



تعديل قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/527	رقم قرار لجنة الفصل 5287/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 3509/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 ساهمت مع الشركة المدعى عليها في محفظة خاصة بمبلغ إجمالي قدره (1,020,000) ريال، وأن مدة الاستثمار سنة واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية، وأن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بالمدة المنصوص عليها في الاتفاقية. 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 5287/ل/د/2024 لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مليون وعشرون ألف (1,020,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار، فتقدّم وكيل الشركة المدعى عليها 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، وتم 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، (وفي حالة منازعة المدعية في ذلك فإننا مستعدون لتزويد اللجنة بالمستندات اللازمة)، ونرفق لسعادتكم كشف الحساب الذي يوضح تسليم المدعية حصيلة استثمارها بالصندوق، 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 نلتزم من مقام اللجنة نقض القرار محل الاستئناف لزوال سبب إقامة الدعوى.

ثانياً: مع مراعاة البند السابق، فإننا نتمسك بجميع مذكراتنا ودفوعنا التي تقدمنا بها أمام لجنة الفصل، ونُشير 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 اتفاقية 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 (1-139-2006) وتاريخ 2005/07/15م، -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 أنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري تديره الشركة المدعى عليها، مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى سعر شراءها، 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 الاتفاقية محل الدعوى ليست اتفاقية إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، ولكنها في شكلها وفي جوهرها 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، وتنطوي 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 الشركة المدعى عليها، ببيع تلك الأرض نيابة عن المُدعية 'وباقى المستثمرين الشركاء في الأرض'، 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'.

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 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 مالِكاً 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 المُدعية في علاقتها مع الشركة المدعى



عليها، تُعد مالكا للجزء المشاع من العقار الذي اشترته الشركة المدعى عليها، لحساب المُدعية مع باقي المستثمرين بموجب تفويض صريح منهم؛ ومن ثم فإنها بمطالبتها الشركة المدعى عليها، باستعادة رأسمالها إنما تُطالب بالتدخل من ملكيتها لذلك العقار. ولذا فإن هذه الدعوى تُعد مُنازعة في مُلكية 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 نلتزم 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) من خلال أحد المسوقين العقاريين وتمّ 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 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، ونفيدكم بأن الشركة المدعى عليها، وبعد الانتهاء من سداد المصاريف والالتعاب المتعلقة بالفرصة- قد قامت بتحويل مبلغ حصيلة التصفية لجميع حسابات العملاء في محفظة (--) بما في ذلك المُدعية في هذه الدعوى.

ب- لا يحق للدائرة الحكم ببطلان الاتفاقية محل الدعوى، انتهى القرار محل الاستئناف إلى الحكم ببطلان الاتفاقية الموقعة بين طرفي الدعوى، وورد في أسباب القرار 'وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد الوحدات التي تمثل استثمار المدعية في الفرصة إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره الشركة المدعى عليها، مقابل رسوم محددة... وهو ما يعد صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري فإن الصندوق العقاري -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 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. ولا يمس من ذلك ما ورد في الحكم محل الاستئناف من أنه تم تسجيل وحدات استثمارية للمدعية؛ حيث إن العبرة بالاتفاقية وما اتجهت إليه إرادة الطرفين فيها، فلم يرد في أي من بنود الاتفاقية ولا في لائحة الدعوى أو حتى في أجوبة المُدعية ما يشير إلى إنشاء صندوق استثماري، أما مجرد ورود كلمة (وحدة) في كشف الحساب فيُقصد بها بيان نسبة ما تملكه محفظة المُدعية في المشروع فقط، ولا تغني هذه الكلمة الوحيدة أن تغير من أساس الاتفاقية بين الطرفين ولا تكفي في مقابل تلك النصوص الصريحة الواردة بالاتفاقية التي أكدت على أنها (إدارة محفظة) ولم تتطرق أو تشير مجرد إشارة إلى إنشاء صندوق عقاري، وتقضي القاعدة الثانية من القواعد الكلية المنصوص عليها



بالمادة (720) من نظام المعاملات المدنية بأن 'العبرة بالمعاني لا بالألفاظ والمباني'. وبالتالي لا يحق للجنة إبطال اتفاقية وُقعت بين طرفين كاملي الأهلية إلا بمسوغ شرعي أو بمقتضى نص نظامي، ونصت المادة (94) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'إذا تم العقد صحيحاً لم يجوز 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- علاوةً على ما سبق فقد 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 هذه الاتفاقية، 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 عدد من الجهات في المبدأ رقم (م ق د): (--)، (--)، 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.

ج- أصدرت الدائرة قرارها ببطلان الاتفاقية بين الطرفين رغم عدم وجود خطأ أو تقصير من جانب الشركة المدعى عليها، لم تقدم المُدعية 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 أجبتنا 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.

د- تناقض القرار ومخالفته للمادة (82) من نظام المعاملات المدنية: ورد في آخر صفحة (14) من قرار الدائرة ما نصه 'وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى تم توقيعها، وكانت مدة الاستثمار هي سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية، فإن مدة الاستثمار المتوقعة تنتهي بتاريخ (--)، وحيث إنه وفقاً للمستندات المقدمة في ملف الدعوى، فإن أقرب تقييم للمحفظة، وحيث إنه باطلاع الدائرة على كشف المحفظة في ذلك التاريخ تبين أنها لم تحقق أي أرباح؛ الأمر الذي لا يمكن معه للدائرة الاستجابة لهذا الطلب' وفيما يلي نبين أوجه التناقض:

1- القرار عارض نفسه بنفسه حيث ذكر (بأن مدة الاستثمار المتوقعة تنتهي بتاريخ) وحيث إنها (مدة متوقعة) فكيف يجعلها مدةً إلزامية على الشركة المدعى عليها، ويبيّن عليها قرار التعويض؟ والصحيح بأنه مدة متوقعة وليست إلزامية على الشركة المدعى عليها، إضافة إلى أننا ذكرنا في مذكرتنا الجوابية أمام لجان الفصل (ولم تنكره المدعية) بأن الشركة المدعى عليها، مددت الاتفاقية، بناءً على ما ورد في البند الثامن، وعنوانه (استراتيجية الاستثمار)، الذي حدد المدد الزمنية، ونص 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، ولم يسبب القرار محل الدعوى أو يناقش سبب عدم الأخذ به، 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.

2- جمع القرار محل الدعوى بين بطلان الاتفاقية والتعويض وهذا يتعارض مع نظام المعاملات المدنية ومع المبادئ الشرعية والنظامية فقد 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'، ومن تطبيقات ذلك كذلك ما ورد في المادة (60/ب) من نظام السوق المالية. الأمر الذي يثبت بأن هذا القرار 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، ونُشيرُ إلى أن كلا الطرفين قد وقعا على اتفاقية باطلة فكلما الطرفين مخالفين للنظام؛ وحيث إن الأمر كذلك فلا يصح تفضيل طرفٍ على طرف إما بتعويض عن الأرباح أو التعويض عن حبس المال والواجب إعادتهما إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد تماماً.

3- مع تمسكنا بما سبق فإن المدعية لم تطالب أساساً بالتعويض عن حرمانها من مالها فقد ورد في طلباتها بلائحة الدعوى ما نصه: مبلغ التعويض إن وجد: تعويض عن الضرر الذي أصابنا من إدارة الشركة المدعى عليها، بمبلغ (100,000) مائة ألف ريال سعودي لا غير' ولم يتغير طلبها هذا في جميع مذكراتها المقدمة أمام اللجنة؛ وحيث إن هذا الطلب لم يكن طلباً للتعويض عن الحرمان من رأس المال وليس فيه ما يدل على ذلك، وحيث إن المدعية لم تبين ماهية ونوع الضرر الذي أصابها من إدارة الشركة المدعى عليها، ولم تقدم المستندات الداعمة لذلك، فإن المتعين على لجنة الفصل رد هذا الطلب".

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

وبلّغت المدعية بمذكرة الاستئناف المقدّمة من وكيل الشركة المدعى عليها، فتقدمت بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: الادعاء بحدوث تطور جوهري في الوقائع: ادّعت المدعى عليها أنه تم تصفية استثمار المحفظة ، وتوزيع العائد على المستثمرين في أسرع وقت ممكن ونجحت المدعى عليها ببيع الأرض بأعلى من سعر التقييم الحالي للأرض، وأفضل من كل عروض الشراء السابقة مما يثبت أن التريث في البيع كان في مصلحة المستثمرين، فإننا نرد على هذا الكلام بأنه ادعاء غير صحيح والشركة حتى الآن لم تفصح لعملائها عن الموقف المالي للمحفظة وللعلم أن البيع تم بتاريخ (--) حسب المرفق ولحماية موقفها القانوني قامت بإرسال رسائل للعملاء بتاريخ (--) تفيد بإيداع المبالغ في الحساب الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها، قيمة المالية أي بعد أكثر من خمسون يوماً من تاريخ البيع حسب المرفق دون الإفصاح عن الموقف المالي للمحفظة من سعر شراء وخلافه، وعدم تزويد العملاء بالقوائم المالية حتى يتبين هل هناك خسائر أم أرباح وهذه مخالفة أيضاً بل أكثر من ذلك أن الشركة المدعى عليها ، لم تفصح عمداً في مذكرتها المرفوعة لمقامكم



الكريم بأنها حققت خسارة في رأس المال بعد معاناة استمرت لمدة عشر سنوات خسارة بنسبة أكثر من 15% بخلاف رسوم الاشتراك التي دُفعت وخسارة أكثر من ذلك للعملاء الذين ساهموا معهم في المحافظة عن طريق التداول. والشركة المدعى عليها، استخدمت عبارات للإيحاء بأنها حققت أرباح (وتم توزيع العائد على المستثمرين) والحقيقة بأنه ليس هناك عائد ولكن خسارة فادحة في رأس المال بعد معاناة عشر سنوات ومدة المحافظة هي سنة واحدة فقط، والمثير للدهشة أن الشركة تدّعي في مذكراتها أن التريث بعدم بيع الأرض محل هذه الدعوى كان أفضل للعملاء بدلاً من الاندفاع في البيع وهذه هي النتيجة السلبية التي تحققت وللأسف الشديد من التريث، أي تريث يتكلمون عنه، ونود أن نؤكد لحضرتكم أن أمر هذا البيع لا يعيننا لأننا مستمرون في شكوانا والحصول على حقوقنا كاملة ولكن ما ورد في مذكرة الشركة المدعى عليها، استفزنا بتقديمهم بيانات غير صحيحة لمقامكم الكريم مما يستوجب أن نضع الأمور في نصابها الصحيح وحتى تكون الأمور واضحة أمام حضرتكم.

ثانياً: اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية: لم تألوا الشركة المدعى عليها في ترديد بأن لجننتكم الموقرة غير مختصة ولائياً بنظر هذه الدعوى، وهذا دفع في غير محله بموجب اللوائح والقوانين وما ورد في الفقرة الأخيرة من الاتفاقية المبرمة معهم بأنه إذا حدث أي خلاف الاختصاص معقود لحضرتكم ولن نكتبها حرصاً على وقتكم الثمين والهدف من هذا الدفع إطالة أمد الدعوى ومحاولة الهروب من المسؤولية.

ثالثاً: الاستثمار في محافظة الأرض محل الدعوى: أن ما قدّمناه سابقاً من مستندات وإيضاحات نؤكد أننا لم نتشارك مع الشركة المدعى عليها كما يزعمون والحقيقة أنه استثمار في فرصة استثمارية لشركة مالية خاضعة للأنظمة والقوانين المنظمة لسوق المال، ولم تكن هناك أي إرادة من جانبنا غير ذلك.

رابعاً: الاتفاقية المبرمة مع الشركة المدعى عليها وبنودها: تكراراً لما سبق أن ما أوضحناه من قبل بأن الشركة المدعى عليها هي من قامت منفردة بصياغة الاتفاقية، وإعداد بنودها دون أي تدخل من جانبنا نلاحظ في كل مذكرة مقدمة من جانبهم محاولة الالتفاف على الاتفاقية وبنودها وتأويل وتفسير غير ما نصّت عليه الاتفاقية مثل أن مدة الاستثمار سنة هي فترة متوقعة وليست إلزامية، وهل من المقبول أو المعقول أن تكون مدة استثمار سنة واحدة تمتد إلى عشر سنوات والادعاء بعد ذلك أنها فترة متوقعة ولم يحدث أي تطوير للأرض محل هذه الدعوى ولماذا كل هذه المدة، هل هو معاقبة العملاء على ثقتهم في شركة مالية مرخصة من هيئة السوق المالية؟ والأمر متروك لشريف علمكم.

خامساً: الإجراءات النظامية: لقد صُدمت بعد اطلاعي على حيثيات لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بأن الشركة المدعى عليها خالفت لائحة الاستثمار العقاري ولم تأخذ التصاريح والتراخيص اللازمة لذلك وقبل الشروع في استلام الأموال من العملاء بل تمادت على مدار عشر سنوات في عدم تصحيح وضعها القانوني أو رد الأموال للعملاء ولكنها تمادت وباعت أخيراً الأرض بخسارة فادحة في رأس المال وهو ما يستوجب مساءلة هذه الشركة عن المخالفات والتي ألحقت أضراراً بالغة بالعملاء مما تسبّب في أضرار مادية ومعنوية ونفسية وما زلنا نعاني من تلك الأضرار والأمل معقود على حضرتكم في وضع حد لهذه المعاناة وتفويت الفرصة على الشركة المدعى عليها في إطالة أمد الدعوى واستنزاف العملاء مالياً ونفسياً.

سادساً: تصرفات الشركة المدعى عليها: قد ارتكبت الشركة المدعى عليها، العديد من المخالفات التي تستوجب المساءلة والحساب ونذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر: 1- عدم الحصول على التراخيص اللازمة كما ورد في حيثيات قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية. 2- تمديد عمر المحافظة من سنة إلى عشر سنوات دون عقد أي جمعية عمومية للعملاء وأخذ موافقتهم الكتابية على تلك التمديدات. 3-



حبس أموال المودعين دون سند شرعي أو قانوني. 4- عدم تزويد العملاء بتقارير ربع سنوية كما ورد في الاتفاقية المبرمة معهم. 5- عدم تصحيح الشركة المدعى عليها وضعها القانوني على مدار عشر سنوات ولم تقم برد أموال العملاء ولكنها حبست أموالهم بدون وجه حق. 6- لم تلقي الشركة المدعى عليها أي اهتمام بمطالب العملاء وتحذيراتهم قبل الإقدام على البيع، وأن يكون البيع محافظاً على رأس المال ومحققاً للأرباح وهذا أمر بديهي، ولكن الشركة المدعى عليها كعادتها لم تغير هذه المطالب أدنى اهتمام وقمت ببيع الأرض محل هذه الدعوى بخسارة فادحة في رأس المال ولم تكلف نفسها بعقد جمعية عمومية للعملاء المساهمين في محفظة (--) وإطلاعهم على كافة التفاصيل المالية والعرض على العملاء الذين يرغبون في شراء الأرض بسعر أعلى من السعر المعروض تحقيقاً لأرباح طال انتظارها ولكن الشركة لم تفعل ذلك وحتى تاريخه لا يوجد أي إفصاح أو شفافية عن التفاصيل المالية وهذا حق للعملاء. 7- أن الأرض محل هذه الدعوى وتم البيع الغريب والمريب بخسارة في رأس المال وهذا يتناقض تماماً مع الواقع الحالي من أداء العمرة على مدار العام والحج مُيسر للداخل والخارج بفضل توجيهات حكومتنا الرشيدة وهناك طلب متزايد على شراء الأراضي إلا أن الشركة المدعى عليها لديها توجه آخر بتحقيق خسائر في رأس المال غير مبررة على الإطلاق. 8- ويؤسفنا أن نبلغ حضراتكم أن الأمر غير مقتصر على محفظة (--) ولكنه ممتد إلى استثماراتهم الأخرى وعلى سبيل المثال الاستثمار في محفظة (--) لي ولأفراد عائلتي بنفس النهج، وب نفس الأسلوب واستثمار ممتد لمدة عشر سنوات أيضاً ونفس الحجج والمبررات الواهية والدفع بعدم اختصاص لجنة الفصل وهذا أمر يدعو للاستغراب والدهشة من إصرار الشركة المدعى عليها على مخالفة اللوائح والقوانين مما ألحق بالعملاء أضرار فادحة مادية ومعنوية ونفسية. 9- ونحن لا نملك إلا مناشدة حضرتكم بسرعة الفصل في هذه الدعوى ووضع حد لهذه المعاناة وكما أوضحنا سابقاً في المذكرات المقدمة لكم بأنه لحقتنا أضراراً بالغة من جزاء تصرفات وأفعال الشركة المدعى عليها وحرماننا من استثمار أموالنا في فرص استثمارية بديلة بخلاف الأضرار النفسية والمعنوية مما حدا بنا إلى مطالبتهم بالأرباح المستحقة (32% سنوياً) كما وعدونا بها والتعويض الجابر للضرر".

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 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 بعد بيع الأرض محل الاستثمار، والحكم برد الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية رد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من المدعى عليها. وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من بطلان الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره (1,020,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار، 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، وذلك فيما يتعلق ببطلان الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى، ورفض طلبات المدعية بشأن تعويضها عما لحقها من أضرار وعن الأرباح المستحقة لها عن رأس المال المستثمر، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في هذا الشأن.

أما بالنسبة إلى ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع للمدعية مبلغاً قدره (1,020,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار، فبعد اطلاع لجنة الاستئناف على كشف الحساب الاستثماري الذي أرفقه وكيل الشركة المدعى عليها بمذكرة استئنافه، تبين لها أن الشركة المدعى عليها قامت برد مبلغ قدره (859,855.66) ريال إلى حساب المدعية الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها يمثل قيمة استثمار المدعية في المحفظة بعد التصفية، الأمر الذي تكون معه الشركة المدعى عليها ملزمة برد المتبقي من مبلغ رأس المال محل الاستثمار بمبلغ قدره (160,144.34) ريال.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر هذه الدعوى؛ لأن المدعية تُعدّ بموجب تعاقدها مع الشركة المدعى عليها مفوضة إياها 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 وقعت بين طرفين كامل الأهلية، بل ولم تطلب المدعية 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 هيئة السوق المالية 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 لا منشأ له؛ إذ إن الاتفاق باطل ابتداءً، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها فيه هذا الشأن.

وأما بقية ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيها ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تعديل قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5287/ل/د/2024 لعام 1446هـ على النحو الآتي:

أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعية والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره (160,144.34) مائة وستون ألفاً ومائة وأربعة وأربعون ريالاً وأربع وثلاثون هللة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.



منطوق قرار لجنة الفصل

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعية مبلغاً قدره مليون وعشرون ألف (1,020,000) ريال، يمثل رأس المال محل الاستثمار.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".