

إلغاء قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/15	رقم قرار لجنة الفصل 5434/ل/د2024/م لعام 1446هـ	تاريخ صدور القرار 1446/5/22هـ، الموافق 2024/11/24م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
رقم قرار لجنة الاستئناف 3617/ل.س/2025 لعام 1446هـ	تاريخ صدور القرار 1446/07/15هـ الموافق 2025/01/15م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثماري عقاري		

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بدعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) قام بتوقيع اتفاقية إدارة محفظة خاصة مع المدعى عليها؛ وذلك للاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام، وفي تاريخ (--) قام بشراء حصة مستثمر آخر، وأن إجمالي مساهمته مبلغ قدره (351,605.26) ريال، و(33,771.93) وحدة، ويدعي أنه انقضت إحدى عشرة (11) سنة على شراء الأرض محل الاتفاقية ولم يتم تصفيته، وقد تضرر من ذلك. وطلب الحكم بإلزام المدعى عليها بإعادة رأس ماله، وتعويضه عن الأرباح السنوية وعن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به.

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

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وواحد وخمسون ألفاً وستمئة وخمس ريالات وستة وعشرون هللة (351,605.26).

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره تسعة وأربعون ألفاً وتسع ريالات وثلاثة وسبعون هللة (49,009.73)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار ناتجة عن اتفاقية الاشتراك الأولى.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدّم محامي الشركة المدعى عليها، بصفته وكيلاً عنها، بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أولاً: نتمسك بجميع مذكراتنا ودفعونا التي قدمناها أمام لجنة الفصل.

ثانياً: الخطأ في تكييف الوقائع: لقد أبطل القرار المستأنف الاتفاقيتين بين طرفي الدعوى لسبب وحيد هو ما ورد في أسباب القرار بالنص الآتي: '... وحيث إن اتفاقية الاشتراك محل الدعوى ... تُعد في حقيقتها بيعاً لوحدة صندوق عقاري لم يُنشأ بعد، وفقاً للمتطلبات التنظيمية للصناديق العقارية، استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن الصندوق العقاري -محل الاتفاقية- منعدم؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى أن الاتفاقية بين الطرفين باطلة'، وهذا التسبب ينطوي على خطأ في تكييف الوقائع ولا يتفق مع طبيعة الاتفاقية بين المدعي والشركة المدعى عليها؛ لأنها ليست اتفاقية بيع لوحدة صندوق عقاري وإنما هي في شكلها وفي جوهرها تعد تفويضاً من 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، 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 تتمثل في المشاركة في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيع الأرض وتصفية الفرصة، وبالتالي فإنها تُعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من الشركة المدعى للمدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (ليصبح المدعى مالكا لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المدعى وتدفع نصيبه من ربح (أو خسارة)، وأكد على ذلك البند السابع من الاتفاقية 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 المستثمرون، ومن بينهم المدعى.

2. أكد ذلك البند الثالث من الاتفاقية بالنص الآتي: '... ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في الفرصة الموضحة 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).

3. بين البند الثامن من الاتفاقية أن استراتيجية الاستثمار تقوم على مرحلتين؛ المرحلة الأولى هي التشارك في شراء الأرض محل الاتفاقية بالسعر المحدد فيها، وبعد ذلك يقوم الطرف الأول (الشركة المدعى عليها) باستخراج التراخيص اللازمة لاعتماد مخطط الأرض من قبل الجهة الرسمية، ثم تأتي المرحلة الثانية وهي التي وردت في الفقرة (الثالثة) من هذا البند بالنص الآتي: 'سيعمل الطرف الأول على تأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية، بحيث يقوم الصندوق



بالاستحواذ على الأرض ومن ثم تطويرها بالبنية التحتية"، ونصت الفقرة (الرابعة) على أن "الاستحواذ سيكون بالسعر العادل والذي على أساسه سيتم نقل حصة الطرف الثاني للصندوق"، وقد حدثت التطورات غير المتوقعة (التي أثبتناها في مذكراتنا المقدمة إلى اللجنة) التي أعاقست استكمال المرحلة الأولى وتعاملت المدعى عليها مع تلك التطورات بأقصى ما يمكن القيام به، ونجحت أخيراً في إلغاء الحكم القضائي المانع من بيع الأرض وتصفية الاستثمار، ولا يخفى على سعادتك أنه لا يجوز سحب تلك التطورات بأثر رجعي، ولا تمس من مشروعية الاتفاقية مع المدعي، ولا تبرر الحكم بإبطالها.

4. لم يدّع المدعي 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 المدعي بنى هذه الدعوى على تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الاستثمار، وليس عدم تأسيس صندوق عقاري، ثم اشترى وحدات إضافية بعد (5) سنوات من توقيعه الاتفاقية، مما يعني اعترافه بالاتفاقية وتمسكه بها، ويثبت 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 لوحدات في صندوق استثماري.

ثالثاً: يتعارض القرار المستأنف 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 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 للشركة المدعى عليها جمع الأموال قبل تأسيس الصندوق، وما هي اللوائح التي تنظم هذه العلاقة'. وورد جواب الجهة (أ) بما نصه: '... طبيعة العلاقة بين المدعي والشركة المدعى عليه الناتجة عن تلك الاتفاقية المبرمة بين الطرفين هو عقد خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من الجهة (أ)، ولا تعد منتجاً استثمارياً وعليه لا يستدعي أخذ موافقة عليه من قبل الجهة (أ)'، وصدر قرار لجنة الاستئناف رقم (--) مؤيداً لقرار لجنة الفصل باعتبار العقد صحيحاً. وبذلك يكون القرار المستأنف قد أبطل الاتفاقية بالمخالفة لموقف جهة (أ)، وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية.

رابعاً: لا يصح إبطال الاتفاقية مع الحكم بالتعويض: مع تمسكنا بصحة الاتفاقية للأسباب المبينة أعلاه، نُشيرُ إلى أنه بالرغم من إبطال القرار المُستأنف للاتفاقيتين إلا أنه حُكم 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 حالتي 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 الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد أمراً ممكناً في هذه الدعوى، وتم تحقيقه عبر الحكم بإعادة رأس المال إلى المُدعي، وبالتالي فإن الحكم له بمبلغ إضافي أمر يتعارض مع هذه المادة، بل إنه حتى في حالة إبطال العقد بسبب نقص أهلية أحد المتعاقدين لا يُحكم بالتعويض وإنما يُكتفى برد ما عاد عليه من نفع معتبر بسبب العقد الباطل، فقد نصت المادة (83) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'في حالتي 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 في حالة البطلان نتيجة نقص الأهلية فمن باب أولى أن يتم التعامل كذلك مع المستثمر بالمحفظه في السوق المالية الذي يفترض فيه كمال الأهلية وأكثر من ذلك، وغني عن البيان أن نتيجة الحكم محل الاستئناف رجحت كفة المُدعي، وجعلته رابحاً من العقدين الذين تم إبطالهما وذلك بأن أعادت له أكثر من رأس ماله، مما يتعارض مع مواد نظام المعاملات المدنية المشار إليها، ولو سلمنا على سبيل الجدل فحسب ببطلان الاتفاقية فإن كلا الطرفين يكونان قد وقعا على اتفاقية باطلة، وبالتالي يكون كلا الطرفين مخالفين للنظام؛ وإذا كان الأمر كذلك فلا يصح تفضيل طرفٍ على طرفٍ بالتعويض عن الأرباح، والواجب إعادتهما إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد تماماً.

