

تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/604	5924/ل/د/2025 لعام 1447هـ	1447/01/11هـ الموافق 2025/7/6م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3920/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/03/22هـ الموافق 2025/09/14م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) استثمر مع الشركة المدعى عليها بمبلغ إجمالي قدره (576,000) ريال، في محفظة صندوق استثماري عقاري، وفي تاريخ (--) قامت الشركة المدعى عليها بتصفية الفرصة بخسارة (163,269.28) ريال، وأن إهمال الشركة وعدم شفافيتها واحترافيتها أدى إلى هذه النتيجة، وأنها لم تلتزم بما ورد في الاتفاقية من تزويده بالتقارير الربعية، ولم تراعى مصلحة العملاء ببيعها للاستثمار بسعر منخفض، وأنها أخرت بيع الاستثمار ثماني سنوات مع أن نشرة الاكتتاب نصت على أن مدة المساهمة سنة واحدة. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبلغ المتبقي من رأس ماله البالغ قدره (163,269.28) ريال، وإلزامها بدفع أرباح بنسبة (32%) عن مدة الاستثمار، بالإضافة إلى تعويضه عن حبس أمواله بمبلغ قدره (250,000) ريال.

وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5924/ل/د/2025 لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئة وثلاثة وستون ألفاً ومئتان وتسعة وستون ريالاً وثمان وعشرون هللة (163,269.28).

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعة وتسعون ألفاً وسبعمئة وثلاثة ريالات وثمان هللات (94,703.08)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"أسباب الاستئناف:

أولاً: نتمسك بما ورد في مذكراتنا ودفعونا التي تقدمنا بها أمام اللجنة في هذه الدعوى، واعتبارها جزءاً من هذه المذكرة.

ثانياً: الخطأ في تكييف الوقائع: أبطل القرار المستأنف الاتفاقية بين طرفي الدعوى للسبب الآتي: '... وحيث إن الاتفاقيتين محل الدعوى - وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها - وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد للوحدات التي تمثل استثمار المُدعي في الفرصة، إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره الشركة المُدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من سعر شرائها، 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 الاتفاقيتين المبرمة بين الطرفين باطلة'. وهذا التسبب لا يتفق مع طبيعة الاتفاقيتين المُبرمتين بين طرفي الدعوى؛ فلا يوجد فيهما ما يشير صراحة أو ضمناً إلى إنشاء صندوق استثمار عقاري، ولكنهما في شكلهما وفي جوهرهما تعدان عقدي إدارة محافظ خاصة، كما أكدت على ذلك (هيئة السوق المالية) وهي الجهة المشرفة للأنظمة واللوائح والمشرفة على الشركات المالية، على النحو المبين في البند (ثالثاً) التالي. وفيما يلي تفصيل ذلك:

1. حدد عنوان الاتفاقيتين طبيعتهما بأنها (اتفاقية إدارة محفظة خاصة) وبالتالي ليستا اتفاقيتي 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 فإنهما تُعدان اتفاقيتي إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المُدعي للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (ليصبح المُدعي مالِكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المُدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المُدعي وتدفع له نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع من الاتفاقيتين حيث نص على الآتي: 'بهذا يتفهم الطرف الثاني بأن 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 من الاتفاقيتين بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك قطع أراضي متجاورة...).

2. نص البند الثاني من الاتفاقيتين على أنه إذا لم تنجح الشركة المُدعى عليها في الاستثمار في العقار تلك 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 الاتفاقيتين ذو طبيعة تجارية وهي (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 الاتفاقيتين 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 مُشاركة مباشرة في ملكية العقار المحدد فيها، 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. أكد المُدعي في صحيفة دعواه على أن موضوع الاتفاقية (إدارة محفظة خاصة) 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. فقد ابتدأت صحيفة الدعوى بالآتي: 'أتقدم لسعادتكم بشكواي هذه ... بخصوص استثماري معهم في الصندوق محل الدعوى وخلال مدة الاستثمار مع هذه الشركة عانينا كثيراً من الإهمال وعدم الشفافية والإدارة غير المحترفة...'. مما يُثبت انصراف إرادة الطرفين إلى أن الاتفاقيتين تعدان اتفاقيتي إدارة محفظة خاصة، وأن المُدعي كان يتصرف في علاقته مع الشركة المُدعى عليها كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالكاً لوحدة في صندوق استثماري.

5. رغم صراحة بنود وأحكام الاتفاقية بين طرفي الدعوى، على النحو المبين أعلاه، إلا أن القرار محل الاستئناف نص في أسبابه على الآتي: '... وحيث إن الاتفاقيتين محل الدعوى - وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها - وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد للوحدات التي تمثل استثمار المُدعي في الفرصة، إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري؛ مما يعني أن القرار محل الاستئناف استدل باستعمال الشركة المُدعى عليها كلمة (وحدة) في كشف الحساب؛ والتي يُقصد بها بيان نسبة ما تملكه محفظة المُدعي في المشروع وليس بيان عدد وحدات استثمارية في صندوق استثماري ليس له وجود. وذلك يتعارض مع قواعد التفسير المنصوص عليها في نظام المعاملات المدنية، حيث تنص القاعدة الثانية من القواعد الكلية الواردة في المادة (720) من النظام على أن 'العبرة بالمعاني لا بالألفاظ والمباني'. ولا شك أن مجرد وجود هذه الكلمة الوحيدة في كشف الحساب لا يقوى على تغيير طبيعة الاتفاقية بين الطرفين وتحويلها إلى اتفاقية إنشاء صندوق عقاري وتجاهل كل تلك النصوص الصريحة الواردة فيها التي أكدت على أنها اتفاقية (إدارة محفظة خاصة).

6. مخالفة القرار لنظام المعاملات المدنية بإبطالها عقداً تم صحيحاً بن أطرافه، وخالياً من عيوب الرضى، ودون وجود نص نظامي يجيز نقضه. فقد نصت الفقرة (1) من المادة (الرابعة والستون) من نظام المعاملات المدنية على ما يلي: 'إذا تم العقد صحيحاً لم يجز نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق أو بمقتضى نص نظامي'. وبذلك يكون لقرار محل الاستئناف قد أخطأ في تكييفه الاتفاقيتين محل الدعوى بأنهما اتفاقيتي إنشاء صندوق استثماري؛ وأخطأ في إبطالهما دون سبب صحيح.

