



## قرار لجنة الفصل النهائي

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل         | تاريخ صدور القرار                  |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 46/7                      | 5347/ل/د/1/2024 لعام 1446هـ | 1446/03/27 هـ الموافق 2024/09/30 م |
| نوع الدعوى                | التصنيف                     | سبب النهائية                       |
| مدنية                     | صندوق استثمار عقاري         | فوات موعد الاستئناف                |

### الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدّم إلى اللجنة بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها (جاء فيها ما نصه: "بتاريخ (--م تم التعاقد مع الشركة المدعى عليها وتوقيع اتفاقية فتح حساب استثماري بعدد (400,000) وحدة أربعمئة ألف وحدة بقيمة (4,000,000) ريال أربعة ملايين ريال وقام موكلي بسداد قيمة المساهمة وذلك بموجب الشيك رقم (270053) وتاريخ ..... الصادر من بنك (أ) لصالح المدعى عليها ويتضمن العقد المشاركة بشكل مباشر في فرصة عقارية تتلخص في شراء وتملك قطع أراضي متجاورة بمساحة إجمالية قدرها (1849.54م2) واستكمال إجراءات الإفراغ ومن ثم بيعها. وبتاريخ ..... قام موكلي عن طريق المدعى عليها ببيع عدد (200,000) وحدة مائتي ألف وحدة بقيمة (12) ريال اثنا عشر ريال للوحدة الواحدة وإجمالي (2,400,000) ريال مليونين وأربعمئة ألف ريال. وحيث نص البند الثامن من الاتفاقية محل الدعوى على الآتي: 'فترة الاستثمار سنة واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية للمرحلتين' المستندات: -العقد. -أوامر البيع. الطلبات: وحيث الأمر ما ذكر نطلب من سعادة رئيس وأعضاء اللجنة الموقرة فسخ العقد للأسباب المشار لها آنفاً وإعادة مبلغ رأس المال المتبقي والمقدر بـ (2,000,000) ريال مليونين ريال. مبلغ التعويض إن وجد: وإعادة مبلغ رأس المال المتبقي والمقدر بـ (2,000,000) ريال مليونين ريال. طلب التعويض عن مبلغ فتح المحفظة والمقدر بـ (80,000) ريال ثمانون ألف ريال. نطلب تعويض عن حبس المال وعدم استثماره نتيجة تقصير المدعى عليها حيث وصل سعر الوحدة في عام (--م إلى 12 ريال نطلب إلزام المدعى عليها بمبلغ (400,000) ريال فارق المبلغ للوحدة الواحدة".

وتم تزويد المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى، مع طلب جوابها عنها.

ووردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: عدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ولائياً بنظر الدعوى: أ- يتضح من وقائع صحيفة الدعوى بأن المدعي وقّع مع المدعى عليها عقداً بتاريخ ..... فوّضها من خلاله بالاستثمار في جزء مشاع من أرض محددة في العقد ، وقامت المدعى عليها بتنفيذ العقد واستثمرت أموال المدعي في شراء تلك الأرض (مع مستثمرين آخرين) وفقاً لما هو متفق عليه. وباستثمار المبلغ في الأرض أصبح المدعي شريكاً في الأرض محل الدعوى، وأصبح يتعامل مع المدعي عليها بصفته تلك. ثم تخارج المدعي من جزء من نصيبه في هذا الاستثمار عن طريق المدعى عليها بتاريخ ..... (محققاً ربحاً قدره 20%). والآن أقام المدعي



هذه الدعوى مُطالباً، حسب ما نصت عليه صحيفة الدعوى، بفسخ العقد وإعادة مبلغ رأس المال المتبقي...'. مما يعني أن الدعوى تتعلق بمنازعة في ملكية العقار محل الاستثمار، بالنظر إلى أن العقد الموقع معه ينص على شراء أرض محددة فيه لحساب المدعي (وآخرين) بالمشاركة على الشيوع، ثم بيعها فقط، وفقاً للبند الثامن من العقد بعنوان (استراتيجية الاستثمار) الذي نص على الآتي: 'تتلخص استراتيجية الاستثمار في المشاركة بشراء وتملك قطع أراضي متجاورة'. كما جاء في البند الثالث من العقد وعنوانه (استثمارات العميل) النص الآتي: 'ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في العقار الموضح في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر'. إن ذلك يثبت أن العقد بين طرفي الدعوى موقع بهدف وحيد وهو أن يكون المدعي أحد ملاك الأرض محل العقد، وليس دخوله كمالك أو مستثمر في صندوق عقاري. وليس بهدف إنشاء صندوق أو وعد بتحويل المبلغ إلى صندوق. كما يُثبت أن الدعوى تتعلق بملكية العقار وليس بملكية وحدات استثمارية أو أوراق مالية. ب- حيث تبين مما ورد أعلاه أن مقتضى طلب المدعي من حيث الجوهر يتعلق بطلب فسخ ملكيته المشاعة في الأرض محل الاستثمار، وحيث لا وجود للورقة المالية في هذا الاستثمار نهائياً، فإن هذه الدعوى تخرج عن نطاق نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، المُحدد في المادة الثلاثون من نظام السوق المالية الذي يتعلق بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام النظام ولوائحه التنفيذية، حيث لم يشمل النظام أو اللوائح التنفيذية تنظيماً يتعلق بملكية العقار؛ في حين أن الاختصاص في هذه النزاعات يقع بشكل خالص للمحاكم العامة بموجب المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية. الأمر الذي يؤكد بأن هذه الدعوى من قبيل المنازعات العقارية التي تختص المحاكم العامة بنظرها بموجب المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على (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...'. ثانياً: مع التأكيد على ما ورد في البند السابق من خروج هذه الدعوى عن الاختصاص الولائي للجنة كدفع أصلي؛ نُشير - على سبيل الاحتياط - إلى الآتي: لم يرد في صحيفة الدعوى سوى سبب وحيد للمطالبة بفسخ العقد، وهو، ما ورد بالنص الآتي: '... وحيث نص البند الثامن من الاتفاقية محل الدعوى على الآتي: فترة الاستثمار سنة واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية على مرحلتين'. وفيما يلي جوابنا على ذلك: أ- أن هذا السبب الوحيد، وهو انتهاء فترة السنة، مبني على اقتطاع جزئي من نص البند الثامن (استراتيجية الاستثمار) الذي أكد أن مدة السنة الواردة فيه تُعد فترة متوقعة وليست فترة إلزامية. فقد ورد في الفقرة (3) من هذا البند النص الآتي: '3- في حال لم يتم الانتقال للمرحلة الثانية خلال الستة أشهر الأولى فسيتم الاكتفاء بالمرحلة الأولى والتخارج حسب المدة الزمنية المتوقعة (سنة واحدة)'. ب- كما أن البند الثامن (استراتيجية الاستثمار) الذي وردت فيه المدة الزمنية المشار إليها، اختُتم بالنص الآتي: 'ملاحظة: يحق للطرف الأول تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض حسب ما يحقق المصلحة ويتمشى مع السوق في حينه' وحيث انخفضت قيمة العقار بصورة ملموسة منذ شراء، (وهذا ما أكدته تقارير المقيمين المعتمدين والتي تثبت جميعها بأن الأسعار في مرحلة انخفاض منذ تاريخ شراء الأرض) بسبب ظروف السوق العقاري التي تمر بها (--نتيجة لتأثيرات جائحة كورونا فقد قامت المدعى عليها بتمديد مدة الاستثمار بما يحقق مصلحة المستثمرين بموجب الاتفاقية، وأملاً في أن الفترة القادمة ستشهد صعود وارتفاع الأسعار في منطقة (--). وبذلك يتضح لمقام اللجنة أن تمديد مدة الاستثمار ينسجم مع نصوص الاتفاقية ويحقق مصالح المستثمرين. ومن ذلك يتضح لمقام اللجنة أن المدعى



عليها لم تُخالف نصوص العقد مع المدعي. ثالثاً: في الفترة الأخيرة تمكنت المدعي عليها بحمد الله من بيع الأرض من خلال أحد المسوقين العقاريين وجاري حالياً متابعة الإجراءات الأخرى لتوزيع حصيلة الفرصة على المستثمرين. ونجاح المدعي عليها ببيع الأرض بالرغم من مرورها بظروف غير عادية وغير متوقعة وخارجة عن سيطرتها وإرادتها يثبت لسعادتك بذل العناية المتخصصة من قبل المدعي عليها لتجاوز هذه الظروف وعملها الجاد لتجاوز الظروف الخارجة عن إرادتها، لتصفية الفرصة. الطلبات: نطلب من مقام اللجنة الموقرة الآتي: أ- بصفة أصلية: الحكم بعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى. ب- بصفة احتياطية: رد دعوى المدعي لعدم إخلال المدعي عليها بالعقد مع المدعي".

وتم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه عنها. وخاطبت الدائرة المدعي عليها بطلب تزويدها وإفادتها بتاريخ بيع أرض (الأرض محل الاستثمار)، وما يُثبت البيع وسعر البيع، وتزويد الدائرة بصافي قيمة الأصول عند التصفية وعن المبلغ المستحق للمدعي وطريقة احتساب مبالغ التصفية.

وخاطبت الدائرة المدعي عليها بطلب تزويدها بالتقرير ربع السنوي الذي يبين قيمة الاستثمار في محفظة "عقارية" وذلك للربع الثاني المنتهي في تاريخ .....، على أن يوضح التقرير صافي قيمة الأصول، وإجمالي عدد الوحدات لمحفظة "عقارية" في ذلك التاريخ.

ووردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: فيما يتعلق بإثبات بيع الأرض فنفق لسعادتك (صورة من صك الأرض باسم المالك الجديد). ثانياً: فيما يتعلق باستفسارك عن سعر البيع فنفيدكم بأنه تم بيع العقار بمبلغ إجمالي وقدره (83,450,250) ريال. كما هو موضح لسعادتك بصك الملكية للمالك الجديد. ثالثاً: فيما يتعلق باستفسارك عن كيفية احتساب مبالغ التصفية المستحقة للمستثمرين، فإننا نوضح لسعادتك بأن إجمالي مصاريف الاستثمار (8,530,000)، والمبالغ المتبقية (74,920,250) ريال من قيمة البيع الذي سيتم توزيعه على الشركاء حسب نسبة ملكيتهم وفقاً للآتي:

| الشريك              | المبلغ الموزع     | الايضاح                                                   |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| المحافظ العقارية    | 48,237,902<br>61. | تمثل نصيب المحافظ العقارية المدارة من الشركة المدعي عليها |
| الشركة المدعي عليها | 4,958,836.<br>32  | تمثل نصيبه الفعلي من الاستثمار                            |
| (شخص مدخل)          | 17,801,051<br>40. | تمثل نصيبه الفعلي من الاستثمار                            |
| شركة (أ)            | 3,922,459.<br>67  | صندوق (أ)                                                 |

رابعاً: فيما يتعلق باستفسارك عن إجمالي عدد الوحدات المتعلقة بمحافظ عقارية فإننا نفيدكم بأن إجمالي عدد الوحدات هي (5,610,000) وحدة. خامساً: وفيما يتعلق باستفسارك عن عدد الوحدات المملوكة للمدعي في الاستثمار والمبلغ الذي سيتم توزيعه للمدعي (فتجدونه موضحاً بالجدول التالي:



| عدد الوحدات | اجمالي المبلغ الذي سيتم توزيعه | سعر الوحدة عند التصفية |
|-------------|--------------------------------|------------------------|
| 200,000     | 1,719,711.32                   | 8,5986                 |

وجاري العمل حالياً على إنهاء سداد المصاريف والالتعاب المتعلقة بالفرصة والتوزيع للمستثمرين، وسيتم تزويدكم بكشف حساب استثماري يوضح كافة التفاصيل والمتوقع خلال الأسبوع المقبل".

ووردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي عليها، جاء فيها ما نصه: "إشارةً إلى الدعوى رقم ..... وتاريخ ..... المقامة من ('المدعي') ضد/ الشركة المدعى عليها، فإننا نفيدكم بأن طرفي الدعوى قد توصلا إلى صلح يقضي بإنهاء النزاع الماثل أمام دائرتكم الموقرة، وتجدون برفقه (إقرار بالتنازل عن الدعوى) موقعاً من المدعي كما تجدون برفقه رسالة نصية من المدعي عبر تطبيق الواتساب التي تثبت إرساله الصلح إلينا، ونُشير إلى أن المدعي قام بتفويضنا في تقديم وثيقة الصلح إلى مقام الدائرة. لذا نأمل من سعادتكم إصدار حكمٍ بانتهاء هذه القضية صلحاً بين الطرفين".

وتم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه عنها.

وفوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصه: "أود إحاطة لجنّتكم الموقرة بأن موكلي قام بالتوقيع على إقرار بالتنازل عن الدعوى خشية من ضياع كامل حقوقه التي لدى المدعي عليه الشركة المدعى عليها حيث قامت المدعي عليها بالتخيير بين التنازل عن الدعوى أو استلام المبلغ ناقص مبلغ 300,000 ريال ثلاثمائة ألف ريال تقريباً. ويخشى موكلي من عدم استلام أمواله ولا نعلم مصير هذه الشركة بعد علمنا أن هناك قضايا كثيرة مرفوعة عليها وهذا الأمر ممتد لمحافظ عقارية أخرى وكذلك صناديقهم العقارية، وللعلم أن الشركة المدعى عليها باعت أرض من تاريخ ..... أي منذ أكثر من خمسين يوماً ولم تفصح عن أسعار شراءها للأرض ولم تبلغنا بالقوائم المالية، وهذا يعد بيع غامض ومريب ولم يوقع موكلي على أي ميزانية أو قوائم مالية بخلاف معاناتنا من جراء تصرفاتهم وإهمالهم وعدم إرسال تقارير ربع سنوية وتمديد عمر المحفظة لعشر سنوات ومدتها سنة واحدة بربح 32% سنوياً دون اتباع الإجراءات النظامية وعقد جمعية عمومية للعملاء واخذ موافقات من هيئة سوق المال. وعليه فإنني أؤكد لجنّتكم الموقرة تمسك موكلي على الاستمرار في الدعوى للحصول على باقي المبلغ المستحق وهو (400,000 ريال) أربعمائة ألف ريال بالإضافة إلى الرسوم المسددة لهم وهي (80,000 ريال) ثمانون ألف ريال والتعويضات".

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 بين مستثمر وإحدى مؤسسات السوق المالية بشأن اتفاقية إدارة محفظة خاصة، فإن هذه الدعوى تُعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/6/2 هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إهمالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبيّن لها أن دعوى المدعي تتمثل في إبرامه لاتفاقية إدارة محفظة خاصة مع المدعي عليها في تاريخ (--م) بالاشتراك في (400,000) وحدة بمبلغ قدره (4,000,000) ريال؛ بغرض



الاستثمار في شراء فرصة عقارية، وبتاريخ (--) م قام المدعي ببيع (200,000) وحدة بمبلغ قدره (2,400,000) ريال، ويعترض على تقصير المدعي عليها في احترام العقد الموقع معها، ويطلب إلزامها بإعادة مبلغ رأس ماله المتبقي لديها والمقدر بـ (2,000,000) مليوني ريال، وكذلك التعويض عن مبلغ فتح المحفظة المقدّر بـ (80,000) ثمانين ألف ريال والتعويض عن حبس ماله، ودفعت المدعي عليها بعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر الدعوى، وأن المدعي عليها لم تخالف نصوص الاتفاقية مع المدعي، وتقدمت لاحقاً باتفاقية صلح مع المدعي تضمنت تنازل المدعي عن الدعوى، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وباطلاع الدائرة على (إقرار بالتنازل عن الدعوى وترك الخصومة) الموقع من المدعي والمرفق من المدعي عليها في مذكرتها الجوابية التي وردت الدائرة في تاريخ ..... ، المتضمن ما يلي: "وحيث تم الاتفاق بيننا على أن يتم تحويل حصيلتي الاستثمارية من محفظة عقارية بمبلغ قدره (1,719,711.32) ريال (مليون وسبعمائة وتسعة عشر ألف وسبعمائة واحد عشر ريال سعودي واثنان وثلثون هللة فقط) فإنني أفيدكم بأنني متنازل عن الدعوى المشار إليها ولا أطلب الشركة المدعي عليها بأي مستحقات أو مطالبات، وأبرء ذمتها المالية بشكل نهائي، وأفوض الشركة المدعي عليها بتقديم هذا الإقرار نيابة عني أمام لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ليتم عمل اللازم وعلى ذلك جرى التوقيع"، وحيث أقر وكيل المدعي بصحة موافقة موكله على ذلك في مذكرته الواردة للدائرة في تاريخ ..... ، فإن الدائرة تنتهي إلى صحة انعقاد الصلح بين أطراف الدعوى، ورفض طلبات المدعي.

أما طلب المدعي التراجع عن إقراره بالتنازل عن الدعوى، وعن قبول الصلح مع المدعي عليها، وطلبه الاستمرار في الدعوى، فيجاب عنه بأن المادة (الأولى بعد الأربعمئة) من نظام المعاملات المدنية نصت على: "يترتب على عقد الصلح انقضاء الحقوق والادعاءات التي نزل عنها أي من المتصالحين، وليس لأي منهما أو لورثته الرجوع فيه"، الأمر الذي يتعين معه على الدائرة رفض طلب المدعي.

ولما تقدّم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قرّرت الدائرة الآتي:

رفض طلبات المدعي.

وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم