



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/213	6197/ل/د/2025 لعام 1447هـ	1447/5/25 هـ الموافق 2025/11/16 م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4066/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/07/03 هـ الموافق 2025/12/23 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 (204,000) ريال، وأن مدة الاستثمار سنتان مع إمكانية التمديد مدة عام واحد بغرض التصفية، وأن الشركة المدعى عليها ارتكبت أخطاء جسيمة لتأخرها في تصفية المحفظة، وتقديمها معلومات مضللة، وعدم تزويده بالتقارير ربع السنوية، وحبس أمواله مدة اثني عشر عاماً دون وجه حق. وطلب إلزامها بإعادة رأس ماله محل الاستثمار، ودفع أرباح المحفظة بنسبة 20% سنوياً، وبتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6197/ل/د/2025 لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئتان وأربعة آلاف (204,000) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وثمانون

ريالاً وسبع وتسعون هلة (60,385.97)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات."

وأُبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة

استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

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 لوحدات 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 المُدعي للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة فيها (ليصبح المُدعي مالكا 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. 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 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'. 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 أعاقست استكمال المرحلة الأولى وتعاملت الشركة المدعى 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 المُدعي، 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 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 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. 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 بينة 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، وتكملت 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. 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 للطرفين إلى الحالة التي كان 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 المدعى عليه. 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 يثبت المدعي بإثبات أن هذا الخطأ ألحق به ضرراً وأن العلاقة قائمة بين الضرر وخطأ المدعى عليه'. ولم يثبت المدعي أن الخطأ كان بسبب الشركة المدعى عليها. بل إن الشركة المدعى عليها أثبتت عكس ذلك بالرغم من أن البيئة على المدعي. فقد أثبتت أنها بذلت أقصى ما يمكن عمله لتخطي العقبات 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 (--) لعام (--) (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 المدعى عليها، ولعدم قيام أركان التعويض (الخطأ، الضرر، العلاقة السببية)، فإن الحكم على الشركة المدعى عليها بالتعويض أمر يتعارض مع المبادئ الشرعية والسوابق القضائية" (وأرفق ما يستند إليه). ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وبرّد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من موكلته.

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

"نتقدم إلى لجننتكم الموقرة بهذا الاستئناف ضد القرار رقم (--) الصادر في الدعوى رقم (--) ضد الشركة المدعى عليها، وذلك فيما يتعلق بمساهمتنا معهم في محفظة الأرض الاستثمارية بمبلغ وقدره 204,000 ريال سعودي بتاريخ (--) وحسبما ورد في نشرة المحفظة، فإن مدتها عامان، والأرباح المتوقعة 20% سنوياً، أي 40% خلال مدة العامين، وهي مدة المحفظة التي كان يتعين تصفيتها في (-). وقد تبين لاحقاً أن النشرة أعدت لاستكمال عملية الخداع التي تعرضنا لها من الشركة المدعى عليها. وقد صدر قرار لجنة الفصل ببطالان الاتفاقية محل الدعوى لعدم حصول الشركة المدعى عليها على التراخيص اللازمة وفق الفقرة (ب) من المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والفقرة (هـ) من المادة الرابعة من ذات اللائحة، التي تحظر طرح الوحدات أو تسويقها قبل الحصول على موافقة الهيئة، وهو ما تجاهلته الشركة المدعى عليها تمامًا، مما ألحق بنا أضراراً مادية ومعنوية جسيمة. كما أن الشركة المدعى عليها قامت بإعداد نشرة للمحفظة تضمنت معلومات مضللة، في مخالفة صريحة للمادة (55) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي تحظر تقديم بيانات غير



صحيحة. وهذا السلوك متكرر، حيث واجهنا مخالفات مماثلة في صندوق محل الدعوى، موضوع الدعوى رقم (--) المتداولة أمام لجننتكم. وبالنسبة للمدة النظامية، فإن استئنافنا مقبول من الناحية الشكلية.

أسباب الاستئناف: أولاً: تعدد المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعى عليها، والتي ترتب عليها أضرار مادية ومعنوية جسيمة تستوجب رفع مبلغ التعويض. ثانياً: احتساب التعويض على مؤشر منخفض المخاطر، بينما الاستثمار في محفظة الأرض الاستثمارية من الاستثمارات متوسطة إلى عالية المخاطر، مما يستوجب تعديل مبلغ التعويض. ثالثاً: الأضرار المعنوية ثابتة بشواهد عديدة، منها عدم تزويدنا بكشوف الحساب والتقارير الربع سنوية، وعدم الرد على الاستفسارات، واتضح أن الاتفاقية منعدمة وغير قانونية. رابعاً: ما تعرضنا له من خداع وأضرار نفسية يستوجب التعويض الجابر وفق المادة 120 من نظام المعاملات المدنية. خامساً: حجب المعلومات وانعدام الشفافية طوال فترة الاستثمار. سادساً: التأخير غير المبرر وعدم عقد جمعيات عمومية لمدة تتجاوز 11 عاماً، مما أثر على الثقة والقرار الاستثماري."

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب تأييد البندين (أولاً) و (ثانياً) من القرار محل الاستئناف. وتعديل البند (ثالثاً) ليكون مبلغ التعويض بما يتناسب مع حجم الأضرار وما شملته من حبس أموال، وفوات أرباح، وانعدام شفافية، وتأخير غير مبرر، والأضرار المعنوية. وتعويضه بدفع الأرباح بواقع (20%) سنوياً عن كامل مدة الاستثمار.

وبتاريخ (--)، تقدم وكيل الشركة المدعى عليها السابق تعريفه أعلاه بمذكرة إلحاقية، تضمنت الآتي: "نفيد سعادتك أن محكمة الاستئناف أصدرت الحكم النهائي رقم (--) وتاريخ (--) القاضي بنقض الحكم الابتدائي، والحكم بالسير في بيع العقار محل المنازعة. 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 تذييلها، وأن تلك الجهود توجت أخيراً بصدور الحكم النهائي المشار إليه أعلاه" (وأرفق ما يستند إليه).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الإلحاقية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد 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 والأماكن 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 قدما 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 برّد 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 بما يتناسب مع حجم الأضرار التي لحقت به، وبتعويضه عن الأرباح بواقع 20% سنوياً.

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 (204,000) ريال، ومبلغاً قدره (60,385.97) 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.

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 (204,000) 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 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 - 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 والمعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة).

وحيث إن الاتفاقية المبرمة بين المدعي الشركة 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 بالمدعى، 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 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 ((--)) بتاريخ (--)، 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 (--) 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 المزعم رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفية المحفظة محل الدعوى حتى تاريخه نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (الأرض الاستثمارية)، 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 بالإنباء 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 نظر 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 مجدداً 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 المُشكَّلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) وتاريخ (--)، لم تنتهِ من أعمالها بشأن صك الأرض رقم (--) في تاريخ (--) التي 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 ولم تُستكمل إجراءاتها النظامية حتى تاريخه بسبب المعوقات، 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 6197/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 مئتان وأربعة آلاف (204,000) ريال.
- ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وثمانون ريالاً وسبع وتسعون هللة (60,385.97)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.
- رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات