

تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/503	5216/ل/د/2024 لعام 1445هـ	1445/10/06هـ الموافق 2024/04/15م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3456/ل.س/2024 لعام 1446هـ	1446/02/28هـ الموافق 2024/09/01م	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 خاصة (الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى)، بمبلغ إجمالي قدره (646,800) ريال، وأن مدة الاستثمار سنة واحدة، وأنه مضى أكثر من (7) سنوات دون أي موعد تصفية، وأن الشركة المدعى عليها خالفت جميع بنود الاتفاقية الموقعة ولم تلتزم بالعمل بأمانة وحرص على مصلحة العملاء، ولم تقم بتزويدها بأي تقارير ربع سنوية بحسب بنود الاتفاقية، ولم تبلغها بتطورات المحفظة وأسباب عدم بيعها حتى الآن، واتخذت قرارات منفردة بتمديد عمر المحفظة دون الرجوع إليها. وطلبت إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال كاملاً مع الأرباح، والتعويض عن حبس المال.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5216/ل/د/2024 لعام 1445هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: فسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعية والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره سبعمائة واثنان وأربعون ألفاً وسبعمائة واثنان وأربعون (742,742) ريال، تعويضاً عن استثمارها في الفرصة العقارية محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مئتان وثمانية وستون ألفاً وتسعمائة وستة وأربعون ريالاً وثمان وثمانون هللة (268,946.88)؛ تعويضاً عن حبس مالها.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1445/12/28 هـ، وبتاريخ 1446/01/26 هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: حدوث تطور جوهري في الوقائع بعد صدور القرار محل الاستئناف، في تطور جديد بعد صدور القرار محل الاستئناف تم بحمد الله بيع (الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى)، وتعمل الشركة المدعى عليها الآن على تصفية الاستثمار وتوزيع العائد على المستثمرين في أسرع وقت ممكن، وقد حققت الشركة المدعى عليها بيع الأرض بأعلى من سعر التقييم الحالي للأرض، وأفضل من كل عروض شراء الأرض السابقة؛ مما يُثبت أن عملها في مصلحة المستثمرين، كما أن هذا التطور يزيل سبب إقامة هذه الدعوى ويجعل جميع المستثمرين يُعاملون على قدم المساواة في تقاسم العائد من ذلك الاستثمار التشاركي الجماعي، ولذا نلتمس من مقام اللجنة نقض القرار محل الاستئناف لزوال سبب إقامة الدعوى.

ثانياً: مع مراعاة البند السابق، نُشير على سبيل الاحتياط إلى عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى، سبق أن طلبنا في جوابنا على لائحة الدعوى رد الدعوى لعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظرها، وذلك لأن المُدعية تُعد بموجب تعاقدها مع الشركة المدعى عليها مفوضةً إياها في شراء جزء مشاع من العقار المحدد في العقد، وبعد شراء الأرض أصبحت شريكة على الشيوع مع باقي المستثمرين في ملكية ذلك العقار، وليست شريكةً في صندوق استثماري أو مالكةً لوحدة أو أوراق مالية، وحيث إن المُدعية تطلب في صحيفة دعواها استعادة مبلغ استثمارها؛ وحيث إن ذلك لا يتأتى إلا بإلغاء عقد شرائها الجزء المشاع من الأرض محل الاستثمار، فإن هذه الدعوى تتعلق من حيث الجوهر بمنازعة في ملكية عقار، وبالتالي تخرج عن اختصاص اللجنة، وقد رفض القرار محل الاستئناف هذا الطلب مُسبباً ذلك بالآتي: .. وحيث عرفت لائحة صناديق الاستثمار العقاري صندوق الاستثمار العقاري بأنه 'برنامج استثماري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.. كما عرفت قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها مصطلح (الوحدة) بأنه 'وحدة: حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في الصندوق، وحيث تبين للدائرة أن الاستثمار محل الدعوى هو في حقيقته إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من مبلغ شرائها، مما تنتهي معه إلى أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، وحيث إن الشركة المدعى عليها إحدى مؤسسات السوق المالية المرخص لها بممارسة أعمال الأوراق المالية، مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها، الأمر الذي يثبت معه للدائرة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها'. أصحاب السعادة: إن هذا التسبب لا تؤيده وقائع الدعوى ولا النصوص النظامية، للأسباب الآتية:

أ- أن الاستثمار محل الدعوى ليس إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، ولكنه في شكله وفي جوهره تفويض عدد من المستثمرين للشركة المدعى عليها في شراء قطعة أرض محددة بموقعها وحدودها في العقود التي وقعوها مع الشركة المدعى عليها، والتي تُعد عقود إدارة محافظ خاصة، تنطوي على

تفويض للشركة المدعى عليها بشراء تلك الأرض نيابة عنهم ثم بيعها وتقسيم الربح (أو الخسارة) بين الشركاء، وهذا ما نصت عليه تلك العقود صراحة، ومن بينها الاتفاقية الموقعة مع المُدعية، التي تضمنت الآتي:

1. حدد عنوان الاتفاقية طبيعتها بأنها (اتفاقية إدارة محفظة خاصة) وبالتالي ليست اتفاقية إنشاء أو شراء أو تملك وحدات في صندوق استثماري، ونص (التمهيد) على أن الفرصة العقارية (متمثلة بالمشاركة في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية واستكمال إجراءات الإفراغ ومن ثم بيعها)، وبالتالي فإنها تُعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المُدعية للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (لتصبح المُدعية مالكة لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم ببيعها نيابة عنها (وعن شركائها) وتدفع لكل منهم نصيبه من ربح أو خسارة، وأكد على ذلك البند السابع حيث نص على 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'. فعبارة (باسمه لصالح الطرف الثاني) لم تترك مجالاً للشك في كون الطرف المشتري في عقد شراء الأرض هم المستثمرين، ومن بينهم المُدعية، وهو ما أكدته صراحة البند الثامن بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في 'المشاركة بشراء وتملك قطع أراضي متجاورة...'. ولا يمس من ذلك كون الأرض قد سُجلت باسم الوكيل (الشركة المدعى عليها) أو باسم شخص آخر؛ فهذا مجرد إجراء شكلي متعارف عليه، لا يمس من كون الأرض من حيث الجوهر مملوكة للمستثمرين على الشيوع.

2. نص البند الثاني من الاتفاقية على أنه إذا لم تنجح الشركة المدعى عليها في شراء تلك الأرض خلال (4) أشهر سوف يتم إرجاع كامل المبلغ المُدعية، في حين أن اتفاقيات إنشاء برامج أو صناديق الاستثمار لا تنطوي على مثل هذا القيد، مما يدل على أن الاستثمار محل الاتفاقية ذو طبيعة تجارية (شراء أرض لحساب المُدعية وباقي المستثمرين ثم إعادة بيعها لحسابهم...) وليس شراء أوراق مالية، وذلك ما أكدته البند السابع صراحة بالنص الآتي: 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'

3. كما أكد ذلك البند الثالث من الاتفاقية بالنص الآتي: '...ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في العقار الموضح في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر، إن عبارة (كاستثمار مباشر) صريحة في تكييف الاتفاقية على أنها مشاركة مباشرة في ملكية العقار المحدد في الاتفاقية، وأنها لا تتعلق بشراء وحدات في صندوق استثماري أو شراء أوراق مالية من أي نوع؛ لأن الاستثمار عبر وحدات استثمارية في صندوق استثمار لا يوصف فنياً بأنه استثمار مباشر وإنما (استثمار غير المباشر)، كما أن البند الثامن كشف المقصود بعبارة (الاستثمار المباشر) وذلك بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك العقار محل الاتفاقية..)

4. لم تدع المُدعية في صحيفة دعواها ولا في الطلبات الواردة فيها، بأن مبلغ المشاركة يتعلق بصندوق استثماري، ولم تُطالب طيلة مدة السنوات الثمانية منذ توقيع الاتفاقية باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، مثل إعداد الأحكام والشروط وإنشاء مجلس إدارة وعقد جمعيات الملاك، ونحو ذلك، مما يُثبت أنها كانت تتصرف في علاقتها مع الشركة المدعى عليها

كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالكا لوحدة في صندوق استثماري.

ب- اختتمت الدائرة تسبيبها المذكور نصه أعلاه بالعبرة الآتية: 'مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها، الأمر الذي يثبت معه للدائرة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها'. ولا خلاف على خضوع الشركة المدعى عليها لنظام السوق المالية ولوائحها بصفتها مؤسسة سوق مالية، ولكن ذلك لا يُعد سبباً كافياً لإضفاء الاختصاص الولائي للجنة على هذه الدعوى، وذلك لأن نظام السوق المالية قصر اختصاص اللجنة على المنازعات التي تقع في إطار نظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية، ولم يرد في هذا النظام أو اللوائح التنفيذية أحكاماً تتعلق بملكية العقار، وبالتالي يظل الاختصاص في المنازعات المتعلقة بملكية عقار والمشاركة فيه من اختصاص المحاكم العامة، أصحاب السعادة، يتضح مما ورد أعلاه أن المدعى في علاقتها مع الشركة المدعى عليها تُعد مالكا للجزء المشاع من العقار، الذي اشترته الشركة المدعى عليها لحساب المدعى باقي المستثمرين بموجب تفويض صريح منهم؛ ومن ثم فإنها بمطالبتها الشركة المدعى عليها باستعادة رأسمالها إنما تُطالب بالتحلل من ملكيتها لذلك العقار، ولذا فإن هذه الدعوى تُعد مُنازعة في ملكية عقار، وتخرج عن الاختصاص الولائي للجنة، بناءً على المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية نصت على الآتي: 'تختص المحاكم بنظر جميع الدعاوى... 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 قيام المنافع، أو الإخلاء، أو دفع الأجرة، أو المساهمة فيه..'. ولذا نلتمس نقض القرار محل الاستئناف والحكم برد هذه الدعوى لعدم الاختصاص الولائي.

ثالثاً: مع تأكيدنا على ما ورد في البندين السابقين، فيما يلي جوابنا على الدعوى من حيث الموضوع:

أ- تمكنت الشركة المدعى عليها بحمد الله من بيع (الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى) من خلال أحد المسوقين العقاريين وجاري حالياً توزيع حصيلة الفرصة على المستثمرين، لقد تمكنت الشركة المدعى عليها من بيع الأرض بسعر أعلى من كل العروض السابقة، وبأعلى من سعر التقييم الحالي للأرض، مما يُثبت لمقام اللجنة جدية الشركة المدعى عليها في العمل على تحقيق مصالح المستثمرين، وجارٍ العمل حالياً على تصفية هذه الفرصة وتوزيع العائد على المستثمرين بأسرع وقت إن شاء الله.

ب- أصدرت الدائرة قرارها بفسخ الاتفاقية بين الطرفين رغم عدم وجود خطأ أو تقصير من جانب الشركة المدعى عليها، لم تقدم المدعى أي دليل على إخلال الشركة المدعى عليها بالاتفاقية معها أو مخالفة الشركة المدعى عليها لنظام السوق المالية ولوائحها، أو عدم بذلها جهد الرجل الحريص في هذا الاستثمار، وقد أجبنا عن ذلك تفصيلاً في مذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى، التي ذكرنا فيها أيضاً الظروف التي واجهت الشركة المدعى عليها والجهود الكبيرة التي بذلتها في سبيل وفائها بالتزاماتها العقدية والنظامية، ونُحيل مقام اللجنة إليها تفادياً للإطالة. ونؤكد بأن الشركة المدعى عليها مددت الاتفاقية بناءً على ما ورد في البند الثامن، وعنوانه (استراتيجية الاستثمار)، الذي حدد المدد الزمنية، نص على الآتي: 'يحق للطرف الأول (الشركة المدعى عليها) تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض

حسب ما يحقق المصلحة وبما يتماشى مع السوق في حينه، وعليه قامت الشركة المدعى عليها بتعديل المدة المتوقعة في الإستراتيجية تحقيقاً لمصلحة الشركاء في الأرض وفقاً للاتفاقية، كما أن هذا التمديد لم يكن اختيارياً، بل إن هدفه حماية مصلحة المستثمرين بناءً على التزام الشركة المدعى عليها ببذل جهد الرجل الحريص في هذا الشأن، مما يتضح معه عدم مخالفة الشركة المدعى عليها للاتفاقية أو للنظام.

ج- لا يحق للدائرة فسخ الاتفاقية محل الدعوى: ورد في أسباب القرار محل الاستئناف أن تحقيق طلب المدعية في إعادة رأس المال مع الأرباح لا يتأتى إلا بفسخ الاتفاقية... وأن اللجنة قررت '... فسخ الاتفاقية بين الطرفين، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية والتعويض بما تحقق من أرباح وفقاً لتقييم المحفظة الأقرب بعد انتهاء الفترة المتوقعة للاستثمار وهي سنة من تاريخ الاستثمار في الفرصة'. وفيما يلي جوابنا على ذلك:

1. أثبتنا في (أولاً/أ) أعلاه أن الاتفاقية لا تتعلق بإنشاء صندوق استثماري جماعي وإنما تتعلق الاتفاقية بإدارة (محفظة خاصة) وبالتالي لا يحق للجنة فسخ الاتفاقية لمخالفة الشركة المدعى عليها للوائح المنظمة لإنشاء صندوق استثماري جماعي لاسيما مع وجود البند الثامن في الاتفاقية الذي يتعلق بحق الشركة المدعى عليها في تمديد مدة إدارة المحفظة الخاصة.

2. لقد أبرم العقد بين الطرفين بصورة شرعية وصحيحة، وبالتالي لا يجوز نقضه إلا بمسوغ شرعي أو بمقتضى نص نظامي. قال الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)، ونصت المادة (94) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'إذا تم العقد صحيحاً لم يجز نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق أو بمقتضى نص نظامي'، ولا يوجد في أسباب القرار محل الاستئناف ذكر لمسوغ شرعي أو نص نظامي يستند عليه القرار في فسخه الاتفاقية بين الطرفين، ولا يكفي لتسبيب ذلك ما ورد في الأسباب من '.. أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها..، فلا يوجد في تلك الاتفاقية ما يشير إلى نية أطرافها في إنشاء صندوق استثماري، كما أن من خصائص الصندوق الاستثماري أنه يؤسس أولاً ثم تُطرح وحداته على المستثمرين، وليس العكس، في حين أن الاتفاقية تنص صراحة على أنها تتعلق بإنشاء وإدارة محفظة استثمارية للمدعية هدفها مشاركتها عبر استثمار مباشر في ملكية عقار محدد سيتم شراؤه مستقبلاً.

3. إن القرار محل الاستئناف رتب على هذا الفسخ فسخ عقد آخر هو عقد شراء ذلك الجزء المشاع من الأرض بين المدعية وبين مالك الأرض، حيث انتهى القرار إلى الآتي: '.. قررت (الدائرة) فسخ الاتفاقية بين الطرفين، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية...، وذلك لأن إعادة مبلغ المساهمة للمدعية لا يتأتى إلا على أساس الحكم بفسخ عقد شراء الجزء المشاع من الأرض الذي أبرمته الشركة المدعى عليها نيابة عن المدعية. إن فسخ هذا العقد (عقد شراء الجزء المشاع من الأرض)، بالإضافة إلى تعارضه مع الحصانة التي أضفاها الشرع والنظام على العقود، كما هو مبين في الفقرة (أ) السابقة، يثير أيضاً إشكالات وتساؤلات حقوقية من بينها: لمن ستؤول ملكية ذلك الجزء المشاع من الأرض بعد إعادة مبلغ المساهمة للمدعية؟ هل ستعود للوكيل (الشركة المدعى عليها) بدلاً من الأصل؟ وهل يجوز إلزام الوكيل بالحلول محل الأصل بمجرد بطلان

عقد الوكالة؟ أم سيعاد ذلك الجزء المشاع إلى بائع الأرض؟ إلخ. ورد في المبادئ والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية في المبدأ رقم (--) : (--)، (--) أن 'حقوق العقد تتعلق بالموكل لا بالوكيل'، هذا بالإضافة إلى أن فسخ العقد يؤدي إلى المساس بحقوق ثابتة للشركاء الآخرين الذين امتلكوا حصة مشاعة في ذات العقار رغم رغبتهم في الاستثمار في الفرصة الاستثمارية، وعدم الخروج منها وكذلك حقهم في الشفعة، إن هذه الاعتبارات والإشكاليات الشرعية والنظامية تؤكد عدم صحة فسخ الاتفاقية بين طرفي هذه الدعوى.

د- انطوى القرار على تعويضين، دون مسوغ شرعي أو نظامي وعلى تقدير غير صحيح:

1. ورد في البند (ثانياً) من منطوق القرار محل الاستئناف 'إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغاً قدره (742,742) ريال، تعويضاً عن استثمارها في الفرصة العقارية محل الدعوى، وحيث إن هذا المبلغ يشمل كامل رأس المال وتعويضاً بزيادة قدرها (30%)، وطالما أن الدائرة قررت فسخ الاتفاقية، وطالما أن فسخ الاتفاقية يعني عودة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل الاتفاقية فحسب، فبأي حق تُضاف هذه الزيادة؟

2. ورد في البند (ثالثاً) من منطوق القرار محل الاستئناف 'إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغاً قدره (268.946/88) ريال، تعويضاً عن حبس مالها، طالما أن الدائرة حكمت بالتعويض المبين في الفقرة السابقة، فبأي حق يُضاف إليه تعويض ثانٍ؟

3. كما أن مبلغ هذا التعويض اعتمد بشكل كامل على تقدير سعر الوحدة وفقاً لكشف الحساب المؤرخ في 2017/12/31م المرفق في الدعوى، بالرغم من أنه مبلغ تقديري لسعر الوحدة ولا يعكس السعر الحقيقي في حال تمت تصفية الاستثمار حيث يترتب على ذلك خصم مصروفات ورسوم إدارة المحفظة المستحقة للشركة المدعى عليها، ونحو ذلك من المصروفات الأخرى اللازمة والمستحقة، وجميع ذلك لم تنظر له لجنة الفصل ولم تتحقق منه، مما يجعل هذا القرار حرياً بالنقض حيث انطوى على تعويض مرتين للمبلغ محل الدعوى وإثراء للمدعية على حساب الشركة المدعى عليها دون مسوغ صحيح".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى لعدم الاختصاص الولائي، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف ورد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من الشركة المدعى عليها.

وبلّغت المدعية بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ 1446/02/04هـ تقدمت بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: إن اختصاص لجننتكم الموقرة في نظر الدعوى هو حق أصيل بموجب اللوائح والقوانين المنظمة لعمل الشركات المالية في سوق المال فضلاً عن ما ورد في البند التاسع من الاتفاقية إدارة محفظة خاصة (الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى)، نرجو من حضرتكم مشكورين الرجوع إليها وذلك حرصاً على وقتكم الثمين ومنعاً للإطالة.



ثانياً: إن تكرار الشركة المدعى عليها في ترديد نفس العبارات والمزاعم لن يغير من الأمر شيئاً، لأن الحقائق ثابتة في الاتفاقية التي قامت الشركة المدعى عليها بصياغتها وإعدادها بمعرفتها تؤكد بما لا يدع مجالاً للشك، لأن الاستثمار هو استثمار في محفظة عقارية، وقد تم التنويه عن ذلك في صدر الاتفاقية بأنها اتفاقية محفظة، وفي أكثر من موضع في الاتفاقية، وليس كما تحاول الشركة المدعى عليها الإيحاء بأنه نزاع في ملكية عقار وهذا غير صحيح تماماً، وتارة أخرى محاولة الإيهام بأنها ملكية على الشيوع. كيف يكون ذلك وهناك البند الخامس في الاتفاقية ينص على التزام الشركة بإرسال تقارير ربع سنوية، هل هذا يتماشى مع ادعاءات الشركة المدعى عليها؟

وقد سبق وأوضحنا أن الشركة لم تلتزم بهذا البند، والبنود الأخرى، ولم ترسل أي تقارير ربع سنوية، ولم تقم بالتزاماتها تجاه عملائها؛ مما حدا بنا لرفع شكاوى لهيئة سوق المال ليست عن هذه المساهمة فقط، ولكن مساهمتنا معهم في محفظة أرض الطائف، ولله الحمد قد أنصفتنا لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، وقد تم تنفيذ القرار النهائي، والأمل يحذونا أن يصدر قراركم العادل حتى تكون هذه القرارات الملزمة عبرة للشركات المالية التي تتلاعب بأموال العملاء وتخالف الأنظمة واللوائح مما يفقد العملاء ثقتهم في الاستثمار وجدواهم.

ثالثاً: ولقد فطنت لجنة الفصل الموقرة لمزاعم الشركة المدعى عليها التي ليس لها أي أساس من الصحة، ودونت في حيثيات قرارها أنه يوجب على الشركة المدعى عليها التزام بنظام السوق المالية ولوائح الأمر الذي يثبت معه للدائرة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها، ومع ذلك تصر الشركة المدعى عليها على مزاعمها الغير صحيحة، والهدف منها الإفلات من مسؤولية وحساب، وإطالة أمد الدعوى بدون سبب مشروع.

رابعاً: وقد ادعت الشركة المدعى عليها بمذكرتها المرفوعة لمقامكم الكريم وتحديداً في البند أولاً (حدوث تطور جوهري بأنها حققت بيع الأرض بأعلى من سعر التقييم الحالي وأفضل من كل عروض شراع الأرض السابقة مما يثبت أن عملها في مصلحة المستثمرين) وهذا ادعاء غير صحيح جملة وتفصيلاً واستمراراً لنهج لهذه الشركة التي عانينا معها كثيراً، وسنرفق لحضرتكم عقد موقع للشركة مع إحدى شركات التسويق والمزاد، وكان الحد الأدنى هو مبلغ اثنان وتسعون مليون ريال سعودي وذلك بتاريخ (--)م في حين أن البيع تم بمبلغ 83,450,250 ريال. وستكون هذه المستندات من ضمن المرفقات، وسنرفق أيضاً لمقامكم الكريم نشرة مشروع (الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى) من حوالي 10 سنوات، وهي نشرة قد تم إعدادها من قبل الشركة المدعى عليها وتحديداً في المقدمة أن قيمة المتر للأراضي الواقعة في المنطقة المركزية المحيطة بالمسجد الحرام تصل تقريباً إلى 300 ألف ريال على الأرض و70 ألف ريال في المباني المشيدة (مسطحات البناء)، وللأسف باعوا بعد 10 سنوات بسعر المتر 45 ألف ريال، بالرغم من الجهود التي تبذلها حكومتنا الرشيدة من فتح باب العمرة على مدار العام، والسماح بأداء فريضة الحج لحجاج من الداخل والخارج، وهناك تزايد ملحوظ في عدد الحجاج والمعتمرين والإقبال على شراء الأراضي في هذه المنطقة، وسنرفق أيضاً تصريح صادر من اللجنة العقارية في غرفة (--) بأن سعر المتر الواحد في المنطقة بلغ (--) ريال، أي حرص على مصلحة العملاء الذي تدعيه الشركة المدعى عليها في بيع الأرض؟

خامساً: أغفلت الشركة المدعى عليها عمداً في مذكرتها المرفوعة لمقامكم الكريم تفاصيل البيع الذي تم حتى تستقيم الأمور، واستخدام عبارات للإيحاء بأن هناك أرباح سيجنيتها العملاء من هذا البيع مثل كلمة العائد، الحصيلة... إلخ. مع العلم أنه ورد في نشرة الاكتتاب أن العائد المتوقع عن مدة الاستثمار

هي سنة واحدة 32%، والآن امتدت المحفظة لعشر سنوات، فكيف تكون أرباح المستحقة لنا بعد كل هذه المعاناة من التأخير، والإهمال، وعدم إرسال تقارير ربع سنوية، وتمديد عمر المحفظة دون الرجوع إلينا، وأخذ موافقات كتابية على تلك التمديدات. وأود الإشارة إلى أنه ورد في البند الرابع من الاتفاقية المبرمة معهم أن هناك حسن أداء 20%، فكيف تستقيم هذه العبارة مع ادعاءات الشركة المدعى عليها بأنه نزاع في ملكية عقار؟ الأمر لا يخفى على شريف علمكم، نرجو من حضرتكم الرجوع إلى البند الرابع من الاتفاقية وتحديد الفقرة 3.

سادساً: نؤكد لحضرتكم أن البيع الذي تم من قبل الشركة المدعى عليها للأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى هو قرار منفرد من قبل الشركة، ولم يتم استشارة العملاء لأخذ رأيهم وموافقتهم على البيع، رغم أننا سبق وأرسلنا رسائل تحذيرية بأن يكون البيع محققاً لإرجاع رأس المال كاملاً مع الأرباح التي وعدنا بها (وسنرفق لمقامكم الكريم صورة من إحدى الخطابات المرسلة للشركة المدعى عليها)، وحتى هذه اللحظة لا نعلم تفاصيل البيع الغامض، ومتى تم البيع، ولا نتيجة هذا البيع، وتحمل الشركة المدعى عليها كامل المسؤولية عن هذا البيع الذي تم بمخالفة اللوائح والقوانين المعمول بها، ونشير أننا سلكنا الطريق النظامي، ورفعنا شكوانا للجهات المختصة منذ فترة طويلة وقبل البيع، وصدر لنا قرار أولي عادل، ونتمسك به بعد أن فاض بنا الكيل من مراوغات الشركة المدعى عليها، وإهمالها، وعدم إرسالها تقارير ربع سنوية، والتراخي على مدار 10 سنوات في بيع الأرض، وحبس أموالنا بدون سبب مشروع، وحرماننا من الاستثمار في فرص عقارية أخرى، وكأن هذه الشركة لا تلقي بالاً باللوائح والقوانين، وأن هذا البيع لا يمحو كل أفعال وأخطاء الشركة المدعى عليها مما يستلزم إلزامها بإعادة رأس المال، والأرباح، والتعويضات المستحقة نتيجة ما تسببوا بالأضرار الجسيمة مادياً ومعنوياً ونفسياً، والتأخير أكبر دليل على هذه الأضرار" (وأرفقت ما تستشهد به).

ثم أجملت المدعية طلباتها في ختام مذكرتها الجوابية بطلب الحكم بتأييد القرار محل الاستئناف، ورفض الاستئناف المقدم من قبل الشركة المدعى عليها.

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 إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى لعدم الاختصاص الولائي، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من الشركة المدعى عليها.

وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من فسخ الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره (742,742) ريالاً تعويضاً عن استثمارها في الفرصة العقارية محل الدعوى،

ومبلغاً قدره (268,946.88) ريال تعويضاً عن حبس مالها، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن دعوى المدعية تتمثل أنها بتاريخ (--) م قامت بإبرام اتفاقية إدارة محفظة خاصة مع الشركة المدعى عليها تقوم المدعية بموجبها بفتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في المشاركة في شراء وتملك قطع أراض متجاورة، وبناءً على ذلك قامت بالاشتراك بمبلغ قدره (646,800) ريال ل (53,900) وحدة، على أن تكون مدة الاستثمار سنة واحدة، وتطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال مع الأرباح، وتعويضها عن الأضرار التي لحقت بها.

وباطلاع لجنة الاستئناف على لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (--) وتاريخ (--) م - وهي اللائحة المنطبقة على الحالة الماثلة-، تبين لها الآتي:

1. نصت المادة (الثانية: تعريفات) من اللائحة على تعريف (صندوق الاستثمار العقاري) بأنه: "برنامج عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق"، ونصت على تعريف (وحدة) بأنها: "حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق".

2. نصت المادة (الثالثة: متطلبات الترخيص) من اللائحة على: "ب- لا تطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموضحة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها".

3. نصت المادة (الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب) من اللائحة على: "هـ- لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة".

وبناءً على ما تقدم، وحيث إن إعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها القانوني الصحيح من اختصاص قاضي الموضوع، دون أن يتقيد بما يخلعه عليها الخصوم من أوصاف، وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى - وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها- وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد للوحدات التي تمثل استثمار المدعية في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري تديره الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من سعر شرائها، وهو ما يُعدّ في حقيقته صندوق استثمار عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات والإجراءات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث كانت تلك الإجراءات مقررّة لمصالح عامة، ولما كان من المستقر عليه أن العقود الرضائية تخضع لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه النظام من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها



بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام محلاً أو سبباً، أو كان بما يخالف نصاً آمراً في النظام، مما لا يجوز الاتفاق على مخالفته. وحيث كان الاتفاق محل الدعوى قد ورد على محل يخالف نظاماً عاماً، من خلال إنشاء صندوق وطرح وحداته دون إشعار جهة (أ) واستكمال الإجراءات النظامية في هذا الشأن، وهو ما يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً وتقضي به اللجنة من تلقاء نفسها، مما يترتب عليه عدم الاعتداد بالعقد وزوال كل أثر له وإعادة أطرافه إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن الاتفاقية بين الطرفين باطلة، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي بفسخ الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى.

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 بإجمالي (53,900) وحدة بتكلفة إجمالية قدرها (646.800) ريال، وحيث طلبت المدعية في دعواها إعادة كامل مبلغ الاستثمار، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعية مبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية بمبلغ قدره (646,800) ريال.

أما ما يتعلق بما طالبت به المدعية من تعويضها عن الأضرار التي لحقتها نتيجة حرمانها من أموالها، 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، وحيث إن الاتفاقية الموقعة بين المدعية والشركة المدعى عليها قامت على استثمار فرصة عقارية تحقق أرباحاً من خلال الارتفاع في قيمة العقار نتيجة شراء قطع أراض وإعادة بيعها، وحيث إن تقدير التعويض ينبغي ألا يكون منفكاً عما تعرض له المضرور من خسارة وما فاتته من كسب، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن التعويض الجابر للضرر والمحقق للعدالة يكون وفقاً لتقييم المحفظة الأقرب لانتهااء الفترة المتوقعة للاستثمار.

وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى تم توقيعها في تاريخ (--) م، وكانت مدة الاستثمار سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية، فإن مدة الاستثمار تنتهي في تاريخ (--) م، وحيث إن أقرب تقييم للمحفظة وفقاً للمستندات المقدمة في ملف الدعوى كان في تاريخ (--) م، وحيث إن المدعية تمتلك (53,900) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) م - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى - بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (13.78) ريال، بزيادة قدرها (1.78) ريال عن سعر التكلفة البالغ قدرها (12) ريالاً للوحدة، وبأرباح بلغت (95,942) ريالاً، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعية بهذا المبلغ، الذي يمثل تعويضاً عن أضرار حرمانها من أموالها.

وأما فيما يتعلق بما طالبت به المدعية من تعويض عن الأرباح، وحيث إن لجنة الاستئناف انتهت في قرارها إلى بطلان الاتفاق محل الدعوى، الأمر الذي ترى معه عدم الاستجابة لهذا الطلب.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى؛ وذلك لأن المدعية تُعدّ بموجب تعاقدتها مع الشركة المدعى عليها مفوضةً إليها شراء جزء مشاع من العقار المحدد في العقد، وبعد شراء الأرض أصبحت شريكاً على الشيوع مع باقي المستثمرين في ملكية



ذلك العقار، وليست شريكاً في صندوق استثماري أو مالكاً لوحدة أو أوراق مالية، فيجاء عن ذلك بأن العلاقة بين طرفي الدعوى تمت بموجب الاتفاقية المشار إليها سالفاً المتضمنة فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية وهو في حقيقته عبارة عن صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات والإجراءات التنظيمية، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عن ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها في هذا الشأن.

وأما بقية ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفع في مذكرته الاستئنافية، فلم تجد فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.
فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

- أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5216/ل/1د/2024 لعام 1445هـ
ثانياً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعية والشركة المدعى عليها.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية الآتي:
- 1- مبلغاً قدره (646,800) ستمائة وستة وأربعون ألفاً وثمان مائة ريال؛ تعويضاً عن استثمارها في الفرصة العقارية محل الدعوى.
 - 2- مبلغاً قدره (95,942) خمسة وتسعون ألفاً وتسعمائة واثنان وأربعون ريالاً؛ تعويضاً عن حبس مالها.
- رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: فسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعية والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره سبعمائة واثنان وأربعون ألفاً وسبعمائة واثنان وأربعون (742,742) ريال، تعويضاً عن استثمارها في الفرصة العقارية محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مئتان وثمانية وستون ألفاً وتسعمائة وستة وأربعون ريالاً وثمان وثمانون هـ (268,946.88)؛ تعويضاً عن حبس مالها.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".