

تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/508	5254/ل/د2/2024م لعام 1446هـ	1446/01/15هـ الموافق 2024/10/15م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3460/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 (--)، بمبلغ إجمالي قدره (258,000) 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 5254/ل/د2/2024م لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مئتان وثمانية وخمسون ألف (258,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره ثمانية وثلاثون ألفاً ومئتان وسبعون (38,270) ريالاً، تعويضاً عما لحقها من أضرار.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1446/01/19هـ، وبتاريخ 1446/02/05هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنناً 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



نجحت الشركة المدعى عليها ببيع الأرض بأعلى من سعر التقييم الحالي للأرض، وأفضل من كل عروض شراء الأرض السابقة؛ مما يُثبت أن التريث في البيع كان في مصلحة المستثمرين. (مرفق نسخة وثيقة التملك للمالك الجديد). 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 المدعية تُعد بموجب تعاقدها مع الشركة المدعى عليها مفوضة 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 شريكة في صندوق استثماري أو مالكة لوحدة أو أوراق مالية. وحيث إن المدعية 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 بأن موضوع الدعوى هو نزاع بين مستثمر وإحدى مؤسسات السوق المالية في شأن إدارة محفظة خاصة. ونؤكد لمقام الدائرة أنه بالرغم من وجود اتفاقية إدارة محفظة خاصة بين طرفي الدعوى إلا أن تلك الاتفاقية تنطوي أيضاً على تفويض بشراء أرض محددة ثم بيعها لصالح المدعية وعدد من المستثمرين، وأن القرار محل الاستئناف بفسخه تلك الاتفاقية إنما فصل من حيث الجوهر بالمنازعة في ملكية الجزء المشاع من تلك الأرض، وهو أمر خارج عن الاختصاص الولائي للجنة. ولا يمس من ذلك ما ورد في أسباب القرار محل الاستئناف بالنص الآتي: (.. وحيث إن لائحة صناديق الاستثمار العقاري صندوق الاستثمار العقاري الصادرة بقرار مجلس الهيئة رقم (--) وتاريخ (--) م، -السارية في حينه- عرفت (صندوق الاستثمار العقاري) بأنه 'برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق' كما عرفت (الوحدة) على أنها 'حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق'، وحيث نصت الفقرة (ب) من المادة (الثالثة) من اللائحة المشار إليها على أن 'لا تطرح وحدات في صندوق استثمار العقاري طرْحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات المطلوبة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها'، ونصت الفقرة (هـ) من المادة (الرابعة) من اللائحة ذاتها على أنه 'لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة'. وحيث أن إعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها الصحيح من اختصاص قاضي الموضوع، دون أن يتقيد بما يخلعه عليها الخصوم من أوصاف، وحيث أن الاتفاقية محل الدعوى -وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها... إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري تديره الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى سعر شرائها، وهو ما يعد في حقيقته صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن الصندوق العقاري -محل الاتفاقية- منعدم، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى أن

الاتفاقية باطلة). 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 للمدعى عليها في شراء قطعة أرض محددة بموقعها وحدودها في العقود التي وقعوها مع الشركة المدعى عليها، والتي تُعد عقود إدارة محافظ خاصة، وتنطوي على تفويض للمدعى 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 للمدعى 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 للمُدعية. 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 مالكاً لوحدات في صندوق استثماري.

ب- مما لا خلاف عليه أن نظام السوق المالية قصر اختصاص اللجنة على المنازعات التي تقع في إطار نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ، 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. ولا يُغير من هذه الحقيقة مجرد كون الشركة المدعى عليها من مؤسسات السوق المالية. فالعبرة في طبيعة النزاع وليس في أطرافه. أصحاب السعادة: يتضح مما ورد أعلاه أن المدعية في علاقتها مع الشركة المدعى عليها تُعد مالكاً للجزء المشاع من العقار الذي اشترته الشركة المدعى عليها لحساب المدعية 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 منازعة في ملكية عقار، وتخرج عن الاختصاص الولائي للجنة، وذلك بناءً على المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية التي 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، وبالرغم من كل الظروف التي واجهت السوق العقاري في منطقة الأرض محل الاستثمار والتي أوضحناها في جوابنا على لائحة الدعوى ونُحيل إليها تلافياً للإطالة، مما يُثبت لمقام اللجنة جدية الشركة المدعى عليها في العمل على تحقيق مصالح المستثمرين. وجار 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:

1. لم تقدم المدعية 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.

2. إن 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 سببه حرص الشركة المدعى عليها على العمل على تحقيق 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 إبطال الاتفاقية محل الدعوى: انتهى القرار محل الاستئناف إلى الحكم ببطلان الاتفاقية الموقعة بين طرفي الدعوى، وورد في أسباب القرار '... إن الصندوق -محل الاتفاقية- مُنعدم؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى أن الاتفاقية بين الطرفين باطلة'. وفيما يلي جوابنا على ذلك:

1. أثبتنا في (ثانياً/أ) أعلاه أن الاتفاقية لا تتعلق بإنشاء صندوق استثماري جماعي وإنما تتعلق بإدارة (محفظة خاصة)، وأنه لا 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 للمُدعية هدفها مُشاركتها عبر استثمار مباشر في ملكية عقار محدد سيتم شراؤه مُستقبلاً. وبالتالي لا يحق للجنة إبطال اتفاقية وُقعت بين طرفين كاملي الأهلية، بل ولم يطلب المُدعي ذلك. فلا يجوز إبطالها 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 يبرر إبطالها.

2. رتب القرار محل الاستئناف على هذا الإبطال بطلان عقد آخر هو عقد شراء ذلك الجزء المُشاع من الأرض بين المُدعية وبين مالك الأرض، حيث انتهى القرار إلى إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية. وذلك لا يتأتى إلا على أساس الحكم ببطلان عقد شراء الجزء المُشاع من الأرض الذي أبرمته الشركة المدعى عليها نيابة عن المُدعية. إن إبطال هذا العقد (عقد شراء الجزء المُشاع من الأرض)، بالإضافة إلى تعارضه مع الحصانة التي أضفاها الشرع والنظام على العقود، يثير أيضاً إشكالات وتساؤلات حقوقية من بينها: لمن ستؤول ملكية ذلك الجزء المُشاع من الأرض بعد إعادة مبلغ المساهمة للمُدعية؟ هل ستعود للوكيل (الشركة المدعى عليها) بدلاً من الأصيل؟ وهل يجوز إلزام الوكيل بالحلول محل الأصيل بمجرد بطلان عقد الوكالة؟ أم سيعاد ذلك الجزء المُشاع إلى بائع الأرض؟.. إلخ. ورد في المبادئ والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية والمحكمة العليا في المبدأ رقم (--)، (--)، (--) أن (حقوق العقد تتعلق بالموكل لا بالوكيل). هذا بالإضافة إلى أن إبطال ذلك 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 إبطال الاتفاقية بين طرفي هذه الدعوى.

د- الجمع بين الحكم ببطلان الاتفاقية والحكم بالتعويض يتعارض مع نظام المعاملات المدنية ومع المبادئ الشرعية والنظامية: نصت المادة الثانية والثمانون من نظام المعاملات المدنية النص الآتي: 'في حالي إبطال العقد أو بطلانه، يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك جاز أن يُقضى بالتعويض' ومن تطبيقات ذلك كذلك ماورد في المادة (60/ب) من نظام السوق المالية. بالرغم من إصدار الدائرة الحكم ببطلان الاتفاقية بين الطرفين إلا أنها حكمت بالتعويض (إضافةً إلى إعادة رأس المال) وهذا يتعارض مع المبادئ المستقرة الشرعية والنظامية التي تقضي بأنه



يترتب على بطلان التعاقد إعادة أطراف الاتفاقية إلى الحال التي كانوا عليها قبل التعاقد دون أي تعويض".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف؛ لزوال سبب إقامة الدعوى، وذلك بعد بيع الأرض محل الاستثمار، وبصفة احتياطية رد هذه الدعوى لعدم ثبوت خطأ من الشركة المدعى عليها.

وتم تبليغ المدعية بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها، وبتاريخ 1446/02/11هـ تقدمت بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"إشارة إلى رد الشركة المدعى عليها في دعوى رقم (--) وما جاء بها من دفع وود لا تمت للحقيقة بأي صلة؛ فإنه لزاماً علينا الرد والإيضاح حتى تكون الأمور في نصابها الصحيح، واليكم التفاصيل:

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. نرجو من حضراتكم 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 وأنه 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 الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى. 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 بالتزامات 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 شارع الأرض السابقة مما يثبت أن عملها في مصلحة المستثمرين) وهذا ادعاء غير صحيح جملة وتفصيلاً واستمراراً لنهج لهذه الشركة التي عانينا معها كثيراً. وسنرفق لحضراتكم 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 سعودي، وستكون هذه المستندات من ضمن المرفقات، وسنرفق أيضاً لمقامكم الكريم نشرة مشروع الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى من حوالي ١٠ سنوات، وهي نشرة قد تم إعدادها

من قبل الشركة المدعى عليها وتحديدًا في المقدمة أن قيمة المتر للأراضي الواقعة في منطقة الأرض محل الاستثمار في هذه الدعوى تصل تقريباً إلى 300 ألف ريال على الأرض و ٧٠ ألف ريال في المباني المشيدة (مسطحات البناء)، وللأسف باعوا بعد ١٠ سنوات بسعر المتر ٤٥ 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 هذه المنطقة بلغ ١.٥ مليون 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 سيجنيها 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 ٣٢% 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 ٢٠%، فكيف تستقيم هذه العبارة مع ادعاءات الشركة المدعى عليها بأنه نزاع في ملكية عقار؟ الأمر لا يخفى على شريف علمكم. نرجو من حضراتكم الرجوع إلى البند الرابع من الاتفاقية وتحديدًا الفقرة ٣.

سادساً: نود الإيضاح بأن الشركة المدعى عليها لم تألوا جهداً في محاولتها المستميتة في إخراج الاتفاقية المبرمة معها عن سياقها وكذلك الدعوى المتداولة. وبإذن الله لن تفلح محاولتهم لأنها ضد بنود الاتفاقية المبرمة، وضد المستندات المرفقة في دعوانا، وضد المنطق، بل أكثر من ذلك أنها تدعي في مذكرتها الأخيرة أنها نجحت في بيع الأرض بأعلى سعر نتيجة إدارتها، والتريث، وعدم الاندفاع في بيع الأرض بعد مضي عشر سنوات والربح كان متوقع للمحفظة ٣٢% في السنة الواحدة. وهل حققت الشركة المدعى عليها أرباح للمساهمين في محفظة (--) تصل إلى ٣٢٠. ونؤكد على استمرارنا في دعوانا للحصول على حقوقنا الكاملة، لأننا تعبنا وأرهقنا بسبب تصرفات هذه الشركة.

سابعاً: نؤكد لحضراتكم أن البيع الذي تم من قبل الشركة المدعى عليها لأرض (--) 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 وقوانين 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 ١٠ سنوات في بيع الأرض، وحبس أموالنا بدون سبب مشروع، وحرماننا من الاستثمار في فرص استثمارية 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".

ثم أجمعت 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 قُدِّم خلال المدة المحددة واستوفي 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؛ لزوال سبب إقامة الدعوى، وذلك بعد بيع الأرض محل الاستثمار، وبصفة احتياطية رد هذه الدعوى لعدم ثبوت خطأ من الشركة المدعى عليها.

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 المدعية مبلغاً قدره (258,000) ريال يمثل رأس المال محل الاستثمار، ومبلغاً قدره (38,270) ريالاً تعويضاً عما لحقها من أضرار، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى؛ وذلك لأن المدعية تُعَدّ بموجب تعاقدتها مع الشركة المدعى عليها مفوضة إليها شراء جزء مشاع من العقار المحدد في العقد، وبعد شراء الأرض أصبحت شريكة على الشيوع مع باقي المستثمرين في ملكية ذلك العقار، وليست شريكة في صندوق استثماري أو مالكة لوحدة أو أوراق مالية، فيجاء عن ذلك بأن العلاقة بين طرفي الدعوى تمت بموجب الاتفاقية محل الدعوى 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 ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أنه لا يحق للجنة الفصل إبطال اتفاقية وُقِّعت بين طرفين كاملي الأهلية، بل ولم يطلب المدعى ذلك، فلا يجوز إبطالها إلا بمسوغ شرعي أو بمقتضى نص نظامي، فيجاء عنه بأن الالتزام الأساسي الناشئ عن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى ورد على محل يخالف النظام العام؛ ذلك أن الاستثمار - محل الاتفاقية - يهدف في حقيقته إلى إنشاء صندوق وطرح وحداته دون إشعار جهة (أ) واستكمال الإجراءات النظامية، وهو ما يجعل الاتفاقية باطلة،



ويزيل الأثر المترتب عليها، إضافة إلى أن ذلك البطلان يجوز للجنة الفصل وهذه اللجنة أن تحكم به من تلقاء نفسها دون طلب أي من الخصوم، وليس قرار لجنة الفصل إلا قراراً كاشفاً للبطلان، وليس منشئاً له؛ إذ إن الاتفاق باطل ابتداءً، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها فيه هذا الشأن.

وأما بقية 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:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5254/ل/د/2024م لعام 1446هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعية والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مئتان وثمانية وخمسون ألف (258,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره ثمانية وثلاثون ألفاً ومئتان وسبعون (38,270) ريالاً، تعويضاً عما لحقها من أضرار.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".