



إلغاء قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/526	رقم قرار لجنة الفصل 5286/ل/د/2024 لعام 1446هـ	1446/02/14هـ، الموافق 2024/8/18م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
رقم قرار لجنة الاستئناف 3508/ل.س/2024 لعام 1446هـ	1446/04/04هـ الموافق 2024/10/07م	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 أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقيتي إدارة محفظة خاصة؛ بغرض الاستثمار في فرصة عقارية بمبلغ إجمالي قدره (1,320,000) ريال، على أن تكون الفترة المتوقعة للاستثمار سنتين، وأن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بالمدة المنصوص عليها في الاتفاقيتين، ولم تقم بتزويدها بالتقارير الدورية المنصوص عليها. وطلبت إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس مالها، ودفع الأرباح عن رأس المال، بالإضافة إلى تعويضها عن الضرر الذي لحق بها.

وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاقيتين المبرمتين بين المدعية والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مليون وثلاثمائة وعشرون (1,320,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره أربعمئة وأربعة آلاف ومئة وثمانية وتسعون ريالاً واثنتان وستون هللة (404,198.62)؛ تعويضاً عما لحقها من أضرار.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار، فتقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: الخطأ في التأسيس: أسست اللجنة الموقرة قرارها استناداً على بطلان الاتفاقية باعتبار أن الاتفاقية محل الدعوى تعد في حقيقتها بيعاً لوحدة صندوق عقاري لم ينشأ بعد، وهذا الأمر مخالف للواقع، حيث إن الاتفاقية 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: 'تتكون الأتعاب التي يستحقها الطرف الأول مقابل إدارة محفظة الطرف الثاني'.
 - تضمن البند الخامس (التزامات الطرف الأول (موكلتي)) 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 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 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 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، وعدم اعتماد مخطط الأرض كان لأمر خارجة عن إرادة موكلتي سبق بيانها في المذكرات المقدمة للجنة.
 - ثانياً: الحكم بالتعويض: انتهت اللجنة الموقرة في قرارها إلى الحكم بطلان الاتفاقية، كما قررت إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وذلك بإلزام موكلتي 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 موكلتي 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 موكلتي بما سبق أن أوردته في مذكراتها المقدمة أمام اللجنة، وتؤكد موكلتي على سريان الاتفاقية وأنه لم يدفع أحد من الطرفين ببطلان 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 واللزوم'.

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، والحكم برد دعوى المدعية. وأبلغت المدعية بمذكرة الاستئناف المقدّمة من الشركة المدعى عليها، فتقدمت بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: أن اتفاقية لإدارة محفظة عقارية تم صياغتها واعتمادها من قِبَل الشركة المدعى عليها ولا دخل لنا بإعدادها أو صياغتها بل هي من قامت بذلك منفردة وتم الطلب منا التوقيع عليها وهذا ما حدث. ثانياً: غير صحيح ما ورد في مذكرة المدعى عليها المشاركة في الفرصة الاستثمارية وهذا تأويل وتفسير غير صحيح ولا ينسجم مع الاتفاقية وبنودها الصريحة بدليل أن الشركة المدعى عليها، قامت بتحصيل الأموال من العملاء وهي لم تأخذ التراخيص اللازمة لذلك.

ثالثاً: ورد في حيثيات قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بأن الاتفاقية محل هذه الدعوى باطلة لمخالفة المدعى عليها لائحة الاستثمار العقاري ومازالت الشركة مستمرة في تقديم مبررات وحجج واهية وتأويل بنود الاتفاقية على غير الحقيقة وعلى غير إرادتي عند الاستثمار معهم.

رابعاً: كما تلاحظون حضراتكم أن الشركة المدعى عليها، تمادت في مخالفتها للوائح والقوانين المعمول بها ولم تبادر بتصحيح وضعها القانوني أو إعادة الأموال إلى العملاء ولكنها تحاول بقدر الاستطاعة تقديم حجج وأعدار واهية لمحاولة الإفلات من المسؤولية وتحقيق أية مكاسب ولا تبالي بالعملاء وارتباطاتهم المالية.

خامساً: تستكثر الشركة المدعى عليها، الحكم بالتعويض الذي قرره اللجنة الموقرة بعد اطلاعها على الوقائع والمستندات المقدمة من قِبَلنا وكان الأخرى بهم سرعة سداد المبالغ الخاصة بالعملاء ودفع التعويضات الجابرة للضرر نظير ما اقترفته الشركة من مخالفات عديدة سواء المتعلقة باللوائح والقوانين أو حبس الأموال دون وجه حق والإهمال في اختيار الأرض محل الدعوى وعدم الاكتراث باتباع الإجراءات الاحترازية قبل الإقدام على شراء الأرض وما نجم عنه من أضرار كبيرة مازلنا نعاني منها.

سادساً: أننا نناشد حضراتكم بوضع حد لهذه المعاناة المستمرة والتكرم بسرعة إصدار قراركم العادل والمنصف".

ثم أجملت المدعية طلباتها في ختام مذكرتها الجوابية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف، وردّ ما ادعاه وكيل الشركة المدعى عليها.

لجنة الاستئناف

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



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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدّمة 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 الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره (1320,000) ريال يمثل رأس المال محل الاستثمار، ومبلغاً قدره (404,198.62) 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 اتفاقية إدارة محفظة خاصة بمبلغ قدره (1,020,000) ريال، ثم أبرمت اتفاقية إدارة محفظة خاصة أخرى لشراء (26,315) وحدة إضافية بمبلغ قدره (300,000) ريال، وقد تضمنت كلتا الاتفاقيتين أن المدعية سوف تشترك مع عدد من المستثمرين من خلال الشركة المدعى عليها في الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام، 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، وتبين لها أيضاً تضمّن الاتفاقية الأولى أن الفترة المتوقعة للاستثمار سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة.

وباطلاع لجنة الاستئناف على كلتا الاتفاقيتين محل الدعوى، تبين لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصّت على أنه: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، ونصّت 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 جميع 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 أنه يتحمل نتائج هذا الاستثمار، في إطار التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصاً"، وورد في البند (الثامن: استراتيجية الاستثمار) في الاتفاقية الأولى أن: "الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى تُعدّان بمنزلة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدّمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من الجهة (أ)، ولا تُعدّان منتجات استثمارية تتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى المعنوتين بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطلان الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى.



وحيث إن العبرة في تفسير العقود والمحركات وتكييفها هي التعرف على حقيقة مرماها وما اتجهت إليه إرادة 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 ينظر إلى ما تضمنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن اللجنة الاستئناف تفسر الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث إن الاتفاقيتين المبرمتين بين المدعية والشركة المدعى عليها هما 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 أيضاً باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، علاوة على أنها لم تلتزم بالفترة المتوقعة للاستثمار، وحيث إن المدعية تطالب بإعادة رأس مالها، بالإضافة إلى الأرباح المستحقة، وبالتعويض عن الضرر، 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 في تاريخ (ـ م)، وتاريخ (ـ م)، أبرم طرفا الدعوى اتفاقيتين لإدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعية في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصتا على أن قيمة استثمارات العميل هي مبلغ إجمالي قدره (1,320,000) ريال، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقيتين، وحيث طلبت المدعية في دعواها إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (1,320,000) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعية لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب كلتا الاتفاقيتين المشار إليهما بمبلغ قدره (1,320,000) ريال.

أما ما يتعلق بما طالبت به المدعية من تعويضها عن الأرباح، وحيث إن اللجنة 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 بناءً على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه. وحيث إن المدعية تمتلك (114,034.30) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (ـ م) - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى - بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (ـ م) ريال مقارنة بسعر التكلفة المبين في كشف الحساب الاستثماري، وبأرباح بلغت في وقتها (404,198.62) ريال، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعية بهذا المبلغ.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفعات 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 5286/ل/د/2024 لعام 1446هـ.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية الآتي:
- 1- مبلغاً قدره (1,320,000) مليون وثلاثمائة وعشرون ألف ريال.
 - 2- مبلغاً قدره (404,198.62) أربعمئة وأربعة آلاف ومئة وثمانية وتسعون ريالاً واثنان وستون هللة.
- ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاقيتين المبرمتين بين المدعية والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مليون وثلاثمائة وعشرون (1,320,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره أربعمئة وأربعة آلاف ومئة وثمانية وتسعون ريالاً واثنان وستون هللة (404,198.62)؛ تعويضاً عما لحقها من أضرار.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".