



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/314	6263/ل/د2/2025 لعام 1447هـ	1447/6/18هـ، الموافق 2025/12/09م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في تاريخ (--) بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أتقدم إليكم بهذه الشكوى بشأن قيام صندوق (أ) التابع لشركة المدعى عليها بطرح عقار في مزاد علني، رغم كونه محل نزاع قانوني قائم وملاحظات جوهرية مسجلة على صك الملكية. العقار يقع في (--) : . وقد تم تقديم طلب إثبات تملك رسمي لدى منصة 'إحكام' برقم (--) : وما زال قيد النظر في لجنة المراجعة لدى منصة إحكام دون صدور قرار نهائي حتى تاريخه. كما نحيطكم علمًا بوجود تقرير رسمي صادر عن وزارة العدل، يفيد بأن الصك الخاص بالعقار يحتوي على ملاحظات جوهرية، منها وجود زيادة في المساحة عن المملوكة نظامًا، وهو ما يشكل خللاً مؤثرًا في سلامة الملكية. بناءً على ما سبق، نأمل منكم التالي: إيقاف إجراءات المزاد فورًا لحين الفصل في النزاع القائم رسميًا. فتح تحقيق عاجل حول مدى التزام الصندوق بضوابط السوق العقارية. اتخاذ الإجراءات النظامية بحق أي مخالفة تمس حقوق المتنازعين أو المستثمرين. مستعد لتزويدكم بنسخة من التقرير وأي مستندات إضافية تدعم الشكوى. الطلبات: الأرض محل نزاع وطلبي لإثبات التملك في منصة إحكام برقم(-) في لجنة المراجعة تحت المراجعة ولازال حتى تاريخه. أي تصرف أو تداول في الأرض من قبل الطرف الآخر بما في ذلك البيع أو المزاد يسبب ضياع الحق ووقوع ضرر مباشر على حقي القانوني والمحتمل في الملكية قبل صدور قرار لجنة المراجعة في منصة إحكام. تعدد الملاك قبل صدور قرار من منصة إحكام يؤدي إلى نشوء نزاعات لاحقة وتضارب مصالح الأطراف. ضياع الحق مما يترتب عليه إطالة أمد النزاع واحتمالية فقدان الحق المشروع. أطالب بإلزام الطرف الآخر بإيقاف أي إجراء لحين صدور قرار اللجنة في منصة إحكام وذلك حسب الحكم الشرعي مرفق لكم الصك الصادر من المحكمة العامة ونصه (التقدم بالدعوى بعد صدور



صك التملك من منصة إحكام بناء على الأمر الملكي رقم 218/أ وتاريخ 1441/3/25هـ. واحتفظ بالحق بمطالبة الطرف الآخر بالتعويض أي خسائر مادية أو أضرار مباشرة ناتجة عن هذي التصرفات السابقة والحالية والمستقبلية قبل صدور قرار اللجنة النهائي في منصة إحكام". وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرافقاتها، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها: "أولاً: الدفوع الشككية: استناداً للمادة رقم (31/أ) من نظام المرافعات الشرعية التي تنص على: '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 ... 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...،' والمادة رقم (1/76) من ذات النظام التي تنص على: 'الدفع بعدم اختصاص المحكمة لانتفاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها، أو الدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة أو لأي سبب آخر، وكذا الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها؛ يجوز الدفع به في أي مرحلة تكون فيها الدعوى وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها،' وحيث إن هذه الدعوى متعلقة بشأن الادعاءات -غير المسلمة من قبل الشركة المدعى عليها بصحتها- المتصلة بالعقار وادعاء التملك له، وحيث إن المدعي ليس بمالك لأي وحدة استثمارية في الصندوق الوارد بيانه في صحيفة الدعوى، وحيث إن المدعي لا يملك أي صك للتملك؛ الأمر الذي نطلب من اللجنة إصدار القرار بعدم اختصاصها بنظر هذه الدعوى وفقاً للطلبات الآتية: ثانياً: الطلبات: بناءً على ما تقدم فنأمل من سعادتكم إصدار القرار في هذه الدعوى بعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظرها، مع احتفاظ الشركة بحقها بأي تعويضات جراء الإلجاء في الترافع".

