

إلغاء قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/525	رقم قرار لجنة الفصل 5265/ل/د/2024 لعام 1446هـ	1446/01/22هـ، الموافق 2024/7/28م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
رقم قرار لجنة الاستئناف 3486/ل.س/2024 لعام 1446هـ	1446/03/06هـ الموافق 2024/09/09م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثماري عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة؛ بغرض الاستثمار في فرصة عقارية بمبلغ إجمالي قدره (306,000) ريال، على أن تكون الفترة المتوقعة للاستثمار سنتين من تاريخ توقيع الاتفاقية، وأن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بالمدة المنصوص عليها في الاتفاقية، ولم تقم بتزويدها بالتقارير الدورية. وطلبت إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس مالها، ودفع الأرباح عن رأس المال بنسبة (10%)، بالإضافة إلى تعويضها عن الضرر الذي لحق بها. وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5265/ل/د/2024 لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاق المبرم بين المدعية والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره ثلاثمائة وستة آلاف (306,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره واحد وتسعون ألفاً وثمان مئة وأربعة وتسعون ريالاً وأربع وسبعون هللة (91,894.74)؛ تعويضاً عما لحقها من أضرار.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"أولاً: الخطأ في التأسيس: أسست اللجنة الموقرة قرارها استناداً على بطلان الاتفاقية باعتبار أن الاتفاقية محل الدعوى تعد في حقيقتها بيعاً لوحدات صندوق عقاري لم ينشأ بعد، وهذا الأمر مخالف للواقع، حيث إن الاتفاقية هي 'اتفاقية إدارة محفظة خاصة (DPM)'، 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: 'تتكون الأتعاب التي يستحقها الطرف الأول مقابل إدارة محفظة الطرف الثاني...'. - تضمن البند الخامس (التزامات الطرف الأول 'موكلي') ما نصه: 'أن يمارس أعمال إدارة المحفظة...'. - تضمن البند السادس (التزامات الطرف الثاني 'المدعية') ما نصه: 'قبول أعمال وتصرفات الطرف الأول فيما يتعلق بإدارة المحفظة...'. وهذه النصوص كلها تبين حقيقة العلاقة بين الطرفين المتمثلة في إدارة محفظة خاصة، ولا ينال من ذلك 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 بحال أن هذه الاتفاقية تنظم بيع وحدات استثمارية في صندوق لم ينشأ بعد. - أن ما ورد في الفقرة (2) من البند الرابع (أتعاب المحفظة) يبين إعفاء موكلي لأي رسوم اشتراك قد تفرض مستقبلاً على الاشتراك في الصندوق، وهذا البند وعد من موكلي بإعفاء المدعية عن تلك الرسوم حال انطباقها، ولا يعني ذلك بحال أن هذه الاتفاقية تنظم بيع 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 موكلي 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 موكلي سبق بيانها في المذكرات المقدمة للجنة.

ثانياً: الحكم بالتعويض: انتهت اللجنة الموقرة في قرارها إلى الحكم ببطلان الاتفاقية، كما قررت إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وذلك بإلزام موكلي بإعادة رأس المال محل الاستثمار، ثم أضافت إلى الحكم تعويض المدعية بمبلغ حددته اللجنة وفق تقديرها، وقد نصت المادة الثانية والثمانون من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'في حالي إبطال العقد أو بطلانه، يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك جاز أن يُقضى بالتعويض، ويدل منصوص هذه المادة على أنه في حال إبطال العقد فيعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، ونتيجة ذلك في حالة موكلي هو الحكم برد رأس المال، وأما الحكم بالتعويض فلا يصار إليه إلا في حال استحالة إعادة المتعاقدين إلى الحالة السابقة، كما أنه يجب لتقرير التعويض التحقق من انطباق شروطه، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وهو أمر لم يبينه القرار محل الاستئناف. ثالثاً: الإحالة إلى الدفوع السابقة: تتمسك موكلي بما سبق أن أوردته في مذكراتها المقدمة أمام اللجنة، وتؤكد موكلي على سريان الاتفاقية وأنه لم يدفع أحد من الطرفين بطلان الاتفاقية، بل المستقر لدى الطرفين صحة الاتفاقية وسريانها، وتتمسك موكلي بالقاعدة العاشرة من المادة العشرين بعد السبعمئة من نظام المعاملات المدنية والتي جاء فيها ما نصه: 'الأصل في العقود والشروط الصحة واللزوم'.

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وبرد دعوى المدعية.

وأبلغت المدعية بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--) هـ تقدمت بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: العقد شريعة المتعاقدين: وحيث أن الاتفاقية المبرمة معهم منذ أكثر من عشر سنوات تم صياغتها وإعدادها من قبل الشركة المدعى عليها، والآن تحاول الشركة المدعى عليها بتأويل بنودها على غير ما تم التعاقد عليه تارة أنها مدة متوقعة، وتارة أخرى أنها خارطة طريق؟ وذلك للتهرب من المسؤولية والتغطية على الإدارة غير المحترفة وما نجم عنها من أضرار جسيمة تستوجب التعويض الجابر للضرر ومثال على ذلك: أليس كان من الأفضل أن تبذل الشركة المدعى عليها عناية الشخص المتخصص بصفتها شركة مالية للتأكد من سلامة صك الأرض واعتماد المخططات قبل الشروع في استقبال الأموال من العملاء وهذا خطأ جسيم، يضاف إلى ذلك عدم تزويد العملاء بتقارير ربع سنوية علاوة على الغموض وعدم الشفافية وإيضاح حقيقة الأمور للعملاء المغلوب على أمرهم.

ثانياً: التعويض الجابر للضرر: ادعت الشركة المدعى عليها في مذكرة الاستئناف أننا لم نشير إلى الخطأ والضرر وعلاقة السببية، هل كل ما أوردناه في مذكراتنا السابقة ومذكرتنا الحالية من أخطاء جسيمة ارتكبتها الشركة المدعى عليها مما نجم من أضرار مادية ونفسية لحقت بنا من جزاء أخطاءهم ووجود علاقة السببية بينهما مما حدا باللجنة الموقرة في قرارها بإلزام الشركة المدعى عليها بدفع مبلغ تعويض جابر للضرر وقد تيقنت اللجنة الموقرة من ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها والأضرار التي لحقت بنا من جزاء تصرفاتهم وأفعالهم غير المسؤولة.

ثالثاً: بطلان الاتفاقية: بعد الاطلاع على حيثيات قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بأن الشركة المدعى عليها قد خالفت لائحة الاستثمار في الصناديق العقارية وأنها لم تتحصل على الموافقة من الجهات المختصة بصفتها شركة مالية قبل الشروع في استلام أموال العملاء، وهذا خطأ نظامي يستوجب المساءلة والحساب ولم تكتفي الشركة المدعى عليها ومخالفاتها العديدة مع العملاء المغلوب على أمرهم وإنما امتد الأمر لمخالفة اللوائح والقوانين المنظمة لعمل الشركات المالية، وهذا دليل آخر على مخالفة الشركة المستمر، ولم تكلف نفسها على مدار أكثر من عشر سنوات بتصحيح وضعها القانوني أو إعادة الأموال إلى العملاء ولكنها استمرت في أسلوبها وطريقتها غير المألوفة مما ألحق بنا أضرار جسيمة والأمر متروك لتقديركم، ونناشدكم إصدار قراركم العادل بوضع حد لمعاناتنا وآلامنا من تصرفات الشركة المدعى عليها."

ثم أجملت المدعية في ختام مذكرتها الجوابية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف، ورفض استئناف 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 واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب الحكم برد دعوى المدعية.

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 (306,000) ثلاثمائة وستة آلاف ريال يمثل رأس المال محل الاستثمار، ومبلغاً قدره (91,894.74) واحد وتسعون ألفاً وثمان مائة وأربعة وتسعون ريالاً وأربع وسبعون هللة ريال تعويضاً عما لحقها من أضرار، 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 للاستثمار 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، وأن الفترة المتوقعة للاستثمار سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى، تبين لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصت على أنه: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، أيضاً 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، وسيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي جميع المصاريف والأتعاب الأخرى المنصوص بها 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 -المدعية-، ويتحمل الطرف الثاني الربح أو الخسارة، ويتفهم الطرف الثاني أنه يتحمل نتائج هذا الاستثمار، في إطار التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصاً"، وما ورد في البند (الثامن: استراتيجية الاستثمار) من أن: "الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة".

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 البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطلان 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 تفيده هذه العبارات في مجموعها لا خصوص كلمة بعينها أو عبارة بذاتها بل يُنظر إلى ما تضمنته المحرر كله

كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن اللجنة الاستئنافية تفسر 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 تضمنه (البند الثامن: استراتيجية الاستثمار)؛ إذ لم تقم بتأسيس الصندوق العقاري ولم تقم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، إضافة إلى أنها لم تلتزم بالفترة المتوقعة للاستثمار المحددة بسنتين من تاريخ الاستثمار في الفرصة، وحيث إن المدعية تطالب بإعادة رأس مالها، بالإضافة إلى الأرباح المستحقة، وبالتعويض عن الضرر، فإن لجنة الاستئناف ترى 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 في تاريخ (--) 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 (306,000) ريال، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث طلبت المدعية في دعواها إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (306,000) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعية لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية وقدره (306,000) ريال.

أما ما يتعلق بما طالبت به المدعية من تعويضها عن الأرباح، وحيث إن اللجنة الاستئنافية 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 بناءً على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه. وحيث إن المدعية تمتلك (26,315.79) 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 (15.12) ريال بزيادة قدرها (3.49) ريال عن سعر التكلفة البالغ قدره (11.63) ريال للوحدة، وبأرباح بلغت في وقتها (91,842) ريالاً، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعية بهذا المبلغ.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفوع في مذكرته الاستئنافية، فلم تجد فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (--)

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

- 1- مبلغاً قدره (306,000) ثلاثمائة وستة آلاف ريال.
- 2- مبلغاً قدره (91,842) واحد وتسعون ألفاً وثمان مائة واثنان وأربعون ريالاً.



ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاق المبرم بين المدعية والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره ثلاثمائة وستة آلاف (306,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره واحد وتسعون ألفاً وثمان مئة وأربعة وتسعون ريالاً وأربع وسبعون هللة (91,894.74)؛ تعويضاً عما لحقها من أضرار.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".