



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/729	6174/ل/د/1/2025م لعام 1447هـ	1447/05/13هـ، الموافق 2025/11/04م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4047/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/06/23هـ الموافق 2025/12/14م	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 في عام (--)، أبرم اتفاقية إدارة محفظة خاصة مع الشركة المدعى عليها لغرض الاستثمار في فرصة عقارية وذلك بمبلغ قدره (116,280) ريال، على أن تكون مدة الاستثمار سنتين وبأرباح سنوية بنسبة (20%)، واعترض على عدم شفافية الشركة المدعى عليها فيما يتعلق بالمحفظة محل الدعوى وعدم التزامها بما ورد في الاتفاقية من تزويده بالتقارير الربع سنوية بالإضافة إلى تأخرها في تصفية المحفظة، وطلب الحكم بإلزامها بإعادة رأس ماله مع الأرباح، وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به. وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6174/ل/د/1/2025م لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعي، والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائة وستة عشر ألف ومائتان وثمانون ريال (116,280) ريال.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره اثنان وثلاثون ألف وثمانمائة وخمسة وستون ريال وتسعة وسبعون هللة (32,865.79) ريال؛ تعويضاً عن حبس ماله.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".
وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--)، تقدم وكيلها، بمذكرة استئناف طعنناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:
أولاً: لا يُخالف الاتفاق محل الدعوى النظام العام، ولكن إبطال الاتفاق هو الذي يُخالفه: انتهى القرار إلى إبطال الاتفاق لأنه "... ورد على محل يُخالف النظام العام من خلال إنشاء صندوق وطرح وحداته دون اتباع الإجراءات النظامية في هذا الشأن". وهذا التسبب مبني على فهم غير صحيح للمقصود بـ (النظام العام). فالمقصود بالنظام العام في المملكة هو (القواعد الكلية في الشريعة الإسلامية المستندة إلى نصوص الكتاب والسنة). نصّ على ذلك الأمر السامي رقم (44692) وتاريخ 1433/10/04هـ الموجه إلى فضيلة رئيس



المجلس الأعلى للقضاء، المُشار فيه إلى أن هيئة الخبراء بمجلس الوزراء درست (معنى النظام العام) وأعدت بذلك المحضر رقم (--) في (--) الذي ورد فيه أن النظام العام "هو القواعد الكلية في الشريعة الإسلامية المستندة إلى نصوص الكتاب والسنة". وقد أبرم الاتفاق محل الدعوى (إدارة محفظة خاصة) بين طرفين كاملي الإرادة وليس فيه ما يتعارض مع القواعد الكلية في الشريعة الإسلامية، وبالتالي فإن إبطاله هو ما يتعارض مع تلك القواعد الكلية، التي نص عليها الكتاب والسنة، من ذلك قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود..).

ثانياً: بناء القرار على خطأ في تكييف الوقائع: بُني القرار على الخطأ في تكييف (الاتفاق) أو الاتفاقية محل الدعوى بأنها (صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية) في حين أنها 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 إثبات 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 المُدعي للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة فيها (ليصبح المُدعي مالِكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المُدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المستثمرين، بمن فيهم المُدعي 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 المُدعي.

2. مما يؤكد خطأ القرار في تكييف الوقائع أنه سبق وأن خاطبت لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية في دعوى مماثلة لهذه الدعوى في ذات المحفظة وهي الدعوى رقم (--) للاستفسار عن طبيعة الاتفاقية والعلاقة بين طرفي الدعوى بما نصّه: "... وحيث إن اللجنة بدراستها لهذه الدعوى تبين أن نظرها يستلزم إفادتها عن طبيعة العلاقة بين المُدعي 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 نصّه: "... 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 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.

3. نصّت الاتفاقية على أن تأسيس الصندوق يأتي في المرحلة الثانية. فقد بيّن 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". مما يعني أن الاتفاقية انعقدت صحيحة وبموجبها نفذت الشركة المُدعى عليها المرحلة الأولى نيابة عن المُدعي والمستثمرين. ثم تأخر تنفيذ المرحلة الثانية (تأسيس الصندوق) لسبب خارج عن إرادة الشركة المُدعى عليها. وقد نص البند السابع من الاتفاقية على الآتي: "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 الثاني ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص، بصفته متخصصاً". الأمر الذي يعني أن مسؤولية الشركة المدعى عليها بموجب الاتفاقية محددة بالتزامه ببذل العناية اللازمة، وليس تحقيق النتيجة. ومن ذلك يتضح أن القرار بُني على الخطأ في فهم المقصود بـ (النظام العام) والخطأ في تكييف الوقائع، وهو تكييف الاتفاقية بين طرفي الدعوى على أنها تنطوي على إنشاء صندوق استثماري دون اتباع الإجراءات النظامية، مُخالفة بذلك تفسير هيئة السوق المالية للاتفاقية بأنها اتفاقية إدارة محفظة خاصة وليست اتفاقية إنشاء صندوق استثماري، المؤيد من لجنة الاستئناف.

ثالثاً: لا يصح الجمع بين إبطال الاتفاقية والحكم بالتعويض: مع تأكيدنا على ما ورد في البندين السابقين نُشير - على سبيل الاحتياط - إلى أنه بالرغم من إبطال القرار للاتفاقية بين الطرفين إلا أنه قضى 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 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 المُدعي، وبالتالي فإن الحكم له بمبلغ إضافي أمر يتعارض مع هذه المادة". (وأرفق ما يستند إليه)

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وبرد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من موكلته.

وحيث تم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعى عليها، وبتاريخ (--)، تقدم بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: انعدام الأسباب النظامية لقبول للاستئناف:

1. قدمت المعارضة لائحة الاستئناف جاءت عامة ومرسلة وكلام مرسل لا دليل عليه، وليس الغرض منه إلا إطالة أمد التقاضي، ولم تبين مواطن الخطأ في الحكم الابتدائي، مما يجعلها مخالفة للمادة (25) من قواعد عمل لجنتي الفصل، التي تشترط بيان أوجه الاعتراض بدقة ووضوح.
2. المعارضة لم تقدم جديداً بل ترديد الدفوع السابقة دون جديد. وجميع ما أورده المستأنف سبق طرحه أمام اللجنة الابتدائية وردت عليه اللجنة بأسباب سائغة ومؤيدة بالأدلة. وإعادة طرحها لا يعد سبباً مقبولاً



لإلغاء الحكم، مما يتعين معه الطلب برفض الاستئناف شكلاً وموضوعاً لعدم قيامه على أسباب نظامية أو وقائع جديدة.

ثانياً: الدفع الموضوعية: صحة الحكم الابتدائي وسلامة استناده للأدلة:

1. أتمسك أمام مقام لجنة الاستئناف بقرار اللجنة الابتدائية التي أسست حكمها على الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من مبلغ شرائها، مما تنتهي معه إلى أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، وحيث كانت تلك الإجراءات مقررة لمصالح عامة.

2. ولما كان من المستقر عليه أن العقود الرضائية تخضع لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه النظام من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام محلاً أو سبباً، أو كان بما يخالف نصاً أمراً في النظام، مما لا يجوز الاتفاق على مخالفته.

3. وحيث إن الاتفاق محل الدعوى ورد على محل يخالف النظام العام من خلال إنشاء صندوق وطرح وحداته دون اتباع الإجراءات النظامية في هذا الشأن، وهو ما يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً وتقضي به الدائرة من تلقاء نفسها وحيث تبين للدائرة أن الاستثمار محل الدعوى هو في حقيقته إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره بنفسها، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إبطال الاتفاقية بين الطرفين، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس مال المدعي والبالغ قدره مائة وستة عشر ألف ومائتان وثمانون (116.280) ريال.

4. الأصل أن عبء الإثبات يقع على المستأنف طبقاً للمادة (16) من قواعد عمل لجنتي الفصل: "يقع عبء الإثبات على من يدعي ما يخالف الظاهر". المستأنف لم يقدم أي دليل يقيني، بينما قدمت أنا كمعترض ضده ما يقطع بسلامة موقفه، وتم الحكم لي أمام المحكمة الابتدائية.

5. لم تقدم المعارضة أي دليل على ادعائها سوى أقوال مرسلة. لم تقدم ما يثبت وقوع أي تصرف مالي أو استثماري يستوجب التعويض أو المساءلة وبطلان مزاعم الخسارة أو الإضرار.

6. استقرار المبادئ القضائية لدى اللجان قرارات اللجنة الاستئنافية قررت في عدة أحكام أن: (وفيما يتعلق بمطالبة المدعي تعويضه عن حرمانه من رأس ماله، وحيث نصّت المادة العشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية على: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض"، وحيث إن المسؤولية وفقاً لذلك لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاث: من خطأ وضرر وعلاقة سببية تجمع بينهما، وحيث إن المعارضة تعد شخصاً مرخص له بممارسة أعمال الأوراق المالية، وحيث تقضي الفقرة (ب/2) من المادة (الخامسة) من لائحة الأشخاص المرخص لهم اللائحة السارية في حينها بأنه: "ب) يجب على الشخص المرخص له الالتزام بالمبادئ الآتية: ... (2) المهارة والعناية والحرص، وذلك بممارسة (1) أعماله بمهارة وعناية وحرص"، مما يوجب على الشركة المدعى عليها بذل حرص وعناية الشخص المحترف عند ممارستها لنشاطها، واتباعها الإجراءات النظامية اللازمة لتقديم خدماتها. وحيث ثبت للدائرة أن الشركة المدعى عليها أنشأت صندوق وطرحت وحداته دون اتباع الإجراءات النظامية في هذا الشأن، فإن الدائرة تنتهي إلى قيام مسؤوليتها عن الأضرار التي لحقت بالمدعي. وحيث يحق للدائرة بموجب النظام إصدار قرار بالتعويض، ولا يتأتى لها مباشرة هذا الاختصاص ما لم تكن لها سلطة تقدير التعويض الجابر للضرر، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات فقد قدرت الدائرة تعويض المدعي عن حبس ماله والبالغ قدره، ومع ذلك لم يتم الحكم لي بالتعويض المناسب في القرار كونه صغير بالنسبة للأضرار التي أصابني وما فاتني من كسب وما لحق بي من خسارة طيلة هذه الأعوام قرابة اثني عشر عاماً، وهو ما أتمس أن تداركه مقام لجنة الاستئناف.



7. علماً أن مقام الدائرة التي أصدرت القرار تم احتساب معدل التعويض الجابر للضرر على معدل منخفض المخاطر وهو في الأصل كاستثمار عقاري من متوسط إلى عالي المخاطر، مما يستوجب تعديل مبلغ التعويض، خصوصاً الأضرار النفسية والأدبية وما فاتني من كسب وما لحق بي من خسارة طيلة تلك الأعوام وتجدر الإشارة إلى صدور قرارات نهائية واكتسبت القطعية في دعاوى الأرض محل الدعوى منها ما نستشهد به القرار (--)، مع ضرورة إلزامها بمبلغ أتعاب المحاماة".

وأجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية، بطلب عدم قبول الاستئناف المقدم من وكيل الشركة المدعى عليها، والحكم بتأييد القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع مبلغ قدره (50,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

وحيث خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية، وذلك للاستفسار عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها -في دعوى سابقة مقامة ضد الشركة المدعى عليها- بشأن الفرصة العقارية، وهو ذات ما أثاره في هذه الدعوى في مذكرته الجوابية المقدمة للجنة الفصل بتاريخ (--)، والتي تم الإشارة فيها إلى أن محكمة الاستئناف حكمت في الصك رقم (-- و تاريخ (--)، بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة للمدعي-، وقد تضمنت وقائع الحكم المشار إليه إلى أن الشركة المدعى عليها شركة مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وإلى وجود لجنة وزارية مشكلة لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (-- و تاريخ (-- ولا زالت أعمال هذه اللجنة قائمة. وطلبت الأمانة العامة إفادة لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية عن أعمال اللجنة الوزارية المشار إليها أعلاه، وإلى آخر ما توصلت إليه من دراسة ونتائج وتوصيات، وكذلك الإفادة إذا كانت اللجنة مستمرة في أعمالها حتى تاريخه، وما هو التاريخ المتوقع لانتهاء أعمالها.

وقد وردت إفادة هيئة السوق المالية متضمنة أن اللجنة مشكلة بالأمر السامي الكريم رقم (-- في تاريخ (--) ، بشأن الأرض محل الدعوى، وترأس اللجنة وزارة البلديات والإسكان وعضوية كلاً من: وزارة العدل، هيئة عقارات الدولة، هيئة الرقابة ومكافحة الفساد، وزارة الداخلية، وزارة الحرس الوطني، وزارة الدفاع، وزارة البيئة والمياه والزراعة، وأضيفت هيئة السوق المالية إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (-- في (--). ويعتبر الصك رقم (-- في (--) ومشموله هو محل أساس عمل اللجنة بناءً على الأمر السامي الكريم المشار إليه ويرتكز عمل اللجنة على ما يلي: حصر الإفراغات التي تمت على الأرض (مشمول الصك) إعداد رفع مساحي لمشمول الصك والأماكن المتداخلة معه، حصر الأراضي الفضاء، تحديد المساحات الكلية والمفرغة وما تم التصرف به منها. كما تجدر الإشارة أنه سبق وأن قامت اللجنة برفع تقريرين، واللجنة حالياً تعكف على إنهاء مشروع تقريرها الثالث للرفع للديوان بما توصلت إليه من نتائج، وتاريخ انتهاء أعمال اللجنة مرهون بما يصدر من توجيهات كريمة حيال تقرير اللجنة الثالث المزمع رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة".

لجنة الاستئناف

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

وحيث أن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، مما يتعين معه قبوله شكلاً. ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من موكلته.



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 أن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (116,280) ريال، ومبلغاً قدره (32,865.79) ريال تعويضاً عن حبس ماله، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وذلك استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، والذي 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 (116,280) 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.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى تبين لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنشاؤها) 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"، كما نصّت 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". كما 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 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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تعد بمثابة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من الهيئة، ولا تعد منتجات استثمارية تتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى والمعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة).

وحيث أن الاتفاقية المبرمة بين المدعي و الشركة المدعى عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على المذكرة الجوابية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها بتاريخ (--)، والتي تضمنت أن الشركة المدعى عليها بذلت جهداً لتذليل ما طرأ من عقبات وصعوبات على بيع الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة بالمدعي، وأن محكمة الاستئناف قبلت التماس إعادة النظر، ورجعت عن تأييد حكمها السابق وحكمت في الصك رقم (--) وتاريخ (--) بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، كما ثبت للجنة الاستئناف بعد اطلاعها وقائع الحكم الصادر من محكمة الاستئناف وجود لجنة مشكلة من عدة جهات حكومية لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (--) وتاريخ (--) ولا زالت أعمال هذه اللجنة قائمة. وحيث سبق أن خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية للاستفسار عن اللجنة المشار إليها أعلاه، ووردت إفادتها المتضمنة أن اللجنة مشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) بتاريخ (--)، بشأن الأرض محل الدعوى، وتضم اللجنة عضوية من مجموعة من الوزارات والهيئات ومن ضمنها



هيئة السوق المالية والتي أضيفت إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (--) بتاريخ (--)، ومن أن الصك رقم (--) في (--) ومشموله هو محل أساس عمل اللجنة، وحالياً تعكف على إنهاء مشروع تقريرها الثالث للرفع للديوان بما توصلت إليه من نتائج، وأن تاريخ انتهاء أعمال اللجنة مرهون بما يتقرر حيال تقرير اللجنة الثالث المزمع رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفية المحفظة محل الدعوى حتى تاريخه، وذلك نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (الأرض محل الدعوى)، وحيث تبين للجنة الاستئناف صدور محضر قضائي من محكمة التنفيذ رقم (--) وتاريخ (--)، بإيقاف تنفيذ مزاد بيع الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة والمقرر في تاريخ (--)، وجاء في القرار ما نصه: "... ثم أبرز للدائرة طلب الاستدعاء والمتضمن طلب إيقاف تنفيذ الطلب التنفيذي رقم (--) الصادر من الدائرة والمحال بالإجابة لهذه الدائرة وذلك ببيع العقار المملوك بالصك رقم (--) وذلك لصدور حكم قضائي يتضمن ثبوت الملكية... عليه قررت الدائرة إيقاف تنفيذ هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية..."، وحيث قامت الشركة المدعى عليها برفع عدة دعاوى قضائية للاعتراض على قرار المحكمة بوقف المزاد، وفي تاريخ (--) تقدمت الشركة المدعى عليها بطلب التماس إعادة النظر المقدم من الشركة المدعى عليها، وصدر حكمها رقم (--)، وقبلت محكمة الاستئناف التماس إعادة النظر المقدم من الشركة المدعى عليها، وأن محكمة التنفيذ أحالت إجراءات بيع العقار إلى مركز الإسناد والتصفية ويجري بيعه من قبل المركز.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية المشار إليها أعلاه والمتضمنة أن اللجنة المُشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) وتاريخ (--)، لم تنته من أعمالها بشأن صك الأرض رقم (--) في (--) والذي يمثل محل استثمار المحفظة الخاصة بالمدعى حتى تاريخه.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف محاولات الشركة المدعى عليها لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة بالمدعى، وحيث إن المعوقات التي واجهت الشركة في تصفية الأرض وتسليم المدعى نصيبه من الاستثمار هي معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها، كما ثبت للجنة الاستئناف أن الأرض لا تزال تحت الدراسة من اللجنة المشكلة بالأمر السامي المشار إليه أعلاه، لم تُستكمل إجراءاتها النظامية حتى تاريخه، وذلك بسبب المعوقات المشار إليها آنفاً، وحيث إن قيد الدعوى محل النظر قد تم قبل انتهاء استكمال الإجراءات النظامية وأعمال اللجنة المشكلة بالأمر السامي، الأمر الذي يجعل موضوع الدعوى متعلقاً بإجراءات لم تكتمل بعد، مما يتعين معه التريث لحين الانتهاء من تلك الإجراءات، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6174/ل/د/2025/م لعام 1447هـ.
ثانياً: عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعى، والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائة وستة عشر ألف ومائتان وثمانون ريالاً (116,280) ريالاً.



ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره اثنان وثلاثون ألف وثمانمائة وخمسة وستون ريال وتسعة وسبعون هللة (32,865.79) ريال؛ تعويضاً عن حبس ماله.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".