وفي تاريخ (--) تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه.

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها: "أولاً: من حيث الشكل اقتصر رد المدعى عليه على النفي العام دون تقديم ما يثبت سلامة إجراءاته النظامية، رغم أن الدعوى تقوم على ضرر حقيقي ومباشر ناتج عن تصرف الصندوق في عقار متنازع على ملكيته. كما تجاهل المدعى عليه أن هناك طلباً منظوراً لدى منصة إحكام بخصوص مساحة تُقدَّر ب (٦٠٠,٠٠٠ م٢) من الأرض، بالإضافة إلى حكم صادر من المحكمة العامة برقم (-) يقضي بوقف السير بالدعوى حتى انتهاء إجراءات منصة إحكام قبل إقامة أي دعوى أو تصرف في العقار. وبذلك، فإن الدفع بعدم الاختصاص أو نفي الضرر مخالف للنظام، ويتعارض مع المبادئ التي



أرساها نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري في حماية حقوق جميع الأطراف ذوي المصلحة. --- ثانيا: من حيث الموضوع 1- وجود نزاع رسمي قائم أمام منصة إحكام بشأن ملكية جزء من الأرض محل الصندوق، يجعل أي تصرف فيها سابقاً لأوانه، ويُعد مخالفة للمادة (43) من نظام السوق المالية التي تلزم المرخص لهم بالأمانة والمهارة والعناية. 2- قيام الصندوق ببيع جزء من الأرض بالمزاد رغم النزاع القائم، يشكل مخالفة للفقرة (7) من المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي تمنع اتخاذ أي تصرف جوهري في الأصول بما يُخل بحقوق الغير. 3- هذا التصرف ألحق ضرراً مادياً ومعنوياً مباشراً بالمدعي، ويُعتبر إخلالاً بالمادة (5/ب) من اللائحة التي تُلزم مدير الصندوق بعدم الإضرار بأي طرف ذي مصلحة بالعقار. 4- يُعد هذا السلوك أيضاً سبباً للمسؤولية النظامية والتعويض المنصوص عليه في المادة (77) من نظام السوق المالية، والتي تقرر حق المتضرر في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن مخالفة النظام أو لوائح التنفيذ. 5- كما أن الحكم الشرعي الصادر من المحكمة العامة، والذي قضى بانتظار نتيجة منصة إحكام، يُعد سنداً قضائياً واجب الاحترام، وأي تصرف يخالفه يعد مخالفة لمبدأ حجية الأحكام القضائية. ثالثاً: الضرر الواقع على المدعي ضرر مادي مباشر: نتيجة بيع جزء من الأرض محل النزاع بما يهدد بفقدان الحق المشروع للمدعي وتعدد الملاك. ضرر معنوي: نتيجة تعقيد الإجراءات وإطالة أمد النزاع بعد انتقال الملكية لأطراف متعددة. ضرر محتمل: في حال صدور قرار من منصة إحكام لصالح المدعي، يصبح التنفيذ متعذراً بسبب التصرفات السابقة. رابعاً: الطلبات بناءً على ما تقدم، وبلاستناد إلى أحكام نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، ألتمس من لجننتكم الموقرة ما يلي: 1- إيقاف أي تصرف أو مزاد أو إجراء ناقل للملكية في الأرض محل النزاع إلى حين صدور قرار نهائي من منصة إحكام. 2- إلزام الصندوق ومديره بالتقيد بالمادتين (5/ب) و(7/22) من اللائحة بعدم اتخاذ أي إجراء جوهري قبل إشعار الهيئة أو صدور قرار اللجنة. 3- توثيق الضرر المادي والمعنوي الواقع على المدعي، وحفظ حقه في رفع دعوى تعويض لاحقة وفق المادة (77) من نظام السوق المالية. 4- التوصية لهيئة السوق المالية بمراجعة إجراءات الصندوق والتأكد من التزامه بمتطلبات الإفصاح والشفافية المنصوص عليها في المادة (25) من النظام. خامساً: مستندات مؤيدة يرفق طيه الرفع المساحي المعتمد للعقار محل النزاع، المتضمن وجود آثار استغلال قديم تشمل الزرع والبئر والحدود القائمة، مما يعزز ثبوت اليد والاستعمال التاريخي للعقار من قبل المدعي، ويؤكد أن التصرفات التي باشرها الصندوق طالت أرضاً ذات إشغال فعلي وليست أرضاً خالية من الحقوق أو النزاع. سادساً: الختام إن الهدف من هذه الدعوى ليس تعطيل مصالح الصندوق أو الإضرار بالمستثمرين، بل حماية حق مشروع قائم، ومنع الإضرار بالغير، والتزاماً بأحكام النظام ومبادئ العدالة التي كفلتها هيئة السوق المالية".



