

قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/171	6507/ل/2026/د لعام 1447هـ	1447/10/10هـ، الموافق 2026/3/29م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن الشركة المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في تاريخ (--) بواسطة وكيلها بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: بيانات الدعوى: 1- بيانات أطراف الدعوى: أ. الشركة المدعية ذات مسؤولية محدودة، سجل تجاري رقم: (--)، ويشار إليها في هذه الصحيفة ('المدعية') أو ('موكلتي'). ب. الشركة المدعى عليها مساهمة سعودية مقفلة، سجل تجاري رقم (--) وتاريخ (--) ويشار إليها في هذه الصحيفة ('الشركة المدعى عليها') 2- الاختصاص: تختص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر هذه الدعوى استناداً على المادة (60) من نظام السوق المالية والتي نصت على ما يلي: 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يتم إبرامه بشأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام، ولا يحق للوسيط المخالف الاحتجاج بالاتفاق أو العقد في مواجهة الطرف الآخر، ويجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ الاتفاق أو العقد واسترداد أي أموال أو ممتلكات أخرى يكون قد دفعها أو حولها بموجب الاتفاق أو العقد، بشرط أن يقوم بإعادة الأموال أو الممتلكات الأخرى التي تلقاها بموجب الاتفاق أو العقد. وتختص اللجنة بالدعوى المرفوعة بناء على هذه المادة.' كما نصت المادة (31) من ذات النظام على 'مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من المادة الثانية والثلاثين من هذا النظام، لا يجوز لأي شخص ممارسة أي من الأعمال التي يمارسها عليها في المادة الثانية والثلاثين من هذا النظام داخل المملكة أو الادعاء بممارستها، ما لم يكن مستحقاً على ترخيص من الهيئة بذلك، حتى لو كانت الورقة المالية ذات الصلة بذلك الأعمال المدرجة أو المتداولة في سوق مالية منظمة خارج المملكة' وبما أن الأعمال المنصوص عليها في الاتفاقية محل الدعوى هي اتفاقية تأسيس صندوق عقاري مدر للدخل، وبما أن هذه الأعمال هي من ضمن الأنشطة الواردة في لائحة أعمال الأوراق المالية، وعليه ينعقد الاختصاص للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لنظر في هذه الدعوى. ثانياً: الوقائع: 1- بتاريخ (--) تم إبرام اتفاقية تأسيس صندوق عقاري مغلق بين كلاً من



الشركة المدعية والشركة المدعى عليها، على أن تقوم الشركة المدعى عليها بتأسيس هذا الصندوق بحجم قدره (--) ريال، وذلك خلال 3 أشهر من تاريخ الاتفاقية، في مقابل أن تدفع موكلتي مصاريف تأسيس الصندوق العقاري بقيمة قدرها (3%) من قيمة الصندوق العقاري استناداً على الفقرة (5) من البند (خامساً) من الاتفاقية والذي نص على 'تم الاتفاق أن يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مصاريف تأسيس الصندوق وقدرها 3% من حجم الصندوق وذلك ليتمكن الطرف الأول من تغطية مصاريفه الإدارية والفنية التي سوف يتكبدها خلال فترة التأسيس والطرح' والفقرة (6) من البند (خامساً) من الاتفاقية الذي نص على 'تم الاتفاق في حال لم يتمكن الطرف الأول من الانتهاء من الإجراءات النظامية ولتأسيس الصندوق وتغطية المبلغ بالكامل خلال ثلاثة أشهر من توقيع الاتفاقية فإنه يلتزم بإعادة مصاريف تأسيس الصندوق والمقدرة ب 3% من حجم الصندوق للطرف الثاني خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين'. (مرفق:1 اتفاقية تأسيس الصندوق العقاري). 2- قامت موكلتي بتحويل مبلغ وقدره (--) ريال سعودي للشركة المدعى عليها وذلك لقاء المصاريف المتفق عليها في الفقرة (5) من البند (خامساً) بنسبة قدرها (3%) من إجمالي قيمة الصندوق العقاري. (مرفق:2 الحوالة البنكية). 3- لم تلتزم الشركة المدعى عليها بتنفيذ الاتفاقية خلال المدة المتفق عليها وهي (3) أشهر، حيث جرى إشعارها باسترداد المبلغ المدفوع لها، إلا أنه وحتى تاريخه لم يتم إعادة المبلغ المحول، ولم تستجيب لموكلتي حتى الآن. 4- تفاجأت موكلتي بعد إبرام اتفاقية الترتيب والاستحواذ مع الشركة المدعى عليها بأن ترخيصها بمزاولة نشاطها معلق قبل إبرام اتفاقية محل الدعوى!، وذلك بناءً على قرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ (--) الذي تضمن تعليق الترخيص الممنوح الشركة المدعى عليها لممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، والترتيب، وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية. (مرفق: 3 قرار تعليق الرخصة) 5- بتاريخ (--) تقدمت المدعية موكلتي بشكوى ضد الشركة المدعى عليها مقيمة برقم (--) تضمنت المطالبة بإلزامها بإعادة مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، يمثل مجموع المبالغ التي تم تحويلها إلى الشركة المدعى عليها دون أن تقوم بتنفيذ التزاماتها الواردة في الاتفاقية، وتم إغلاق الشكوى وإحالتها إلى اللجنة. (مرفق:4 ما يفيد إيداع الشكوى) 6- بتاريخ (--) أصدرت هيئة السوق المالية قرارها بإلغاء الترخيص الممنوح للشركة المدعى عليها للممارسة أنشطة إدارة الاستثمار وتشغيل الصناديق والترتيب، وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية، نظراً لثبوت عدم وفائها بمتطلبات القدرة والملائمة في ممارسة أعمال الأوراق المالية المرخص لها ممارستها. ثالثاً: أسانيد وأسباب الدعوى: 1- أسانيد الدعوى من الناحية التعاقدية: - نصت الفقرة رقم (1) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي 'حجم الصندوق (--)'. - نصت الفقرة رقم (5) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي: 'تم الاتفاق أن يدفع الطرف الأول مصاريف تأسيس الصندوق وقدرها 3% من حجم الصندوق وذلك ليتمكن الطرف الأول من تغطية مصاريفه الإدارية والفنية التي يتكبدها خلال فترة



التأسيس والطرح'. - نصّت الفقرة رقم (6) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي ' تم الاتفاق في حال لم يتمكن الطرف الأول من الانتهاء من الإجراءات النظامية لتأسيس الصندوق وتغطية المبلغ بالكامل خلال ثلاثة أشهر من توقيع الاتفاقية فإنه يلتزم بإعادة مصاريف تأسيس الصندوق والمقدرة بـ 3% من حجم الصندوق للطرف الثاني خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين'. - نص البند رقم (3) من البند (سادساً) من الاتفاقية على ما يلي: 'يلتزم الطرف الأول من الإجراءات النظامية لتأسيس الصندوق وتغطية المبلغ بالكامل خلال ثلاثة أشهر من توقيع الاتفاقية'. 2- أسانيد الدعوى من الناحية النظامية: - نصت المادة (60) من نظام السوق المالية على ما يلي: 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يتم إبرامه بشأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام، ولا يحق للوسيط المخالف الاحتجاج بالاتفاق أو العقد في مواجهة الطرف الآخر، ويجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ الاتفاق أو العقد واسترداد أي أموال أو ممتلكات أخرى يكون قد دفعها أو حولها بموجب الاتفاق أو العقد، بشرط أن يقوم بإعادة الأموال أو الممتلكات الأخرى التي تلقاها بموجب الاتفاق أو العقد. وتختص اللجنة بالدعوى المرفوعة بناء على هذه المادة'. - نصت المادة (31) من نظام هيئة السوق المالية على ' مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من المادة الثانية والثلاثين من هذا النظام، لا يجوز لأي شخص ممارسة أي من الأعمال التي يمارسها عليها في المادة الثانية والثلاثين من هذا النظام داخل المملكة أو الادعاء بممارستها، ما لم يكن مستحقاً على ترخيص من الهيئة بذلك، حتى لو كانت الورقة المالية ذات الصلة بذلك الأعمال المدرجة أو المتداولة في سوق مالية منظمة خارج المملكة'. - نصت المادة (107) من نظام المعاملات المدنية على الآتي 'الإخلال بالالتزام: في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، فللمتعاقّد الآخر بعد إعداره المتعاقّد المخل أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض...'. - نصت المادة (120) من نظام المعاملات المدنية على الآتي 'كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض'. - نصت المادة (136) من نظام المعاملات المدنية على الآتي 'يكون التعويض بما يجبر الضرر كاملاً؛ وذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر'. وبناءً على ما سبق ذكره، بالاطلاع على الاتفاقية المبرمة بين الأطراف، نجد أنها أنشأت على عاتق الشركة المدعى عليها الالتزام بتأسيس صندوق عقاري بحجم (--)، وذلك خلال (3) أشهر من توقيع الاتفاقية في مقابل أن تدفع موكلتي مصاريف تأسيس الصندوق العقاري بما يساوي (3%) من قيمة حجم الصندوق، وهذا بالفعل ما التزمت به ابتداءً موكلتي حيث قامت بإتمام الالتزام من جانبها بتحويل مبلغ وقدره (-- ريال إلى حساب الشركة المدعى عليها، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقم بتأسيس الصندوق وتنفيذ التزامات الاتفاقية كما اتفق عليه الأطراف. بل أن موكلتي تفاجأت بعد إبرام العقد محل الدعوى واستلام الشركة المدعى عليها مصاريف تأسيس الصندوق بأن ترخيص الشركة المدعى عليها معلق من قبل هيئة السوق



المالية مخالفةً بذلك لأحكام النظام، حيث إن المادة (5) من لائحة أعمال الأوراق المالية نصت على ما يلي: 'يحظر على أي شخص ممارسة أعمال الأوراق المالية في المملكة، ما لم يكن: (1) مؤسسة سوق مالية مرخص لها من الهيئة..'. مما يتبين أن الشركة المدعى عليها قامت بتغيير موكلتي وتعمدت السكوت عن تعليق ترخيصها إذ لو علمت موكلتي بذلك لما أبرمت هذه الاتفاقية. ولم تكتفِ الشركة المدعى عليها عند هذا الحد، بل امتنعت عن رد الأموال المحولة إليها كمصاريف تأسيس الصندوق دون أدنى وجه حق، بالرغم من إخطار موكلتي ومطالبتها لها برد المبالغ المحولة، وذلك استناداً على ما نصت عليه الفقرة رقم (6) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي 'تم الاتفاق في حال لم يتمكن الطرف الأول من الانتهاء من الإجراءات النظامية لتأسيس الصندوق وتغطية المبلغ بالكامل خلال ثلاثة أشهر من توقيع الاتفاقية فإنه يلتزم بإعادة مصاريف تأسيس الصندوق والمقدرة بـ 3% من حجم الصندوق للطرف الثاني خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين'. وعليه، وبما أن الشركة المدعى عليها تسلمت أموال بغير وجه حق وامتنعت عن ردها لأصحابها، وبما أن الشركة المدعى عليها أبرمت الاتفاقية بالمخالفة لنظام السوق المالية نظراً لتعليق ترخيصها من قبل الهيئة منذ تاريخ (--)، وبما أن نظام السوق المالية قرر لموكلتي أحقية استرداد أي أموال قد دفعتها أو حولها بموجب الاتفاق والعقد الباطل، وذلك استناداً على المادة (60) من نظام السوق المالية على ما يلي: 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يتم إبرامه بشأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام، ولا يحق للوسيط المخالف الاحتجاج بالاتفاق أو العقد في مواجهة الطرف الآخر، ويجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ الاتفاق أو العقد واسترداد أي أموال أو ممتلكات أخرى يكون قد دفعها أو حولها بموجب الاتفاق أو العقد....'. وبناءً على جميع ما سبق، نطلب من فضيلتكم الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها باسترداد مبلغ وقدره (-- ريال سعودي، يمثل مجموعة المبالغ التي تم تحويلها لها. ونؤكد لفضيلتكم أن جميع ما سبق بيانه يدل على سوء نية الشركة المدعى عليها، حيث إن قيامها بإبرام اتفاقية تأسيس الصندوق، بالرغم من أن رخصتها معلقة من قبل هيئة السوق المالية يأتي مخالفاً للنظام، حيث إن المادة (5) من لائحة أعمال الأوراق المالية نصت على ما يلي: 'يحظر على أي شخص ممارسة أعمال الأوراق المالية في المملكة، ما لم يكن: (1) مؤسسة سوق مالية مرخص لها من الهيئة..'. بل أن جميع ذلك من قبيل التغيرير والخداع الذي لو علمت به موكلتي لم تكن لتبرم الاتفاق مع الشركة المدعى عليها من حيث الأساس، حيث نصت المادة (61) من نظام المعاملات المدنية على 'التغيرير أن يخدع أحد المتعاقدين الآخر بطرق احتياليةٍ تحمله على إبرام عقد لم يكن ليبرمه لولاها. يعد تغريراً تعمد السكوت لإخفاء أمرٍ لم يكن المغرر به ليبرم العقد لو علم به.' مما يتأكد معه ثبوت سوء النية والتغيرير في جانب الشركة المدعى عليها. ومما يؤكد ذلك صدور قرار من لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية القطعي رقم (--)، ضدّ الشركة (ب) (والتي تملك الشركة المدعى عليها)، حيث انتهى



منطوق القرار إلى إدانة الشركة (ب) لممارستها عملاً من أعمال الأوراق المالية والمتمثل في نشاط (التعامل بصفة وكيل)، وذلك من خلال استلامها أموال واستثمارها في السوق المالية السعودية مقابل حصة من الأرباح، دون الحصول على ترخيص من هيئة السوق المالية، مما يتأكد معه ثبوت سوء النية في جانب الشركة المدعى عليها. الطلبات: رابعاً: الطلبات: وبناءً على ما سبق ذكره، نطلب من فضيلتكم ما يلي: 1- الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها باسترداد مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، والذي يمثل نسبة (3%) من حجم الصندوق العقاري محل الاتفاقية. كما تحتفظ موكلتنا بحق مطالبة الشركة المدعى عليها عن التعويض وأضرار التقاضي وأتعاب المحاماة التي تكبدتها".

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: "1- نفيد سعادتك أن الاتفاقية محل مطالبة المدعية والمؤرخة في تاريخ (--) لم يطرأ عليها شيء من الفسخ أو الإبطال أو الإنهاء وقد نصت مادتها الثامنة على: (تعتبر هذه الاتفاقية معتمدة من تاريخ التوقيع عليها على أن تسري فاعليتها حتى: 1- تاريخ نهاية فترة الاكتتاب الأولى وإشعار الهيئة ببدء أعمال الصندوق، 2- يتم إنهاؤها بموجب اتفاق خطي بين الطرفين وحيث لم يرد أي اتفاق بين المدعية والشركة المدعى عليها على إنهاء الاتفاقية ولم تطلب المدعية من موكلتي الشركة المدعى عليها أي طلب خاص بإنهاء الاتفاقية، كما لم يحكم بفسخها أو إبطالها. 2- نفيد سعادتك أن المدعية قد أوردت في مذكرتها كثير من الاوصاف وعيوب الإرادة التي تريد منها اثبات عدم صحة الاتفاقية أو بطلانها ولم تثبت المدعية أي واحدة من تلك العيوب مما يعني الادعاء بغير وجه حق وعلى سبيل المثال ذكرت المدعية أنها وقعت في الغرر والغش والطرق الاحتيالية وسكوت الشركة المدعى عليها لإخفاء أمر وسوء النية والتغريب من جانب الشركة المدعى عليها وغيرها وأنها ما كانت لتبرم الاتفاق لولاء ذلك، ونجد أن المدعية قد ذكرت هذه العيوب وكانت تريد منها كسبب لفسخ أو إبطال الاتفاقية ولكن عند طلباتها في الدعوى طلبت ارجاع المبلغ دون أن تطلب من اللجنة الموقرة إبطال الاتفاقية أو فسخها. 3- نفيد سعادتك أن ما ذكرته المدعية من قيامها بتحويل مبلغ وقدره (--) ريال للشركة المدعى عليها فهو غير صحيح ونضيف أن الحوالات البنكية المرفقة من المدعية في مذكرتها لم تكن صادرة من المدعية وإنما صادرة من: أ- الحوالة المؤرخة في (--) بمبلغ (--) ريال من طرف مدخل (1). ب- الحوالة المؤرخة في (--) بمبلغ (--) ريال من طرف مدخل (1). ت- الحوالة المؤرخة في (--) بمبلغ (--) ريال من طرف مدخل (1). ث- الحوالة المؤرخة في (--) بمبلغ (--) ريال من طرف مدخل (1). ج- الحوالة المؤرخة في (--) بمبلغ (--) ريال من طرف مدخل (2). 4- لكل ما تقدم فإن مطالبة المدعية بأي مبالغ خاصة



بالاتفاقية قبل الاتفاق على انهاء الاتفاقية وقبل صدور أي حكم بإبطالها أو فسخها فهو أمر سابق لأوانه".

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

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعية، جاء فيها: "أولاً: الرد على المذكرة الجوابية الأولى للشركة المدعى عليها 1- عدم صحة ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في الفقرة (1): ذكر وكيل الشركة المدعى عليها في الفقرة (1) من مذكرته الجوابية أن الاتفاقية محل الدعوى لم يطرأ عليها الفسخ أو الإبطال حتى يحق لموكلي المطالبة بأي مبالغ خاصة بها قبل أن يتم إنهاؤها، وحقيقة الأمر أننا نعجب من تجاوزات وكيل الشركة المدعى عليها الصريحة وتجاهله للكثير من الحقائق التي تشكل حججاً دامغة في مواجهته، فكيف له أن يدعي بأن الاتفاقية لم يطرأ عليها الفسخ أو الإبطال في حين أن جميع موجبات إبطالها تحققت وبشكل لا لبس ولا جدل فيه لأسباب عائدة للشركة المدعى عليها ولتقصيرات ومخالفات صريحة صادرة منها، وبيان ذلك أن الشركة المدعى عليها قامت بإبرام الاتفاقية محل الدعوى في حين أن ترخيصها بمزاولة نشاطها معلق؟!، وذلك بناءً على قرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ (--) الذي تضمن تعليق الترخيص الممنوح للشركة المدعى عليها الشركة المدعى عليها لممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، والترتيب، وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية، بل وكيف له أن يحتج بعدم أحقية موكلتي في المطالبة باسترداد المبالغ المحولة للشركة المدعى عليها في حين الاتفاقية محل الدعوى قررت هذا الحق لموكلي بنص صريح لا جدال فيه، حيث قررت الاتفاقية بأنه إذا لم تتمكن الشركة المدعى عليها من تأسيس الصندوق محل الاتفاقية خلال (3) أشهر فيجب عليها أن تعيد مصاريف التأسيس خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين! ولا يخفى على فضيلتكم بأنه الشركة المدعى عليها لم تنفذ التزاماتها فيما يتجاوز السنتين حيث إنه تم إبرام الاتفاقية وتوقيعها بعام (--)؟!، ولم تكتف الشركة المدعى عليها فقط بعدم تنفيذ الاتفاقية خلال المدة المحددة، بل إضافة إلى ذلك لم تقوم بإعادة المبالغ المحولة لها كمصاريف لتنفيذ الأعمال منذ ذلك الحين بالمخالفة لنص الفقرة رقم (6) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي ' تم الاتفاق في حال لم يتمكن الطرف الأول من الانتهاء من الإجراءات النظامية لتأسيس الصندوق وتغطية المبلغ بالكامل خلال ثلاثة أشهر من توقيع الاتفاقية فإنه يلتزم بإعادة مصاريف تأسيس الصندوق والمقدرة بـ 3% من حجم الصندوق للطرف الثاني خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين'، كما لم تكتف الشركة المدعى عليها عند هذا الحد بل ما زالت تجادل وتنازع دون أي سبب. ولا يخفى على فضيلتكم بأن ما تقوم به الشركة المدعى عليها من حبس أموال موكلتي دون أدنى وجه حق مخالف للشرع والنظام بالكلية، وقيامها بالتعذر بأعذار واهية هو من قبيل التعسف والتجاوز الصريح الذي يجب أن يردع، وبناءً على جميع ما سبق نود أن نؤكد لفضيلتكم بأن جُل ما تحاول الشركة المدعى عليها القيام به هو التهرب والتشويش على



مقام الدائرة بأعذار واهية لا اعتبار لها، وجميع ذلك يضر بحقوق موكلتي ومصالحها وأموالها ضرراً بالغاً. 2- عدم صحة ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في الفقرة (2) من عدم ثبوت الغش والتغريب: ذكر وكيل الشركة المدعى عليها في الفقرة (2) من مذكرته الجوابية أنه لم يثبت سوء النية والتغريب والغش في جانب الشركة المدعى عليها، وحقيقة الأمر أن هذا الادعاء مردود عليه بالكلية، فكيف للشركة المدعى عليها أن تدعي بعدم صدور أي تحايل أو سوء نية أو غش وغيرها من التصرفات التي أغرت بموكلتي في حين أن الشركة المدعى عليها قامت بإبرام الاتفاقية محل الدعوى وترخيصها بمزاولة نشاطها معلق؟!، حيث إن موكلتي تفاجأت بعد إبرام الاتفاقية محل الدعوى واستلام الشركة المدعى عليها مصاريف تأسيس الصندوق بأن ترخيص الشركة المدعى عليها معلق من قبل هيئة السوق المالية مخالفةً بذلك لأحكام النظام، حيث إن المادة (5) من لائحة أعمال الأوراق المالية نصت على ما يلي: 'يحظر على أي شخص ممارسة أعمال الأوراق المالية في المملكة، ما لم يكن: (1) مؤسسة سوق مالية مرخص لها من الهيئة..'. ونؤكد لفضيلتكم أن جميع ما سبق بيانه يدل على سوء نية الشركة المدعى عليها، وجميع ذلك من قبيل التغريب والخداع الذي لو علمت به موكلتي لم تكن لتبرم الاتفاق مع الشركة المدعى عليها من حيث الأساس، حيث نصت المادة (61) من نظام المعاملات المدنية على 'التغريب أن يخدع أحد المتعاقدين الآخر بطرق احتياليةٍ تحمله على إبرام عقد لم يكن ليبرمه لولاها. يعد تغريباً تعمد السكوت لإخفاء أمرٍ لم يكن المغرر به ليرم العقد لو علم به.' مما يتأكد معه ثبوت سوء النية والتغريب في جانب الشركة المدعى عليها. ولا ينال ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها من أننا لم نطلب بإبطال الاتفاقية أو فسخها، وحقيقة الأمر أن وكيل الشركة المدعى عليها يحاول إثارة مسائل جدلية لا أثر ولا علاقة لها، حيث إن دعوى موكلتي قائمة على نص المادة (60) من نظام السوق المالية والتي نصت على ما يلي: 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يتم إبرامه بشأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام، ولا يحق للوسيط المخالف الاحتجاج بالاتفاق أو العقد في مواجهة الطرف الآخر، ويجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ الاتفاق أو العقد واسترداد أي أموال أو ممتلكات أخرى يكون قد دفعها أو حولها بموجب الاتفاق أو العقد، بشرط أن يقوم بإعادة الأموال أو الممتلكات الأخرى التي تلقاها بموجب الاتفاق أو العقد. وتختص اللجنة بالدعوى المرفوعة بناءً على هذه المادة.' حيث نطالب بموجب هذه الدعوى استرداد المبالغ المحولة بالاستناد على المادة المشار إليها أعلاه، وهو تأكيد لبطلان الاتفاقية. 3- أقرت الشركة المدعى عليها باستلام المبالغ محل الدعوى: نؤكد لفضيلتكم بأن الشركة المدعى عليها أقرت باستلام المبالغ محل الدعوى، إنما نازعت في أن الحوالات البنكية لم تكن صادرة من موكلتي وأنها صادرة من الأستاذ/طرف مدخل (1) بموجب حوالات بنكية، بالإضافة إلى الأستاذ/طرف مدخل (2) بموجب حوالة بنكية، ونود أن نبين لفضيلتكم ابتداءً بعدم صحة ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من أن الحوالات لم تكن صادرة



من موكلتي والصحيح أنها صادرة منها تنفيذاً للالتزامات الواردة في اتفاقية تأسيس صندوق عقاري، وتحديداً الفقرة رقم (5) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي: 'تم الاتفاق أن يدفع الطرف الأول مصاريف تأسيس الصندوق وقدرها 3% من حجم الصندوق وذلك ليتمكن الطرف الأول من تغطية مصاريفه الإدارية والفنية التي يتكبدها خلال فترة التأسيس والطرح'. كما نصّت الفقرة رقم (1) من البند (خامساً) من الاتفاقية على ما يلي 'حجم الصندوق (--)'. وأما فيما يتعلق بالحوالات البنكية، فنبين لفضيلتكم بأنها صادرة من الأستاذ/ طرف مدخل (1) والأستاذ/ طرف مدخل (2) بالنيابة عن موكلتي الشركة المدعية، وبيان ذلك كالآتي: أ. الحوالات البنكية الصادرة من الأستاذ/ طرف مدخل (1) صدرت منه كممثل نظامي للشركة (أ)، والتي تعد بدورها شريكة في الشركة المدعية، مرفق لكم عقد التأسيس الخاص بالشركة (أ) والذي يتضح بموجبه أن الأستاذ/ طرف مدخل (1) شريكاً ومديراً فيها، حيث قام بتحويل المبالغ كممثل نظامي عنها وتنفيذاً للاتفاقية محل الدعوى، كما تجدون مرفق لكم عقد التأسيس الخاص بموكلتي الشركة المدعية، والذي يتضح بموجبه أن الشركة (أ) شريكة فيها وتمتلك نصف رأس المال، مما يتأكد معه عدم صحة ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من أن الحوالات لم تصدر من الشركة المدعية. (مرفق 1: عقد التأسيس الشركة (أ)) (مرفق 2: عقد التأسيس الشركة المدعية) ب. الحوالات البنكية الصادرة من الأستاذ/ طرف مدخل (2) صدرت منه كمدير للشركة المدعية، مرفق لكم عقد التأسيس الخاص بموكلتي الشركة المدعية، والذي يتضح بموجبه أن طرف مدخل (2) مديراً للشركة، حيث قام بتحويل المبالغ كممثل عنها وتنفيذاً للاتفاقية محل الدعوى، مما يتأكد معه عدم صحة ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من أن الحوالات لم تصدر من الشركة المدعية. وبناءً على جميع ما سبق بيانه، وبما أن الشركة المدعى عليها أقرت باستلامها المبالغ محل الدعوى، وبما أن من الثابت أنه تم تحويل المبالغ محل الدعوى للشركة المدعى عليها كما سبق بيانه أعلاه، مما يتأكد معه ثبوت مبلغ المطالبة في ذمة الشركة المدعى عليها، وبما أن الشركة المدعى عليها تسلمت أموال بغير وجه حق وامتنعت عن ردها لأصحابها، وبما أن الشركة المدعى عليها أبرمت الاتفاقية بالمخالفة لنظام السوق المالية نظراً لتعليق ترخيصها من قبل الهيئة منذ تاريخ (--)، وبما أن نظام السوق المالية قرر لموكلتي أحقية استرداد أي أموال قد دفعتها أو حولها بموجب الاتفاق والعقد الباطل، وذلك استناداً على المادة (60) من نظام السوق المالية المشار إليها أعلاه، وبناءً على جميع ما سبق، نطلب من فضيلتكم الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها باسترداد مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، يمثل مجموعة المبالغ التي تم تحويلها لها. ثانياً: الطلبات: وبناءً على ما سبق ذكره، نطلب من فضيلتكم ما يلي: 1- الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها باسترداد مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، والذي يمثل نسبة (3%) من حجم الصندوق العقاري محل الاتفاقية. كما تحتفظ موكلتنا بحق مطالبة الشركة المدعى عليها عن التعويض وأضرار التقاضي وأتعاب المحاماة التي تكبدتها".



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

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها: "1- نفيد سعادتك أن المدعية تجادل في أشياء شكلية حفظها النظام وجعل لها طرق محددة للاعتراض عليها وذلك حتى تستقر المعاملات فليس لأحد سلطة الفسخ أو إبطال العقد من تلقاء نفسه وإنما المنظم قد حدد الطرق التي يكون بها الفسخ أو الإبطال وحدد الجهات المختصة بذلك أو أن يكون الاتفاق على إنهاء العقد بين الطرفين على ذات الطريقة الأولى التي تم بها الاتفاق ونفيد سعادتك أن الاتفاقية المؤرخة في تاريخ (--) نصت في مادتها الثامنة على: (تعتبر هذه الاتفاقية معتمدة من تاريخ التوقيع عليها على أن تسري فاعليتها حتى: 1- تاريخ نهاية فترة الاكتتاب الأولى وإشعار الهيئة ببدء أعمال الصندوق، 2- يتم إنهاؤها بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. 2- نفيد سعادتك أنه إلى وقت قريب من إقامة هذه الدعوى كانت هنالك مداوات حول الصلح بين المدعية والشركة المدعى عليها ومن قاموا بتحويل المبالغ وهم طرف مدخل (1) وطرف مدخل (2) وقد سكتت المدعية طيلة هذه الفترة من تاريخ إبرام الاتفاقية في (--) إلى وقت قريب من إقامة هذه الدعوى عن المطالبة وظلت المدعية والشركة المدعى عليها وطرف مدخل (1) وطرف مدخل (2) يبحثون للتوصل إلى حل يرضى الأطراف ولم تطلب المدعية قط من الشركة المدعى عليها طلب إنهاء الاتفاقية. 3- نفيد سعادتك وكما أكدنا لكم في مذكرتنا السابقة بعدم وجود أو ثبوت أي سوء نية، أو تغرير، أو غش، أو خداع من جانب موكلتي أو أي عيب من عيوب الرضى غير من الحقيقة وحمل المدعية على إبرام الاتفاقية. 4- نفيد سعادتك بتمسك موكلتي بعدم صدور التحويلات المالية من المدعية بالأصالة وكما يعلم سعادتك أن الذمة المالية للشخصية الاعتبارية تختلف عن الذمة المالية للشخصية الطبيعية، وقد أقرت المدعية في مذكرتها المؤرخة في تاريخ (--) بأن الحوالات البنكية صادرة من الأستاذ طرف مدخل (1) والأستاذ طرف مدخل (2) فكيف تطالب المدعية بمبالغ لم تسلمها، مع العلم أن المدعية لم توضح ذلك إلا بعد مواجهتها وقد خلت دعواها من هذا التوضيح الذي ربما يدخل موكلتي في مواجهات مستقبلية، كما نفيد سعادتك بأن هنالك دعاوى غير هذه الدعوى مقامة من المدعية الشركة المدعية ضد الشركة المدعى عليها ومقيدة لدى اللجنة مقيدة برقم (--)، وكذلك دعوى أخرى مقامة من الشركة (أ) ضد الشركة المدعى عليها ومقيدة لدى اللجنة برقم (--) وكلا الشريكتين أفادت في دعواها بأن المبالغ التي حولها الأستاذ طرف مدخل (1) تخصها، وعليه نتمسك بأن المدعية لم تتبع الطرق الصحيحة في المطالبة ونلتمس رفض دعواها".

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

وفي تاريخ (--) ، وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعية، جاء فيها "أولاً: التمهيد: نؤكد لفضيلتكم بأن الشركة المدعى عليها ما زالت مستمرة في التهرب والنكول عن الجواب، وجُل



ما تحاول فعله هو إيهام الدائرة الموقرة بمسائل جدلية لا أساس ولا أثر لها في الدعوى، محاولةً بذلك التهرب من الجواب، وذلك إن دل فإنما يدل على علم الشركة المدعى عليها بصحة دعوى موكلتي، كما يدل على بطلان جميع مزاعمها وثبوت المخالفة في جانبها، ولا يخفى على أصحاب الفضيلة بأن ما تقوم به الشركة المدعى عليها هو تجاوز بين، وتعدي على أموال موكلتي بالباطل، فلا يكفي من قيامها بإبرام اتفاقية مع موكلتي مدعيةً بأنها شركة مرخصة من هيئة سوق المال ومخولة بممارسة نشاطاتها، ولا يكفي من إيهامها وغشها لموكلتي على أساس أنها قادرة بالفعل على تنفيذ الاتفاقية، بل الأدهى من ذلك أنها استملت من موكلتي مبالغ طائلة بغرض تنفيذ الاتفاقية ولم تقوم بردها حتى الآن؟! واكتفت بالتهرب وإيراد الأجوبة غير الملائمة، وهذا من باب أكل أموال الناس بالباطل وإضرارهم ضرراً شديداً، ولا يخفى على فضيلتكم بأنه الشركة المدعى عليها لم تنفذ التزاماتها فيما يتجاوز السنتين حيث إنه تم إبرام الاتفاقية وتوقيعها بعام (--)!؟، ما تقوم به الشركة المدعى عليها من حبس أموال موكلتي دون أدنى وجه حق مخالف للشرع والنظام بالكلية، بل أن قيامها بالتعذر بأعذار واهية هو من قبيل التعسف والتجاوز الصريح الذي يجب أن يردع، وجميع ذلك يضر بحقوق موكلتي ومصالحها وأموالها ضرراً بالغاً، وبناءً على جميع ما سبق، نطلب من فضيلتكم إعمال المقتضى النظامي والشرعي في مواجهة الشركة المدعى عليها، وذلك بالحكم برد أموال موكلتي كما سبق بيانه، ونجيب على ما أوردته الشركة المدعى عليها من دفعه باطله في الفقرات الآتية. ثانياً: الرد على المذكرة الجوابية الثانية للشركة المدعى عليها: 1- التأكيد على تهرب الشركة المدعى عليها وثبوت الغش والتغريب في مواجهتها: ما زالت الشركة المدعى عليها مستمرة في التلاعب والتهرب عن الجواب في الدعوى، فكيف للشركة المدعى عليها أن تدعي بعدم صدور أي تحايل أو سوء نية أو غش وغيرها من التصرفات التي أغرت بموكلتي في حين أن الشركة المدعى عليها قامت بإبرام الاتفاقية محل الدعوى وترخيصها بمزاولة نشاطها معلق؟!؟، حيث إن موكلتي تفاجأت بعد إبرام الاتفاقية محل الدعوى واستلام الشركة المدعى عليها مصاريف تأسيس الصندوق بأن ترخيص الشركة المدعى عليها معلق من قبل هيئة السوق المالية مخالفةً بذلك لأحكام النظام، حيث إن المادة (5) من لائحة أعمال الأوراق المالية نصت على ما يلي: 'يحظر على أي شخص ممارسة أعمال الأوراق المالية في المملكة، ما لم يكن: (1) مؤسسة سوق مالية مرخص لها من الهيئة..'. ونؤكد لفضيلتكم أن جميع ما سبق بيانه يدل على سوء نية الشركة المدعى عليها، وجميع ذلك من قبيل التغريب والخداع الذي لو علمت به موكلتي لم تكن لتبرم الاتفاق مع الشركة المدعى عليها من حيث الأساس، ومما يؤكد على سوء النية والتغريب هو أن الاتفاقية نصت في عدة مواطن على أن الشركة المدعى عليها مرخصة من هيئة سوق المالية، فعند النظر إلى أطراف الاتفاقية يتضح أنها عرفت الطرف الأول بأنها شركة مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية، كما أن تمهيد الاتفاقية نص على ما يلي: 'حيث أن الطرف الأول شركة مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") (ترخيص رقم (--))



وذلك ممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب ..، ولم يرد في الاتفاقية أي نص يشير إلى تعليق الترخيص بأي شكل من الأشكال، وإنما أخفت الشركة المدعى عليها هذا الأمر إخفاء متعمداً الأمر الذي يعد من قبيل التغيرير والخداع والذي لو علمت به موكلتي لم تبرم الاتفاقية مع الشركة المدعى عليها من حيث الأساس، مما يتأكد معه ثبوت سوء النية والتغيرير في جانب الشركة المدعى عليها. 2- الرد فيما يتعلق ببطلان الاتفاقية وفسخها: ما زالت الشركة المدعى عليها مستمرة في التلاعب والتشويش في الدعوى، فكيف له أن يدعي بأن الاتفاقية لم يطرأ عليها الفسخ أو الإبطال في حين أن جميع موجبات إبطالها تحققت وبشكل لا لبس ولا جدل فيه لأسباب عائدة للشركة المدعى عليها ولتقصيرات ومخالفات صريحة صادرة منها، حيث إنها أبرمت الاتفاقية في حين أن ترخيصها معلق، بل ولم تقوم برد الأموال حتى الآن بالمخالفة للنظام، ونؤكد لفضيلتكم بأنه لا ينال ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها من أننا لم نطلب بإبطال الاتفاقية أو فسخها، وحقيقة الأمر أن وكيل الشركة المدعى عليها يحاول إثارة مسائل جدلية لا أثر ولا علاقة لها، حيث إن دعوى موكلتي قائمة على نص المادة (60) من نظام السوق المالية والتي نصت على ما يلي: 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يتم إبرامه بشأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام، ولا يحق للوسيط المخالف الاحتجاج بالاتفاق أو العقد في مواجهة الطرف الآخر، ويجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ الاتفاق أو العقد واسترداد أي أموال أو ممتلكات أخرى يكون قد دفعها أو حولها بموجب الاتفاق أو العقد، بشرط أن يقوم بإعادة الأموال أو الممتلكات الأخرى التي تلقاها بموجب الاتفاق أو العقد. وتختص اللجنة بالدعوى المرفوعة بناء على هذه المادة.' حيث نطالب بموجب هذه الدعوى استرداد المبالغ المحولة بالاستناد على المادة المشار إليها أعلاه، وهو تأكيد لبطلان الاتفاقية. 3- التأكيد على إقرار الشركة المدعى عليها باستلام المبالغ محل الدعوى: نؤكد لفضيلتكم بأن الشركة المدعى عليها أقرت باستلام المبالغ محل الدعوى والمتعلق باتفاقية تأسيس صندوق عقاري مغلق، إنما نازعت في أن الحوالات البنكية لم تكن صادرة من موكلتي وأنها صادرة من الأستاذ/طرف مدخل (1) بموجب حوالات بنكية، بالإضافة إلى الأستاذ/طرف مدخل (2) بموجب حوالة بنكية، ونود أن نبين لفضيلتكم ابتداءً بعدم صحة ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من أن الحوالات لم تكن صادرة من موكلتي والصحيح أنها صادرة منها تنفيذاً للالتزامات الواردة في اتفاقية تأسيس صندوق عقاري، ونؤكد لفضيلتكم كما أوضحنا في مذكرتنا السابقة بأن الحوالات البنكية صادرة من الأستاذ/ طرف مدخل (1) والأستاذ/ طرف مدخل (2) بالنيابة عن موكلتي الشركة المدعية، وأرفقنا ما يثبت ذلك من عقود التأسيس التي تثبت أنهما يمثلانها نظاماً، ولم تجب الشركة المدعى عليها على ما أوردناه مما يتأكد معه صحة مطالبة موكلتي ونكول الشركة المدعى عليها. ومما يؤكد على إقرار الشركة المدعى عليها باستلام المبالغ من قبل موكلتي الشركة المدعية، هو أن الشركة المدعى عليها لم تنكر استلامها للأموال



محل هذه الدعوى أثناء نظر الشكوى، وذلك ثابت في الشكوى محل الدعوى والمقيدة برقم (--)، حيث أوردت الشركة المدعى عليها في ردود الشكوى المودعة لدى هيئة سوق المال من أن الشكوى سابقة لأوانها لعدم مرور مدة (3) أشهر، ولم تنكر على الإطلاق استلامها للمبالغ من موكلتي، مما يتأكد معه إقرارها باستلام المبالغ محل الدعوى وثبوت تهريبها، وما تحاول الشركة المدعى عليها القيام به الآن من إيراد الدفوع غير الملاقية وغير المرتبطة، هو تجاوز صريح للنظام والشرع ولحقوق موكلتي ومصالحها. 4- عدم صحة ما أوردته الشركة المدعى عليها من وجود صلح: أوردت الشركة المدعى عليها في مذكرتها الجوابية بوجود مساعي صلح، وحقيقة الأمر أنه لا صحة لما أوردته فلا يوجد صلح متفق عليه بين أطراف الدعوى، وجُل ما تحاول الشركة المدعى عليها فعله هو طرح المسائل بعشوائية دون إثباتها للتهرب من التزاماتها ومخالفاتها الصريحة للنظام، وحقيقة الأمر أننا نستعجب من قول المدعية بأن موكلتي سكتت عن المطالبة طيلة الفترة السابقة، وأن الأستاذ، طرف مدخل (1) والأستاذ/ طرف مدخل (2) هما من كانا يحاولان الوصول إلى حل، فهل تتجاهل الشركة المدعى عليها حقيقة أن الأستاذ، طرف مدخل (1) هو الممثل النظامي للشريك في موكلتي الشركة المدعية، وأن الأستاذ/ طرف مدخل (2) هو مديرًا لها!، وأنهما ممثلان عنها طيلة الفترة الماضية!؟ فلا يخفى على فضيلتكم بأن الشركة المدعى عليها مستمرة في إلقاء الكلام المرسل للتشويش على مقام الدائرة. 5- عدم ارتباط الدعويين المقيدة برقم (--) ورقم (--) بهذه الدعوى: ما ذكرته الشركة المدعى عليها بوجود دعويين مقيدة برقم (--) ورقم (--)، لا علاقة لها بالدعوى حيث إنها متعلقة باتفاقية مختلفة ومحل مختلف، وجل ما تحاول الشركة المدعى عليها القيام به هو تشتيت لجننتكم الموقرة عن جوهر النزاع والدفع بدفوع غير صحيح، مما يتعين معه الالتفاف عنها. وبناءً على جميع ما سبق بيانه، وبما أن الشركة المدعى عليها أقرت باستلامها المبالغ محل الدعوى، وبما أن من الثابت أنه تم تحويل المبالغ محل الدعوى للشركة المدعى عليها كما سبق بيانه أعلاه، مما يتأكد معه ثبوت مبلغ المطالبة في ذمة الشركة المدعى عليها، وبما أن الشركة المدعى عليها تسلمت أموال بغير وجه حق وامتنعت عن ردها لأصحابها، وبما أن الشركة المدعى عليها أبرمت الاتفاقية بالمخالفة لنظام السوق المالية نظرًا لتعليق ترخيصها من قبل الهيئة منذ تاريخ (--)، وبما أن نظام السوق المالية قرر لموكلتي أحقية استرداد أي أموال قد دفعتها أو حولها بموجب الاتفاق والعقد الباطل، وذلك استنادًا على المادة (60) من نظام السوق المالية المشار إليها أعلاه، وبناءً على جميع ما سبق، نطلب من فضيلتكم الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها باسترداد مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، يمثل مجموعة المبالغ التي تم تحويلها لها. ثانيًا: الطلبات: وبناءً على ما سبق ذكره، نطلب من فضيلتكم ما يلي: 1- الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها باسترداد مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، والذي يمثل نسبة (3%) من حجم الصندوق العقاري محل الاتفاقية. كما تحتفظ موكلتنا بحق مطالبة الشركة المدعى عليها عن التعويض وأضرار التقاضي وأتعاب المحاماة التي تكبدتها".



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

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها: "1- نفيد سعادتكم أن الصحيح هو ما ورد في دفعونا المقدمة في مذكراتنا السابقة، ونضيف أن اتفاقية تأسيس الصندوق العقاري (الاتفاقية سبب هذه الدعوى) المؤرخة في (--) لا تنطبق عليها مواصفات العميل وليست أموال عملاء وقد عرف نظام السوق المالية الأوراق المالية بأنها تعني أي من التالي: (1- الأسهم. 2- أدوات الدين. 3- مذكرة حق الاكتتاب. 4- الشهادات. 5- الوحدات. 6- عقود الخيار. 7- العقود المستقبلية. 8- عقود الفروقات. 9- عقود التأمين طويل الاجل. 10- أي حق أو مصلحة في أي مما ورد تحديده في الفقرات من الأولى وحتى التاسعة أعلاه) كما عرف العميل بأنه (شخص تقوم مؤسسة سوق مالية بتنفيذ صفقات أوراق مالية لحسابه) وعليه فهذه الاتفاقية ليس لها علاقة بالأوراق المالية ولا العميل ولا تعدو أن تكون مجرد اتفاقية ولا تنطبق عليها المادة (31) من نظام السوق المالية. 2- نفيد سعادتكم بما لا يخفى على علمكم أن نظام المعاملات المدنية قد افرد مواد حول تفسير العقود لتحديد انصراف إرادة المتعاقدين وقد نصت المادة (104) فقرة 2 على: إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين، دون الاكتفاء بالمعنى الحرفي للألفاظ، ويُستهدى في ذلك بالعرف وظروف العقد وطبيعة المعاملة وما جرت به العادة في التعامل بين المتعاقدين وحالهما وما ينبغي أن يسود من أمانة وثقة بينهما، وتُفسر شروط العقد بعضها بعضاً وذلك بإعطاء كل شرط المعنى الذي لا يتعارض به مع غيره من الشروط".

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

وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعية، جاء فيها: "أولاً: الرد على المذكرة الجوابية الثالثة للشركة المدعى عليها: 1- التمسك بلائحة الدعوى والمذكرات الجوابية المقدمة من قبل موكلتي:

نؤكد لفضيلتكم بأن الشركة المدعى عليها لم تجيب على لائحة الدعوى المقدمة من قبل موكلتي، كما أنه لم تجب على المذكرة الجوابية الأولى والثانية المقدمة أيضاً من موكلتي منذ بداية سير الدعوى، وبناءً على ذلك تتمسك موكلتي بجميع ما أوردناه في لائحة الدعوى والمذكرات الجوابية المقدمة من قبلها، ونحيل إليها منعاً من التكرار والإطالة. 2- عدم صحة ما أوردته الشركة المدعى عليها بشأن اختصاص اللجنة بالنظر في النزاع: أوردت الشركة المدعى عليها في مذكرتها الجوابية الثالثة أن الاتفاقية محل الدعوى والمتمثلة في 'اتفاقية تأسيس صندوق عقاري مغلق' ليس لها علاقة بنظام السوق المالية ومخالفته، وحقيقة الأمر أننا نتعجب أشد العجب من هذا الدفع الذي لا قيمة ولا محل له! ونلتمس لها العذر لافتقار موقفها ولعدم قدرتها على الإجابة على موضوع الدعوى فلا يبقى لها سوى التمسك بحجج شكلية واهية غير صحيحة وخطأها بين، ونؤكد لفضيلتكم بأن جميع ما أوردته غير صحيح جملة وتفصيلاً، وجميع ما استندت عليه هي



في حقيقتها نصوص نظامية تصب في مصلحة موكلتي وتؤكد على انعقاد الاختصاص للجنة الموقرة، ونوضح جميع ذلك كالآتي: أ- ابتداءً تختص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر هذه الدعوى استناداً على المادة (60) من نظام السوق المالية والتي نصت على ما يلي: 'ب' يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يتم إبرامه بشأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام، ولا يحق للوسيط المخالف الاحتجاج بالاتفاق أو العقد في مواجهة الطرف الآخر، ويجوز للطرف الآخر أن يطلب فسخ الاتفاق أو العقد واسترداد أي أموال أو ممتلكات أخرى يكون قد دفعها أو حولها بموجب الاتفاق أو العقد، بشرط أن يقوم بإعادة الأموال أو الممتلكات الأخرى التي تلقاها بموجب الاتفاق أو العقد. وتختص اللجنة بالدعوى المرفوعة بناء على هذه المادة.' كما نصت المادة (31) من ذات النظام على 'مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من المادة الثانية والثلاثين من هذا النظام، لا يجوز لأي شخص ممارسة أي من الأعمال التي يمارسها عليها في المادة الثانية والثلاثين من هذا النظام داخل المملكة أو الادعاء بممارستها، ما لم يكن مستحقاً على ترخيص من الهيئة بذلك، حتى لو كانت الورقة المالية ذات الصلة بذلك الأعمال المدرجة أو المتداولة في سوق مالية منظمة خارج المملكة'. وبما أن الأعمال المنصوص عليها في الاتفاقية محل الدعوى تأسيس صندوق عقاري مغلق، وبما أن هذه الأعمال هي من ضمن الأنشطة الواردة في لائحة أعمال الأوراق المالية حيث نصت الفقرة (3) من المادة (2) من لائحة أعمال الأوراق المالية على '.. الإدارة: وذلك بأن يدير شخص ورقة مالية عائدة لشخص آخر في حالات تستدعي التصرف بحسب التقدير، أو يشغل صناديق الاستثمار...'، كما أن المادة (2) من نظام السوق المالية نصت على 'مع مراعاة أحكام المادة الثالثة من هذا النظام، يقصد بالأوراق المالية لأغراض هذا النظام ما يأتي: ج - الوحدات الاستثمارية الصادرة عن صناديق الاستثمار.' وعليه ينعقد الاختصاص للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لنظر في هذه الدعوى. بالإضافة إلى أن لائحة صناديق الاستثمار الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم (--) ، والتي نظمت بدورها صناديق استثمار العقاري الخاصة وهي محل هذه الاتفاقية بشكل كامل، مما يتأكد معه بطلان ما أورده الشركة المدعى عليها. ب- استندت الشركة المدعى عليها على الفقرة (2) من المادة (104) من نظام المعاملات المدنية والتي نصت على 'إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين، دون الاكتفاء بالمعنى الحرفي للألفاظ، ويُستهدى في ذلك بالعرف وظروف العقد وطبيعة المعاملة وما جرت به العادة في التعامل بين المتعاقدين وحالهما وما ينبغي أن يسود من أمانة وثقة بينهما، وتُفسر شروط العقد بعضها بعضاً وذلك بإعطاء كل شرط المعنى الذي لا يتعارض به مع غيره من الشروط'، محاولةً بذلك التنصل من أحكام العقد وتفسيره بما يصب في صالحها، إلا أن هذه المادة تشكل حجة عليها، حيث تجاوزت الشركة المدعى عليها عمداً نص الفقرة (1) من ذات المادة، والتي نصت على 'إذا كان عبارة العقد واضحة فلا يعدل



عن مدلولها بحجة تفسرها بحثاً عن إرادة المتعاقدين، مما يتأكد معه بطلان محاولات الشركة المدعى عليها في التنصل من اختصاص اللجنة بنظر النزاع من خلال قيامها بتفسير الاتفاقية بتفسيرات خاطئة بالمخالفة لما ورد صراحة في مضمونها، ونصوص العقد واضحة وصريحة لا تقبل معها التأويل. ت- تحاول الشركة المدعى عليها جاهدة التنصل من اختصاص اللجنة بنظر النزاع لعلمها التام بضعف موقفها بالدعوى، وهي محاولات عبثية لا محل لها، حيث إن الاتفاقية خاضعة لاختصاص اللجان بشكل لا لبس فيه، وذلك ثابت بموجب النصوص النظامية المشار إليها أعلاه، كما هو ثابت بموجب النصوص التعاقدية، حيث إنه بالنظر إلى الاتفاقية نجد أنها نصت في الفقرة (1) في صدر الاتفاقية على 'الشركة المدعى عليها (مساهمة سعودية مقفلة)... وهي شركة مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") (ترخيص رقم --)) وذلك في ممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية في السوق السعودي، حيث عرفت الشركة المدعى عليها نفسها بأنها شركة مالية مرخصة من هيئة سوق المالية في ممارسة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق محل الاتفاقية، والتي تعد من أنشطة السوق المالية، كما ورد في تمهيد الاتفاقية الآتي 'حيث إن الطرف الأول شركة مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") (ترخيص رقم --)) وذلك في ممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية في السوق السعودي، وحيث إن الطرف الثاني شركة ترغب في تأسيس صندوق للتطوير العقاري وحيث إن الطرف الثاني تقدم إلى الطرف الأول ورغب في الاستعانة بخدماته المالية ورغب في تأسيس الصندوق بالتعاون معه وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية السعودية، وعليه فإن الطرف الأول وافق على تأسيس وإدارة الصندوق، مما يتأكد معه بطلان دفع الشركة المدعى عليها بالكلية، كما يثبت معه تهربها وعجزها عن الرد. ث- ورد في مضمون الاتفاقية في البند (ثالثاً: وصف الصندوق وأصوله) الآتي 'وصف الصندوق: صندوق الشركة المدعى عليها، هو صندوق ملكية خاصة ومقفل مؤسس وفقاً للوائح هيئة السوق المالية... ج- ورد في الاتفاقية في البند (سادساً: مهام والتزامات الطرف الأول) الآتي 'يلتزم الطرف الأول بإعداد نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق وتقديمها إلى هيئة السوق المالية'. وبناءً على جميع ما سبق، نؤكد لفضيلتكم بأن جُل ما تحاول الشركة المدعى عليها القيام به هو التهرب من الإجابة في الدعوى وذلك للتنصل من التزاماتها النظامية والتعاقدية، فلا يكفي إخلالها بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وأكل أموال موكلتي بالباطل وسلبها حقوقها، بل تجاوزت ما دون ذلك من خلال التحجج بحجج شكلية واهية لا قيمة ولا أساس لها، ونؤكد لفضيلتكم بأن الشركة المدعى عليها عجزت عن الرد عما أوردناه في صحيفة الدعوى من طلبات وأسانيد ووقائع، واكتفت بإيراد دفع لا وجاهة لها ولا علاقة لها بالدعوى، مما يتأكد معه ثبوت صحة دعوى موكلتي وطلباتها. ثانيًا: الطلبات: وبناءً على ما سبق ذكره، نطلب من فضيلتكم ما يلي: 1- الحكم بإلزام الشركة المدعى



عليها باسترداد مبلغ وقدره (--) ريال سعودي، والذي يمثل نسبة (3%) من حجم الصندوق العقاري محل الاتفاقية. كما تحتفظ موكلتنا بحق مطالبة الشركة المدعى عليها عن التعويض وأضرار التقاضي وأتعاب المحاماة التي تكبدتها".

وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها. وفي تاريخ (--) وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها: "1- نفيد سعادتك أن الصحيح هو ما ورد في دفعونا المقدمة في مذكراتنا السابقة ونتمسك بصحتها، ولم يرد في مذكرة المدعية أي جديد يستدعي الرد. 2- تحتفظ موكلتي بالرد الموضوعي في حال طلبت الدائرة ذلك".

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

الأسباب

حيث تهدف المدعية من دعواها إلى إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبالغ المحولة إليها بموجب اتفاقية تأسيس صندوق عقاري لمخالفتها نظام السوق المالية، فإنّ هذه الدعوى تعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة المقرر بموجب نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/06/02هـ، وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنّه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعية تتمثل في أنها في تاريخ (--) أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقية تأسيس صندوق عقاري مُدرّ للدخل، تقوم بموجبه الشركة المدعى عليها بتأسيس الصندوق بحجم (--) ريال خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاتفاقية، وقامت المدعية بتحويل مبلغ (--) ريال مصاريف تأسيس الصندوق، وأن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بتنفيذ الاتفاقية خلال المدة المتفق عليها، وأشعرتها المدعية بطلب استرداد المبلغ إلا أنها لم تستجب، ثم تفاجأت المدعية بأن ترخيص الشركة المدعى عليها بمزاولة نشاطها معلق قبل إبرام الاتفاقية، وأنها بذلك غررتها وتعمدت السكوت عن تعليق ترخيصها، وتطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبالغ المحولة إليها وقدرها (--) ريال، في حين دفع وكيل الشركة المدعى عليها بأن الاتفاقية محل الدعوى سارية ولم يطرأ عليها شيء من الفسخ أو الإبطال أو الإنهاء، وبأن المدعية طلبت إرجاع المبلغ دون أن تطلب إبطال الاتفاقية أو فسخها، وبأن الحوالات المرفقة من المدعية في مذكرتها لم تكن صادرة من المدعية، ويطلب رفض الدعوى، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وما قُدم فيه من مستندات، وعلى الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى في تاريخ (--) المعنونة بـ(اتفاقية تأسيس صندوق عقاري معلق باسم (صندوق



الشركة المدعى عليها))، تبين لها أن بند (تمهيد) نص على أنه "حيث أن الطرف الأول، شركة مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية ('الهيئة') (ترخيص رقم (--)) وذلك في ممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، والترتيب، وتقديم المشورة، في أعمال الأوراق المالية في السوق السعودي..."، ونص البند (خامساً: شروط تأسيس الصندوق) على أنه "1) حجم الصندوق (--... 5) تم الاتفاق أن يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مصاريف تأسيس الصندوق وقدرها 3% من حجم الصندوق وذلك ليتمكن الطرف الأول من تغطية مصاريفه الإدارية والفنية التي سوف يتكبدها خلال فترة التأسيس والطرح"، وبإطلاع الدائرة على الحوالات المرفقة من المدعية تبين لها أنها خمس حوالات صادرة من (طرف مدخل 1) و (طرف مدخل 2) إلى الشركة المدعى عليها خلال الفترة من تاريخ (--)) حتى تاريخ (--))، بمبلغ إجمالي قدره (--)) ريال.

وحيث دفع وكيل الشركة المدعى عليها بوجود دعاوى مقامة من المدعية والشركة (أ) ضد الشركة المدعى عليها مقيدة لدى اللجنة برقم (--)) ورقم (--))، وبإطلاع الدائرة على الدعاوى المشار إليها تبين لها صدور قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (--)) في الدعوى رقم (--)) المقامة من كلٍّ من الشركة (أ)، والشركة المدعية، ضد الشركة المدعى عليها، القاضي بـ "... ثانياً: بطلان اتفاقية تأسيس صندوق عقاري المبرمة بين المدعية الثانية/ الشركة المدعية، الرقم الوطني الموحد للمنشأة (--))، والشركة المدعى عليها/ الشركة المدعى عليها، الرقم الوطني الموحد للمنشأة (--)) ... رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعية الثانية مبلغاً قدره (--)) ريال"، وذلك بناءً على ما ثبت للدائرة من إبرام المدعية الثانية (المدعية في هذه الدعوى) "اتفاقية تأسيس صندوق عقاري مغلق باسم (صندوق الشركة المدعى عليها)" مع الشركة المدعى عليها في تاريخ (--))، وقيام المدعية الثانية بموجب تلك الاتفاقية بتحويل مبلغ قدره (--)) ريال إلى الشركة المدعى عليها.

وحيث إن مطالبة المدعية في هذه الدعوى هي المطالبة ذاتها في الدعوى رقم (--)) المشار إليها وفي مواجهة الشركة المدعى عليها ذاتها، الأمر الذي لا يمكن معه للدائرة قبول نظر هذه الدعوى، وحيث تنص المادة (السادسة والسبعون) من نظام المرافعات الشرعية على أن "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".

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

عدم قبول دعوى المدعية.