7. يتعارض القرار المُستأنف مع إيضاح هيئة السوق المالية في شأن سلامة الاتفاقية وأنها ليست اتفاقية إنشاء صندوق عقاري. فقد سبق للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية أن خاطبت هيئة السوق المالية 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 للشركة المدعى عليها جمع الأموال قبل تأسيس الصندوق، وما هي اللوائح التي تنظم هذه العلاقة'. وورد جواب الهيئة بما نصه: '... طبيعة العلاقة بين المدعي والشركة المدعى عليها الناتجة عن تلك الاتفاقية المبرمة بين الطرفين هو عقد خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تعد منتجاً استثمارياً وعليه لا يستدعي أخذ موافقة عليه من قبل وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية (وأرفق ما يستند إليه) 'وصدر 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 الهيئة 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 التوجه نحو تأسيس صندوق عقاري في استراتيجية استثمارها ولا في أي موضع آخر. وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقية بالمخالفة لموقف هيئة السوق المالية وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية".

ثم أجمّل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف والحكم بردّ الدعوى.

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--). تقدم بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أتقدم لكم بطلب استئناف على الفقرة (ثالثاً) من قرار لجنة الفصل في المنازعات المالية رقم 5924/ل/د/2025 لعام 1447هـ، والصادر في الدعوى رقم (--). بتاريخ (--). مع قبولي للفقرات (أولاً) و (ثانياً) الواردة فيه. سبب الاستئناف على الفقرة (ثالثاً) من قرار اللجنة: أرى عدم مناسبة ما حكمت به لجنة الفصل الابتدائية من أن التعويض الجابر للضرر والمحقق للعدالة يكون (حصراً) وفقاً لتقييم المحفظة الأقرب لانتهاء الفترة المتوقعة للاستثمار، بل أطالب أن يكون ما ورد في الفقرة (ثالثاً) هو جزء من التعويض. فالمبلغ الوارد في الفقرة (ثالثاً) هو من حقي الذي حرمتني منه الشركة المدعى عليها بعدم فعلها لواجباتها التعاقدية التي التزمت بها، حيث أن المبلغ هو القيمة التي قيم بها المشروع في نهاية المدة المتفق عليها لإنهاء الاستثمار، والذي كان مستحقاً لي في وقتها وما حرمني منه إلا عدم قيام الشركة المدعى عليها بما ورد في الاتفاقية: 'التمهيد: ... فرصة عقارية متمثلة بالمشاركة في شراء وتملك قطع أراضي متجاورة، واستكمال إجراءات الإفراغ، ومن ثم بيعها'، ونتج من امتناعها عن تصفية المشروع وتوزيع رأس المال والأرباح حسب الزمن والكيف المنصوص عليهما في الاتفاقية فوات هذا الربح المحقق المستحق لي. ومما يؤكد للجميع على أن هذا المبلغ هو من الحقوق وليس من التعويضات، أنه مبني على أساس فرق سعر الوحدات بين تاريخ الشراء وبين التاريخ المتفق عليه لتصفية المشروع وليس مبنياً على أساس تقدير جسامه الضرر الحاصل علي أو على أساس درجة تقصير الشركة المدعى عليها وتفریطها، ولو كان سعر الوحدة في التاريخ المفترض لتصفية المشروع أقل من سعر شرائي لكانت اللجنة قضت بعدم استحقاق للمبلغ، وهذا التصرف لا يكون فيما يمكن أن يسمى 'تعويضاً' بل لا يكون إلا في 'الحقوق'. وفيما يلي توضيح مختصر -لما تم شرحه سابقاً- للخطأ والضرر والسببية بينهما، يليه التعويضات التي أطالب الشركة المدعى عليها به تعويضاً للخسارة وجبراً لما فات من كسب.

أركان المسؤولية العقدية: بالإضافة لما أوردته وأرفقته في المرافعات السابقة، أختصر هنا أوجه الإخلال والخطأ التي وقعت فيها الشركة المدعى عليها وإثبات تسببها بالضرر المباشر لي، فأقول:

إثبات الإخلال والخطأ: بناءً على المبادئ القضائية، وحيث أن الشركة المدعى عليها تعد جهة فنية متخصصة ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية -حسب ما ذكرته بنفسها عند تعريفها لنفسها كطرف أول في الاتفاقية- فإن مسؤوليتها المدنية تقوم عند ارتكابها للخطأ سواء أكان مهنيًا يتعلق بعدم بذل العناية اللازمة لإدارة المحفظة (عناية الرجل الحريص) أم خطأً إدارياً لمخالفة الالتزامات التي يفرضها نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ باتيان أفعال محظورة، أو الامتناع عن القيام بأعمال واجبة أو الإخلال بالتزاماته التعاقدية، أقول:

الأول: الخطأ الإداري: وذلك بتأسيس صندوق استثمار عقاري دون استيفاء للمتطلبات ولا اتباع للإجراءات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية. وذلك ظاهر في أمور كثيرة أوردنا بعضها في المرافعات وأوردت لجنة الفصل في قرارها أكثر من ذلك واستندت عليه وحكمت به- وكذلك ما أوردته لجنة الاستئناف في أحكام سابقة نهائية لها بأن العلاقة بين طرفي الدعوى تمت بموجب الاتفاقية محل الدعوى المتضمنة فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها وشراء وحدات بغرض الاستثمار في فرصة عقارية، وهو في حقيقته عبارة عن صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات والإجراءات التنظيمية. علماً بأن البند التاسع من الاتفاقية ينص على: 'تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية، وأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية، وتكون هي المرجع في حال وجود خلاف لا سمح الله، وفي كل ما لم يرد به نص'.

الثاني: الخطأ المهني: الإهمال والتقصير والخطأ شبه العمد وعدم تنفيذ الشركة المدعى عليها لالتزاماتها النظامية والتزاماتها الواردة في العقد والتي تم توضيحها بالتفصيل في المذكرات السابقة ولا أريد الإكثار بالتكرار خصوصاً وأن الأحكام السابقة النهائية قد أقرت هذا الإهمال وحكمت به، فنختصرها ونزيد عليها للتوثيق فقط:

1. التقصير في الحقوق الأساسية النظامية للعميل: a. عدم تزويد العميل بمعلومات واضحة وشفافة. b. عدم بيان المخاطر والخسائر والتطورات الجوهرية. c. إغلاق المنشأة في وجه العميل. d. عدم التجاوب والرد على العميل، مثال: ما زال البريد المرسل إلى بريد الشركة المدعى عليها الرسمي بلا رد! رغم إكماله (6) أشهر كاملة وشكواي المتكررة في مرافعاتي أمام اللجنة بتجاهل الشركة المدعى عليها له.
2. التقصير في الحقوق التعاقدية: a. مخالفة المدة المنصوص عليها في الاتفاقية والنشرة الرسمية وهي سنة واحدة يتم فيها البيع. 'البند الثامن: استراتيجية الاستثمار: فترة الاستثمار سنة واحدة من تاريخ هذه الاتفاقية للمرحلتين'. b. عدم ممارسة إدارة المحفظة بأمانة وحرص على مصلحة العميل. 'البند الخامس: التزامات الطرف الأول: أن يمارس أعمال إدارة المحفظة المذكورة بكل أمانة وحرص على مصلحة الطرف الثاني'. c. عدم تحويل المبالغ المالية خلال (7) أيام عمل. 'البند الخامس: التزامات الطرف الأول: تحويل أي أرباح موزعة إلى حساب العميل خلال سبعة أيام من استلامها'. d. عدم إرسال التقارير الربع سنوية. 'البند الخامس: التزامات الطرف الأول: إرسال تقرير ربع سنوي إلى العميل يبين قيمة استثماره في المحفظة، وأي توزيعات خلال الفترة'. e. عدم القبول بمسؤوليته عن الخطأ والإهمال والفعل الضار الثابت قضاء. 'البند السادس: التزامات الطرف الثاني: قبول أعمال وتصرفات الطرف الأول فيما يتعلق بإدارة المحفظة، ويكون الطرف الأول مسؤولاً فقط في حال ثبوت الإهمال أو الخطأ أو الفعل الضار المتعمد'. f. عدم بذل عناية الشخص المتخصص الحريص، إلى درجة تصل إلى شبهة العمد. i. سوء اختيار الفرصة العقارية وسوء التعامل معها، باعتراف الشركة المدعى عليها في ردها المؤرخ بتاريخ (--) بكثرة المشاكل فيها من دمج الصكوك، واستخراج تصاريح الهدم والبناء والاشاعة بنزع الملكية ورفض المحكمة البيع على جهة وقفية. ii. عدم إصدار/إدراج رخصة البناء في تقاييم لعام (--) أي بعد (7) سنوات من الاتفاقية، وإصدارها بعد ذلك حسب ما ورد في تقارير المقيمين لعام (--) التي أرفقتها الشركة المدعى عليها بنفسها. رغم اعتراف الشركة المدعى عليها في ردها المؤرخ بتاريخ (--) بأن في إصدار تصاريح البناء تسهيل لعملية البيع للمشتريين المحتملين لرفع قيمتها السوقية. iii. عدم إيصال مرافق البنية التحتية، حسب تقاييم عام (--)، أي بعد (7) سنوات من الاتفاقية، وإيصالها بعد ذلك حسب ما ورد في تقارير عام (--) التي أرفقتها الشركة المدعى عليها



بنفسها. iv. عدم إزالة المباني القديمة على الأرض وذلك حتى وقت صدور تقارير وصور تقاييم عام (--)، أي بعد تسع سنوات من الاتفاقية، رغم اعتراف الشركة المدعى عليها في ردها المؤرخ بتاريخ (-- بأن الإزالة تؤدي إلى تحسين شكل الموقع وترفع القيمة السوقية للأرض وتسرع وتسهل التسويق للأرض وبيعها. v. عدم التخارج عند وجود تقييم رسمي عال يضمن إعادة رأس المال مع ربح جيد بعد (7 سنوات من الصبر (تقييم (-- من الشركة (أ) وسيأتي تفصيل عدم حجية التقييم الآخر لاحقاً). vi. تجاهل التوقعات الخضراء والإيجابية للمقيم الرسمي، والبيع بخسارة بعد صبر قارب التسع سنوات. 'البند السابع: طبيعة الاستثمار في المحفظة: بهذا يتفهم الطرف الثاني بأن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني، 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'.

3. إعطاء معلومات غير حقيقية: a. ورد في معلومات المقيمين العقاريين المعتمدين بأن العقار لا يحده إلا 'شارع سكة نافذة بعرض 9.3، وهذا مخالف لما ورد في النشرة الرسمية تحت عنوان: 'موقع المشروع' ما يلي: 'تقع الأرض المراد شراؤها في المنطقة المركزية...'. b. إيراد (13) سبباً تحت بند 'لماذا الاستثمار في الأرض' في النشرة الرسمية للاكتتاب واتضح أنها أسباب غير صحيحة لاحقاً وكان حري بالمختص الحريص أن يعلم ذلك وألا يورطنا فيها. c. عدم إظهار التقييم الرسمية السابقة عالية القيمة والتي تظهر وجود ارتفاع في قيمة الأرض وأرباح في حال بيعها، وتعتمد إرفاق تقاييم لاحقة تظهر وجود انخفاض غير حقيقي ومصطنع في قيمة الأرض. d. تغيير مدخلات تقارير المقيمين الرسميين عن المفترض والحقيقي لتظهر النتيجة بانخفاض قيمة الأرض (وسيتم شرح هذا تفصيلاً في التعويضات)

إثبات الضرر والمسؤولية: نتج عن أخطاء الشركة المدعى عليها المذكورة أعلاه ضرر مباشر لي سواء بالخسارة المتحققة أو بفوات الكسب المتوقع، وما كان ليقع علي هذا الضرر لولا أخطاء وتقصير الشركة المدعى عليها، ومنه: 1. الحرمان من التبرج والتكسب برأس المال لثمان سنوات بعد المدة الموعودة للاستثمار (سنة واحدة). 2. الحرمان من التبرج والتكسب بالأرباح المستحقة في نهاية الفترة التعاقدية لثمان سنوات بعد المدة الموعودة للاستثمار (سنة واحدة). 3. الخسارة في رأس المال. 4. فوات الأرباح التي ذكرت الشركة المدعى عليها في نشرة الاكتتاب الرسمية أنها مستهدفة للمشروع (32%). 5. خسارة القيمة الشرائية لمبلغ الاستثمار والمبلغ المستحق من فرق سعر الوحدة في نهاية التعاقد من (-- إلى (--).

التعويضات: لتوفر أركان المسؤولية التعاقدية من خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما مما يستلزم التعويض الجابر للضرر، وبناء على ما ورد في نظام المعاملات المدنية: المادة (العشرون بعد المائة): كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض. المادة (السادسة والثلاثون بعد المائة): يكون التعويض بما يجبر الضرر كاملاً، وذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر. المادة (السابعة والثلاثون بعد المائة): يتحدد الضرر الذي يلزم المسؤول بالتعويض عنه بقدر ما لحق المتضرر من خسارة وما فاتته من كسب، إذا كان ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار. ولا يخفى على كريم علم اللجنة أن إرجاع رأس المال وفرق سعر الوحدة المحكوم بهما في قرار اللجنة المستأنف هو من الحقوق التعاقدية الواضحة - كما بينت سابقاً - التي أخلت بها الشركة المدعى عليها وثبتت الحقوق فيها بتاريخ نهاية الاتفاقية (سنة واحدة من تاريخها (--)) وكان الحكم بإرجاع رأس المال والأرباح سيتحقق في اليوم التالي لليوم الأخير من مدة الاتفاقية. وعليه، فلا علاقة لهذه المبالغ المحكوم بها بتأثراً بما حدث بعدها من تعدي الشركة المدعى عليها علي بحبس رأس مالي الاستثماري غصباً لديها والذي هو وسيلتي للاستزاق والتبرج، فكان هذا

الحبس زيادة ظلم فوق الظلم، وخطأ فوق الخطأ، وضرر جديد فوق الضرر القديم، طال لمدة (7) سنوات عجاف عانيت فيها الأمرين. وعليه، وحيث إن المستقر قضاء أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يساندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك الأسس التي تستند إليها في طلب التعويض، أقول:

أولاً: تعويض ما لحق بي من خسارة: أطالب بحقي في تعويض ما لحق بي من خسارة بالتالي:

1. حقي في الربح المتحصل في نهاية فترة الاستثمار المتفق عليها: كما تم إقراره واحتسابه من قبل هيئة الفصل في الفقرة (ثالثاً) من قرارها بمبلغ (94.703) ريال.

2. تعويض الخسارة الناتجة عن تناقص القوة الشرائية طوال مدة حبس الشركة المدعى عليها لرأس المال: لا يخفى على مثلكم أن (إعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه لولا وقوع الضرر) لا يكون بإعادة رأس المال فقط، فالقوة الشرائية اختلفت رسمياً خلال الثمان سنوات، وعليه فأطالب بجبر خسارتي في القوة الشرائية لأموالي خلال السنوات التي حجزت فيها الشركة المدعى عليها مالي دون وجه حق، من أواخر عام (--) - أي بعد انتهاء الفترة المتفق عليها للاستثمار - وحتى أواخر (--) حيث تم استلام جزء من رأس المال. وتم حساب هذا التناقص بناء على معدلات التضخم السنوية الرسمية الصادرة عن البنك المركزي السعودي (SAMA)* وهيئة الإحصاء على مدى تلك السنوات، وهي كالتالي:

العام	معدل التضخم السنوي	القيمة في بداية العام	القيمة في نهاية العام
(--)	2.50%	576,000	590,400
(--)	-2.10%	590,400	577,901
(--)	3.40%	577,901	597,557
(--)	3.10%	597,557	616,081
(--)	2.50%	616,081	631,483
(--)	2.30%	631,483	645,894
(--)	1.70%	645,894	656,864

ونتيجة هذا الحساب، أصبح المبلغ المساوي للقوة الشرائية لمبلغ (576,000) ريال في بداية (--) هو (656,864) ريال في نهاية عام (--)؛ مما يعني أنني أستحق التعويض عنه بمبلغ (80,864) ريال. علماً بأن خسارتي في القوة الشرائية للربح المتحصل عند نهاية فترة الاستثمار المتفق عليها والذي حكمت به لجنة الفصل بمبلغ (94703) ريال هو (13,329) ريال وتفصيله على الوجه التالي:

العام	معدل التضخم السنوي	القوة الشرائية في بداية العام	القوة الشرائية في نهاية العام
(--)	2.50%	94,703	97,060
(--)	-2.10%	97,060	95,014
(--)	3.40%	95,014	98,248
(--)	3.10%	98,248	101,300
(--)	2.50%	101,300	103,833
(--)	2.30%	103,833	106,224
(--)	1.70%	106,224	108,032

فيكون مجموع الخسارة في القوة الشرائية عند إضافة أرباح السنة الأولى إلى مجموع الاستثمار المحبوس هو: مبلغ (94,193) ريال. وعليه، أرجو إلزام الجهة الشركة المدعى عليها بدفع هذا المبلغ كمكّون مستقل

للتعويض، بما أن احتجاز المال أدى إلى تأكله شرائياً وهو ضرر قائم بذاته ويُجبر ضمن مبدأ 'التعويض الكامل' المعمول به شرعاً ونظاماً.

ثانياً: تعويض ما فاتني من ربح: أطالب بحقي الذي تراه اللجنة عادلاً ومنصفاً عما فاتني من ربح لحبس الشركة المدعى عليها لرأس مالي الاستثماري من النقاط التالية:

1. أطالب بمبلغ (199,228) ريال، نظير ما فاتني من التبرج من حبس رأس مالي الاستثماري وما نتج عنه من ربح متحقق بعد نهاية الفترة المتفق عليها للاستثمار - كما في حكم اللجنة - والذين بلغ مجموعهما (670,703) ريال، وذلك على أساس أداء الصكوك الحكومية - وهي الأقل ربحاً والأكثر مصداقية بين طرق الاستثمار المختلفة - لنفس فترة حبس المال بعد انتهاء فترة التعاقد الرسمية، كما هو مبين في الجدول التالي:

السنة	رأس المال في البداية (ريال)	العائد السنوي (%)	الأرباح السنوية (ريال)	رأس المال في النهاية (ريال)
(--)	670,703	4.00%	26,828	697,531
(--)	697,531	4.20%	29,296	726,827
(--)	726,827	3.50%	25,439	752,266
(--)	752,266	3.70%	27,834	780,100
(--)	780,100	3.90%	30,424	810,524
(--)	810,524	3.70%	29,989	840,513
(--)	840,513	3.50%	29,418	869,931

2. أطالب بتعويض بمبلغ (184,320) ريال نظير فوات تربحي من رأس مالي المحبوس غصباً من قبل المدعى عليها لمدة تسع سنوات وهو المبلغ الذي وعدتني الشركة المدعى عليها في نشرة الاكتتاب الرسمية بربحه خلال سنة واحدة، فلا أقل من أن يكون التعويض عما فاتني من الربح هو (3.5) سنوياً بدلا من (32%) خلال سنة واحدة.

3. أطالب بتعويض عن الربح الفائت بمبلغ (167,789) ريال، حيث وصلت قيمة العقار إلى (101,994,750) ريال - مع كون الشركة المدعى عليها بخست العقار قيمته كما هو موضح في الجدول أدناه - وذلك حسب تسعير الشركة (أ) والتي تعاقدت معها الشركة المدعى عليها بنفسها في عام (--)، وحسب تقريرها فإن قيمة المتر هي (55,000) ريال، وإذا أخذنا في الاعتبار أن الشركة المدعى عليها اعترفت بأن ما أسمته في نشرتها الرسمية المرفقة سابقاً 'سعر شراء الأرض الفعلي' كان (42,593) ريال للمتر، فإن الربح الذي امتنعت الشركة المدعى عليها عن تحقيقه بتعمدها عدم البيع هو (12, 407) ريال للمتر بربح يقدر بـ (29.13%)، وعليه بني مبلغ التعويض المذكور أعلاه. علماً بأن التقييمات الأخرى لنفس المقيم في (--) والمقيم الثاني لنفس السنة لا يعتد بهما كونهما مبنيين على معلومات غير صحيحة مقدمة من الشركة المدعى عليها كما ترون تفصيله في الجدول أدناه، وهو ما أدى إلى تقليل التقييم الجديد بشكل غير شرعي، وكذلك لكونهما لاحقين للتقرير الصحيح الأول وما منع من حصولي عليه في وقته إلا امتناع الشركة المدعى عليها عن فعل الواجب عليها عقداً وعرفاً. أما ما فعلته الشركة المدعى عليها لإبخاس قيمة تقييم الشركة (أ) لعام (--) وما فعلته لتغيير مدخلات تقاييم (--)، فهذا تفصيله:

الملاحظات	الشركة (أ)	الشركة (أ)	المقيم	
	(--)	(--)	السنة	
القيمة السوقية: القيمة الحقيقية للعقار القيمة العادلة: للمعاملات المالية والمحاسبية	القيمة العادلة	القيمة السوقية	أساس القيمة	القيمة



الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار	أغراض محاسبية	حقيقة الحال أن التقييم هو للاستثمار وليس لأغراض محاسبية
رخصة البناء	غير مذكورة	مذكورة ومفصلة	لو كانتا 'مذكورة ومفصلة' و 'موصولة بالعقار' في عام (--) لزادت قيمة العقار عام (--)، فهل كانت متوفرة وموصولة ولم تبلغهم المدعى عليها؟ أم لم تكن الشركة المدعى عليها قد أصدرتها ولا أوصلتها بعد 5 سنوات من البداية؟
مرافق البنية التحتية	غير موصولة بالعقار	موصولة بالعقار	

علماً بأن الشركة المدعى عليها قد نصت في نشرة الاكتتاب تحت عنوان 'موقع المشروع' بما نصه: 'نظام الأدوار المتعددة والتي تصل إلى أكثر من 10 أدوار تقريباً'. أما التقييم للمقيم الآخر لعام (--) فقد بني على غرض تقييم خاطئ أنشأته أيضاً الشركة المدعى عليها وهو 'الاستحواذ' بينما العقار مملوك أصلاً للشركة المدعى عليها وكان الواجب أن يكون الغرض من التقييم - كما هو الحال للمقيم الأول عام (--) - بأنه 'تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري' ليستقيم الطلب ويصح مبناه وتقبل نتيجته. والقاعدة أن 'ما بني على باطل فهو باطل' وأن 'الدليل إذا تطرق إليه الاحتمال، سقط به الاستدلال'.

ثالثاً: تعويض جهد ووقت المرافعات: أطالب بتعويض عن أتعاب وجهود المطالبة والمرافعة طوال ثمانية أشهر - ولم تنته بعد - وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه اللجنة، حيث ما كانت هذه المرافعات لتكون إلا نتيجة لـ: - أخطاء الشركة المدعى عليها المثبتة قطعاً والمحكوم بها قضاءً. - إصرار الشركة المدعى عليها بمنع الحق الذي تعرفه جيداً من خلال أحكام سابقة صادرة ضدها في نفس العقود والمشروع. - إصرار الشركة المدعى عليها عدم مقابلة المسؤول فيها لي للتوضيح والتفاهم كما يأمر به النظام ويقره العرف والأخلاق. - طلب - الشركة المدعى عليها المنقول صراحة على لسان أعلى هرمها من سكرتير مكتبه وفي مقر شركته - مني للجوء إلى رفع الشكاوى والدعاوى للحصول على حقي. وبما أن الشركة المدعى عليها قد طالبت بأن أدفع لها مبلغ (100,000) ريال نظير مرافعات وكيلها - وهي في غالبها مكررة من عديد مرافعاته السابقة لنفس القضية - فمن حقي أن أطالب بنظير ذلك بمبلغ (100,000) ريال، فجهدي النفسي والفكري أضعاف جهده، بل ولا توجد مقارنة بيننا في ذلك".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار التي لحقت به، وعن أتعاب الترافع بمبلغ قدره (100,000) ريال. وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--) تقدم بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"أولاً: أتمسك بما أوردته في دعواي ومذكراتي السابقة - بمرفقاتها - وكذلك بما أوردته سابقاً في مذكرة الاستئناف المرفوعة من قبلي إلى لجنة الاستئناف.

ثانياً: تقول الشركة المدعى عليها نصاً في فقرتها الرابعة: 'أكد المدعى في صحيفة دعواه على أن موضوع الاتفاقية (إدارة محفظة خاصة) ولم يطالب طيلة مدة السنوات الثمانية منذ توقيع الاتفاقية باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، وأنا أتساءل: 1. أين 'أكدت' أنا في 'صحيفة دعواي' أن موضوع الاتفاقية (إدارة محفظة خاصة)، وعموماً، صحيفة الدعوى محفوظة لدى اللجنة وتستطيع الرجوع إليها. 2. أين 'أكدت' أنا في صحيفة دعواي - أو غيرها - أنني لم أطالب طيلة مدة السنوات الثمانية منذ توقيع

الاتفاقية باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، صحيفة الدعوى والمذكرات جميعها محفوظة لدى اللجنة وتستطيع الرجوع إليها، لتعلم الحقيقة.

ثالثاً: تتكلم الشركة المدعى عليها عن 'صحيفة دعوي' وأني أكدت فيها أنني لم أطلب خلال السنوات الثمانية ... باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، مثل إعداد الأحكام والشروط وإنشاء مجلس إدارة وعقد جمعيات الملاك، ونحو ذلك، بينما الحقيقة هي أنني أوردت في صحيفة دعوي عكس ما تزعمه الشركة المدعى عليها وتتمناه، وتفصيله: 1. أنني وضحت فيها أنني تواصلت مع الشركة المدعى عليها ولم أجد منها إلا الإجابات المبهمة كما أوردت نصاً في النقطة الثانية فقلت: '2- عدم الوضوح والشفافية فيما يخص محفظة وكانت إجاباتهم مبهمة...'، وما نفيت الشفافية إلا لعلمي أنها من خصائص الصناديق الاستثمارية عند هيئة سوق المال ومن حقوق ملاك الوحدات، وما ذكرت الإجابات المبهمة إلا لتواصلني معهم وسماعي لإجاباتهم التي وجب -بالنظام- أن تكون واضحة. 2. أنني استنكرت عدم إبلاغ المدعى عليها التفاصيل المالية للعملاء والمستثمرين ملاك الوحدات واعتبرتها حقاً أصيلاً لنا، فقلت في نفس النقطة الثانية: '... حتى أنه عند تصفيه المحفظة لم نبلغ بالتفاصيل المالية وهذا حق أصيل لنا'، فكيف تكون معرفة التفاصيل المالية حق لنا لو لم يكن الاتفاق لصندوق استثمار عقاري. 3. أنني ذكرت كذلك في النقطة الثالثة من الدعوى أن الشركة المدعى عليها لم تراعى مصلحة 'العملاء' وقامت بالبيع 'منفردة' أي أنها لم ترجع لأحد كما كان الواجب عليها أن تفعل بالرجوع إلى جمعية الملاك، فقلت: '3- لم تراعي الشركة المدعى عليها مصلحة العملاء وقامت بالبيع منفردة' فذكرني للفظي 'العملاء' و'منفردة' لا يدل إلا على أنني مشارك في صندوق استثماري وأن الواجب على الشركة المدعى عليها أن ترجع إلى جمعية الملاك في قراراتها. 4. أنني قلت بالنص في النقطة الرابعة من دعوي: 'قامت الشركة المدعى عليها بتأخير بيع الأرض لمدة 8 سنوات دون الرجوع إلى العملاء ولا ندري هل قامت الشركة المدعى عليها بإبلاغ هيئة سوق المال لأخذ الموافقة على تلك التمديدات، علماً بأن نشرة الاكتتاب الرسمية والمرخصة من هيئة سوق المال (-- نصت على أن مدة المساهمة سنة واحدة فقط (مرفق)'، فتساؤلي عن أخذ الشركة المدعى عليها لموافقة هيئة سوق المال للتمديد لا يكون إلا مع اعتقادي بأنني مشارك في صندوق استثمار عقاري. 5. أنني قلت في النقطة الخامسة من دعوي: '5- لم تكفي الشركة بهذه المخالفات ولكنها تمادت في تحديدها للوائح والقوانين فلم تعقد جمعية عمومية للعملاء لاطلاعهم على سعر البيع وعرض الأرض عليهم لمن يتقدم بسعر أعلى'، فماذا تريد الشركة المدعى عليها أكثر من هذا التصريح باعتقادي ومطالبتي بوجود لوائح وقوانين تلزم الشركة المدعى عليها بعقد جمعية عمومية للعملاء. 6. هل تملك الشركة المدعى عليها سجلاً بمطالباتي واتصالاتي لتجزم بما طالبت به وبما لم أطلب به خلال السنوات الثمانية، إذا كان لدى الشركة المدعى عليها ما يثبت قولها هذا، فأطالب بتوثيقه للجنة. وإذا لم تتمكن الشركة المدعى عليها من توثيق ما يثبت ما جزمت به فأطالب اللجنة بتجاهله ورده، وأن تطلب من الشركة المدعى عليها -قبل أن تتكلم عن المطالبات خلال السنوات الثمانية- أن ترد على البريد المرسل لها من 'عميلها' والمتعلق عندها منذ (6) أشهر وأن ترد على رقمها الموحد.

رابعاً: تقول الشركة المدعى عليها نصاً في فقرتها الرابعة: 'مما يثبت انصراف إرادة الطرفين إلى أن الاتفاقيتين تعدان اتفاقيتي إدارة محفظة خاصة، وأن المدعى كان يتصرف في علاقته مع الشركة المدعى عليها كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالِكاً لوحدة في صندوق استثماري'، فاستنادها في قولها: 'مما يثبت...' كان على أساس باطل بينت بطلانه في (ثالثاً)، وأما وقد دخلت الشركة المدعى عليها في إثبات نيتي وانصراف إرادتي ودلالة تصرفاتي، فأتساءل: على أي أساس تبني الشركة المدعى عليها زعمها أن

إرادتي وتصرفاتي مع الشركة المدعى عليها كانت على أساس أي: 'مالك لجزء مشاع من الأرض'؟، هل ذكرت أنا يوماً أي مالك للأرض وأنها موكلة من قبلي؟، هل ذكرت هي يوماً لي أي مالك للأرض وأنها وكيلة عني أو تصرفت على هذا الأساس بأي شكل؟، الحقيقة: لم أشر إلى نفسي يوماً إلا كـ 'عميل' ولم تشر لي الشركة المدعى عليها يوماً إلا كـ 'عميل'، بل وهذا الوصف تحديداً هو الوصف الذي أطلقته علي الشركة المدعى عليها في الاتفاقية التي صاغتها وقالت نصاً: 'الطرف الثاني' ويشار له بـ 'العميل' وبعد ذكر اسمي وعنواني كتبت الشركة المدعى عليها: 'رقم العميل لدى الشركة المدعى عليها: (--)'، بل لم تعاملني الشركة المدعى عليها إلا كأسوأ وأقل ما يمكن أن يعامل به 'العميل' فما بالك بـ 'الشريك'، ولسوء تصرفات الشركة المدعى عليها معي كـ 'عميل' اضطررت إلى كتابة النقطة السادسة من 'صحيفة دعواي' المقدمة للجنة الفصل ونصها: '6- امتد الأمر الى عدم استقبال العملاء والتعامل معهم بطريقة بعيدة عن الاحترام وهذا ما دفعني لتقديم شكوى مستقلة لهيئة سوق المال برقم (-- (مرفق صورة الشكوى))، فلم أتصرف ولم تكن إرادتي يوماً إلا كـ 'عميل' و'مستثمر' لا يملك إلا 'وحدات'، وهذا ما تعنيه كلمة 'وحدات' التي كتبتها الشركة المدعى عليها بنفسها في الاتفاقية التي صاغتها وكررتها -مراراً على مدار السنوات- في كشوفات الحسابات القليلة النادرة التي حصلت عليها منها. فعن أي 'شراكة' و'تملك' لأرض تتحدث الشركة المدعى عليها الآن بعد هذه السنوات الطويلة من التجاهل والخسائر والغموض وحبس الأموال ومخالفة العهود.

خامساً: انتقت الشركة المدعى عليها نصوصاً من الاتفاقية لتخرجها من مضمونها فتخرج هي من مضمون القرار الصادر ضدها من لجنة الفصل، فمرة تتمسك بعبارة 'باسمه لصالح الطرف الثاني' ومرة بعبارة 'كاستثمار مباشر' لتصل بهذا إلى معان غير صحيحة ونتائج باطلة تريدها وهي كما نصت: 'ليصبح المدعي مالكا لها على الشيوع مع باقي المستثمرين' و'كون الطرف المشتري في عقد شراء الأرض هم المستثمرين' و'توكيل من المدعي للشركة المدعى عليها' و'شراء أرض لحساب المدعي وباقي المستثمرين ثم إعادة بيعها لحسابهم'. فإذا افترضنا أن هذه المعاني والنتائج هي نية الشركة المدعى عليها أساساً عند التعاقد -كما تزعم هي- فنريد أن نعلم: 1. لماذا لم تضع هذه العبارات نصاً في الاتفاقية التي صاغتها بنفسها؟ 2. لماذا ملأت الاتفاقية التي صاغتها بنفسها عبارات موهمة مضللة تنص على غير نيتها ومشيتها؟ 3. لماذا لم نجد لفظاً واحداً ينفي صراحة صفة صندوق الاستثمار العقاري سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؟ 4. ما ذنب العميل الذي وقع على الاتفاقية وقد فهم ما فهمته أنا وما فهمته اللجنة وما يفهمه أي عربي؟ 5. من يتحمل مسؤولية ونتائج سوء صياغة الشركة المدعى عليها للاتفاقية؟، أليست هي الطرف الذي من المفترض عليه أن يكون الطرف المرخص الحريص المتخصص؟ 6. كيف كان من المفترض أن يفهم العملاء -وأنا أحدهم- أننا لسنا عملاء وإنما شركاء في الأرض؟، بل وكيف كان من المفترض أن تفهم لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية أن الاتفاقية ليست اتفاقية صندوق استثماري وإنما اتفاقية وكالة وشراكة ما دامت ألفاظ الاتفاقية كما ترون في الجدول أدناه:

ألفاظ الاتفاقية (ما فهمه المدعي واللجنة)	ألفاظ خلت منها الاتفاقية (ما تزعم الشركة المدعى عليها أنه قصدها)
اتفاقية إدارة محفظة خاصة	اتفاقية وكالة
عميل	شريك، مالك، مشتري
وحدة	نسبة
إدارة	وكالة
'وقيمة استثمارات العميل هي:'	مبلغ مشاركة الشريك في الأرض

أتعاب وكالة، أتعاب نيابة	أتعاب إدارة
تحويل نصيب الشريك	'تحويل أي أرباح موزعة إلى حساب العميل'
بصفته متخصصا في النيابة والوكالة	التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصا
'مشاركة مباشرة في ملكية العقار برقم الصك..'	'يملك (13000) وحدة في فرصة عقارية متمثلة بالمشاركة في شراء وتملك قطع أراضي متجاورة'
كتملك مباشر	كاستثمار مباشر
أتعاب حسن أداء الشركة في مهام 'الوكالة'	'أتعاب حسن أداء: 20% من أي عائد يزيد عن العائد على الاستثمار السنوي'
	'أتعاب المحفظة' / 'رسوم فتح المحفظة'
	'استراتيجية الاستثمار'
	'الاستثمار في العقار'
	'تاريخ انتهاء الاشتراك في الفرصة'

وفي الجدول أعلاه رد كذلك على ما زعمته الشركة المدعى عليها في فقرتها (الخامسة) من 'صراحة بنود وأحكام الاتفاقية بين طرفي الدعوى' وما زعمته كذلك من: 'أن القرار محل الاستئناف استدل باستعمال الشركة المدعى عليها كلمة (وحدة) في كشف الحساب'، وقولها: 'ولا شك أن مجرد وجود هذه الكلمة الوحيدة في كشف الحساب لا يقوى على تغيير طبيعة الاتفاقية بين الطرفين'. بل الحقيقة أن كل ما صدر عن الشركة المدعى عليها من: نشرة الاكتتاب (--)، اتفاقية (--)، كشف الحساب (--)، التعاملات والتصرفات خلال الثمان سنوات، تدل دلالة واضحة على ما انتهت إليه اللجنة في قرارها. فنشرة الاكتتاب الرسمية للمشروع والصادر عن الشركة المدعى عليها، جميع ما فيها لا يدل إلا على اكتتاب في صندوق استثمار عقاري. وكشوفات الحسابات الاستثمارية الصادرة من الشركة المدعى عليها للمدعي شخصياً، جميع ما فيه لا يدل إلا على استثمار في صندوق عقاري، وأصرحه -بجانب تملكه 'وحدات' - هو إدراج 'محفظة' تحت عمود 'الصندوق' في كشف الحساب الاستثماري وعمود 'اسم الصندوق' في جدول معلومات الصندوق. وعليه أقول: بما أن العبرة في العقود -عند الاختلاف- للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، فإن شواهد المقاصد والمعاني هنا تتوافق مع جميع الألفاظ والمباني للاتفاقية الصادرة من الشركة المدعى عليها ونشرة الاكتتاب الصادرة من الشركة المدعى عليها وكشوفات الحسابات الاستثمارية الصادرة من الشركة المدعى عليها، ومع جميع تصرفات الشركة المدعى عليها خلال السنوات الثمانية، بل ومع جميع تصرفات المدعي كذلك خلال السنوات الثمانية من الاستثمار، وجميعها لا تدل إلا على مساهمة في صندوق استثمار عقاري. وبما أن الشركة المدعى عليها هي من صاغت وحدها الاتفاقية ومسؤولة عن جميع ما ورد فيها -وما خلا منها- من ألفاظ. وبما أن الشركة المدعى عليها قد ضمنت فيها ما لا يفهم منه إلا أن المدعي عميل مساهم في محفظة استثمار عقارية ولم تضمن فيه ما ينص -بل ولا حتى ما يدل- على ما زعمته من كون أن العميل شريك مشاع في الأرض وأنها وكيل له كما زعمت. وبما أن نية دافع المال والطرف الأضعف هي المأخوذة والمعتبرة عند الاختلاف -مع قابض المال والطرف الأقوى- في سبب الدفع. فعليه أتمسك بأن تبقى هذه الاتفاقية في جوهرها وحقيقتها -كما هي في شكلها- اتفاقية صندوق استثمار عقاري، وألا تحول فجأة بعد ثمان سنين من

تعامل الشركة المدعى عليها معي كعميل يملك وحدات في محفظة عقارية تديرها الشركة المدعى عليها إلى 'شريك' و'مشتري' و'مالك' يملك 'نسبة' في أرض و'موكل' للشركة المدعى عليها دون أن يعلم أحد! فهذا والله من الغبن.

سادساً: أما ما زعمته الشركة المدعى عليها في الفقرة الخامسة -وقد رددت على أكثر ما فيها في الجدول أعلاه- في تبريرها لاستخدام كلمة 'وحدة' في الاتفاقية وفي كشف الحساب بقولها: 'والتي يُقصد بها بيان نسبة ما تملكه محفظة المُدعي في المشروع وليس بيان عدد وحدات استثمارية في صندوق استثماري ليس له وجود' فهذا تبرير لا يقبله منصف فالنسب لا تكون بالآلاف الـ 'وحدات' وكذلك ينسفه ما كتبتة بنفسها في تمهيد الاتفاقية: 'بموجب أمر البيع رقم (--) وأمر الشراء رقم (--) يمتلك الطرف الثاني (13000) وحدة في فرصة عقارية متمثلة بالمشاركة في شراء'، فهل توضيح نسبة ما تملكه المحفظة في المشروع يستدعي أن 'تبيع' الشركة المدعى عليها 'وحدات'؟ وأن يشتري المدعي 'وحدات'؟ وأن يمتلك المدعي (13000) وحدة في فرصة عقارية متمثلة بالمشاركة في شراء...؟ سبحان الله.

سابعاً: أما ما دفعت به الشركة المدعى عليها في الفقرة السابعة بقولها: 'يتعارض القرار المُستأنف مع إيضاح هيئة السوق المالية في شأن سلامة الاتفاقية وأنها ليست اتفاقية إنشاء صندوق عقاري'، وقولها: 'وصدر قرار لجنة الاستئناف رقم (--) مؤيداً لقرار لجنة الفصل باعتبار العقد صحيحاً'، وقولها: 'وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقية بالمخالفة لموقف هيئة السوق المالية وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية'، فأقول: وجب على الشركة المدعى عليها -ممثلة في وكيلها الجديد- أن ترفق العقد للجنة وتوضح وتبين أن العقد الصادر فيه قرار لجنة الاستئناف القديم والمبني عليه رد هيئة السوق المالية -وسأشير له بـ 'العقد'- يختلف عن الاتفاقية محل الادعاء هنا -وسأشير لها بـ 'الاتفاقية' لاحقاً- اختلافاً جذرياً في نضبه وموضوعه ومشروعه، فلا يصح أن يُستند لا على قرار اللجنتين القديمين فيه ولا على إيضاح هيئة السوق المالية عليه في إبطال قرار لجنة الفصل المُستأنف ضده هنا. وأستري انتباه اللجنة هنا إلى نقاط تدل على اختلاف نص العقد عن نص الاتفاقية اختلافاً جذرياً لا يستقيم معه الحكم 'من باب الأولى' كما دعت إليه الشركة المدعى عليها، وهي: 1. العقد المشار إليه لم يتضمن -من ضمن الاختلافات الكثيرة المهمة- نصاً يفيد بيع الشركة المدعى عليها لـ 'وحدات' ولا نصاً يفيد شراء المدعي من الشركة المدعى عليها وتملكه لـ 'وحدات' في فرصة عقارية كما نصت الاتفاقية: 'بموجب أمر البيع رقم (--) وأمر الشراء رقم (--) يمتلك الطرف الثاني (13000) وحدة في فرصة عقارية متمثلة بالمشاركة في شراء'. وإنما تضمن العقد في تمهيده أن العميل 'يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للاشتراك مع عدد من المستثمرين بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء...، والفرق بين النصين لا يحتاج إلى مزيد بيان. 2. العقد المشار إليه تضمن شبه تصريح بأن العميل لا يملك 'وحدات'، وذلك بالنص على أنه سيتم 'تحويل' مبلغه إلى 'وحدات' حال إنشاء الصندوق العقاري. 3. العقد المشار إليه تضمن نصاً شبه صريح لكون هذا العقد هو عقد استثمار في صندوق استثمار عقاري، وذلك لأنه نص -في استراتيجية الاستثمار- على 'سيعمل الطرف الأول على تأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية'. 4. العقد المشار إليه نفى أن يكون العميل مشتركاً حالياً في صندوق استثمار عقاري وذلك بوعده لـ 'تحويل' مبلغ الاستثمار لاحقاً إلى وحدات في صندوق عقاري مزعم إنشاؤه، وكذلك وعده بـ 'نقل' حصة العميل إلى الصندوق بعد إنشائه. 5. العقد لم يتضمن 'أتعاب حسن أداء' بينما الاتفاقية تضمنت (20%) أي عائد يزيد عن العائد على الاستثمار السنوي مقداره (20%): كأتعاب حسن أداء. وهنا أطالب باعتبار العقد المشار إليه

دليلاً على كون الاتفاقية التي وقعتها مع الشركة المدعى عليها اتفاقية مشاركة في صندوق عقاري، وأسباب ذلك: 1. العقد سابق للاتفاقية، وقامت الشركة المدعى عليها بتغيير الاتفاقية بإدخال جميع ما يشير إلى صندوق استثمار عقاري، ولم تضمن فيه جميع ما يدل على كونه ليس بصندوق استثمار عقاري مما تضمنه العقد السابق الذي أصدرته، وهذا تغيير متعمد متقصد للألفاظ والمباني لا يدل من قرأه إلا على نية الشركة المدعى عليها تغيير المقاصد والمعاني. 2. نص الشركة المدعى عليها في العقد على أن مبلغ الاستثمار سيتحول إلى 'وحدات' في صندوق عقاري مزعم إنشاؤه يدل على أن تسميتها وبيعها لـ "الوحدات" في الاتفاقية هو لوحدة صندوق استثمار عقاري وليس لبيان نسب ملكية كما زعمت في الفقرة الخامسة. ثامناً: أود الإشارة فقط إلى أن الاتفاقية التي وقعتها أنا مع الشركة المدعى عليها تنص في بندها الثاني على مدة (3) أشهر لا (4) أشهر كما ذكرت الشركة المدعى عليها في فقرتها الثانية من مذكرة استئنافها".

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعى؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديها من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعى عليها، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدم فيها من أوراق.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئنافين قدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاستئناف والحكم بردّ الدعوى.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار التي لحقت به، وعن أتعاب الترافع بمبلغ قدره (100,000) ريال.

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 المدعي مبلغاً قدره (163,269.28) ريال، ومبلغاً قدره (94,703.08) ريال تعويضاً عما لحقه من أضرار، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطّلت 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، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما 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 الأساس 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، إلى جانب أن هذا 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 منشئاً له؛ إذ إن الاتفاق باطل ابتداءً، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها في هذا الشأن.

وأما ما طالب به المدعي في استئنائه من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار التي لحقت به عن الخسائر الناتجة عن تناقص القوة الشرائية وعن فوات التبرج والبرج الفائت طوال مدة حبس المدعى عليها لرأس المال، فيجيب عن ذلك بأن للجنة الفصل والاستئناف السلطة التقديرية في تحديد الأسس والعناصر التي يقوم عليها التعويض الجابر للضرر، وذلك في ضوء ظروف وملابسات الدعوى وما يثبت لديها من وقائع، دون أن تكون ملزمة بالأساس الذي يطرحه المدعي أو بالمبالغ التي يحددها. وحيث إن طلب المدعي التعويض تحت مسميات متعددة عن ذات الواقعة إنما يفضي إلى ازدواج في التعويض ويؤدي إلى إثراء بلا سبب مشروع، وهو ما يخالف القواعد العامة؛ إذ إن الغاية من التعويض هي جبر الضرر، لا تحقيق الكسب أو التبرج، مما ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن طلب المدعي في هذا الشأن.

وأما طلب المدعي في استئنائه التعويض عن أتعاب الترافع، فيجيب عنه بأن الفقرة (ب) من المادة (السادسة والأربعين) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية نصت على أنه: "لا تُقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف، وللجنة الاستئناف أن تُقرّر من تلقاء نفسها عدم قبولها"، وحيث إن المدعي لم يتقدم بهذا الطلب أمام لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف عدم قبوله.

وأما بقية ما أورده كل من المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتيهما الاستئنافيتين، فلم تر فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5924/ل/د/2025 لعام 1447هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاقيتين المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئة وثلاثة وستون ألفاً ومئتان وتسعة وستون ريالاً وثمان وعشرون هللة (163,269.28).
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعة وتسعون ألفاً وسبعمئة وثلاثة ريالات وثمان هللات (94,703.08)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".