وفي ضوء ما سبق، قررت الدائرة الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة؛
تمهيداً لإصدار قرار فيها.

الأسباب

حيث يهدف المدعي من دعواه إلى إلزام الشركة المدعى عليها بإيقاف مزاد عقاري على أرض
متنازع في ملكيتها وتوثيق الأضرار المترتبة على ذلك.

وبتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما
لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في أن الشركة المدعى عليها قامت بصفتها مديراً
لصندوق (أ) بطرح العقار الواقع في (--) في مزاد علني، بالرغم من كونه محل نزاع قانوني ووجود
ملاحظات جوهرية في الصك الخاص بالعقار، وأنه تقدم بطلب إثبات تملك رسمي لدى منصة
إحكام لا يزال قيد النظر، ويطلب إيقاف إجراءات المزاد لحين الفصل في النزاع، وإلزام الشركة
المدعى عليها بعدم اتخاذ أي إجراء جوهري قبل إشعار الهيئة أو صدور قرار اللجنة، في حين دفع
وكيل الشركة المدعى عليها بعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر الدعوى، ويطلب الحكم بذلك،
وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث إن أساس دعوى المدعي يتمثل في مطالبة الشركة المدعى عليها بإيقاف أي تصرف أو
مزاد أو إجراء ناقل للملكية في الأرض محل النزاع إلى حين صدور قرار نهائي من منصة إحكام.

وحيث إن الفقرة (أ) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية حددت اختصاص لجنة
الفصل في منازعات الأوراق المالية في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه
ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع ومركز المقاصة وقواعدها وتعليماتها في الحق العام
والخاص، وحددت الفقرة (2) من المادة (السادسة والستين بعد المائتين) من نظام الشركات
اختصاص اللجنة بالنظر والفصل في التظلمات من قرارات الهيئة وجميع الدعاوى المدنية
والجزائية والمنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام النظام واللوائح، وتتولى توقيع الجزاءات المقررة
لمخالفة أحكامها، وذلك فيما يتعلق بشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية، وحيث تنص
المادة (الحادية والثلاثون) من نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1)
وتاريخ 1435/01/22هـ، على أنه "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 دفع وكيل الشركة المدعى عليها بعدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر هذه الدعوى، وحيث إن الاختصاص الولائي من النظام العام، ويتعين على الدائرة التصدي له من تلقاء نفسها ولو لم يثره أحد الخصوم، وحيث إن محل النزاع بين الطرفين لا يقع ضمن نطاق أحكام نظام السوق المالية ونظام الشركات ولوائحهما.

ولما تقدم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قرّرت الدائرة الآتي:
عدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى.
وصلّى الله على نبيّنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم