تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/429	5689/ل/د2/2025 لعام 1446هـ	1446/9/16هـ، الموافق 2025/03/16م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3779/ل.س/2025 لعام 1446هـ	1446/11/29هـ الموافق 2025/05/27م	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 إدارة محفظة خاصة، بمبلغ قدره (1,530,000) ريال؛ وذلك بغرض الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في المشاركة في المحفظة، ونصت الاتفاقية على أن مدة الاستثمار المتوقعة سنة واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية، وقد مضت عشر سنوات ولم تقم الشركة المدعى عليها بتزويده بالتقارير الربعة للمحفظة، ولم تبذل العناية اللازمة للحفاظ على أموال المستثمرين وقامت بتمديد المحفظة دون موافقة المستثمرين، وأنه بتاريخ (--) وردته حوالة من الشركة المدعى عليها بمبلغ قدره (1,289,783.49) ريال. وطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بدفع المبلغ المتبقي وقدره (240,216.51)، وتعويضه عن حبس أمواله.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5689/ل/د2/2025 لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئتان وأربعون ألفاً ومئتان وستة عشر ريالاً وإحدى وخمسون هللة (240,216.51).

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"ألتمس من هيئتكم الموقرة تأييد الحكم والنظر في تعويضي عن حبس المال لمدة أكثر من عشر سنوات بمبلغ (489,600) ريال عن حبس المال وعدم الانتفاع منه خلال هذه الفترة وتفويت فرص استثمارية كثيرة مما اضطرني إلى الاقتراض من البنك (أ) في عام (--) وكذلك اضطررت مرة أخرى للاقتراض من بنك (أ) في عام (--) لتسديد الاحتياجات الضرورية لي ولأسرتي، لذا أرجو منكم النظر في طلبي واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان حصولي على التعويض".

وأجمل المدعي طلباته في مذكرته الاستئنافية بطلب تأييد قرار لجنة الفصل، وتعويضه عن حبس ماله.

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

"أولاً: نتمسك بجميع مذكراتنا ودفوعنا التي تقدمنا بها أمام لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية واعتبارها جزءً لا يتجزأ من هذه المذكرة.

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 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 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 والشركة المدعى عليه 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. هذا بالرغم من أن الاتفاقية محل تلك القضية تنص في استراتيجية استثمارها على إنشاء صندوق عقاري، ومع ذلك أتى جواب الهيئة وقرار اللجنة مؤكداً أن طبيعة الاتفاقية إدارة محفظة خاصة وليست إنشاء صندوق استثماري. ومن باب الأولى أن ينطبق ذلك القرار على الاتفاقية محل هذا الاستئناف، لأنها لم تذكر التوجه نحو تأسيس صندوق عقاري في استراتيجية استثمارها ولا في أي موضع آخر، وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقية بالمخالفة لموقف هيئة السوق المالية وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية.

ثالثاً: الخطأ في تكييف الوقائع: أبطل القرار المستأنف الاتفاقية بين طرفي الدعوى للسبب الآتي: '... وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى . وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها . وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد للوحدات التي تمثل استثمار المدعي في الفرصة، إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره الشركة المدعى عليها مقابل رسوم محددة، يهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من سعر شرائها، وهو ما يعد في حقيقته صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفقاً للمتطلبات التنظيمية لتأسيس الصناديق العقارية استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن الصندوق العقاري -محل الاتفاقية- منعدم؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى أن الاتفاقية بين الطرفين باطلة'. وهذا التسبيب لا يتفق مع طبيعة الاتفاقية المُبرمة بين طرفي الدعوى؛ فلا يوجد فيها ما يشير صراحة أو ضمناً إلى إنشاء صندوق استثمار عقاري، ولكنها في شكلها وفي جوهرها تعد عقد إدارة محافظ خاصة، كما أكدت على ذلك (هيئة

السوق المالية) وهي الجهة المشرعة للأنظمة واللوائح والمشرفة على الشركات المالية في جوابها الذي سقناه بالفقرة السابقة. 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) على أن الفرصة العقارية (متمثلة بالمشاركة في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية واستكمال إجراءات الإفراغ ومن ثم بيعها). وبالتالي فإن الاتفاقية تُعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وتوكيل من المُدعي للشركة المدعى عليها في شراء الأرض المحددة في الاتفاقية (ليصبح المُدعي مالكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين)، ثم تقوم الشركة المدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المُدعي وتدفع له نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع من الاتفاقية حيث نص على 'أن 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 المستثمرين، ومن بينهم المُدعي، وهو ما أكده صراحة البند الثامن بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في 'المشاركة بشراء وتملك قطع أراضي..'.

