لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية
Committee for Resolution of Securities Disputes

قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/707	5967/ل/د2/2025 لعام 1447هـ	1447/02/09هـ، الموافق 2025/8/03م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	عقود خاصة	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "تظلمنا من الشركة المدعى عليها كالتالي: 1- جاءنا مشتري لمنزلنا المنزوع لصالح الشركة في عام (--) بـ (٣٠) مليون ريال وغرروا بنا الشركة وأقنعونا بالدخول مساهمة في الشركة وأن الخير والفائدة بالمساهمة واحتسبوا عقارنا بـ (٤) مليون فقط وحرمونا من (٢٦) مليون ريال كنا سنستفيد منها في حال البيع. 2- تم غبننا من قبل الشركة بتسليمنا مبالغ تحت مسمى إيجارات وتفاجأنا بأنها سجلت علينا مديونية في الشركة. 3- حبسوا علينا المنفعة مدة (٢٠) سنة من تاريخ هدم منزلنا ولم نستطع التصرف فيها. جميع ردودهم السابقة غير مقنعة لنا وهي عبارة عن تملص من المسئولية وهروب من الاعتراف بالضرر الذي وقع علينا. الطلبات: نطالب بالتالي: 1- إعادة تقييم العقار بالقيمة العادلة. 2- إلغاء المديونية المسجلة عليه وتسجيلها كإيجارات مثلما كانت سابقاً. 3- تعويضي عن حبس المنفعة والأضرار المالية والاستثمارية والنفسية والاجتماعية واستفادتهم من الاستثمار في موقع ملكنا ببناء فنادق وأسواق واستفادة الشركة من موقعنا طيلة الـ (٢٠) سنة. فنطالب الشركة بتعويضي عن حصتي فقط عن كل سنة بـ (٣٠٠) ألف في (٢٠) سنة بمجموع مبلغ (٦) ملايين ريال وأراها قليلة لقاء الغبن الذي تعرضنا له. 4- تصعيد الشكوى إلى اللجان العليا للوصول لمحاكمة عادلة نحصل منها على حقوقنا وندفع الغبن والضرر الذي لحق بنا بالمساهمة معهم" (وأرفقت ما تستشهد به).

وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرافقاتها، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها، جاء فيها: "أولاً: من الناحية الشكلية: 1- ندفع ببطلان صحيفة الدعوى: حيث تضمنت لائحة دعوى المدعية طلبات لا رابط بينهما حيث طلبت المدعية في دعواها بعدة طلبات لا رابط بينهما، واستنادا لنص المادة (41) من نظام المرافعات الشرعية التي تنص على (2- لا يجمع في صحيفة الدعوى بين عدة طلبات لا رابط بينها)، عليه فإن موكلي يدفع ببطلان صحيفة الدعوى لاشتمالها على عدة طلبات لا يوجد بينهما رابط. 2- ندفع بعدم اختصاص اللجنة للفصل في الدعوى: حيث أن طلبات المدعية خارج اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية المنصوص عليها في نظام السوق المالية. ثانياً: من الناحية الموضوعية: نتمسك بعدم صحة الدعوى وتناقضها: حيث أن تقييم العقارات في مشروع الشركة المدعى عليها تم

عن طريق جهة حكومية وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة (--) وليس لموكلتي أي علاقة بهذه التقييمات، كما أن المبالغ المستلمة من المدعية كانت بناء على طلب خطي منها وبتعهد منها بأنها مديونية ولا يحق لها التصرف بالملكية إلا بعد سداد هذه المديونية، وأما عن حبس المنفعة فموكلتي لم تحبس المنفعة عن المدعية والأسهم في حوزتها وعددها (33,164) سهماً وتم تسليمها للمدعية بعد إكمال الإجراءات النظامية. وتأسيساً على ما سبق نلتمس من فضيلتكم الحكم بالآتي: أصلياً: عدم قبول الدعوى. احتياطيا: رد الدعوى".

وفي تاريخ (--) تم تزويد المدعية بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعية، جاء فيها: "لا زلت أطالب بنفس مطالباتي السابقة، وما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها أن مطالباتي لا رابط بينها وأنها ليست من اختصاص اللجنة، أفيدكم أن القضية بيني وبين الشركة المدعى عليها هي أسهم ومساهم وكل مطالباتي هي في حدود المساهمة ولا يوجد أي مطالبة خارج نطاق الأسهم".

وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها.

وفي ضوء ما سبق، وحيث انقضت المهلة الممنوحة للشركة المدعى عليها دون أن تقدم رداً على مذكرة المدعية، قررت الدائرة الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة، تمهيداً لإصدار قرار فيها.

الأسباب

حيث إن المدعية تهدف من دعواها إلى إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة تقييم عقار بالقيمة العادلة، وإلغاء مديونية ناتجة عنه، وتعويضها عن حبس منفعته.

ومن حيث الموضوع، فإنه باطلاع الدائرة على أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعية تتمثل في أن مشترياً تقدّم لشراء عقارهم بمبلغ قدره (30,000,000) ريال إلا أن الشركة المدعى عليها أقنعتهم بالدخول في مساهمة في الشركة مقابل العقار، وتعترض على تقييم الشركة المدعى عليها للعقار بـ (4,000,000) ريال، وعلى تسجيل مبالغ الإيجار كمديونية، وعلى حبس منفعة العقار مدةَ (20) عاماً، وتطالب بإعادة تقييم العقار، وإلغاء المديونية، وتعويضها عن حبس المنفعة والأضرار المالية والاستثمارية والنفسية والاجتماعية بمبلغ إجمالي قدره (6,000,000) ريال، في حين دفعت الشركة المدعى عليها ببطلان صحيفة الدعوى لتضمنها طلبات لا رابط بينها، وعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى، وعدم صحة الدعوى وتناقضها؛ ذلك أن تقييم العقارات تم عن طريق جهة حكومية، إضافة إلى أن المبالغ المتسلمة من المدعية كانت بناءً على طلب خطي منها وبتعهد منها بأنها مديونية ولا يحق لها التصرف بالملكية إلا بعد سداد هذه المديونية، وأنها لم تحبس المنفعة عن المدعية والأسهم في حوزتها وعددها (33,164) سهماً وتم تسليمها إلى المدعية بعد إكمال الإجراءات النظامية، وطالبت بعدم قبول الدعوى وردّها، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، تبين لها أن النزاع يتعلق بمطالبة المدعية بإعادة تقييم عقار وإلغاء مديونية متعلقة بإيجاره والتعويض عن حبس منفعته.

وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بعدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بالفصل في الدعوى؛ إذ إن طلبات المدعية خارج اختصاص اللجنة المنصوص عليها في نظام السوق

المالية، وحيث إن الاختصاص الولائي من النظام العام ويتعين على اللجنة التصدي له من تلقاء نفسها ولو لم يدفع به أطراف الدعوى.

وحيث تنص المادة (الحادية والثلاثون) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1435/01/22هـ على أن "تختص المحاكم العامة بنظر جميع الدعاوى والقضايا والإثباتات الإنهائية وما في حكمها الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم، 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 أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده، ونحو ذلك، ما لم ينص النظام على خلاف ذلك..."، وحيث إن الفقرة (أ) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية حددت اختصاص اللجنة في الفصل في المنازعات المتعلقة بأحكام النظام ولوائحه ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع ومركز المقاصة وقواعدها وتعليماتها، وحيث إنه يتعين قبل النظر في الدعوى التحقق من دخولها في الاختصاص الولائي للجنة، وحيث إن هذا الاختصاص من النظام العام، ويتعين على الدائرة التصدي له من تلقاء نفسها ولو لم يثره أحد الخصوم.

ولما تقدمَ مِن أسبابٍ، وبعد المداولة نظاماً، قَرَرت الدائرة الآتي:

عدم اختصاصها بنظر الدعوى.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم