إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
43/86	3662/ل/د1/2022 لعام 1443هـ	1443/07/07هـ، الموافق 2022/02/08م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
2554/ل.س/2022 لعام 1443هـ	1443/12/01هـ الموافق 2022/06/30م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه يمتلك (280,409) وحدة في محفظة (أ) لدى الشركة المدعى عليها، بقيمة إجمالية قدرها (3,052,910) ريالات، بغرض الاستثمار في فرصة عقارية لدى الشركة المدعى عليها، إلا أنها أخلت بالتزاماتها الواردة في الاتفاقية المبرمة معها، ولم تنته الفرصة الاستثمارية منذ عام 2013م حتى تاريخه، مما يتبين معه عجزها عن القيام بأعمالها وحجزها لمبلغ الاستثمار دون أي عوائد. وطلب المدعي إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ استثماره مع التعويض عن فترة حجز تلك المبالغ، والتعويض عن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3662/ل/د1/2022 لعام 1443هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاق بين المدعي والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (2,812,098) مليونان وثمانمائة واثنا عشر ألفاً وثمانية وتسعون ريالاً.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثمانية آلاف (8,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة".

وأُبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1443/07/14هـ، وبتاريخ 1443/08/05هـ تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: عدم فصل اللجنة في جميع طلباتنا في الدعوى: سعادة أعضاء لجنة الاستئناف لا يخفى على شريف علمكم ما جاءت به الاحكام الشرعية والنصوص النظامية التي أجازت جبر الضرر عمَن وقع عليه في كثير من المواضع، فقد روي عن النبي صلى الله عليه وسلم: 'لا ضرر ولا ضرار'، وجاءت القاعدة الفقهية الكبرى 'الضرر يزال' وغيرها من الاحكام والقواعد التي أجازت جبر الضرر. وقد تقدمنا في لائحة الدعوى ضد الشركة المدعى عليها للمطالبة بالحكم عليها بالآتي: بإعادة المبلغ الذي تسلمته من موكلي، وتعويض موكلي عما لحقه من أضرار، وتعويض موكلي عما تكبده من أتعاب محاماة نظير إقامة هذه الدعوى. وقد حكمت اللجنة الموقرة في طلبين فقط كما هو موضح في منطوقها وقد أغفلت طلب موكلي الثالث في هذه الدعوى والمتمثل في تعويضه عما لحقه من أضرار، فاللجنة لم تفصل في هذا الطلب ولم تبدي رأيها القانوني والشرعي حياله، ويتضح لعدالتكم في أكثر من موضع في ضبوط الجلسات تمسَك موكلي بحقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته وذلك في قيامنا بإيضاح الخطأ الذي ارتكبته الشركة المدعى عليها والمتمثل في عدم قيامها بما تعهدت به، فضلاً عن عدم نظامية الأعمال التي تقوم بها كما هو موضح في أسباب الحكم، وأما في توضيح الضرر الذي وقع على موكلي فتمثل في حرمانه من قيمة هذا الاستثمار منذ عام 2013م دون أي فائدة تعود له وعدم تنفيذها بما تعهدت به، وقد تم إثبات العلاقة السببية بين الخطأ والضرر في هذه الدعوى، إلا أن اللجنة الموقرة قد أغفلت طلب موكلي في تعويضه عن الأضرار التي لحقت به فضلاً عن عدم الحكم لموكلي بكامل المبالغ التي دفعها. لا يخفى على شريف علمكم بأن التعويض عن الضرر يكون بعد تحقق أركان المسؤولية التقصيرية وأن النظام قد منح للجنة الحق في إصدار قرار بالتعويض وفق السلطة التقديرية لها، وقد ثبت لعدالتكم مطالبة موكلي للشركة المدعى عليها بإرجاع مبلغ الاستثمار الذي حُرم منه منذ عام 2013م وذلك بموجب إشعار إيداع الشكوى الصادر من هيئة السوق المالية، إلا ان الشركة المدعى عليها رفضت طلب موكلي مما اضطره إلى المطالبة بحقة قضاءً، وقد سبق وأن صدرت أحكام ضد الشركة المدعى عليها وهي لا تختلف في طبيعتها عن دعوى موكلي، وقد حُكم للمدعين فيها بالتعويض عن خطأ الشركة المدعى عليها، حيث أنه لا يتصور أن تعفى الشركة المدعى عليها من جبر الضرر ودفع التعويض عن أخطائها والاكتفاء بالحكم عليها بإعادة المبالغ التي استلمتها وانتفعت منها دون فائدة لموكلي من كل ذلك.

ثانياً: عدم صحة ما انكرته المدعى عليه لوجود البينة: سعادة أعضاء لجنة الاستئناف الموقرة؛ قد أنكرت الشركة المدعى عليها أن موكلي قد اشترى حصة/ مستثمر (أ)، لقاء مبلغ وقدره مليون ومائة ألف ريال، وادعت أن الصحيح هو مبلغ مليون ريال فقط، وأنكرت علمها بهذا التنازل رغم تقديمنا للبينة على ذلك، لذا فإننا نجيب على إنكار الشركة المدعى عليها بالبينة ونقول بأن عقد الاتفاقية المحررة بتاريخ 2014/08/18م على أوراق الشركة المدعى عليها قد تضمن في التمهيد ما يلي: 'بموجب قرار التنازل المحرر من مستثمر (أ) لصالح الطرف الثاني'، مما يتضح معه لعدالتكم علم الشركة المدعى عليها بذلك وموافقتها على هذا التنازل والذي يتضح فيه أن قيمة التنازل المتفق عليها بموجب كشف الحساب المرفق هو مبلغ (1,100,000) ألف ريال لقاء شراء موكلي لعدد (100.00) وحدة.

ثالثاً: البينة على المدعي: نستذكر وإياكم قول النبي صلى الله عليه وسلم 'البينة على المدعي...'، إذ أن الأصل كما هو معروف في جميع المنازعات القضائية بأن على المدعي تقديم بينته على صحة دعواه إلا أننا نجد بأن اللجنة الابتدائية في تسبيبها للقرار الصادر منها قد ذكرت بأن المدعي لم يعترض على كشف الحساب المقدم من الشركة المدعى عليها وفي ذلك إخلال في أصول المرافعة علماً أن موكلي كما جاء في لائحة الدعوى قد ادعى على الشركة المدعى عليها بأنها قد استلمت مبلغ وقدره (3,052,910) مليون ريال، وقد قدمنا البينة على ذلك وهو عبارة عن كشف بنكي بالمبالغ يوضح فيه مجموع المبالغ المحولة إلى الشركة المدعى عليها بما في ضمنها رسوم الاشتراك في المحفظة وإن الكشف المقدم من الشركة المدعى عليها ليس إلا دليلاً اصطنعته الشركة المدعى عليها لنفسها وما يكذبه هو الحوالات البنكية الأكثر دقة من كشف الحساب الاستثماري الذي قدمته الشركة المدعى عليها بالإضافة إلى ورقة التنازل المرفقة في أوراق الدعوى والتي توضح صحة دعوى موكلي.

رابعاً: عدم صحة المبالغ الواردة في الكشف الحساب: سعادة أعضاء لجنة الاستئناف؛ قد تم مراجعة العقود المبرمة مع الشركة المدعى عليها وقد تبين لنا وجود عقد محرر بتاريخ 1434/10/27هـ، الموافق 2013/09/03م بمبلغ استثمار وقدره (505,000) ألف ريال (خمسمائة وخمسة الاف ريال)، وقد قامت الشركة المدعى عليها بتسجيل هذه العملية بكشف الحساب الاستثماري كأول عملية استثمار لموكلي بمبلغ وقدره (495,980) ألف ريال (أربعمائة وخمسة وتسعون الف وثمان وتسعون ريال)، مما يتبين معه الاختلاف بين ما دون في العقد وبين ما دوّن في كشف الحساب

المقدم من الشركة المدعى عليها ونؤكد بذلك على ما ذكرناه في الفقرة ثالثاً من هذه المذكرة من عدم دقة المبالغ المرصودة في كشف الحساب الاستثماري.

خامساً: عدم صحة ما حكمت به اللجنة من رسوم اشتراك: قد جاء في أسباب الحكم ما نصه "... وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة قيمة الوحدات المملوكة للمدعي بمبلغ قدره (2,804,098) ريال بالإضافة إلى مبلغ الاشتراك وقدره (8,000) ريال"، وقد استخلصت الدائرة الأولى في حكمها إلى إلزام الشركة المدعى عليها بدفع مبلغ (8,000) ريال فقط كقيمة اشتراك دفعها موكلي وهذا غير صحيح.

سعادة أعضاء لجنة الاستئناف؛ إن موكلي قد قام بدفع مبالغ تجاوزت (50,000) ألف ريال عبارة عن قيمة رسوم اشتراكات فرضتها الشركة المدعى عليها على موكلي وأن ما حكمت به الدائرة من رسوم اشتراك قدرها (8,000) ريال كان فقط لرسوم عملية اشتراك واحدة وهي لآخر عملية قام بها موكلي مع الشركة المدعى عليها بتاريخ 2015/10/18م، ففي جميع عمليات الاستثمار التي قام بها موكلي قد طلبت منه الشركة المدعى عليها سداد رسوم اشتراك وقدرها (2٪) من إجمالي مبلغ الاستثمار وفق ما نص عليه البند الرابع من العقود المبرمة مع الشركة المدعى عليها "أتعاب المحفظة، الفقرة الأولى"، والمتضمنة على: "تتمثل الأتعاب التي يستحقها الطرف الأول مقابل إدارة محفظة الطرف الثاني فيما يلي: رسوم فتح المحفظة: 2٪ كحد اقصى من اجمالي المبلغ المستثمر ..."، وبالتالي قامت الشركة المدعى عليها باستلام ما نسبته (2٪) من كل عملية قام بها موكلي والبالغ قيمتها (58,100) ريال، وذلك عبر حوالات بنكية من حساب موكلي إلى حساب الشركة المدعى عليها، كما ونوضح لكم في الجدول التالي مبالغ الاشتراك التي دفعها موكلي والرسوم الاشتراك المتمثلة بـ(2٪) من قيمة الاستثمار:

مبلغ الاستثمار	رسوم فتح المحفظة
505,000 ألف ريال	2٪ = 10,100 ريال (عشرة آلاف ومائة ريال) قامت الشركة المدعى عليها بحسمها من مبلغ الاستثمار المدفوع دون إذن موكلي
1,000,000 مليون ريال	2٪ = 20,000 ألف ريال (عشرون ألف ريال) تم تحويلها إلى الشركة المدعى عليها بموجب حوالة بنكية
1,000,000 مليون ريال	2٪ = 20,000 ألف ريال (عشرون ألف ريال) تم تحويلها إلى الشركة المدعى عليها بموجب حوالة بنكية
40,000 ألف ريال	2٪ = 8,000 آلاف ريال (ثمانية آلاف ريال) تم تحويلها إلى الشركة المدعى عليها بموجب حوالة بنكية، وحكمت الدائرة بهذا المبلغ فقط
مجموع الرسوم	58,100 ريال (ثمان وخمسون ألف ومائة ريال)

سادساً: عدم كفاية ما حكمت به اللجنة من تعويض عن أتعاب المحاماة: أصحاب السعادة؛ إننا نعلم تمام العلم سلطة اللجنة الموقرة في تقدير أتعاب المحاماة والتي قد قدرتها بمبلغ (8,000) ريال، إلا أن هذه السلطة التقديرية تتأثر بشكل مباشر بالأعراف القانونية، وما تعارف عليه العامة من الناس فضلاً عن مقدار المبلغ المحكوم به، ومماطلة المدعى عليه بمحاولة تسويفه وإنكاره، واستناداً على كثير من السوابق القضائية التي قدرت أتعاب المحاماة في حدود (10٪ حتى 15٪). لذا فإن ما حكمت به الدائرة من تعويض عن أتعاب المحاماة التي تكبدها موكلي في سبيل هذه المطالبة لا يمثل جزء من مائة؛ مما يتبين معه استحقاق موكلي لأكثر من ذلك".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، ونقض القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بإرجاع جميع المبالغ التي تسلمتها من موكله وقدرها (3,163,100) ريال، وتعويض موكله عما لحقه من أضرار نتيجة خطأ الشركة المدعى عليها، والحكم بأتعاب المحاماة التي تحملها موكله.

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1443/07/14هـ، وبتاريخ 1442/08/07هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أ) عدم اختصاص اللجنة بنظر النزاع:

1) لا وجود للورقة المالية في هذه الدعوى: كيّف القرار محل الاستئناف بأن موضوع الدعوى هو خلاف بين مستثمر بالأوراق المالية وشخص مرخص له، وهو تكييف جانب الصواب، حيث لا وجود (للورقة المالية) في الدعوى ولم تقم موكلتي بتسجيل وحدات عقارية للمدعي وإثبات ذلك من خلال الآتي:

- أكدت الاتفاقية الموقعة بين الطرفين بتاريخ 1435/10/22هـ، على أن حصة المُدعي هي حصة عقارية مشاعة وفق لما ورد بالبند الثالث من الاتفاقية: 'استثمارات العميل: تمثل الحصة العقارية المشاعة المملوكة للطرف الثاني... والغرض من هذا المبلغ المشاركة في الفرصة الموضحة في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر'.

- وفي هذا السياق أكد المُدعي على صحة ذلك وفقا لما أورده بالبند (أولاً) من مذكرته الجوابية على استفسارات اللجنة والتي تضمنت الاستفسار عن سبب: 'عدم إتمام عملية نقل الوحدات عبر النماذج الخاصة بذلك لدى الشركة المدعى عليها' فأجاب بالآتي: 'إن حصة موكلي العقارية هي حصة مشاعة كما هو موضح في البند الثالث من الاتفاقية المبرمة مع الشركة المدعى عليها

وبالتالي لا توجد وحدات عقارية'، وبذلك يتضح بأن ما ورد في البند (الثالث) من الاتفاقية يعكس إرادة الطرفين وهو (عدم وجود وحدات عقارية في الوقت الحالي).

- ورد بالفقرة (2) من الاتفاقية ما نصه: 'بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول سيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك...'، وهذا تأكيدٌ آخر على أن موكلتي لم تطرح أي وحدات ناشئة عن صندوق عقاري.

- ورد بالفقرة (3) من البند السابع 'طبيعة الاستثمار' سيعمل الطرف الأول على تأسيس صندوق عقاري (بعد) اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية بحيث يقوم الصندوق بالاستحواذ على الأرض ومن ثم تطويرها بالبنية التحتية.

من خلال النصوص السابقة الواردة بالاتفاقية يتضح عدم قيام موكلتي بطرح وحدات ناشئة عن صندوق عقاري، بالإضافة إلى إقرار أطراف الدعوى بالعقد إلى أن تأسيس الصندوق والحصول على الوحدات مربوط بانتهاء استخراج التراخيص النظامية لتطوير الأرض، وبالتالي فلا وجود لهذه الوحدات في الوقت الحالي. أما ما أُشير إليه باسم الوحدات فهي تعادل ما سيتم اعطاءه للمُدعي مستقبلاً في حال تمَّ تأسيس الصندوق العقاري، فهي لا تعدو أن تكون إلا عملية حسابية فقط، وليس المقصود منها حصول المُدعي على وحدة ناشئة عن صندوق عقاري، وهذا واضح من خلال النصوص السابقة وبالاطلاع على بنود الاتفاقية كاملة. فإذا كان قد اتضح للدائرة عدم وجود صندوق عقاري وعدم وجود وحدات حالياً فكيف يتسنى لها أن تنظر الدعوى، والصحيح أن موضوع الدعوى هو خلاف بين شركاء في الأرض محل الدعوى وذلك دون أن يندرج التعامل بينهما على ورقة مالية، مما يجعل موضوع الدعوى خارج اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية.

2) القرار محل الاستئناف يخالف المبادئ الذي استقرت عليه اللجنة: تأكيداً على ما سبق بيانه فقد نص المبدأ المنشور على موقع لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية على ما يأتي: 'عدم اختصاص اللجنة بطلب التعويض عن شراء أسهم شركة تحت التأسيس وقت إبرام العقد، ولم توجد بشكل قانوني حتى يكون لها أوراق مالية قابلة للتحويل والتداول لكون المبايعة تمت على حصص لا وجود لها عند التعاقد، ولا وجود لها في الوقت الحاضر لعدم وجود الشركة بصورة قانونية، ووفقاً لهذا المبدأ فقد سبق أن حكمت اللجنة بالقرار رقم (433/ل/د1/2009 لعام 1430هـ)، بعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى لعدم وجود أوراق مالية بشكل قانوني عند التعاقد، فقد حكمت بعدم اختصاص اللجنة بطلب التعويض عن شراء أسهم شركة تحت التأسيس وقت إبرام العقد، ولم توجد بشكل قانوني حتى يكون لها أوراق مالية قابلة للتحويل والتداول لكون المبايعة تمت على حصص لا وجود لها عند التعاقد، ولا وجود لها في الوقت الحاضر لعدم وجود الشركة بصورة

قانونية، وتم تأييد ذلك من قبل اللجنة الاستئنافية؛، مما تعد معه سابقتين قضائيتين تؤكد على عدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى.

ب) لم يستند القرار محل الاستئناف على سند نظامي من نظام هيئة السوق المالية ولوائحه التنفيذية في إبطال الاتفاق بين طرفي الدعوى: قضى القرار محل الاستئناف ببطلان الاتفاق بين المُدعي والشركة المدعى عليها، ومن ثم إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي قيمة الوحدات وفي ذلك مخالفة للنظام وتناقض واضح وتفصيل ذلك كالآتي:

1) بالرجوع (للأسباب) في القرار محل الاستئناف نجد بأن القرار لم يستند على سند نظامي في إبطاله للاتفاق بين طرفي الدعوى وهذا عيب جوهري، فالاتفاق بين الطرفين تمَّ وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية المعتبرة، ولإبطال الاتفاق يجب أن يستند على سند نظامي صحيح.

2) وبالرجوع إلى نظام السوق المالية نجد أن النظام أقر بطلان العقد في حالة واحدة فقط، حيث نصت المادة (60) من نظام السوق المالية على: 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يبرم في شأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام...'، وتتعلق المادة (الحادية والثلاثون) بالأشخاص الذي يمارسون أعمال الوساطة أو إدارة المحافظ بلا ترخيص وهذه مغايره عن حالة الدعوى المنظورة أمامكم، وبذلك يتبين عدم صحة النتيجة التي خلصت إليها الدائرة بالقرار محل الاستئناف بإبطال الاتفاق ما يجعل القرار حرياً بالإلغاء.

د) لا يسوغ الحكم بإبطال الاتفاقية بين المُدعي وموكلتي في حين أن الاتفاقية تمت بين المُدعي وطرف آخر، حيث أن المُدعي اشترى حصته من طرف أخر وليس من موكلتي كما هو مبين في مقدمة الاتفاقية، وحيث إن الاتفاقية كانت بين المُدعي والطرف الآخر حصراً، فإنه لا يسوغ الحكم بإلزام موكلتي بسداد مبالغ مالية استلمها البائع من المُدعي".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، وبصفة احتياطية رفض طلبات المدعي لعدم تقديمه ما يثبت أركان المسؤولية.

وحيث تم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، فقد تقدم وكيله السابق تعريفه في تاريخ 1443/08/17هـ بمذكرة جوابية، متضمنةً الآتي:

"أولاً: دفع الشركة المدعى عليها بعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر الدعوى: ذكر ممثل الشركة المدعى عليها بأنه لا وجود للورقة المالية في هذه الدعوى، وأن هذه الدعوى هي عبارة عن شراكة في أرض وهذا غير صحيح، والصحيح أن العلاقة بين موكلي وبين الشركة المدعى عليها 'وهي شركة مساهمة مرخصة من هيئة سوق المال'، هي علاقة استثمارية خاصة يتم فيها تحويل مبالغ

الاستثمار إلى صندوق عقاري والتي تخضع للوائح هيئة السوق المالية (لوائح صناديق الاستثمار العقاري). فقد جاء في نص المادة (العاشرة) الفقرة (أ) من لوائح صناديق الاستثمار العقاري الخاضعة لهيئة سوق المال والذي بين أنواع صناديق الاستثمار العقاري حيث ذكرت: 'التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام، ثم تطويرها، وتقسيمها إلى أراض سكنية، أو تجارية، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق'، وهذا هو الأساس التنظيمي للعلاقة الاتفاقية بين موكلي وبين الشركة المدعى عليها، ويؤكد على ذلك ما جاء في تمهيد الاتفاقيات والمتوافق مع نص المادة السابق حيث جاء في التمهيد: '... بغرض الاستثمار في تلك الفرصة العقارية والمتمثلة في شراء كامل الأرض الخام الكائنة شرق مدينة والبالغ مساحتها (244,187.72م) ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة لتلك الأرض ثم بيعها وتصفية الفرصة'، كما وقد نص البند (السابع) من الاتفاقية المبرمة مع الشركة المدعى عليها ونص الحاجة منه: 'بهذا يتفهم الطرف الثاني بأن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني'، والذي يتبين فيه لعدالتكم أن ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها في أن العلاقة بين موكلي وبين الشركة المدعى عليها هي شراكة على أرض عقارية فغير صحيح بل الصحيح أنه استثمار تجاري يخضع لأحكام هيئة السوق المالية وليس من قبيل المنازعات المتعلقة بالمشاركات العقارية.

وحيث أن موضوع الدعوى هو خلاف بين مستثمر وشركة مدرجة في السوق المالية حول اتفاقية محفظة مالية فإن هذه الدعوى تعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، كما ونشير إلى ما جاء في البند (التاسع) من الاتفاقيات المبرمة مع الشركة المدعى عليها والذي حدد اختصاص لجان هيئة السوق المالية للفصل في المنازعات المتعلقة في موضوع العقد حيث جاء في نصها: 'تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية وانظمة ولوائح هيئة السوق المالية'، وبالتالي فإن ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها غير صحيح.

ثانياً: ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها في عدم وجود سند نظامي للقرار محل الاستئناف: نجيب على ذلك بأن ما استخلصت إليه اللجنة الابتدائية في قرارها رقم 3662/ل/د1/2022 قد استند على أسباب واضحة دعت إلى بطلان الاتفاق، فالشركة المدعى عليها قد مكنت المستثمرين من تداول وبيع الوحدات العقارية حيث أن موكلي كان قد قام بشراء عدد من الوحدات العقارية من المستثمر (ب)، والمستثمر (أ)، وذلك بعلم وإقرار وموافقة من الشركة المدعى عليها، حيث جاء

في التمهيد للاتفاقية المحررة بتاريخ 2014/08/18م على: 'بموجب قرار التنازل المحرر من مستثمر (أ) لصالح الطرف الثاني لـ(100,000) وحدة '، وذلك دون التزام الشركة المدعى عليها بالمتطلبات التنظيمية أدى إلى بطلان الاتفاق لمخالفتها الواضحة ، ونتيجة ذلك هو محاولة التمسك بعدم صفة الشركة المدعى عليها بهذه الدعوى وأنه لا يسوغ الحكم عليها بإلزامها بإعادة المبالغ المالية التي استلمها البائع من موكلي، وما ذلك إلا محاولة لتضليل الدائرة رغم إقرار الشركة المدعى عليها هذا التنازل وما تضمنه من نقل للوحدات العقارية محل هذه الدعوى وتحرير ذلك على مطبوعاتها الخاصة وإقرارها في الجلسات باستثمار موكلي لديها وتزويد اللجنة الابتدائية بكشف حساب استثماري.

إننا نتمسك بما جاء في لائحة الدعوى والمتضمنة مطالبة موكلي باستعادة جميع المبالغ التي قام بدفعها إلى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في الفرصة العقارية، وتعويضه عما لحقه من أضرار وعن ما تكبده من أتعاب المحاماة في سبيل هذه المطالبة".

وحيث تم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من المدعي، فقد تقدم وكيلها السابق تعريفه في تاريخ 1443/08/17هـ بمذكرة جوابية، متضمنةً الآتي:

"أولاً: نؤكد على جميع الدفوع الواردة بمذكرتنا الاستئنافية على القرار الابتدائي المؤرخة في 1443/08/07هـ، ونحيل إليها تلافياً للإطالة.

ثانياً: ورد بمذكرة المُدّعي ما يفيد بطلبه بالتعويض عن الضرر المتمثل بحبس المال، ونجيب عليه بالآتي:

1) أصدرت لجنة الفصل قرارها ببطلان العقد، والأثر القانوني للحكم ببطلان العقد هو إعادة طرفي العقد إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، وعدم الاعتداد بالعقد والعلاقة بين طرفيه، واعتبار العقد كأن لم يكن وذلك لإلغائه، الأمر الذي يدفع ما طلبه وكيل المُدّعي من التعويض بحبس الأموال من الناحية القانونية.

2) زعم وكيل المُدّعي قيام موكلتي بحبس للأموال وهذا غير صحيح فلم يقدم بيّنَة تُثبت تعمد موكلتي حبس الأموال وعلى العكس من ذلك، فقد قدمت موكلتي الأسباب الخارجية التي أدت إلى تأخير تصفية الفرصة كما أشرنا إلى ذلك في مذكرتنا المرصودة في صفحة (7/6/5) من القرار ونُحيل إليها تلافياً للإطالة.

ثالثاً: تعقيباً على ما أورده المُدّعي في البند (ثانياً) من مذكرته أن التنازل الذي تم مع مستثمر (أ) لعدد مائة ألف وحدة كان بمبلغ مليون ومائة ألف ريال، فإننا نفيدكم بأن هذا الادعاء غير صحيح، فقد ورد في البند (ثالثاً) من الاتفاقية الموقعة مع العميل أن مبلغ الاستثمار هو مبلغ مليون

ريال، وبالعودة إلى سجلات الشركة وكشف الحساب الذي قدمه العميل المرفق صورته بمذكرة المُدّعي يتضح منه أنه لم يقم بتحويل المبلغ للشركة المدعى عليها، بل قام بتحويل المبلغ لمستثمر (أ)، ومبالغ أخرى إلى اشخاص اخرين وفق اتفاق بينهما دون أن يكون لموكلتي أي دور أو تدخل في المبالغ التي تم تداولها بينهم، وبالتالي فإن المُدّعي لا يملك حق الرجوع على الشركة بمبالغ قام بتحويلها لأشخاص آخرين ولم يثبت تحويلها للمدعى عليها، وقد سبق أن أرفقنا بالمذكرة المؤرخة في 1443/05/11هـ الموافق 2020/12/15م كشفاً يبين حصة ملكية المُدّعي في الأرض محل الدعوى.

رابعاً: أشار المُدّعي في مذكرته إلى حسم رسوم بمبلغ قدره (58,000) ثمانية وخمسون ألف ريال مدعياً تحويلها إلى موكلتي، وبالرجوع إلى تلك الحوالات تبين أن المُدّعي قام بتحويلها إلى أشخاص آخرين بما يخالف الاتفاقيات الموقعة ودون إشعار الشركة المدعى عليها بذلك حينها، ولا علاقة لموكلتي بها.

خامساً: طالب المُدّعي بزيادة أتعاب المحاماة عما حكم له بمبلغ (8,000) ثمانية آلاف مقابل أتعاب المحاماة وفيما يلي جوابنا عن ذلك: إن قرار لجنة الفصل قضى (ببطلان الاتفاق) بين طرفي الدعوى؛ ما يعني بأن كلا الطرفين قد خالفا النظام في الاتفاق المبرم بينهما؛ وتأسيساً على ذلك فإن المُدّعي لا يستحق أتعاب محاماة، حيث إن أتعاب المحاماة هي جزء من التعويض الذي يحكم به للمستحق له بسبب أن أحد أطراف الدعوى ألجأ الآخر إلى القضاء لاستخلاص حقه النظامي والشرعي منه مما كلفه هذه الأتعاب؛ وهذا لا يتفق مع منطوق القرار الذي قضى ببطلان العقد وأي أثر ترتب عليه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد لمخالفته النظام العام، علاوة على أن وكيل المُدّعي لم يقدم بينة تثبت تحمل موكله لأي أتعاب محاماة، وغني عن البيان أن الأحكام القضائية لا تبنى الادعاءات، وإنما بناءً على ما يظهر للقاضي من بينات وأدلة.

الطلبات: تأسيساً على ما سبق فإننا نطلب ما يلي: رفض طلبات المُدّعي، إلغاء قرار لجنة الفصل والذي قضى بتعويض المُدّعي بأتعاب محاماة، ونحيل إلى باقي طلباتنا الواردة بمذكرتنا الاستئنافية المقدمة لسعادتكم على هذه الدعوى".

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

وحيث إن الاستئنافين قُدِّما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب نقض القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بإرجاع جميع المبالغ التي تسلمتها من موكله وقدرها (3,163,100) ريال، والتعويض عن الضرر الذي لحق به، والحكم بأتعاب المحاماة.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وعدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية رفض طلبات المدعي لعدم تقديمه ما يثبت أركان المسؤولية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من بطلان الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (2,812,098) ريالاً، ومبلغاً قدره (8,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، تبيَّن لها أن المدعي اشترك مع الشركة المدعى عليها في صندوق ...، وأنه أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقيتين بتاريخ 2014/08/18م وبتاريخ 2015/10/18م، وكل منهما معنونة بـ "اتفاقية إدارة محفظة خاصة"، وتضمنتا أن المدعي سيشترك مع عدد من المستثمرين من خلال الشركة المدعى عليها للاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة، وأن الشركة المدعى عليها ستعمل على تأسيس صندوق عقاري لغرض هذه الفرصة بعد اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية، وأنه سيتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار إلى وحدات في الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه، وأن مدة الاتفاقية حسبما يظهر في البند الثاني منهما ستكون من تاريخ توقيع الطرفين حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية.

وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقيتين محل الدعوى تبيَّن لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصت على أن: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه الفرصة إلى وحدات بالصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، كذلك نصت الفقرة (2) من (البند الرابع: أتعاب المحفظة) على أنه: "بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، سيتم إعفاء العميل

من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي المصاريف والأتعاب الأخرى لصالح الصندوق والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر أتعاب الإدارة"، كذلك نص (البند السابع: طبيعة الاستثمار في المحفظة) على أنه: "بهذا يتفهم الطرف الثاني بأن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول -الشركة المدعى عليها - باسمه لصالح الطرف الثاني - المدعي -، ويتحمل الطرف الثاني الربح أو الخسارة، ويتفهم الطرف الثاني أن يتحمل نتائج هذا الاستثمار، في إطار التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصاً".

وباطلاع لجنة الاستئناف على ما ورد حول استفسار سابق يتعلق بطبيعة العلاقة بين الشركة المدعى عليها وعدد من المستثمرين في ذات الفرصة الاستثمارية محل النزاع، تبيَّن لها أن الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى تُعدّان بمثابة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدّمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة ، ولا تُعدّ منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى المعنون كل منهما بـ(اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية القاضي ببطلان الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى.

وحيث إن العبرة في تفسير العقود والمحررات وتكييفها هي التعرف على حقيقة مرماها وما انتواه أطرافها وقت التعاقد، وإذا كانت عبارات المحرر واضحة وجب أن تكون تعبيراً صادقاً عن إرادة أطرافه ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير والتأويل، والمقصود بعبارات المحرر هو ما تفيده هذه العبارات في مجموعها لا خصوص كلمة بعينها أو عبارة بذاتها بل ينظر إلى ما تضمنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن للّجنة تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان. وحيث إن الاتفاقيتين الموقعتين بين المدعي والشركة المدعى عليها هما لإدارة محفظة خاصة تتضمنان على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وحيث تبيَّن للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بما تضمنه (البند الثامن: استراتيجية الاستثمار)؛ إذ لم تقم بتأسيس الصندوق العقاري ولم تقم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وذلك خلال المدة من تاريخ إبرام الاتفاقيتين في تاريخ 2014/08/18م وتاريخ 2015/10/18م حتى تاريخه، وحيث إن المدعي يطالب بإرجاع جميع المبالغ التي تسلمتها الشركة المدعى عليها، والتعويض عن الضرر الذي لحق به.

وترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع، ومناط ذلك أن يكون هذا التقدير قائماً على أساس سائغ مردود إلى عناصره الثابتة في الأوراق

ومبرراته التي يتوازن بها أساس التعويض مع العلة من فرضه بحيث يكون متكافئاً مع الضرر الواقع على المدعي.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف من كشف الحساب المؤرخ في 2021/12/15م والمقدَّم من الشركة المدعى عليها رفق مذكرتها الجوابية الواردة في تاريخ 1443/05/11هـ أن عدد الوحدات التي يمتلكها المدعي في محفظة (...) محل الدعوى، والتي آلت إليه إما عن طريق الاشتراك أو الشراء بلغ (280,409/80) وحدة بتكلفة قدرها (10) ريالات لكل وحدة، وذلك على النحو الآتي:

العملية	التاريخ	عدد الوحدات	السعر/ ريال	القيمة/ ريال	التكلفة الإضافية للوحدة / ريال	إجمالي تكلفة الوحدات/ ريال
اشتراك	2013/09/15م	49,509.80	10	495,098	10.100	**505,000**
شراء	2014/08/18م	100,000	10	1,000,000	20,000	**1,020,000**
شراء	2014/09/28م	100,000	10	1,000,000	20,000	**1,020,000**
شراء	2015/10/15م	40,000	10	400,000	8,000	**408,000**
المجموع		**289,509.8**	-	**2,895,098**	**58,100**	**2,953,000**
بيع	20/03/ 2018	- 9,100	11	- 100,100	-	**- 100,100**
عدد الوحدات المتبقية		280,409.8				
قيمة الوحدات عند الاشتراك		10				
إجمالي صافي قيمة الوحدات المتبقية		2,804,098				
التكلفة الإضافية المدفوعة		58,100				
إجمالي الأموال التي سلمها المدعي للمدعى عليها		**2,862,198**				

الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة قيمة الوحدات المملوكة للمدعي بمبلغ قدره (2,804,098) ريالاً، بالإضافة إلى مبلغ الاشتراك وقدره (58,100) ريال، ليصبح إجمالي ما هو مستحق للمدعي هو مبلغ قدره (2,862,198) مليونان وثماني مائة واثنان وستون ألفاً ومائة وثمانية وتسعون ريالاً.

وأما بشأن طلب وكيل المدعي بتعويض موكله عن حجز مبلغ الاستثمار، فيجاب عن ذلك بأنه من المستقر عليه قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، وبعد تأمل لجنة الاستئناف في ما قدمه المدعي

من مستندات، تبيَّن أن المدعي يستند في احتساب التعويض المستحق له إلى كشوف الحسابات التي تزوده بها الشركة المدعى عليها، والتي تبيَّن منها أن تقييم الوحدة متغير من كشف إلى آخر، علاوة على أنه تبيَّن من الكشف المؤرخ في 2021/12/15م والمقدّم من الشركة المدعى عليها رفق مذكرة استئنافها أن سعر الوحدة (9.69) ريالات، الأمر الذي يعني أنه لو تم الاعتماد على التقييم الأخير المرفق من قبل الشركة المدعى عليها لأصبح المبلغ المستحق للمدعي أقل من المبلغ الذي سلمه إلى المدعى عليها؛ ذلك أن سعر الوحدة أصبح أقل من قيمتها الاسمية، وحيث إن للجنة الاستئناف بموجب النظام إصدار قرار بالتعويض، ولا يتأتى لها مباشرة هذا الاختصاص ما لم تكن لها سلطة تقدير التعويض الجابر للضرر، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات، فقد قدرت لجنة الاستئناف احتساب التعويض المستحق للمدعي عن طريق إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة إجمالي المبالغ التي دفعها المدعي مقابل الوحدات محل الدعوى، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك.

أما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكله عن أتعاب المحاماة، فقد قدرت اللجنة ـ وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه ـ إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (8,000) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من عدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر الدعوى الماثلة على اعتبار أن الخلاف بين طرفيها لا يتعلق بالأوراق المالية وإنما يتمثل في خلاف بين شركاء في عقار، فيجاب عن ذلك بأن موضوع هذه الدعوى هو خلاف بين مستثمر في الأوراق المالية ومؤسسة سوق مالية بشأن إدارة محفظة خاصة، وأن هذه الدعوى تُعدّ من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية.

أما ما دفع به وكيل المدعي من أن موكله اشترى حصة "مستثمر (أ)" بمبلغ قدره (1,100,000) ريال، وأن الشركة المدعى عليها ادعت أن الصحيح هو مبلغ (1,000,000) ريال فقط، وأنكرت علمها بهذا التنازل رغم تقديمه للبينة على ذلك، وأن قيمة التنازل المتفق عليها بموجب كشف الحساب المرافق هو مبلغ (1,100,000) ريال لقاء شراء موكله (100.00) وحدة، فيجاب عنه بأنه

بعد اطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها والمؤرخة في 2014/08/18م، والمشار في تمهيدها إلى قرار التنازل المحرر من "مستثمر (أ)"، تبيَّن أن البند الثالث منها المعنون بـ"استثمارات العميل" نص على أن قيمة استثمار المدعي هي مبلغ قدره (1,000,000) ريال فقط، مما يخالف ما ذكره وكيل المدعي في هذا الشأن.

وبخصوص ما دفع به وكيل المدعي من أن الشركة المدعى عليها قد تسلمت من موكله مبلغاً قدره (3,052,910) ريالات وأنه قدم البينة على ذلك؛ إذ قدّم كشفاً بنكياً بالمبالغ يوضح فيه مجموع المبالغ المحولة إلى الشركة المدعى عليها بما في ذلك رسوم الاشتراك في المحفظة وأن الكشف المقدم من الشركة المدعى عليها ليس إلا دليلاً اصطنعته الشركة المدعى عليها لنفسها وما يكذبه هو الحوالات البنكية الأكثر دقة من كشف الحساب الاستثماري الذي قدمته الشركة المدعى عليها، ومن أنه بعد مراجعة العقود المبرمة مع الشركة المدعى عليها، تبيَّن له وجود عقد محرر بتاريخ 1434/10/27هـ، الموافق 2013/09/03م، بمبلغ استثمار قدره (505,000) ريال، وأن الشركة المدعى عليها قامت بتسجيل هذه العملية بكشف الحساب الاستثماري كأول عملية استثمار لموكله بمبلغ قدره (495,980) ريالاً، الأمر الذي يعني عدم دقة المبالغ المرصودة في كشف الحساب الاستثماري، فيجاب عنه بأن لجنة الاستئناف أصدرت قرارها وفق ما ثبت لها من كشوف الحسابات التي تقدم بها كل من المدعي والشركة المدعى عليها، والتي تثبت أن مجموع عدد الوحدات التي يمتلكها المدعي في محفظة (أ) محل الدعوى هو (280,409/80) وحدة، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفع به وكيل المدعي فيما يتعلق بهذا الشأن.

أما بقية ما أورده كل من وكيل المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها من دفوع في مذكرتيهما الاستئنافية، فلم تجد فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

وبمراجعة لجنة الاستئناف للقرار محل الاستئناف، لاحظت وجود خطأ مادي في اسم الشركة المدعى عليها؛ إذ ورد في القرار محل الاستئناف أن اسم الشركة المدعى عليها هو: (شركة - -

-)، والصحيح وفق السجل التجاري للمدعى عليها هو: (شركة - -)، الأمر الذي يتعين معه تصحيح اسم الشركة المدعى عليها وفقاً لذلك.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3662/ل/د1/2022 لعام 1443هـ.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي الآتي:

أ - مبلغاً قدره (2,862,198) مليونان وثماني مائة واثنان وستون ألفاً ومائة وثمانية وتسعون ريالاً.

ب - مبلغاً قدره (8,000) ثمانية آلاف ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.