2. نص البند الثاني من الاتفاقية على أنه إذا لم تنجح الشركة المدعى عليها في شراء تلك الأرض خلال (4) أشهر سوف يتم إرجاع كامل المبلغ للمُدعي، في حين أن اتفاقيات إنشاء برامج أو صناديق الاستثمار لا تنطوي على مثل هذا القيد. مما يدل على أن الاستثمار محل الاتفاقية ذو طبيعة تجارية (شراء أرض لحساب المُدعي وباقي المستثمرين ثم إعادة بيعها لحسابهم..) وليس شراء أوراق مالية. وذلك ما أكده البند السابع صراحة بالنص الآتي: 'أن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول باسمه لصالح الطرف الثاني..'.

3. أكد ذلك البند الثالث من الاتفاقية بالنص الآتي: '... ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في العقار الموضح في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر'. إن عبارة (كاستثمار مباشر) صريحة في تكييف الاتفاقية على أنها مُشاركة مباشرة في ملكية العقار المحدد فيها، وأنها لا تتعلق بشراء وحدات في صندوق استثماري أو شراء أوراق مالية من أي نوع؛ لأن الاستثمار عبر وحدات استثمارية في صندوق استثمار لا يوصف فنياً بأنه استثمار مباشر وإنما (استثمار غير المباشر). كما أن البند الثامن كشف المقصود بعبارة (الاستثمار المباشر) وذلك بالنص على أن استراتيجية الاستثمار تتلخص في (المشاركة بشراء وتملك العقار محل الاتفاقية).

4. أكد المُدعي في صحيفة دعواه على أن موضوع الاتفاقية (إدارة محفظة خاصة) ولم يُطالب طيلة مدة السنوات الثمانية منذ توقيع الاتفاقية باتخاذ أي من الإجراءات المتعلقة بإنشاء صندوق استثماري، مثل إعداد الأحكام والشروط وإنشاء مجلس إدارة وعقد جمعيات الملاك، ونحو ذلك. فقد اقتصرت صحيفة الدعوى على الآتي: 'توقيع اتفاقية إدارة محفظة خاصة بتاريخ (--) و(--) على التوالي، وتم إخطارنا بتاريخ (--) بعرضها للبيع خلال مزاد عن طريق شركة عقار 1 وتفاجأنا بقيام الشركة المدعى عليها ببيعها بصفقة خاصة بتاريخ (--) مما تسبب في خسائر رأس مالية بنسبة (14.7%) مخالفاً البند الخامس من اتفاقية إدارة محفظة خاصة (أن يمارس أعمال إدارة المحفظة المذكورة بكل أمانة وحرص على مصلحة الطرف الثاني)'، مما يُثبت انصراف إرادة الطرفين إلى أن الاتفاقية بينهم تعد اتفاقية إدارة محفظة خاصة، وأن المُدعي كان يتصرف في علاقته مع الشركة المدعى عليها كمستثمر تجاري مالك لجزء مشاع من الأرض محل الدعوى وليس مالكاً لوحدات في صندوق استثماري.

5. رغم صراحة بنود وأحكام الاتفاقية بين طرفي الدعوى، على النحو المبين أعلاه، إلا أن القرار محل الاستئناف نص في أسبابه على الآتي: '... وحيث إن الاتفاقية محل الدعوى . وفقاً لما تضمنته البنود النظامية المشار إليها . وكشف الحساب الاستثماري بما تضمنه من عدد للوحدات التي تمثل استثمار المُدعي في الفرصة، إنما هو إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري..'، مما يعني أن القرار محل الاستئناف استدل باستعمال الشركة المدعى عليها كلمة (وحدة) في كشف الحساب؛ والتي يُقصد بها بيان نسبة ما تملكه محفظة المُدعي في المشروع وليس بيان عدد وحدات استثمارية في صندوق استثماري ليس له وجود. تقضي القاعدة الثانية من القواعد الكلية المنصوص عليها بالمادة (720) من نظام المعاملات المدنية بأن 'العبرة بالمعاني لا بالألفاظ والمباني'. ولا شك أن مجرد وجود هذه الكلمة الوحيدة في كشف الحساب لا يقوى على تغيير طبيعة الاتفاقية بين الطرفين وتحويلها إلى اتفاقية إنشاء صندوق عقاري وتجاهل كل تلك النصوص الصريحة الواردة فيها التي أكدت على أنها اتفاقية (إدارة محفظة خاصة)، وبذلك يكون لقرار محل الاستئناف قد أخطأ في تكييفه الاتفاقية محل الدعوى بأنها اتفاقية إنشاء صندوق استثماري؛ والصحيح أنها اتفاقية إدارة محفظة خاصة.

رابعاً: عدم الكتابة إلى جهة الخبرة والجهة المشرعة للوائح والأنظمة، كان على لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية على في حال رأت بأن هذا العقد باطل أن يكون رأيها مبنياً على رأي جهة الخبرة في عقود وإدارة المحافظ المالية (هيئة السوق المالية) بالكتابة إليها عن مدى صحة هذا العقد من عدمه في سبيل التحري لرأيها. لا سيما وأن إبطال العقد في القرار محل الدعوى لم يكن مبنياً على مخالفة الاتفاقية لمواد صريحة من الأنظمة واللوائح وإنما كان بناءً على تكييف لجنة الفصل لوقائع الدعوى وهو مجرد وجود كلمة (وحدة) في كشف حساب المحفظة الاستثمارية للمدعي فقط، في مقابل جميع النصوص الصريحة بالاتفاقية التي تؤكد على أنها إدارة محفظة مالية من هذه المذكرة، بالإضافة إلى تأكيد سابق في قضية مماثلة من هيئة السوق المالية على صحة العلاقة التعاقدية بين الطرفين وبأنها عقد التي أشرنا إليها بالبند ثانياً وثالثاً".

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

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

"أولاً: نطلب عدم قبول مُذكرة الاستئناف شكلاً: خالفت مُذكرة الاستئناف الفقرة (أ) من المادة (السادسة والاربعون) من (لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية)، وخالفت كذلك المادة (الثامنة والثمانون بعد المائة) من نظام المرافعات الشرعية وذلك لخلوها من (طلبات المُعترض) و (توقيعه). كما خالفت مُذكرة الاستئناف الفقرة (ج) من المادة (السادسة والاربعون) من (لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية)، والتي تنص على أنه 'يجوز أن يُضاف إلى الطلب الأصلي في الاستئناف ما يزيد من التعويضات التي تُستحق بعد تقديم الطلبات الختامية أمام الدائرة ' ومفهوم المخالفة منه أنه لا يجوز تعديل الطلب الأصلي بإنقاصه أو تعديله بأي شكل آخر سوى الزيادة، لذا نلتمس عدم قبول مُذكرة الاستئناف من الناحية الشكلية.

ثانياً: نتمسك بمذكراتنا التي قدمت إلى لجنة الفصل وبالمذكرة الاستئنافية واعتباراها جزءً لا يتجزأ من هذا الرد.

ثالثاً: ورد بمذكرة المُدّعي ما يفيد النظر في التعويض عن حبس المال، ونجيب عليه بالآتي: 1. أصدرت لجنة الفصل قرارها ببطلان الاتفاقية، والأثر القانوني للحكم ببطلان الاتفاقية هو إعادة طرفي الاتفاقية إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، وعدم الاعتداد بالاتفاقية والعلاقة بين طرفيه، واعتبار العقد كأن لم يكن وذلك استناداً إلى المادة (الثانية والثمانون) من نظام المعاملات المدنية التي نصت 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'. الأمر الذي يدفع ما طلبه وكيل المُدّعي من التعويض بحبس الأموال من الناحية القانونية. 2. زعم المُدّعي قيام موكلتي بحبس للأموال وهذا زعم غير صحيح فلم يقدم بيّنَة تُثبت تعمد موكلتي حبس الأموال وعلى العكس من ذلك، فقد قدمت موكلتي الأسباب الخارجية التي أدت إلى تأخير تصفية الفرصة لأسباب لا يد لها فيها ولا تملك رفعها أو دفعها".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب عدم قبول استئناف المدعي شكلاً، ورفض استئناف المدعي للأسباب الموضوعية، ونقض القرار محل الاستئناف والحكم برد الدعوى.

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 الاستئنافين قُدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب تأييد قرار محل الاستئناف، وبتعويضه عن حبس ماله.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى لعدم ثبوت خطأ من 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 (240,216.51) ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أنه لا يكفي مجرد وجود كلمة (وحدة) في كشف الحساب لتحويل الاتفاقية من اتفاقية إدارة محفظة خاصة إلى اتفاقية إنشاء صندوق استثماري من أجل إبطالها، فيجاب عنه بأن الالتزام الأساسي الناشئ عن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى وَرَدَ على محل يخالف النظام العام؛ ذلك أن الاستثمار - محل الاتفاقية- يهدف في حقيقته إلى إنشاء صندوق وطرح وحداته دون إشعار هيئة السوق المالية واستكمال الإجراءات النظامية، وهو ما يجعل الاتفاقية باطلة، ويزيل الأثر المترتب عليها، إضافة إلى أن ذلك البطلان يجوز للجنة الفصل وهذه اللجنة أن تحكم به من تلقاء نفسها دون طلب أي من الخصوم، وليس قرار لجنة الفصل إلا قراراً كاشفاً للبطلان، وليس منشئاً له؛ إذ إن الاتفاق باطل ابتداءً، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عن ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها في هذا الشأن.

وأما بقية ما أورده المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتي استئنافهما، فلم تجد فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

وبمراجعة لجنة الاستئناف للقرار محل الاستئناف، لاحظت وجود خطأ مادي في رقم الدعوى؛ فقد ورد في القرار محل الاستئناف أن رقم الدعوى هو: (--)، في حين أن رقم الدعوى الصحيح هو: (--)، الأمر الذي تعين معه تصحيح ذلك.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (5689/ل/د/2025/2 لعام 1446هـ).

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 وأربعون ألفاً ومئتان وستة عشر ريالاً وإحدى وخمسون هللة (240,216.51).** **ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".**