



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/25	5424/ل/د/1/2024 لعام 1446هـ	1446/05/16هـ، الموافق 2024/11/18م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3601/ل.س/2025 لعام 1446هـ	1446/07/06هـ الموافق 2025/01/06م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه أبرم اتفاقيتي إدارة محفظة خاصة مع الشركة المدعى عليها على أن يقوم المدعي بفتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في محفظة (أ) والمتمثلة في المشاركة في تملك قطع أراضي، وامتلاكه بموجبها (74,500) وحدة بمبلغ إجمالي قدره (870,050) ريال، على أن تكون مدة الاستثمار سنة واحدة، ويعترض على عدم التزام الشركة المدعى عليها بالمدة المحددة للاستثمار في الاتفاقية وعدم تزويد المساهمين بالتقارير الدورية للاستثمار. وطلب إعادة رأس ماله مع الأرباح، والتعويض عن الضرر المادي والمعنوي الناتج عن تأخير الشركة المدعى عليها في إنهاء الاستثمار محل الدعوى.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5424/ل/د/1/2024 لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاقيات المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائتان وتسعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون ريالاً وثلاث وخمسون هللة (229,457.53) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائة وعشرون ألفاً وخمسمائة واثنان وستون ريال وسبعة وثلاثون هللة (120,562.37).

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--). تقدّم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أولاً: يتعارض القرار محل الاستئناف مع نصوص الاتفاقية بين الطرفين: لقد أبطل القرار محل الاستئناف الاتفاقية بين طرفي الدعوى لسبب وحيد هو ما ورد في أسباب القرار بالنص الآتي: '...'



وحيث تبين للدائرة أن الاستثمار محل الدعوى هو في حقيقته إنشاء برنامج استثمار عقاري ... مما تنتهي معه الدائرة إلى أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق استثمار عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية... وهذا التسبب لا يتفق مع طبيعة الاتفاقية؛ فلا يوجد في الاتفاقية بين الطرفين ما يشير صراحة أو ضمناً إلى إنشاء صندوق استثمار عقاري، ولكنها في شكلها وفي جوهرها تعد تفويضاً من 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. وفيما يلي تفصيل ذلك:

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 المُدعي للمدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (ليصبح المُدعي مالِكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المُدعي وتدفع 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 المُدعي، 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 للمُدعي، 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 المُدعي 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. 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 يدع المُدعي في صحيفة دعواه بأن مبلغ المشاركة يتعلق بصندوق استثماري، ولم يُطالب 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. بل إن المُدعي ذكر في صحيفة الدعوى صراحة النص الآتي: '... بخصوص مساهمتي مع الشركة المذكورة في محفظة (أ)... بمبلغ إجمالي 240000 ثمناً لحيازة 20000 وحدة في المحفظة' كما جاء في ختام



الصحيحة: '... إلزامهم بدفع تعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بي جراء تقاعسهم والتأخير في إنهاء المحفظة. مما يُثبت انصراف إرادة الطرفين إلى أن الاتفاقية بينهم تعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وأن المدعي كان يتصرف في علاقته مع الشركة المدعى عليها كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالكا لوحدة في صندوق استثماري.

ثانياً: يتعارض القرار محل الاستئناف مع إيضاح جهة (أ) وقرارات لجنة الاستئناف في شأن سلامة الاتفاقية وأنها ليست اتفاقية إنشاء صندوق عقاري: نُشيرُ إلى أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية سبق وأن خاطبت جهة (أ) في دعوى مماثلة لهذه الدعوى وهي الدعوى رقم (--) للاستفسار عن طبيعة الاتفاقية والعلاقة بين طرفي الدعوى بما نصه: '... وحيث إن اللجنة بدراستها لهذه الدعوى تبين أن نظرها يستلزم إفادتها عن طبيعة العلاقة بين المدعي والشركة المدعى عليها الناتجة عن تلك الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وهل هذه العلاقة تعد منتجاً استثمارياً مستقلاً وحصلت الشركة المدعى عليها على التراخيص اللازمة بشأنه، وإن كان كذلك فما هي الإجراءات التي بموجبها تم الترخيص للمنتج الاستثماري، مع الإفادة عما إذا كان ترخيص المنتج الاستثماري لا يزال سارياً، أو تاريخ انتهائه. أو أنه يعد مرحلة من مراحل الاشتراك في صندوق استثماري، وإن كان كذلك فهل يحق للمدعى عليها جمع الأموال قبل تأسيس الصندوق، وما هي اللوائح التي تنظم هذه العلاقة'. وورد جواب الجهة (أ) بما نصه: '... طبيعة العلاقة بين المدعي والمدعى عليه الناتجة عن تلك الاتفاقية المبرمة بين الطرفين هو عقد خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من جهة (أ)، ولا تعد منتجاً استثمارياً وعليه لا يستدعي أخذ موافقة عليه من قبل جهة (أ)'. وصادر قرار لجنة الاستئناف رقم (--) مؤيداً لقرار لجنة الفصل باعتبار العقد صحيحاً. هذا بالرغم من أن الاتفاقية محل تلك القضية تنص في استراتيجية استثمارها على إنشاء صندوق عقاري، ومع ذلك أتى جواب الجهة (أ) وقرار اللجنة مؤكداً أن طبيعة الاتفاقية إدارة محفظة خاصة وليست إنشاء صندوق استثماري. ومن باب الأولى أن ينطبق ذلك القرار على الاتفاقية محل هذا الاستئناف، لأنها لم تذكر توجه نحو تأسيس صندوق عقاري في استراتيجية استثمارها ولا في أي موضع آخر. وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقية بالمخالفة لموقف جهة (أ) وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية.

ثالثاً: لا يكفي مجرد وجود كلمة (وحدة) في كشف الحساب لتحويل الاتفاقية من اتفاقية إدارة محفظة خاصة إلى اتفاقية إنشاء صندوق استثماري من أجل إبطالها: رغم صراحة بنود وأحكام الاتفاقية بين طرفي الدعوى، على النحو المبين أعلاه، إلا أن القرار محل الاستئناف نص في أسبابه على الآتي: '... وحيث أن الاتفاق محل الدعوى ورد على محل يخالف النظام العام من خلال إنشاء صندوق وطرح وحداته دون اتباع الإجراءات النظامية في هذا الشأن، وهو ما يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً. والدليل الوحيد الذي استند عليه القرار محل الاستئناف هو استعمال الشركة المدعى عليها لكلمة (وحدة) في كشف الحساب. في حين أن العبرة بنصوص الاتفاقية وما اتجهت إليه إرادة الطرفين. ولم يرد في أي من بنود الاتفاقية ولا في لائحة الدعوى أو حتى في أجوبة المدعي والشركة المدعى عليها ما يشير إلى إنشاء صندوق استثماري. أما مجرد ورود كلمة (وحدة) في كشف الحساب فيُقصد بها بيان نسبة ما تملكه محفظة المدعي في المشروع فقط. ولا يسوغ استعمال هذه الكلمة الوحيدة في كشف الحساب لتغيير طبيعة الاتفاقية بين الطرفين وتحويلها إلى اتفاقية إنشاء صندوق عقاري ونتجاهل كل تلك النصوص الصريحة الواردة بالاتفاقية التي أكدت على أنها (إدارة محفظة) والتي لم تتطرق أو تشير



صراحة أو ضمناً إلى إنشاء صندوق عقاري، وتقضي القاعدة الثانية من القواعد الكلية المنصوص عليها بالمادة (720) من نظام المعاملات المدنية بأن (العبرة بالمعاني لا بالألفاظ والمباني).