خامساً: صدر القرار محل الاستئناف باعتبار المُدعي قد أجرى اتفاقيتين مستقلتين وهذا غير صحيح: جاء في الصفحة (8) من أسباب القرار محل الاستئناف ما نصه: 'أما فيما يتعلق بمطالبة المدعي بالتعويض عما لحقه من ضرر يتمثل في تأخر الشركة المدعى عليها في إنهاء المحفظة، وذلك فيما يخص الاتفاقية الأولى (الاشتراك) المبرمة في تاريخ (--)، كما جاء في الأسباب كذلك ما نصه: وأما فيما يتعلق بمطالبة المدعي التعويض عما لحقه من أضرار ناتجة عن شرائه للوحدات في تاريخ (--)، وحيث إن الثابت للدائرة أن تاريخ شراء المدعي لتلك الوحدات لاحق للتاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار محل الفرصة في تاريخ (--)، ونظراً لعدم وجود اتفاقية بين الطرفين تحكم عملية شرائه للوحدات المشار إليها، وأخذاً في الاعتبار أن المدعي كان على معرفة سابقة بتأخر الشركة المدعى عليها في الاستثمار محل الدعوى؛ الأمر الذي ترى معه الدائرة عدم استحقاق المدعي عن التعويض، مما سبق يتضح أن الدائرة استنتجت أن اتفاقية الاشتراك بتاريخ (--) هي عبارة عن اتفاقية أولى مستقلة عن الشراء اللاحق بتاريخ (--) الذي عدّه القرار المستأنف اتفاقية أخرى؛ لذا قضى للاتفاقية الأولى بالتعويض، ولم يقض للاتفاقية الثانية بالتعويض، وبالتالي فهما اتفاقيتين مستقلتين؛ وهذا غير صحيح، وعلى خلاف ما أقرّ به طرفي الدعوى. فسبق للمُدعي أن أقرّ بأنه في عام (--) زاد عدد وحداته بمحفظته الاستثمارية، وأكد للدائرة بأنه لم يوقع اتفاقية جديدة لوجود (اتفاقية سابقة قائمة) حيث جاء في مذكرته الجوابية المرسلة إلينا من اللجنة بتاريخ (--) ما نصه: '... إن الوحدات المذكورة في الطلب كانت إضافة إلى الحساب الأساس الذي أنشئ بتاريخ (--) لمحفظه (أ) لذلك لم تدع الحاجة

إلى إبرام عقد آخر، ولم تطلب الشركة توقيع اتفاقية جديدة، بل جرى شراء الوحدات الجديدة وضمها إلى سابقتها في الحساب القائم، واستمر العقد السابق (المرفق صورته) قائماً بشروطه مع زيادة الوحدات المضافة لاحقاً. فإجابة المدعي، المذكور نصها أعلاه، تنطوي على إقرار صريح منه بأن الاتفاقية السابقة الموقعة في عام (--) مستمرة، وبأنه أضاف إليها وحدات في عام (--) وأكد للجنة بأنه لا توجد اتفاقيتين وإنما هي اتفاقية واحدة قائمة بشروطها، ما يثبت بأن الاتفاقية بينه وبين الشركة المدعى عليها لم تنته في عام (--)، وهو العام الذي اتخذته القرار المستأنف أساساً لاحتساب التعويض- كما سبق أن أكدنا كذلك للجنة الفصل بأن الاتفاقية واحدة وبأنها مستمرة، حيث قام المدعي بزيادة عدد وحداته في نهاية عام (--) وذلك بخطابنا المؤرخ في (--)، وزودنا مقام اللجنة بكشف حساب بعد (سنتين) من تاريخ الشراء اللاحق يوضح القيمة السوقية لاستثماره، وهذا هو الكشف المعبر لاحتساب التعويض في حال رأت اللجنة احتساب تعويضاً لذلك" (وأرفق ما يستشهد به).

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

وتم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدّمة من وكيل المدعى عليها، وبتاريخ (--) تقدّم بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"رداً على مذكرة الشركة المدعى عليها، المقدمة للجنة الموقرة وما تضمنته من مزاعم لا تمت إلى الحقيقة والواقع بأي حال من الأحوال بل مجرد محاولة لى عنق النصوص في اتفاقية إدارة المحفظة لا تستند إلى أي دليل، ولا يعول عليها في قلب اتفاقية إدارة محفظة استثمارية إلى مشاركة مباشرة في ملكية عقار غير موجود وكان ذلك هو الأساس في الحكم ببطلان الاتفاقية الأولى. إن القرار الذي توصلت إليه لجنة الفصل والذي أكد على بطلان الاتفاقية كان قراراً كاشفاً للحقيقة وكان من الأولى بالشركة المدعى عليها ومستشارها القانوني أن تبادر من البداية إلى تعديل وتصحيح وضعها، وبحكم وضعها القانوني باعتبارها مرخصة من الجهات المختصة فإنه يفترض أنها تعلم يقيناً بالأنظمة واللوائح وأن تلتزم بها لا أن تغرر بالمستثمرين، وكان لزاماً عليها إبلاغ جهة (أ) لاتخاذ الخطوات النظامية، وتبلغ كذلك العملاء الذين وضعوا ثقتهم فيها باعتبارها مرخصة ملتزمة فغررت بهم. لكنها لم تفعل ذلك وكانت غير أبهة بالأنظمة واللوائح التي تحمي حقوق العملاء والشركات في آن معاً ويعتبر هذا تحدياً للنظام وازدراءً بحقوق العملاء، والمستندات المقدمة لمقامكم الكريم والدفع والمذكرات المقدمة سابقاً تدحض تلك المزاعم الواهية. ونود التأكيد إننا لم نفوض الشركة المدعى عليها بشراء أرض حسب ادعاءاتهم في مذكراتهم ولا كنا معتبرين ولا عاملونا كشركاء في ملكية الأرض على الشيوع كما ذكروا، وكانت مساهمتنا كما ورد بالاتفاقية المبرمة معهم، والتي تم إعدادها وصياغتها من قبل الشركة المدعى عليها والآن تحاول التنصل منها وتأويل وتفسير بنودها على غير الحقيقة وعلى غير ما أوهمونا حين عرضت علينا المحفظة بنودها المثبتة في الاتفاقية، وللأسف الشديد ما يزال هذا نهج الشركة المدعى عليها، في التعامل في معظم صناديقهم ومحافظهم العقارية وهو ما دفعنا إلى رفع دعاوى ضدهم بخصوص صندوق عقاري ومحفظة (أ)، ولقد صدر قرار أولي بأسباب صريحة لصالحنا وببطلان اتفاقية محفظة (أ)، والظاهر أن هذه الشركة اعتادت على مخالفة اللوائح والقوانين

ثم التنصل من المسؤولية والعمل على تقديم مبررات واهية إذ لا يوجد لديهم حرص كافٍ على مصلحة العملاء، وأما ما أدعاه محامي الشركة المدعى عليها، بأن المستثمر الذي دخل في عقد باطل مع الشركة المدعى عليها، هو مساوٍ للشركة في المخالفة فهو ادعاء غريب يساوي بين المغرر به، والشركة التي يفترض أن تملك مصداقية اكتسبتها ظاهراً بكونها مرخصة من جهة (أ) وخالفها للأسف من الناحية العملية، ونؤكد لسعادتكم تمسكنا بكل ما ورد في مذكراتنا السابقة من طلبات وهي إعادة رأس مالنا كاملاً والأرباح والتعويضات لتوافر أركان المسؤولية، ونرجو من سعادتكم مشكورين الرجوع إليها ومنعاً للتكرار وحرصاً على وقتكم الثمين وأعانكم الله وسدد خطاكم".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تأييد 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 واستوفي متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل 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 الاتفاقيتين المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (351,605.26) ريال، ومبلغاً قدره (49,009.73) ريال؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار ناتجة عن اتفاقية الاشتراك الأولى، 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 المدعي أبرم مع الشركة المدعى عليها في تاريخ (--) اتفاقية إدارة محفظة خاصة بمبلغ قدره (102,000) ريال لـ (10,000) وحدة، وقام في تاريخ (--) بشراء حصة مستثمر آخر بمبلغ قدره (249,605.26) ريال لـ (23,771.93) وحدة، وقد تضمنت الاتفاقية أن المدعي سوف يشترك 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.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى، تبين لها أن (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصّ على أنه: "1) تعتبر هذه الاتفاقية نافذة بعد توقيع الطرفين وإيداع المبالغ في حساب العميل الاستثماري، تسري هذه الاتفاقية حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية أعلاه. 2) يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزعم إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، كما نصّت الفقرة (2) من (البند الرابع: أتعاب المحفظة) على أنه: "بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزعم 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"، 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 المدعي عليها باسمه لصالح الطرف الثاني المدعي، 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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى بتاريخ (--) تعدّ بمثابة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من الجهة (أ)، ولا تُعدّ منتجات استثمارية تتطلب ترخيصاً مستقلاً، وتبين أيضاً لها من نص الفقرة (1) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) من الاتفاقية المشار إليها أعلاه أن مدتها نافذة وسارية من تاريخ توقيع الطرفين حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية، وثبت لها أن المدعي قام بتاريخ (--) بشراء حصة مستثمر آخر بمبلغ قدره (249,605.26) ريال لـ (23,771.93) وحدة، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى المعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وأنها تعدّ اتفاقية واحدة تضمنت اشتراك المدعي في الصندوق بتاريخ (--) وشراء الوحدات بذات الفرصة محل الاتفاقية بتاريخ (--)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطالان الاتفاقيتين المبرمة 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 يُنظر إلى ما تضمنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن للجنة الاستئناف تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث إن الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعي عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وحيث تبين أن المدعي 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، وحيث إن المدعي يطالب بإعادة مبلغ استثماره وبتعويضه عن الأرباح وعن الأضرار التي لحقت به.

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 المدعي.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أنه في تاريخ (--) أبرم طرفا الدعوى اتفاقية إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصّت على أن قيمة استثمار العميل هي مبلغ قدره (102,000) ريال لـ (10,000) وحدة، وحيث تبين للجنة الاستئناف أن مدة الاتفاقية نافذة وسارية من تاريخ توقيع الطرفين حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية، وعليه قام المدعي بتاريخ (--) بشراء حصة مستثمر آخر في ذات الفرصة الاستثمارية محل الدعوى بمبلغ قدره (249,605.26) ريال لـ (23,771.93) وحدة، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث طلب المدعي في دعواه إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (351,605.26) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب كل من الاتفاقية المبرمة في تاريخ (--)، وعملية الشراء التي تمت في تاريخ (--)، وذلك بمبلغ إجمالي قدره (351,605.26) ريال.

أما ما يتعلق بما طالب به المدعي من تعويضه عن الأرباح، 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، فقد قدّرت لجنة الاستئناف احتساب التعويض بناءً على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه. وباطلاع لجنة الاستئناف على كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى والمؤرخ (--) تبين لها أن سعر تقييم الوحدة في الأرض هو مبلغ قدره (8.86) ريال وبمبلغ إجمالي قدره (299.146.93) ريال لكامل قيمة الوحدات، الأمر الذي يتبين معه للجنة الاستئناف أن استثمار المدعي في العقار محل الاتفاقية لم يحقق نماءً، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يبين سعر الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، وحيث إن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يساندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى قصر المبلغ المحكوم به على مبلغ الاستثمار في الفرصة العقارية.

وفيما يتعلق بطلب المدعي التعويض عما لحقه من أضرار مادية ومعنوية، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يُثبت تحقق الضرر وارتباطه بالأخطاء محل الدعوى، وحيث إن المستقر قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يساندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي تستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلبات المدعي بهذا الخصوص.

أما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفعات في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم ترَ فيها ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5434/ل/د/2024/م لعام 1446هـ.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (351,605.26) ثلاثمائة وواحد وخمسون ألفاً وستمئة وخمسة ريالات وست وعشرون هللة.
ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وواحد وخمسون ألفاً وستمئة وخمس ريالات وستة وعشرون هللة (351,605.26).

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره تسعة وأربعون ألفاً وتسع ريالات وثلاثة وسبعون هللة (49,009.73)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار ناتجة عن اتفاقية الاشتراك الأولى.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".