

إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/677	5914/ل/د/2025 لعام 1447هـ	11/01/1447هـ الموافق 2025/7/6م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3925/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/03/23هـ الموافق 2025/09/15م	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 (--) أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقية لإدارة محفظة خاصة بمبلغ قدره (1,020,000) ريال؛ وذلك لغرض الاستثمار في فرصة عقارية محل الدعوى، وأن الشركة المدعى عليها ستقوم بتأسيس صندوق عقاري لهذا الغرض، على أن تكون مدة الاستثمار سنتين من تاريخ المساهمة، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بما ورد في الاتفاقية؛ فلم تؤسس الصندوق ولم تلتزم بالمدة المحددة بسنتين، مما تسبب بإلحاق الضرر به. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس ماله، وتعويضه عن الضرر الذي لحقه، وعن الربح الفائت، وعن أتعاب المحاماة. وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5914/ل/د/2025 لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون وعشرون ألف (1,020,000) ريال.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وألف وتسعمئة وتسعة وعشرون ريالاً وخمس وثمانون هللة (301,929.85)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.
رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة وستون ألفاً وستة وتسعون ريالاً وتسع وأربعون هللة (66,096.49)؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.
خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".
وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"تمهيد: 1- استلمت الشركة المدعى عليها القرار المُستأنف بتاريخ (--) وتقدمنا بمذكرة الاستئناف في يوم الثلاثاء (--) وبالتالي يكون الاستئناف مُقدماً خلال الفترة النظامية. 2- انتهى القرار محل الاستئناف إلى الحكم ببطلان الاتفاقية بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (1.020.000) مليون وعشرون ألف ريال، بالإضافة إلى مبلغ (301,929,85) ثلاثمائة وألف وتسعمئة وتسعة وعشرون ريالاً وخمس وثمانون هللة تعويضاً عما لحقه من ضرر، ومبلغ (66.096,49) ستة وستون



ألفاً وستة وتسعون ريالاً وتسع وأربعون هللة تعويضاً عن أتعاب المحاماة. 3- نتمسك بما ورد في مذكراتنا ودفعنا التي تقدمنا بها أمام اللجنة في هذه الدعوى، واعتبارها جزءاً من هذه المذكرة.

أولاً: إبطال الاتفاقية الموقعة بين الطرفين دون مُسوغ من الشرع أو النظام: لقد أبطل القرار محل الاستئناف الاتفاقية بين طرفي الدعوى لسبب وحيد هو ما ورد في أسباب القرار بالنص الآتي: '... وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى... تعد في حقيقتها بيعاً لوحدة صندوق عقاري لم يُنشأ بعد وفقاً للمتطلبات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن الصندوق العقاري -محل الاتفاقية- منعدم؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى بطلان الاتفاقية المبرمة بين الطرفين'. وهذا التسبب لا يتفق مع طبيعة الاتفاقية؛ لأنها تُعد في شكلها وفي جوهرها عقد إدارة محفظة خاصة وتنطوي على تفويض للشركة المدعى عليها في أن تشتري قطعة أرض محددة بموقعها وحدودها في الاتفاقيات الموقعة مع المستثمرين، 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) فيها على أن الفرصة العقارية تتمثل في (المشاركة في شراء كامل الأرض الخام المحددة في الاتفاقية واستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة). وبالتالي فإنها تُعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المدعي للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة فيهما (ليصبح المدعي مالكا لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المُدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المستثمرين، بمن فيهم المدعي وتدفع له نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع منها 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 المستثمرون، ومن بينهم المدعي.

2. يبين 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 المُدعى عليها) باستخراج التراخيص اللازمة لاعتماد مخطط الأرض من قبل الجهة الرسمية. ثم تأتي المرحلة الثانية وهي التي وردت في الفقرة (3) 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 الرد على صحيفة الدعوى الذي قدمناه للجنة) التي أعاقَت استكمال المرحلة الأولى وتعاملت الشركة المُدعى عليها مع تلك التطورات بأقصى ما يمكن القيام به من حرص وعناية وجهد، ونجحت أخيراً في إلغاء الحكم القضائي المانع من بيع الأرض وتصفية الاستثمار. ولا يخفى على سعادتك أن تلك التطورات لا تمس من مشروعية الاتفاقية مع المدعي، ولا تبرر الحكم بإبطالها.

ثانياً: يتعارض القرار محل الاستئناف مع إيضاح هيئة السوق المالية 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 هيئة السوق المالية في دعوى مماثلة لهذه الدعوى في ذات المحفظة 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 المُدعى عليها الناتجة عن تلك الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وهل هذه العلاقة تعد منتجاً استثمارياً مستقلاً وحصلت الشركة المُدعى 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'. وصدر قرار لجنة الاستئناف رقم (--) مؤيداً لقرار لجنة الفصل باعتبار العقد صحيحاً. وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقية محل هذه الدعوى بالمخالفة لموقف هيئة السوق المالية وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية.

ثالثاً: لا مبرر من الشرع أو النظام للحكم للمدعي باستعادة رأسماله: لم يقدم المدعي أي بيئة على تقصير الشركة المدعى عليها أو إخلالها بالتزاماتها العقدية أو النظامية، وإنما واجهت ظروفًا غير متوقعة وخارجة عن إرادتها تسببت في تعطيل بيع الأرض، ثم بذلت أقصى جهودها لتذليل تلك العقبات، وتكلفت جهودها بالنجاح (كما هو مبين تفصيلاً في الرد على صحيفة الدعوى المقدمة للجنة). وفي هذا السياق نُشير إلى المادة (الخامسة والعشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية التي تنص على الآتي: 'لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك'. وقد أثبتنا بالدليل أن التأخير في تصفية الفرصة الأخيرة للصندوق كان لأسباب خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها وليس بيدها دفعه أو رفعه. وطالما أثبتنا أن الشركة المدعى عليها بذلت جهد الرجل الحريص فلا مبرر من الشرع أو النظام للحكم للمدعي باستعادة رأسماله:

1. فقد نصت المادة (125) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر ما لم يُتفق على خلاف ذلك'، وهذا الحكم أكدته الاتفاقيتان مع المدعي في البند السابع وعنوانه (طبيعة الاستثمار في المحفظة) الذي نص على الآتي: '... ويتفهم الطرف الثاني أنه يتحمل نتائج هذا الاستثمار، في إطار التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص'. كما أن المادة (557) من ذات النظام نصت على الآتي: '1- يتحمل رب المال وحده نقص رأس المال، ويقع باطلاً كل شرط يقضي بخلاف ذلك. 2- إذا نقص رأس المال في يد المضارب من غير تعد ولا تقصير منه فلا يلزمه تعويض رب المال عن النقص...'

2. إن مبلغ الاستثمار الذي أودعه المدعي في محفظته الاستثمارية عند بدء الاستثمار تم دفعه في حينه إلى مالك الأرض ثمناً لشراء الشركة المدعى عليها الأرض لحساب المدعي والمستثمرين الآخرين، وبالتالي لا مبرر من العقد أو من الشرع أو النظام لمطالبته باستعادته.

رابعاً: لا يصح الجمع بين إبطال الاتفاقية والحكم بالتعويض: بالرغم من إصدار الدائرة الحكم ببطلان الاتفاقية بين الطرفين إلا أنها حكمت بالتعويض (إضافة إلى إعادة رأس المال) وهذا يتعارض مع المبادئ الشرعية المستقرة 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'، ولا يخفى أن إعادة الطرفين 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.

خامساً: لا مبرر من الشرع أو النظام للحكم للمدعي بالتعويض: إن الحكم للمدعي بالتعويض أمر يتنافى مع العقد ومع المبادئ الشرعية والنظامية وما استقرت عليه المحاكم؛ وذلك على التفصيل الآتي:

1. لا يكون التعويض إلا عن خطأ، وبشرط إثبات المدعي أن هذا الخطأ ألحق به ضرراً، وأن العلاقة قائمة بين الضرر وخطأ الشركة المدعى عليها. وقد استقرت على ذلك المبادئ القضائية الصادرة في الدعاوى المدنية للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية بالنص الآتي: 'خطأ المدعى عليه لا يؤسس بمفرده التعويض ما لم يقيم المدعي بإثبات أن هذا الخطأ ألحق به ضرراً، وأن العلاقة قائمة بين الضرر وخطأ الشركة المدعى عليها'. ولم يُثبت المدعي أن الخطأ كان بسبب الشركة المدعى عليها، بل إن الشركة المدعى عليها أثبتت عكس ذلك بالرغم من أن البينة على المدعي، فقد أثبتت أنها بذلت أقصى ما يمكن عمله لتخطي العقوبات التي ظهرت بعد إطلاق الاستثمار والتي ليس للشركة المدعى عليها أي يد فيها وخارجة عن إرادتها. ولو فرضنا على سبيل المثال أن تلك الظروف واجهت أية مؤسسة مالية أخرى لما استطاعت عمل أكثر مما عملته الشركة المدعى عليها للتعامل مع تلك الظروف. فبأي حق يُحكم للمدعي بالتعويض رغم ذلك.

2. بل إن المحاكم استقرت على أن التعويض لا يكون إلا عن ضرر محقق وعلى سبيل اليقين. ولم يتوفر ذلك أيضاً في هذه الدعوى. وعلى سبيل المثال ورد في أسباب حكم الاستئناف (--) (مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية) ديوان المظالم، النص الآتي: 'جبر الضرر بالتعويض لا يتم إلا عن الضرر المتحقق وعلى سبيل اليقين...'. ولما كان الأصل في المال الحرمة، وحيث لم يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، ولعدم قيام أركان التعويض (الخطأ، الضرر، العلاقة السببية)، فإن الحكم على الشركة المدعى عليها بالتعويض أمر يتعارض مع المبادئ الشرعية والسوابق القضائية.

سادساً: اعتماد القرار الابتدائي في تقدير التعويض على معلومات لم يُقدمها المدعي: ورد في الصفحة (16) من القرار محل الاستئناف '... وحيث أنه وفقاً للتقارير الربعية للمحافظة محل الدعوى الواردة للدائرة (في دعوى مماثلة)، من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ (--)، فإن أقرب تقييم للمحافظة كان في تاريخ (--) بسعر (168.985.384.17) والذي يظهر من خلاله أن استثمار المدعي في العقار محل الاتفاقية الأولى قد حقق نماءً بمقدار... فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ'. وهذا التسبب يُمثل خطأ جوهرياً هو الاعتماد في تقدير التعويض على أوراق خارج الدعوى المنظورة، ولم يُقدمها المدعي. فالحكم القضائي في كل جزئياته يجب أن يكون مصدره نابعاً من الأدلة التي سبق تقديمها من قبل أطراف الدعوى، وقد نصت الفقرة (3) من المادة (الثانية) من نظام الإثبات على ما يلي (لا يجوز للقاضي أن يحكم بعلمه الشخصي)، بل إن القاضي لا يملك الاستناد إلى معلومات وردة في ملف الدعوى ولم يثرها المتداعيان خلال نظر الدعوى، ومن باب الأولى أنه لا يملك الاستناد في قناعاته على معلومات وردت في دعوى أخرى سابقة".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم بردّ الدعوى لعدم ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها.

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

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدم 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 نقض القرار محل الاستئناف، والحكم بردّ الدعوى لعدم ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها. وباطلاع 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 المدعي مبلغاً قدره (1,020,000) ريال، ومبلغاً قدره (301,929.85) ريال تعويضاً عما لحقه من أضرار، ومبلغاً قدره (66,096.49) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، 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 (1,020,000) ريال، 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 الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى، تبين لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصّت على أنه: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، ونصّت الفقرة (2) من (البند الرابع: أتعاب المحفظة) على أنه: "بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، سيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي المصاريف والأتعاب الأخرى المنصوص بها لصالح الصندوق والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر أتعاب الإدارة"، ونص (البند السابع: طبيعة الاستثمار في المحفظة) على أنه: "بهذا يتفهم الطرف الثاني بأن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول -الشركة المدعى عليها- باسمه لصالح الطرف الثاني -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"، ونصّ البند (الثامن) على أن: "استراتيجية الاستثمار: ... الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تُعدّ بمنزلة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تُعدّ منتجات استثمارية تتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى المعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطلان الاتفاقية 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 تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث إن الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بما تضمنته (البند الثامن: استراتيجية الاستثمار)؛ إذ لم تقم بتأسيس الصندوق العقاري ولم تقم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، إلى جانب أنها لم تلتزم بالفترة المتوقعة للاستثمار المحددة بسنتين من تاريخ الاستثمار في الفرصة، وحيث إن المدعي يطالب بإعادة رأس ماله، بالإضافة إلى الأرباح المستحقة، وبالتعويض عن الضرر، والتعويض عن أتعاب المحاماة، 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 لإدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصت على أن قيمة استثمارات العميل هي مبلغ إجمالي قدره (1,020,000) ريال، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث طلب وكيل المدعي في دعواه إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (1,020,000) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب الاتفاقية المشار إليها بمبلغ قدره (1,020,000) ريال.

أما ما يتعلق بما طالب به وكيل المدعي من تعويضه عن الأضرار المالية التي لحقت به، 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 قدرت لجنة الاستئناف احتساب التعويض بناءً على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه. وحيث أودع المدعي مبلغ الاشتراك في الفرصة الاستثمارية لدى الشركة المدعى عليها في تاريخ (--)، وامتلك (87,719.30) وحدة، وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--). - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى بحسب ما انتهت إليه لجنة الفصل بالاستناد إلى التقارير الربعية للمحفظة محل الدعوى الواردة لها من هيئة السوق المالية- مبلغاً قدره (15.07) ريال مقارنة بسعر التكلفة المبين في كشف الحساب الاستثماري، وبأرباح بلغت في وقتها (301,929.85) ريال، عليه فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ.

وأما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (150,000) ريال، فقد قدرت لجنة الاستئناف - وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه - إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (66,096.49) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما فيما يتعلق بما طالب به المدعي من تعويضه عن الضرر الذي لحق به نتيجة اقتراضه مبلغاً قدره (1,500,000) ريال بفوائد لسد حاجاته وذلك بمبلغ (305,000) ريال، وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت العلاقة السببية بين ما يدعيه من ضرر وخطأ الشركة المدعى عليها، فإنه يتعذر على لجنة الاستئناف بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها في هذا الشأن.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن الدائرة في لجنة الفصل حكمت بعلمها الشخصي في تقدير التعويض، مما يخالف المادة (الثانية) من نظام الإثبات، فيجابه عنه بأن الدائرة في لجنة الفصل حكمت بما ثبت لديها من أوراق الدعوى وما استقرت عليه من مبادئ بهذا الخصوص، كذلك استندت لجنة الفصل



والاستئناف إلى التقارير الربعية للمحافظة محل الدعوى الواردة من هيئة السوق المالية، وهي تقارير رسمية صادرة من جهة مختصة وتُعدّ أدلة نظامية يمكن الاستناد إليها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن هذا الدفع.

وأما بقية ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفع في مذكرته الاستئنافية، فلم تر فيها لجنة الاستئناف 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 5914/ل/د25/2025 لعام 1447هـ.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي الآتي:

1- مبلغاً قدره (1,020,000) مليون وعشرون ألف ريال.

2- مبلغاً قدره (301,929.85) ثلاثمائة وألف وتسعمائة وتسعة وعشرون ريالاً وخمس وثمانون هللة؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

3- مبلغاً قدره (66,096.49) ستة وستون ألفاً وستة وتسعون ريالاً وتسع وأربعون هللة؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون وعشرون ألف (1,020,000) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وألف وتسعمائة وتسعة وعشرون ريالاً وخمس وثمانون هللة (301,929.85)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة وستون ألفاً وستة وتسعون ريالاً وتسع وأربعون هللة (66,096.49)؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات."