لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/693	5937/ل/د/2025/2م لعام 1447هـ	1447/01/18هـ الموافق 2025/07/13م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3926/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 أبرم مع المدعى عليها اتفاقيتين لإدارة محفظة خاصة: الأولى بتاريخ (--)، بمبلغ قدره (946,200) ريال، والثانية في تاريخ (--)، بمبلغ قدره (210,000) ريال؛ وذلك لغرض الاشتراك في فرصة استثمارية عقارية تتمثل في شراء أرض خام، وأنه دفع مبالغ الاتفاقيتين مقابل تنفيذ الشركة المدعى عليها لالتزاماتها بإنشاء صندوق عقاري، واستخراج المخططات اللازمة لتطوير الأرض، وأن مدة الاستثمار تقدر بسنتين، إلا أن الشركة المدعى عليها أخلت بالتزاماتها كافة، وامتنعت من تنفيذ العقد أو إعادة المبالغ المستثمرة بالرغم من المطالبة، مما ألحق به أضراراً مالية. وطلب فسخ الاتفاقيتين محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة كامل مبلغ الاستثمار وقدره (1,156,200) ريال، والتعويض عن الأضرار المالية والمعنوية بما يعادل (5%) من مجموع المطالبة بمبلغ قدره (57,810) ريالات، والتعويض عن أتعاب المحاماة بما يعادل (5%) من مجموع المطالبة بمبلغ قدره (57,810) ريالات.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5937/ل/د/2025/2م لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون ومئة وستة وخمسون ألفاً ومئتا (1,156,200) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وخمسون ألفاً وثمان مئة وعشرة (57,810) ريال؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وخمسون ألفاً وثمان مئة وعشرة (57,810) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"تمهيد: 1- استلمت الشركة المُدّعى عليها القرار المُستأنف بتاريخ (--) وتقدمنا بمذكرة الاستئناف في تاريخ (--) وبالتالي يكون الاستئناف مُقدماً خلال الفترة النظامية. 2- انتهى القرار محل الاستئناف إلى الحكم ببطلان الاتفاقيتين بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المُدّعى عليها بأن تدفع للمُدّعي مبلغ (1.156.200) مليون ومائة وستة وخمسون ألفاً ومائتا ريال، بالإضافة إلى مبلغ (57.810) سبعة وخمسون ألفاً وثمان مائة وعشرة ريالات تعويضاً عما لحقه من ضرر، ومبلغ (57.810) سبعة وخمسون ألفاً وثمان مائة وعشرة ريالات تعويضاً عن أتعاب المحاماة. 3- نتمسك بما ورد في مذكراتنا ودفوعنا التي تقدمنا بها أمام اللجنة في هذه الدعوى، واعتبارها جزءاً من هذه المذكرة.

أسباب الاستئناف:

أولاً: إبطال الاتفاقيتين الموقعتين بين الطرفين دون مُسوغ من الشرع أو النظام: لقد أبطل القرار محل الاستئناف الاتفاقيتين بين طرفي الدعوى لسبب وحيد هو ما ورد في أسباب القرار بالنص الآتي: '... وحيث إن الاتفاقيتين محل الدعوى... تعدان في حقيقتهما بيعاً لوحدات صندوق عقاري لم يُنشأ بعد، وفقاً للمتطلبات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن الصندوق العقاري -محل الاتفاقيتين- منعدم؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى بطلان الاتفاقيتين المبرمتين بين الطرفين'. وهذا التسبيب لا يتفق مع طبيعة الاتفاقيتين؛ لأنهما تُعدان في شكلهما وفي جوهرهما عقد إدارة محفظة خاصة وتنطويان على تفويضٍ للمدعى 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 الاتفاقيتين طبيعتهما بأنهما (اتفاقية إدارة محفظة خاصة) وبالتالي ليستا اتفاقيتي إنشاء أو شراء أو تملك وحدات في صندوق استثماري. ونص (التمهيد) فيهما 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 فإنهما تُعدان اتفاقيتا إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المُدّعي للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة فيهما (ليصبح المُدّعي مالكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المُدّعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المستثمرين، بمن فيهم المُدّعي وتدفع له نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع منهما 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 المُدّعي.

2. بيّن البند الثامن من الاتفاقيتين أن استراتيجية الاستثمار تقوم على مرحلتين؛ المرحلة الأولى هي التشارك في شراء الأرض محل الاتفاقيتين بالسعر المحدد فيها. وبعد ذلك يقوم الطرف الأول (الشركة المُدّعى 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 أعاقت استكمال المرحلة الأولى وتعاملت الشركة المُدّعى 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 سعادتكم أن تلك التطورات لا تمس من مشروعية الاتفاقيتين مع المُدّعي، ولا تبرر الحكم بإبطالهما.

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 المُدّعي والشركة المُدّعى عليها الناتجة عن تلك الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وهل هذه العلاقة تعد منتجاً استثمارياً مستقلاً وحصلت الشركة المُدّعى 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. وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقيتين بالمخالفة لموقف هيئة السوق المالية وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية.

ثالثاً: لا مبرر من الشرع أو النظام للحكم للمُدعي باستعادة رأسماله: لم يقدم المُدّعي أي بينة على تقصير الشركة المُدّعى عليها أو إخلالها بالتزاماتها العقدية أو النظامية، وإنما واجهت ظروفاً غير متوقعة وخارجة عن إرادتها تسببت في تعطيل بيع الأرض، ثم بذلت أقصى جهودها لتذليل تلك العقبات، وتكللت 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 سببٍ لا يد له فيه، كقوةٍ قاهرةٍ 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 المُدّعى عليها وليس بيدها دفعه أو رفعه. وطالما أثبتنا أن الشركة المُدّعى 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 المُدّعي 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 المُدّعي في محفظته الاستثمارية عند بدء الاستثمار تم دفعه في حينه إلى مالك الأرض ثمناً لشراء الشركة المُدّعى عليها الأرض لحساب المُدّعي والمستثمرين الآخرين، وبالتالي لا مبرر من العقد أو من الشرع أو النظام لمطالبته باستعادته.

رابعاً: لا يصح الجمع بين إبطال الاتفاقيتين والحكم بالتعويض: بالرغم من إصدار الدائرة الحكم ببطلان الاتفاقيتين بين الطرفين إلا أنها حكمت بالتعويض (إضافةً 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 حالتي إبطال العقد أو بطلانه، يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك جاز أن يُقضى بالتعويض'، 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 المُدّعي، 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 المُدّعي 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 الشركة المدعى عليها لا يؤسس بمفرده التعويض ما لم يقم المُدّعي بإثبات أن هذا الخطأ ألحق به ضرراً، وأن العلاقة قائمة بين الضرر وخطأ الشركة المدعى عليها'. ولم يُثبت المُدّعي أن الخطأ كان بسبب الشركة المُدّعى عليها، بل إن الشركة المُدّعى عليها أثبتت عكس ذلك بالرغم من أن البينة على المُدّعي، فقد أثبتت أنها بذلت أقصى ما يمكن عمله لتخطي العقبات التي ظهرت بعد إطلاق الاستثمار والتي ليس للشركة المدعى عليها أي يدٍ فيها وخارجة عن إرادتها. ولو فرضنا على سبيل المثال أن تلك الظروف واجهت أية مؤسسة مالية أخرى لما استطاعت عمل أكثر مما عملته الشركة المُدّعى عليها للتعامل مع تلك الظروف. فبأي حق يُحكم للمُدعي 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 الحُرمة، وحيث لم يثبت خطأ الشركة المُدّعى عليها، ولعدم قيام أركان التعويض (الخطأ، الضرر، العلاقة السببية)، فإن الحكم على الشركة المُدّعى عليها بالتعويض أمر يتعارض مع المبادئ الشرعية والسوابق القضائية.

سادساً: اعتماد القرار الابتدائي في تقدير التعويض على معلومات لم يُقدمها المُدّعي: ورد في الصفحة (16) من القرار محل الاستئناف '... وحيث أنه وفقاً للتقارير الربعية للمحفظة محل الدعوى الواردة للدائرة (في دعوى مماثلة)، من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ (--)، فإن أقرب تقييم للمحفظة كان في تاريخ (--) بسعر (168.985.384.17) والذي يظهر من خلاله أن استثمار المُدّعي في العقار محل الاتفاقية الأولى قد حقق نماءً بمقدار... فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ'. وهذا التسبيب يُمثل خطأً جوهرياً هو الاعتماد في تقدير التعويض على أوراق خارج الدعوى المنظورة، ولم يُقدمها المُدّعي.

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 ورادة 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.

وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--)، تقدم وكيله بمذكرة جوابية، متضمنةً الآتي:

"أولاً: الوقائع:

1. صدر القرار الابتدائي في القضية رقم (--) بتاريخ (--)، وقضى بـ(أولاً: بطلان الاتفاقيتان المبرمتين في تاريخ (--) وتاريخ (--)، بين المدعي، والشركة المدعى عليها، ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع الى المدعي مبلغاً قدره مليون ومئة وستة وخمسون الفاً مئتان (1,156,200) ريال. ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وخمسون ألفاً وثمان مائة وعشرة (57,810) ريال؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار. رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وخمسون ألف وثمان مائة وعشرة (57,810) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة. خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات).

2. كما صدر في (--) القرار رقم (--)، عن لجنة الفصل في منازعات الأوراق التجارية، مؤكداً نهائية الحكم لعدم استئناف الشركة المدعى عليها خلال المدة النظامية، ومذيلاً بالصيغة التنفيذية وفقاً للنظام. (وأرفق ما يستند إليه).

3. بتاريخ (--)، وردنا عبر البريد إشعار يُفيد بتقديم الشركة المدعى عليها استئنافاً على الحكم الصادر على الرغم من انتهاء المدة النظامية، وقد مُنح لنا حق الرد خلال مهلة خمسة أيام تنتهي في (--).

ثانياً: ندفع بعدم قبول الاستئناف شكلاً لتقديمه بعد انقضاء المدة المحددة نظاماً للطعن، استناداً إلى النصوص النظامية التي تقرر أن فوات ميعاد الاستئناف يجعل الحكم نهائياً وباتاً. فضلا إلى قرار لجنة الفصل المؤرخ في (--) الذي نص صراحة على نهائية الحكم ووجوب نفاذه. وبناءً عليه، فإن هذا الاستئناف مقدم خارج الميعاد النظامي ويجب رفضه شكلاً دون الخوض في موضوعه.

ثالثاً: في حال أن اللجنة قررت المضي في الاستئناف لدينا من الأسباب ما يكفي للرد على الاستئناف موضوعاً".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباتها في ختام مذكرتها الجوابية بطلب رفض اعتراض الشركة المدعى عليها لتقديمه بعد فوات القيد الزمني للاستئناف، وتأييد قرار لجنة الفصل فيما قضى به.

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 الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (1,156,200) ريال، ومبلغاً قدره (57,810) ريالات تعويضاً عما لحقه من أضرار، ومبلغاً قدره (57,810) ريالات 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 (946,200) ريال، ثم أبرم في تاريخ (--) اتفاقية إدارة محفظة خاصة أخرى بمبلغ قدره (210,000) ريال، وقد تضمنت كلتا الاتفاقيتين أن المدعي سوف يقوم مع عدد من المستثمرين من خلال الشركة المدعى عليها بالاستثمار 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، وحيث ذكر المدعي في دعواه أن مستند العرض المقدم إليه من الشركة المدعى عليها المعنون بـ (ملخص معلومات فرصة استثمارية أرض خام) قد تضمَّن أن الفترة المتوقعة للاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية تقدَّر بسنتين، ولم تعترض الشركة المدعى عليها على ذلك، الأمر الذي يثبت معه للجنة الاستئناف أن الفترة المتوقعة للاستثمار في محفظة أرض الخام التي تتعلق بها كلتا الاتفاقيتين هي سنتان من تاريخ بدء الاتفاقية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على كلتا الاتفاقيتين 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 العقاري المزمع 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"، 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"، وما ورد في مستند العرض للاستثمار محل الدعوى المعنون بـ (ملخص معلومات فرصة استثمارية أرض خام) من أن الفترة المتوقعة للاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية تقدَّر بسنتين.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى تُعَدّ بمنزلة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تُعَدّ منتجات استثمارية تتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى المعنونتين بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطلان الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفَي الدعوى.

وحيث إن العبرة في تفسير العقود والمحررات 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 تفيده 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 الاتفاقيتين المبرمتين بين المدعي والشركة المدعى عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في تأسيس صندوق، وحيث تبين أن الشركة المدعى 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، إلى جانب أنها لم تلتزم بالفترة المتوقعة للاستثمار، وحيث إن المدعي يطالب بإعادة رأس ماله، بالإضافة إلى تعويضه عن الضرر الذي لحقه بنسبة (5%) من مجموع المطالبة بمبلغ قدره (57,810) ريالات، والتعويض عن أتعاب المحاماة، وترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع ومناط 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 (--)، وتاريخ (--)، أبرم طرفا الدعوى اتفاقيتين لإدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصّتا على أن قيمة استثمارات العميل هي مبلغ إجمالي قدره (1,156,200) ريال، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقيتين، وحيث طلب المدعي في دعواه إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (1,156,200) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب كلتا الاتفاقيتين المشار إليهما بمبلغ قدره (1,156,200) ريال.

أما ما يتعلق بما طالب به المدعي من التعويض عن الأضرار المالية التي لحقته بنسبة (5%) من مجموع المطالبة بمبلغ قدره (57,810) ريالات وفقاً لما جاء في لائحة دعواه، 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. وحيث أودع المدعي مبلغ الاشتراك في الفرصة الاستثمارية الأولى لدى الشركة المدعى عليها في تاريخ (--)، وامتلك (83,000) 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 (14.59) ريال مقارنة بسعر التكلفة المبين في كشف الحساب الاستثماري، وبأرباح بلغت في وقتها (264,770) ريال، وحيث أودع المدعي مبلغ الاشتراك في الفرصة الاستثمارية الثانية لدى الشركة المدعى عليها في تاريخ (--)، وامتلك (20,000) وحدة، وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى حسب ما انتهت إليه لجنة الفصل بالاستناد إلى التقارير الربعية للمحفظة محل الدعوى الواردة لها من هيئة السوق المالية- مبلغاً قدره (13.99) ريال مقارنة بسعر التكلفة المبين في كشف الحساب الاستثماري، وبأرباح بلغت في وقتها (69,800) ريال، وحيث حصر المدعي مطالبته بالتعويض عن الأضرار المالية بمبلغ قدره (57,810) ريالات، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ.

وأما بشأن ما طالب به المدعي من تعويضه عن الأضرار المعنوية التي لحقته بسبب الشركة المدعى عليها، فإن المدعي لم يقدم ما من شأنه إثبات استحقاقه للتعويض المشار إليه، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن هذا الطلب.

وأما ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن أتعاب المحاماة، فقد قدّرت لجنة الاستئناف - وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه - إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (57,810) ريالات، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

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، فيجاب عنه بأن الدائرة في لجنة الفصل حكمت بما ثبت لديها من أوراق الدعوى وما استقرت عليه من مبادئ بهذا الخصوص، كذلك استندت لجنتا الفصل والاستئناف إلى التقارير الربعية للمحفظة محل الدعوى الواردة من هيئة السوق المالية، وهي تقارير رسمية صادرة من جهة مختصة وتُعَدّ أدلة نظامية يمكن الاستناد إليها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن هذا الدفع.

وأما بقية ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فلم ترَ فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5937/ل/د2/2025م لعام 1447هـ.

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

1- مبلغاً قدره (1,156,200) مليون ومائة وستة وخمسون ألفاً ومئتا ريال.

2- مبلغاً قدره (57,810) سبعة وخمسون ألفاً وثمان مائة وعشرة ريال؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

3- مبلغاً قدره (57,810) سبعة وخمسون ألفاً وثمان مائة وعشرة ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل
"أولاً: بطلان الاتفاقيتين المبرمتين بين المدعي، والشركة المدعى عليها. **ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مليون ومئة وستة وخمسون ألفاً ومئتا (1,156,200) ريال.** **ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وخمسون ألفاً وثمان مئة وعشرة (57,810) ريال؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.** **رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وخمسون ألفاً وثمان مئة وعشرة (57,810) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.** **خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".**