

إلغاء قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/322	5142/ل/د/1/2024 لعام 1445هـ	1445/11/12هـ الموافق 2024/05/20م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3441/ل.س/2024 لعام 1446هـ	1446/02/17هـ الموافق 2024/08/21م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها ساهمت مع الشركة المدعى عليها في محفظة (--) العقارية بإجمالي مبلغ قدره (204,000) ريال على أن تكون مدة الاستثمار سنتين، وأنه مضى أكثر من عشر سنوات دون أن تتسلم أموالها من الشركة المدعى عليها. وطلبت الحكم باسترداد مبلغ الاستثمار، والتعويض عن الأرباح المستحقة، وعن الأضرار التي لحقت بها.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5142/ل/د/1/2024 لعام 1445هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: فسخ الاتفاق المبرم بين المدعية والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مائتين وثلاثة عشر ألف وثلاثة وستون ريال واثنتان وستون هللة (213,063.62).

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--) هـ، وبتاريخ (--) هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أولاً: فسخ الاتفاقية على اعتبار وجود إخلال جوهري في الالتزامات التنظيمية: قررت اللجنة الموقرة فسخ الاتفاقية بناءً على تقديرها بوجود إخلال جوهري من موكلتي بالتزاماتها التنظيمية، وذكرت



اللجنة الموقرة أن الاتفاقية محل الدعوى تتضمن تخصيص وحدات في صندوق عقاري مزعم إنشاؤه، وأن موكلتي لم تلتزم باستخراج التراخيص اللازمة للصندوق مما يعد إخلالاً من موكلتي بالتزاماتها التنظيمية. وهذا الأمر مخالف للواقع، حيث إن موكلتي لم ترتكب أي إخلال تنظيمي مرتبط بالتزاماتها المشار لها بالاتفاقية، بل إن موكلتي كانت تمارس الدور المطلوب منها نظاماً حيال الاتفاقية. كما أن الاتفاقية بين المدعية وموكلتي هي 'اتفاقية إدارة محفظة خاصة' وتنظم آلية إدارة هذه المحفظة الخاصة وحقوق والتزامات أطرافها، وقد تضمنت هذه الاتفاقية الأمور التالية:

- تضمن التمهيد ما نصه: 'الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة'، وهذا الأمر يبين الغاية التي لأجلها وقعت الاتفاقية، وهي الدخول في هذه الفرصة الاستثمارية.

- تضمن البند الثالث أن الغرض من الأموال المستلمة من العميل هو المشاركة في الفرصة الاستثمارية الموضحة في التمهيد.

- تضمن البند الرابع (أتعاب المحفظة) ما نصه: 'تكون الأتعاب التي يستحقها الطرف الأول مقابل إدارة محفظة الطرف الثاني ...'.

- تضمن البند الخامس (التزامات الطرف الأول) ما نصه: 'أن يمارس أعمال إدارة المحفظة ...'.

- تضمن البند السادس (التزامات الطرف الثاني) ما نصه: 'قبول أعمال وتصرفات الطرف الأول فيما يتعلق بإدارة المحفظة ...'.

وهذه النصوص كلها تبين حقيقة العلاقة بين الطرفين المتمثلة في إدارة محفظة خاصة، وقد قامت موكلتي بأداء التزاماتها التنظيمية المتعلقة بإدارة المحفظة، ولم ترتكب أي إخلال يستلزم فسخ الاتفاقية. ولا ينال من حقيقة أن التزامات موكلتي تنحصر في إدارة المحفظة الاستثمارية ما ورد في الفقرة (2) من البند الثاني والفقرة (2) من البند الرابع وما ورد في البند الثامن وذلك للآتي:

- أن ما ورد في الفقرة (2) من البند الثاني (نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) يبين احتمالية إنشاء صندوق استثماري وآلية التعامل مع هذه الاتفاقية بعد إنشاء الصندوق، ولا يعني ذلك أن الاتفاقية تتضمن أداء التزامات مرتبطة بصندوق لم ينشأ بعد، أو تخصيص وحدات استثمارية في صندوق لم ينشأ بعد.

- أن ما ورد في الفقرة (2) من البند الرابع (أتعاب المحفظة) يبين إعفاء موكلتي لأي رسوم اشتراك قد تفرض مستقبلاً على الاشتراك في الصندوق، وهذا البند وعد من موكلتي بإعفاء المدعية عن تلك الرسوم حال انطباقها، ولا يعني ذلك أن الاتفاقية تتضمن أداء التزامات مرتبطة بصندوق لم ينشأ بعد، أو تخصيص وحدات استثمارية في صندوق لم ينشأ بعد.

- أن ما ورد في البند الثامن (استراتيجية الاستثمار) هي في حقيقتها أمور لا ترتقي أن تكون ضمن التزامات الأطراف بموجب الاتفاقية، وإنما هي خارطة طريق كانت موكلتي تنوي السير عليها، ومن ضمن هذه الخطوات الاستراتيجية العمل على تأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد مخطط الأرض من

قبل الجهة الرسمية، ولم يتم تنفيذ ذلك؛ نظراً لعدم تحقق الشرط المذكور في البند وهو اعتماد مخطط الأرض، وعدم اعتماد مخطط الأرض كان لأمر خارجة عن إرادة موكلتي سبق بيانها في المذكرات المقدمة للجنة.

ثانياً: فسخ الاتفاقية على اعتبار وجود إخلال جوهري في الالتزامات التعاقدية، وإغفال أثر القوة القاهرة: قررت اللجنة الموقرة فسخ الاتفاقية بناءً على تقديرها بوجود إخلال جوهري من موكلتي بالتزاماتها التعاقدية، وذكرت اللجنة الموقرة أن موكلتي لم تلتزم بما ورد في البند الثامن (استراتيجية الاستثمار) من الاتفاقية باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، ونجيب عن ذلك وفق الآتي:

- تتمسك موكلتي بما جاء في المادة الخامسة والعشرين بعد المائة من نظام المعاملات المدنية، ونصها: 'لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كقوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يتفق على خلاف ذلك'، حيث إن حقيقة ما واجهه المشروع من تأخير في إصدار التصاريح اللازمة والموافقة على المخططات لهو من قبيل القوة القاهرة التي لا يمكن دفعها أو التحكم بها، وقد سعت موكلتي في تخفيف وإنهاء أثر هذه القوة القاهرة التي حلت على المشروع بإجراءات عدة سبق بيانها في المذكرات المقدمة للدائرة، وإن وقوع قوة القاهرة تؤثر على الموقف القانوني والتوازن التعاقدية بين أطراف الاتفاقية يضع على الجهة القضائية المختصة عبء تخفيف أثر القوة القاهرة، والموازنة بين مصالح الأطراف، والنظر في الالتزامات المنجزة والالتزامات غير المنجزة، ومقابلة الغرم بالغرم فلا يصح أن يكون الغنم في حال استكمال المشروع لصالح المستثمرين والغرم في حال تعثره على موكلتي.

- إن ما ورد في البند الثامن (استراتيجية الاستثمار) هي في حقيقتها أمور لا ترتقي أن تكون ضمن التزامات الأطراف بموجب الاتفاقية، وإنما هي خارطة طريق كانت موكلتي تنوي السير عليها، ولم يتم تنفيذ بعض تلك الخطوات الاستراتيجية؛ نظراً للعوائق الخارجة عن إرادة موكلتي والتي سبق بيانها.

ثالثاً: الإحالة إلى الدفوع السابقة: تتمسك موكلتي بما سبق أن أوردته في مذكراتها المقدمة أمام اللجنة، وتؤكد موكلتي على سريان الاتفاقية وأنه لم يدفع أحد من الطرفين بطلان الاتفاقية، بل المستقر لدى الطرفين صحة الاتفاقية وسريانها، وتتمسك موكلتي بالقاعدة العاشرة من المادة العشرين بعد السبعمئة من نظام المعاملات المدنية والتي جاء فيها ما نصه: 'الأصل في العقود والشروط الصحة وال لزوم'.

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، والحكم برد الدعوى.

وتم تبليغ المدعية بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--) هـ تقدمت بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"بعد اطلاعنا على مذكرة الشركة المدعى عليها وما تضمنته من تفسيرات تتناقض كلياً مع بنود الاتفاقية المبرمة معهم في محفظة (--) العقارية علاوة على قيام الشركة المدعى عليها باجتزاء بعض العبارات دون التكملة لإيجاد مبررات تدعم موقفهم ومحاولة التغطية على فشلهم وسوء إدارة المحفظة وما نتج عنه من أضرار جسيمة لحقت بنا جراء التأخير. وسوف نقوم بالرد عليهم حتى نوضح الصورة كاملة.

أولاً: لم تقم الشركة المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية والاحترازية قبل الإقدام على شراء الأرض من مراجعة الجهات النظامية للاستفسار عن وضع الأرض وهذا ما تمليه عليها القوانين واللوائح قبل الإقدام على شراء الأرض واستلام الأموال من العملاء وهذا ما أشارت إليه اللجنة الموقرة بأنه يوجد إخلال جوهري من الشركة بالتزاماتها النظامية.

ثانياً: ألا تعلم الشركة المدعى عليها أنه قد مضى على عمر المحفظة تقريباً أحد عشر عاماً وما زالت الشركة تدعي على خلاف الحقيقة أنها قامت بالتزاماتها وتارة أخرى بوجود ظروف قهرية وهذا غير صحيح تماماً أرادت به التعسف وإطالة عمر الدعوى كما إطالة عمر المحفظة لأن القوة القاهرة لا تمتد إلى أحد عشر عاماً ولا وجود لزلزل أو براكين أو حرائق أو غيرها مما يخرج عن إرادة البشر، ولكنه مجرد تفسير من جهة الشركة غير مقنع ولا في محله وهذا ما أكدت عليه لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بحثيات قرارها، وكنا نتوقع أن تبادر الشركة المدعى عليها بتسديد المبالغ الخاصة بنا فور إصدار قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية إبراءً لذمتهم ولكن للأسف لم تبادر لذلك.

ثالثاً: لم تقم الشركة المدعى عليها بإبلاغنا بالمعوقات الحقيقية دون ذكر القوة القاهرة ولا حددت موعد للتصفية بوضع حد للمعاناة المستمرة ولا تقدير لظروف والتزامات العملاء وعدم ارسال تقارير ربع سنوية للعملاء كما ورد في البند الخامس من الاتفاقية المبرمة معهم لذا نتقدم إلى لجننتكم الموقرة الفصل في هذه الدعوة وإصدار قراركم العادل والملمز لإعادة حقوقنا كما ورد في قرار لجنة الفصل في المنازعات الأوراق المالية ووضع حد للألم والضرر التي تسببت به هذه الشركة لي".

ثم أجملت المدعية طلباتها في ختام مذكرتها الجوابية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب قبول الاستئناف شكلاً، والحكم برد الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف القاضي بفسخ الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره (213,063.62) ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، تبين لها أن المدعية أبرمت مع الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) م اتفاقية إدارة محفظة خاصة، تضمنت أن المدعية ستشارك مع عدد من المستثمرين من خلال الشركة المدعى عليها في الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض، 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 نافذة وسارية من تاريخ توقيع الطرفين حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى، تبين لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصت على أن: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه الفرصة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، ونصت الفقرة (3) من ذات (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) على أنه: "في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية، سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني دون خصم أي مصاريف أو أتعاب...."، كذلك نصت الفقرة (2) من (البند الرابع: أتعاب المحفظة) على أنه: "بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، سيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي المصاريف والأتعاب الأخرى المنصوص بها لصالح الصندوق والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر أتعاب الإدارة"، أيضاً 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 -المدعية-، 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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن لجنة الفصل انتهت في قرارها محل الاستئناف إلى أن الاستثمار محل الدعوى هو في حقيقته إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، وأن الاستثمار هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، وأن الشركة المدعى عليها إحدى مؤسسات السوق المالية المرخص لها في ممارسة أعمال الأوراق المالية، مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها، الأمر الذي ثبت معه للجنة الفصل إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تُعدّ بمنزلة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تُعدّ منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين

طرفي الدعوى المعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء القرار محل الاستئناف القاضي بفسخ الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى.

وحيث إن العبرة في تفسير العقود والمحركات 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 تفيد هذه العبارات في مجموعها لا خصوص كلمة بعينها أو عبارة بذاتها بل يُنظر إلى ما تضمّنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن للجنة الاستئناف تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث إن الاتفاقية الموقعة بين المدعية والشركة المدعى عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بما تضمّنه (البند الثامن: استراتيجية الاستثمار)؛ إذ لم تقم بتأسيس الصندوق العقاري ولم تقم أيضاً باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، علاوة على أنها لم تلتزم بالفقرة (3) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) التي نصت على أنه: "في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية، سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني دون خصم أي مصاريف أو أتعاب...."، وحيث إن المدعية تطالب باسترداد مبلغ الاستثمار، والتعويض عن الأرباح المستحقة، وعن الأضرار التي لحقت بها، وترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع ومناطق 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 المدعية.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أنه بتاريخ (--) م أبرم طرفا الدعوى اتفاقية إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعية في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصت على أن قيمة استثمارات العميلة هي (204,000) ريال، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث طلبت المدعية في دعواه إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (204,000) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعية لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية وقدره (204,000) ريال.

أما ما يتعلق بما طالبت به المدعية من تعويضها عن الأرباح، 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 قدّرت لجنة الاستئناف احتساب التعويض بناءً على آخر سعر تقييم للوحدة في الأرض محل الدعوى. وحيث إن المدعية تمتلك (20,000) وحدة، وبلغ سعر الوحدة في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى والمؤرخ في (--) م مبلغاً قدره (10.65) ريال بزيادة قدرها (0.45) ريال عن سعر التكلفة البالغ قدره (10.20) ريال للوحدة، وبأرباح بلغت (9,063.62) ريال، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعية بهذا المبلغ.

وفيما يتعلق بطلب المدعية التعويض عن الأضرار المادية والنفسية، وحيث إن المدعية لم تقدم ما يثبت تحقق هذه الأضرار وارتباطها بالأخطاء محل الدعوى، وحيث إن المستقر قضاءً أن المدعية هي المكلفة بإثبات دعواها وتقديم ما يُسندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي تستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلبات المدعية المتعلقة بهذا الخصوص.

أما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيه ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

- أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5142/ل/1د/2024 لعام 1445هـ.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية الآتي:
- 1- مبلغاً قدره (204,000) مائتان وأربعة آلاف ريال.
 - 2- مبلغاً قدره (9,063.62) تسعة آلاف وثلاثة وستون ريالاً واثنتان وستون هللة.
- ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: فسخ الاتفاق المبرم بين المدعية والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مائتين وثلاثة عشر ألف وثلاثة وستون ريالاً واثنتان وستون هللة (213,063.62).
ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات."