



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/760	6175/ل/د/2025 لعام 1447 هـ	1447/05/13 هـ، الموافق 2025/11/04 م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4061/ل.س/2025 لعام 1447 هـ	1447/07/02 هـ الموافق 2025/12/22 م	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 اتفاقية إدارة محفظة خاصة مع الشركة المدعى عليها لغرض الاستثمار في فرصة عقارية وذلك بمبلغ قدره (306,000) ريال، على أن تكون مدة الاستثمار سنتين وبأرباح سنوية بنسبة (20%)، ويعترض على عدم التزام الشركة المدعى عليها بالمدة المحددة في الاتفاقية وتمديدتها دون الرجوع للمستثمرين، وعدم تزويد المساهمين بالتقارير الدورية للاستثمار. وطلب إلزامها بإعادة رأس ماله مع الأرباح بالإضافة إلى تعويضه عما لحقه من أضرار.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6175/ل/د/2025 لعام 1447 هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وستة آلاف (306,000) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة وثمانون ألف وأربع عشر ريال وأربعون هللة (86,414.40) 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 طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أولاً: لا يُخالف الاتفاق محل الدعوى النظام العام، ولكن إبطال الاتفاق هو الذي يُخالفه: حكم 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 1433/10/04 هـ الموجه إلى فضيلة رئيس المجلس الأعلى للقضاء، المُشار فيه إلى أن مجلس الوزراء درست (معنى النظام العام) وأعدت بذلك المحضر رقم (497) في 1433/09/16 هـ الذي ورد فيه أن النظام العام 'هو القواعد الكلية في الشريعة الإسلامية المستندة إلى نصوص الكتاب والسنة'. وقد أُبرم 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 المدعى 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 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 نصّه: '... طبيعة العلاقة بين المدعي والمدعى عليه 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 بين البند الثامن من الاتفاقية أن استراتيجية الاستثمار تقوم على مرحلتين؛ المرحلة الأولى هي التشارك في شراء الأرض محل الاتفاقية بالسعر المحدد فيها. وبعد ذلك يقوم الطرف الأول (الشركة المدعى عليها) باستخراج التراخيص اللازمة لاعتماد مخطط الأرض من قبل الجهة الرسمية. ثم تأتي المرحلة الثانية وهي التي وردت في الفقرة (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'. ونصّت 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 المدعى عليها المرحلة الأولى نيابة عن المدعي والمستثمرين. ثم تأخر تنفيذ المرحلة الثانية (تأسيس الصندوق) لسبب خارج عن إرادة الشركة المدعى 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 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 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" (وأرفق ما يستند إليه).



ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بردّ الدعوى لعدم ثبوت خطأ من موكلته. وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--). تقدم بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: من الناحية الشكلية: حيث يحق لنا الاستئناف على القرار أعلاه والصادر من لجنة الفصل الموقرة خلال شهر من تاريخ صدور القرار والتبليغ وحيث لم تنقضي مدة الشهر فان استئنافنا يعد مقبولاً من الناحية الشكلية.

ثانياً من الناحية الموضوعية: لقد أصدرت لجنة الفصل الموقرة قرارها اعلاه في الدعوى (--). والمقامة من قبلنا ضد الشركة المدعى عليها بخصوص مساهمتنا معهم في محفظة الأرض الاستثمارية والممتدة لأكثر من 12 عام بخلاف نشرتهم الوهمية والخادعة والمضللة أن مدة الاستثمار عامين فقط والأرباح (20%) سنوياً ونتشرف بإرفاق نشرة محفظة (--). والتي تم إرفاقها من قبل وذلك للتدليل على حجم المعاناة التي عاينناها مع الشركة المدعى عليها وما تعرضنا إليه من خداع وتضليل وهذا التصرف مخالف تماماً لنص المادة 55 من نظام السوق المالية التي تحظر تقديم معلومات مضللة أو بيانات غير دقيقة للمستثمرين. وهالني جراءة الشركة المدعى عليها وتحديدها للوائح والقوانين وعدم مبالاتها بهيئة سوق المال ولجان الفصل والعملاء، ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل امتد إلى طرح محفظة الأرض الاستثمارية دون أخذ الموافقات النظامية المطلوبة بصفتها شركة مالية تخضع لإشراف ورقابة هيئة سوق المال؟ ولقد أشارت لجنة الفصل في أسباب قرارها أعلاه في أكثر من موضع إلى بطلان الاتفاقية وعدم الالتفات إلى وجود قوة القاهرة أو العقود الرضائية كما ادعت الشركة المدعى عليها لأنها تصطدم بمخالفة النظام العام وأن القوانين واللوائح وضعت من أجل مصلحة العامة بالسوق المالية. أما ما ورد بمذكرة الشركة المدعى عليها من قلب الحقائق ومحاولة التهرب من المسؤولية والحساب لن ينطلي على شريف علمكم وفطنتكم ولتستحق التوقف أمامها كثيراً وكنا نتوقع وبعد صدور قرار لجنة الفصل أن تتوارى الشركة المدعى عليها خجلاً ولكن خابت توقعاتنا ووجدنا إصراراً منها على الاستمرار في مخالفة اللوائح والقوانين وحجب المعلومات وعلى سبيل المثال ماهي تطورات مركز الاسناد والتصفيه لأنه تم الإشارة إلى هذا الموضوع من بداية رفع دعوانا ولم يتم الإفصاح عن التطورات ولا التوضيح عن عدم رجوع الشركة المدعى عليها على مالك الأرض الاستثمارية لأن الأرض ليست خالية من العيوب وحسب المعمول به يتم الطلب بفسخ عقد الشراء واسترداد المبالغ المدفوعة ولكن هناك تعتيم وعدم افصاح وهو أسلوب معتاد من الشركة المدعى عليها حجب المعلومات وهو من أسباب استئنافنا على القرار. ونود الإشارة أن القرار الصادر من لجنة الفصل هو قرار كاشف وليس منشأ ولقد تأكدت اللجنة من توافر أركان المسؤولية التعاقدية من خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما بوجود حبس أموالى دون سند من الشرع أو القانون يجيز للشركة المدعى عليها حبس أموالى ولم تأخذ اللجنة الموقرة بالأضرار المادية والمعنوية والنفسية التي المت بنا من جراء أفعال الشركة المدعى عليها على مدار أكثر من 12 عاماً من المعاناة والخداع والتضليل حسب ما تم التنويه عليه، وهذا سبب جوهري للاستئناف على القرار الصادر من لجنة الفصل. ومن أسباب الاستئناف احتساب نسبة التعويض الجابر للضرر على معدل منخفض المخاطر والاستثمار في محفظة الأرض الاستثمارية يصنف كاستثمار عقاري من متوسط المخاطر إلى عالي المخاطر وبالتالي



زيادة مبلغ التعويض ليتناسب مع المخاطر ويضاف إليه ما تعرضنا له من خداع. وإعمالاً لنص المادة 120 من نظام المعاملات المدنية. وحيث أن هناك قرارات نهائية صدرت من لجان الاستئناف في دعاوى مماثلة لمحفظه الأرض الاستثمارية واكتسبت القطعية وأصبحت باتة فأنا نستشهد بدعوى على سبيل المثال وليس الحصر وهي الدعوى رقم (--)، ونرجو من حضراتكم التكرم بسرعة إصدار قراركم العادل والجابر للضرر وتفويت الفرصة على الشركة المدعى عليها في إطالة أمد الدعوى" (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب تأييد البندين (أولاً) و(ثانياً) من القرار محل الاستئناف، وتعديل البند (ثالثاً) ليكون مبلغ التعويض (120,000) ريال نظراً إلى الخداع والتضليل المتعمد من طرح محفظة من دون الحصول على التراخيص وإصدار نشرة وهمية لسحبه للاستثمار مع الشركة المدعى عليها، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع الأرباح كاملة.

وبتاريخ (--). تقدم وكيل الشركة المدعى عليها أعلاه بمذكرة إلحاقه، تضمنت الآتي:
"نفيد سعادتك أن محكمة الاستئناف بمحافظة (--). أصدرت الحكم النهائي رقم (--). وتاريخ (--). القاضي بنقض الحكم الابتدائي، والحكم بالسير في بيع العقار محل المنازعة. وبالتالي سيصدر قريباً، إن شاء الله، قرار دائرة التنفيذ بالمضي في إجراءات إحالة العقار إلى مركز الإسناد والتصفية لإتمام بيعه وتصفية الاستثمار، وتوزيع حصيلته على المستثمرين، والانتهاء من تصفية استثمار الأرض الاستثمارية. ومن ذلك يتضح لسعادتك أن المعوقات التي واجهتها الشركة في سبيل تصفية الاستثمار هي معوقات خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها، ولا يد لها فيها، وليس بيدها دفعها أو رفعها، وأنها بذلت جهوداً مستميتة في سبيل تذليلها، وأن تلك الجهود توجت أخيراً بصدور الحكم النهائي المشار إليه أعلاه" (وأرفق ما يستشهد به).

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

وخاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية 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 (--). وتاريخ (--). بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة للمدعي-، وقد تضمنت وقائع الحكم المشار إليه أن الشركة المدعى عليها شركة مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية، وإلى وجود لجنة وزارية مشكلة لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (--). وتاريخ (--). وما زالت أعمال هذه اللجنة قائمة. وطلبت الأمانة العامة إفادة لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية عن أعمال اللجنة الوزارية المشار إليها أعلاه، وآخر ما توصلت إليه من دراسة ونتائج وتوصيات، وكذلك الإفادة عما إذا كانت اللجنة مستمرة في أعمالها حتى تاريخه، وما التاريخ المتوقع لانتهاء أعمالها؟

وقد وردت إفادة هيئة السوق المالية متضمنة أن اللجنة مشكلة بالأمر السامي الكريم رقم (--). في تاريخ (--). ، بشأن أرض استثمارية، وترأس اللجنة وزارة البلديات والإسكان وعضوية كل 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 (--) . ويُعدّ 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 والأملك المتداخلة معه، حصر الأراضي الفضاء، تحديد المساحات الكلية والمفرغة وما تم التصرف به منها. وتجدر الإشارة أنه سبق أن 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 إن الاستئنافين قدّما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، مما يتعين معه قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بردّ الدعوى لعدم ثبوت خطأ من موكلته. وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب تأييد البندين (أولاً) و(ثانياً) من القرار محل الاستئناف، وتعديل البند (ثالثاً) ليكون مبلغ التعويض (120,000) ريال، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع الأرباح كاملة.

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 (306,000) ريال، ومبلغاً قدره (86,414.40) ريال تعويضاً عن حبس ماله، 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 (306,000) 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.

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 مزعم إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، سيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحميله 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 - المدعى -، 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 تُعدّ بمنزلة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من الهيئة، ولا تُعدّ منتجات استثمارية تتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى والمعونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة).

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 بعد اطلاعها 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 (-- و تاريخ (--) بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، وثبت أيضاً للجنة الاستئناف بعد اطلاعها على وقائع الحكم الصادر من محكمة الاستئناف وجود لجنة مشكلة من عدة جهات حكومية لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (-- و تاريخ (--) وما 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، فوردت إفادتها المتضمنة أن اللجنة مشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (-- و تاريخ (--)، بشأن أرض استثمارية، وتضم اللجنة عضوية من مجموعة من الوزارات والهيئات ومن ضمنها هيئة السوق المالية التي أضيفت إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (-- و تاريخ (--)، وأن الصك رقم (--) في (-- و مشموله 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 المزعم رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تنتهِ من إجراءات تصفية المحفظة محل الدعوى حتى تاريخه نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (أرض استثمارية)، وحيث تبين للجنة الاستئناف صدور محضر قضائي من محكمة التنفيذ رقم (-- و تاريخ (--) بإيقاف تنفيذ مزاد بيع الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة المقرر في تاريخ (--)، وجاء في القرار ما نصه: "... ثم أبرز للدائرة طلب الاستدعاء والمتضمن طلب إيقاف تنفيذ الطلب التنفيذي رقم (--) الصادر من الدائرة السابعة عشر والمحال بالإناوبة 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 جديد بخصوص إعادة بيع الأرض في مزاد علني، وقبلت محكمة الاستئناف التماس إعادة النظر المقدم من الشركة المدعى عليها، وصدر حكمها رقم (--)، وتاريخ (--)، الذي حكمت فيه بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، 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 تنتهِ من أعمالها بشأن صك الأرض رقم (--) في (--) والتي تمثل الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة بالمدعي حتى تاريخه.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف محاولات الشركة المدعى عليها لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض محل استثمار المحفظة الخاصة بالمدعي، وحيث إن المعوقات التي واجهت الشركة في تصفية الأرض وتسليم المدعي نصيبه من الاستثمار هي معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها، وثبت أيضاً للجنة الاستئناف أن الأرض لا تزال تحت الدراسة من اللجنة المشكلة بالأمر السامي المشار إليه أعلاه لم تُستكمل إجراءاتها النظامية حتى تاريخه 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 6175/ل/د/2025 لعام 1447هـ.
ثانياً: عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.

منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وستة آلاف (306,000) ريال.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة وثمانون ألف وأربع مائة وأربع عشر ريال وأربعون هللة (86,414.40) ريال؛ تعويضاً عن حبس ماله.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".