رابعاً: لا يصح الجمع بين إبطال الاتفاقية والحكم بالتعويض: بالرغم من إصدار الدائرة الحكم ببطلان الاتفاقية بين الطرفين إلا أنها حكمت بالتعويض (إضافةً إلى إعادة رأس المال) وهذا يتعارض مع المبادئ المستقرة الشرعية والمواد النظامية التي تُرتب على البطلان إعادة أطراف الاتفاقية إلى الحال التي كانوا عليها قبل التعاقد مما يعني أن الحكم بالتعويض بالإضافة إلى إعادة رأس المال يتعارض مع قصر النظام أثر البطلان على إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد. فقد نصت المادة الثانية والثمانون من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'ثالثاً: آثار إبطال العقد وبطلانه: المادة الثانية والثمانون: 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 ما ورد في المادة (60/ب) من نظام السوق المالية. ولا يخفى أن إعادة للطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد أمر ممكن في هذه الدعوى، وتم تحقيقه عبر الحكم بإعادة رأس المال إلى المدعي، وبالتالي فإن الحكم له بمبلغ إضافي أمر يتعارض مع هذه المادة. وتأكيداً على عدم جواز الجمع بين إبطال الاتفاقية والتعويض فقد ألزمت المادة الثالثة والثمانون من نظام المعاملات المدنية (منعدم الأهلية، أو ناقصها) بإعادة أي منافع تحصل عليها جراء ذلك العقد الباطل بالنص الآتي: 'في حالي إبطال العقد أو بطلانه لنقص أهلية المتعاقد أو انعدامها، لا يلزمه أن يرد (غير) ما عاد عليه من منفعة معتبرة بسبب تنفيذ العقد.' فإذا كان ذلك الإلزام بإعادة أي منافع تحصل عليها في حال بطلان التعاقد والاقتصار على رأس المال مع ناقص العقل والأهلية ومنعدها؛ فمن باب أولى أن يتم التعامل كذلك مع المستثمر في السوق المالية الذي يفترض فيه كمال الأهلية وأكثر من ذلك. وغني عن البيان أن نتيجة الحكم محل الاستئناف رجحت كفة المدعي وجعلته رابحاً من العقد الذي تم إبطاله مع الشركة المدعى عليها وذلك بأن أعادت له أكثر من رأس ماله، وهذا على خلاف ما نص عليه نظام المعاملات المدنية في (آثار بطلان التعاقد) وهي: (إعادة طرفي التعاقد إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد).

خامساً: قضى القرار محل الاستئناف بغير ما طلبه المدعي: حدد المدعي طلباته في صحيفة الدعوى في طلبين: الأول/ إلزام الشركة المدعى عليها بدفع أرباح سنوية من تاريخ المساهمة وحتى الآن على الأقل 20%. وهذا الطلب لم تأخذ به لجنة الفصل ولا يمكن الأخذ به مع الحكم ببطلان التعاقد؛ لأن التعويض عن الأرباح لا يكون إلا بناءً صحة التعاقد بالإضافة إلى إثبات تقصير الشركة المدعى عليها بالتزاماتها. الثاني/ طلب المدعي التعويض بدفع الأضرار المادية والمعنوية جراء تقاعس الشركة المدعى عليها والتأخير في إنهاء المحفظة وعدم الوضوح والصرحة. ومن ذلك يتضح بأن المدعي قد حدد طلبه بالتعويض بناءً على التأخير في إنهاء المحفظة وعدم الوضوح والصرحة، بينما جاء في القرار محل الاستئناف ما نصه: 'وفيما يتعلق بمطالبة المدعي عن الأضرار التي لحقت به جراء أخطاء الشركة المدعى عليها؛ حيث نصت المادة (العشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية على: 'كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض ... وحيث إن الشركة المدعى عليها تعد شخصاً مرخصاً بممارسة أعمال الأوراق المالية، وحيث تقضي الفقرة (ب/2) من المادة (الخامسة) من لائحة الأشخاص المرخص لهم- السارية في حينها- بأنه: (ب) يجب على الشخص المرخص له الالتزام بالمبادئ الآتية:...(2) المهارة والعناية الحرس، وذلك بممارسة أعماله بمهارة وعناية وحرص) مما يوجب على الشركة المدعى عليها بذل حرص وعناية الشخص المحترف عند ممارستها لنشاطها، واتباعها



الإجراءات النظامية اللازمة لتقديم خدماتها وحيث ثبت للدائرة أن الشركة المدعى عليها أنشأت صندوق وطرحت وحداته دون اتباع الإجراءات النظامية في هذا الشأن فإن الدائرة تنتهي إلى قيام مسؤوليتها عن الأضرار التي لحقت بالمدعي. ومع تمسكنا بعدم صحة هذه الادعاءات وسبق أن رددنا عليها بمذكراتنا الجوابية السابقة ونحيل إليها منعاً للتكرار؛ إلا أننا نجد بأن القرار محل الاستئناف حكم بتعويض المدعي بناءً على بطلان العقد، في حين أن طلب المدعي بالتعويض كان مقتصرًا على التأخير في إنهاء المحفظة وعدم الوضوح والصرحة فقط - حسب زعمه -.

سادساً: قضى القرار بالتعويض بالرغم من أن المدعي لم يبين الضرر الذي لحق به ولم يحدد مقداره: حكم القرار محل الاستئناف بالتعويض بالرغم من أن المدعي لم يحدد ماهية الضرر الذي يزعم لحوقه به، ولم يحدد مقدار التعويض عن الضرر الذي يطلبه، ولم يقدم بينته على ذلك وهو المكلف بإثبات دعواه واكتفى بقوله (الزامهم بدفع التعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بي...) فقط.

سابعاً: حدد القرار محل الاستئناف مبلغاً جزافياً للتعويض دون أن يبين الأساس أو المعيار لذلك وكيف تم تحديد مبلغ التعويض: جاء في القرار محل الاستئناف ما نصه: 'وحيث يحق للدائرة 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، قدرت الدائرة تعويض المدعي بمبلغ قدره مائة وعشرون ألف وخمسمائة واثنتان وستون ريال وسبعة وثلاثون هللة...'، حددت الدائرة هذا المبلغ وبفارق يقارب الـ 50% عن المبلغ المحكوم للمدعي لاسترداد رأس المال، جزافاً ودون أن تبين الأسس أو المعايير التي بنت عليها ذلك التحديد. الأمر الذي يتعارض مع المبادئ القضائية المستقرة في تحديد التعويض فقد جاء في المبادئ القضائية الصادرة في الدعاوى المدنية المنشورة على موقع اللجنة المبدأ الآتي: 'التعويض عن قيمة وحدات صندوق عقاري: يكون التعويض الجابر للضرر بناءً على سعر تقييم الوحدة محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه، وفي حالة عدم تقديم المدعي ما يبين سعر الوحدة محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه، فإنه يتم إرجاع مبلغ الاستثمار ناقصاً منه المبالغ المستلمة فقط'، ويتعارض مع ما استقرت عليه لجنة الاستئناف في هذا الموضوع. وعلى سبيل المثال ورد في أسباب قرار لجنة الاستئناف رقم (--) الصادر في قضية مماثلة، النص الآتي: '... وحيث إن المدعي لم يقدم ما يبين سعر الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، وحيث أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يتسند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى قصر احتساب التعويض على مبلغ الاستثمار كاملاً في الفرصة العقارية مع خصم المبالغ التي تسلمها المدعي'. ويتعارض كذلك مع قرار لجنة الاستئناف رقم (--) (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بردّ الدعوى.

وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدّمة من وكيل الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--) تقدّم بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:



"بخصوص الدعوى المقامة من قبلي ضد الشركة المدعى عليها بسبب الاستثمار معهم في محفظة (أ) ، نود احاطة لجننتكم الموقرة بالوقائع والحقائق التالية التي توضح لكم بجلاء حجم الصعوبات التي واجهتنا من خلال التعامل مع هذه الشركة وكانت تجربة أليمة وخسائر فادحة في رأس المال وإليك التفاصيل:

أولاً: مدة الاستثمار: كان من المفترض أن تكون مدة الاستثمار حسب بنود الاتفاقية المبرمة مع هذه الشركة هي سنة واحدة وايضا وفقا لما جاء نشرة محفظة (أ) التي زدونا بها 'حسب المرفق' ولكن امتد عمر المحفظة إلى أكثر من عشر سنوات دون إعلامنا بالسبب ولا أخذ موافقتنا على الرغم من السؤال عن الموضوع مرات متعددة.

ثانياً: تصرفات وأفعال الشركة المدعى عليها: لم تدخر الشركة المدعى عليها جهداً في مخالفة اللوائح والقوانين إلا وأقدمت عليه وأهمها على الإطلاق عدم حصولها على التراخيص النظامية من قبل جهة (أ)، وذلك وفقاً لما جاء في حيثيات قرار لجنة الفصل الموقرة. تمديد عمر المحفظة من طرف واحد دون إخطار العملاء وأخذ موافقتهم وكذلك دون أن تخاطب جهة (أ) لأخذ موافقتها على تلك التمديدات وهذا إجراء مخالف للوائح والقوانين. لم تسع الشركة المدعى عليها إلى تصحيح الوضع القانوني للمحفظة رغم علمها يقينا بمخالفتها النظامية وكذلك عدم الافصاح للجهة (أ) وللعلماء الذين وثقوا بها. لم تقم الشركة المدعى عليها بتزويدنا بتقارير ربع سنوية كما نصت عليه الاتفاقية المبرمة معهم. عدم الوضوح والشفافية لأنهم لم يبلغونا بالمستجدات، واجاباتهم غير واضحة. لم تكتفِ هذه الشركة بكل هذه الأخطاء والافعال ولكن قامت بإدخال محفظتي (ب) ومحفظة (أ) في صندوق العقارية وهي على دراية ببطلان المحفظتين وهذا يعد بطلاناً أيضاً لأن ما بني على باطل فهو باطل كما أوضحنا بعاليه.

ثالثاً: مبررات ودفع الشركة المدعى عليها: أورد محامي الشركة المدعى عليها في مذكراته حججاً ومبررات واهية لا تستند الى أي سند قانوني أو شرعي ولا ترقى إلى دليل وهي مجرد أقوال هدفها خلط الأوراق ونفي المسؤولية ومثال على ذلك تارة أن الاستثمار تجاري وتارة أن المساهمة ملكية على الشيوع وإذا سايرنا الشركة المدعى عليها في روايتهم فأين صك ملكية الأرض الذي يثبت ذلك والمفترض فيه تسجيل اسم كل الملاك بالصك.

رابعاً: البيع المريب لأرض استثمار محفظة (أ): أقدمت الشركة المدعى عليها على بيع أرض بخطوة منفردة مع تكبد خسارة فادحة على راس المال بنسبة ٣٠٪ كما حدث لجميع المساهمين في المحفظة وبعد طول انتظار دون أن تكلف نفسها بالاجتماع مع العملاء لشرح أسباب هذه الخسارة وقد سبق وأوردت الشركة المدعى عليها في نشرة الشروط والأحكام لمحفظة (أ) أن سعر المتر للأرض الفضاء ٢٠٠ ألف ريال وأرض البناء ٧٠ ألف ريال وذلك منذ أكثر من عشر سنوات وباعوا الآن بسعر ٤٥ ألف ريال للمتر 'الأرض فضاء' وورد أيضاً بالنشرة أن مدة الاستثمار سنة واحدة بربح متوقع ٣٢٪ هل حققوا أرباحاً الأرض غير مطورة ولم تكن هناك أية مصاريف وأيضاً لما كان وعدهم للمستثمرين منذ ما يزيد على عقد من الزمن حسب نشرة المحفظة بأرباح ٣٢٪ عن السنة الواحدة وبعد مضي حوالي خمسة أشهر على التخلص المريب من الأرض لم تفصح الشركة وكعادتها عن القوائم المالية للمحفظة للوقوف على المصاريف والإيرادات وتبرير البيع الخاسر.

خامساً: التعويض لجبر للضرر: نحيل حضراتكم مشكورين إلى أخطاء الشركة المدعى عليها التي أشرنا إليها في البند ثانياً من هذه المذكرة ونضيف عليها قيام الشركة المدعى عليها بحبس أموالنا دون أي مبرر وعدم تمكنا من الاستثمار في فرص استثمارية أخرى علاوة على عدم الافصاح عن تفاصيل بيع أرض محفظة (أ) حتى تاريخه وبذلك تتوافر أركان المسؤولية التعاقدية من خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما وهذا يستوجب



إلزامهم بالتعويض الجابر للضرر كما انتهت إليه اللجنة الموقرة للفصل في منازعات الأوراق المالية" (وأرفق ما يستشهد به).
ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب الحكم بتأييد القرار محل الاستئناف.

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 إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من بطلان الاتفاقيات المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (229,457.53) ريال، ومبلغاً قدره (120,562.37) ريال، 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، وذلك فيما يتعلق بإلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (229,457.53) ريال يمثل الفارق بين مبلغ استثمار المدعي ومتحصلات التصفية، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما ما يتعلق بتعويض المدعي عن الأضرار التي لحقته من جراء أخطاء الشركة المدعى عليها؛ وذلك بتأخرها في إنهاء الاستثمار محل الدعوى، 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 الاتفاقيات الموقعة بين المدعي والشركة المدعى عليها قامت على استثمار فرصة عقارية تحقق أرباحاً من خلال الارتفاع في قيمة العقار نتيجة شراء قطع أراضي وإعادة بيعها، وحيث إن تقدير التعويض ينبغي ألا يكون منفكاً عما تعرّض 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 إلى انتهاء الفترة المتوقعة للاستثمار.

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على المستندات المرافقة لملف الدعوى، تبين لها أن المدعي استثمر لدى الشركة المدعى عليها في فرصة استثمارية متمثلة في المشاركة في شراء وتملك قطع أراضي، وأنه أبرم اتفاقيتين تم توقيعهما في تاريخ (--) وتاريخ (--)، وكانت مدة الاستثمار سنة من تاريخ توقيع الاتفاقيتين، وتم الاشتراك على عدة مراحل، وهي:



- المرحلتان الأولى والثانية: ب (29,000) وحدة بتاريخ (--) بمبلغ قدره (348,000) ريال، وب (20,000) وحدة بتاريخ (--) بمبلغ قدره (240,000) ريال، وحيث إن أقرب تقييم للمحفظة وفقاً للمستندات المقدّمة في ملف الدعوى كان في تاريخ (--)، وحيث إن المدعي يمتلك (49,000) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى للمرحلتين- بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (13.78) ريال، وبأرباح بلغ إجمالي قيمتها (87,296.70) ريال.

- المرحلة الثالثة: ب (10,000) وحدة بتاريخ (--) بمبلغ قدره (110,000) ريال، وحيث إن أقرب تقييم للمحفظة وفقاً للمستندات المقدّمة في ملف الدعوى كان في تاريخ (--)، وحيث إن المدعي يمتلك (10,000) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى- بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (12.44) ريال، وبأرباح بلغ إجمالي قيمتها (14,442.45) ريال.

- المرحلة الرابعة: ب (15,500) وحدة بتاريخ (--) بمبلغ قدره (172,050) ريال، وحيث إن أقرب تقييم للمحفظة وفقاً للمستندات المقدّمة في ملف الدعوى كان في تاريخ (--)، وحيث إن المدعي يمتلك (15,500) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى- بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (12.31) ريال، وأرباح بلغ إجمالي قيمتها (18,823.22) ريال.

وبناءً على ما تقدّم، يكون إجمالي التعويض المستحق للمدعي عن الأضرار التي لحقته من جراء أخطاء الشركة المدعى عليها - بتأخرها في إنهاء الاستثمار محل الدعوى- مبلغاً قدره (120,562.37) ريال، وحيث انتهت لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف إلى استحقاق المدعي لذات المبلغ الذي انتهت إليه لجنة الاستئناف في أسبابها، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهت إليه لجنة الفصل في هذا الشأن.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أنه لا يكفي مجرد وجود كلمة "وحدة" في كشف الحساب لتحويل الاتفاقية من اتفاقية إدارة محفظة خاصة إلى اتفاقية إنشاء صندوق استثماري من أجل إبطالها، فيجيب 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 تحكمها به من تلقاء أنفسهم دون طلب أي من الخصوم، وليس قرار لجنة الفصل إلا قراراً كاشفاً للبطلان، وليس منشأً له؛ إذ إن الاتفاق باطل ابتداءً، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما 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:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5424/ل/د/2024 لعام 1446هـ.



منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاقيات المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائتان وتسعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون ريالاً وثلاث وخمسون هللة (229,457.53) ريال.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائة وعشرون ألفاً وخمسمائة واثنان وستون ريال وسبعة وثلاثون هللة (120,562.37).
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".