من وحدات الصندوق المزمع إصدارها له، ويطلب فسخ الاتفاقيتين؛ لعدم التزام الشركة المدعى عليها بتنفيذ بنودهما، وإلزامها بالتعويض عن الضرر الواقع عليه بمبلغ قدره خمسة وعشرون مليون، ودفعت الشركة المدعى عليها في الجانب الشكلي بوجود شرط التحكيم فيما يتعلق بالاتفاقية الأولى، وعدم صفتها فيما يتعلق بالاتفاقية الثانية؛ لأنها لم تكن طرفاً فيها، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وما قدم فيه من مستندات، تبين لها أن المدعى يؤسس دعواه على عدم التزام الشركة المدعى عليها ببنود الاتفاقيتين المبرمتين معها؛ ففيما يتعلق بالاتفاقية الأولى المعنونة بـ (اتفاقية المساهمة بحصص عينية عند تأسيس صندوق استثماري عقاري مرخص من



جهة(أ)) المبرمة بين الطرفين في تاريخ (--) م، فإن كلاً من طرفي الدعوى لم ينف إبرامه لهذه الاتفاقية، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بوجود شرط التحكيم قبل تقديمها أي دفع أو طلبات، وحيث نصت المادة (7) من هذه الاتفاقية، على أنه "في حالة نشوب نزاع بين الطرفين -لا سمح الله- في تنفيذ مواد هذه الاتفاقية أو أحد بنودها، فيلتزم الطرفان بحل ذلك ودياً ما أمكن، وفي حالة عدم الوصول لتسوية ذلك الخلاف أو النزاع ودياً فيحال النزاع أو الخلاف للتحكيم بموجب أنظمة التحكيم السعودية وذلك وفقاً للأنظمة ومبادئ الشريعة الإسلامية المطبقة في المملكة العربية السعودية"، وحيث نصت المادة (الحادية عشرة) من نظام التحكيم على أنه "1- يجب على المحكمة التي يرفع إليها نزاع يوجد في شأنه اتفاق تحكيم أن تحكم بعدم جواز نظر الدعوى إذا دفع المدعى عليه بذلك قبل أي طلب أو دفاع في الدعوى"، فإن الدائرة تنتهي إلى عدم جواز نظر الدعوى في هذا الجانب.

وفيما يتعلق بالاتفاقية الثانية المعنونة بـ (اتفاقية وعد بشراء وحدات في صندوق عقاري مرخص من جهة(أ))، فباطلاع الدائرة على الاتفاقية، تبين لها أن الاتفاقية مبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بعدم صفتها في هذا الجانب من الدعوى؛ لكونها ليست طرفاً في هذه الاتفاقية، وباطلاع الدائرة على السجل التجاري، تبين لها أن الشركة المدعى عليها شركة ذات مسؤولية محدودة رقم سجلها التجاري --، وحيث إن الصفة من النظام العام، ويتعين على الدائرة بحثها من تلقاء نفسها في أي مرحلة من مراحل الدعوى ولو لم يثرها أي من الخصوم، فإن الدائرة تنتهي إلى عدم قبول الدعوى في هذا الجانب؛ لإقامتها على غير ذي صفة.

ولما تقدم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قَرَرَت الدائرة الآتي:

أولاً: عدم جواز نظر الدعوى فيما يتعلق باتفاقية المساهمة بحصص عينية عند تأسيس صندوق استثماري عقاري مرخص من جهة (أ)؛ لوجود شرط التحكيم.

ثانياً: عدم قبول الدعوى فيما يتعلق باتفاقية وعد بشراء وحدات في صندوق عقاري مرخص من جهة (أ)؛ لإقامتها على غير ذي صفة.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم