# إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل | تاريخ صدور القرار |
|---|---|---|
| 46/284 | 5687/ل/د/2025/2 لعام 1446هـ | 1446/9/16هـ، الموافق 2025/03/16م |
| **رقم قرار لجنة الاستئناف** | **تاريخ صدور القرار** | **نوع الدعوى** |
| 3780/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 في تاريخ (--) أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقية لإدارة محفظة خاصة، بمبلغ قدره (330,000) ريال؛ وذلك لغرض الاستثمار في محفظة استثمار عقارية، على أن تكون مدة الاستثمار سنتين من تاريخ المساهمة، وبأرباح تتخطى (40%)، وأنه بعد مضي أكثر من تسع سنوات لم يتم إعادة رأس المال ولا الأرباح، وأنه تضرر من سوء إدارة الشركة المدعى عليها لتأخرها ومخالفتها للوائح وانعدام شفافيتها وحجزها لأمواله. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس ماله وقدره (330,000) ريال، ودفع أرباح بنسبة (40%) عن كل سنة من تاريخ المساهمة حتى تاريخ الفصل في الدعوى، وتعويضه عن الضرر الذي لحق به بمبلغ قدره (400,000) ريال، وتعويضه عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (150,000) ريال.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5687/ل/د/2025/2 لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمئة وثلاثون ألف (330,000) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئة وستة آلاف وثمانمئة وثمانية وستون ريالاً وأربع وأربعون هللة (106,868.44)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره واحد وعشرون ألفاً وثمانمئة وثلاثة وأربعون ريالاً واثنتان وأربعون هللة (21,843.42)؛ 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:

"أولاً: يتعارض القرار محل الاستئناف مع نصوص الاتفاقية بين الطرفين: 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 استناداً إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن الصندوق العقاري محل الاتفاقية منعدم؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى أن الاتفاقية بين الطرفين باطلة'. وهذا التسبيب لا يتفق مع طبيعة الاتفاقية؛ لأنها تُعد في شكلها وفي جوهرها عقد إدارة محفظة خاصة، وتنطوي على تفويضٍ من عدد من المستثمرين للشركة المدعى عليها في أن تشتري نيابة عنهم قطعة أرض محددة بموقعها وحدودها في الاتفاقيات التي وقعوها 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 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 في الاتفاقية ليصبح المُدعي مالكاً لها على الشيوع مع باقي المستثمرين، ثم تقوم الشركة المدعى عليها ببيع الأرض نيابة عن المستثمرين، بمن فيهم المُدعي وتدفع نصيبه من ربح أو خسارة. وأكد على ذلك البند السابع 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 المستثمرين، ومن بينهم المُدعي.

2. 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'. 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 مُذكرتينا المقدمتين إلى اللجنة التي أعاقت استكمال المرحلة الأولى وتعاملت الشركة المدعى عليها مع تلك التطورات بأقصى ما يمكن القيام به، ونجحت أخيراً في إلغاء الحكم القضائي المانع من بيع الأرض وتصفية الاستثمار. ولا يخفى على سعادتكم أن تلك التطورات لا تمس من مشروعية الاتفاقية مع المُدعي، ولا تبرر الحكم بإبطالها.

3. لم يدَع المُدعي في صحيفة دعواه بأن مبلغ المشاركة يتعلق بصندوق استثماري، 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. بل إن المُدعي بنى هذه الدعوى على ما وصفه بعدم التزام الشركة المدعى عليها بالمدة المحددة في الاتفاقية وعدم تزويده بالتقارير. مما يعني اعترافه بالاتفاقية وتمسكه بها. ويُثبت 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.

ثانياً: 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 'أولاً'.

ثالثاً: 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 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'. وصدر قرار لجنة الاستئناف رقم (--) مؤيداً لقرار لجنة الفصل باعتبار العقد صحيحاً. وبذلك يكون القرار محل الاستئناف قد أبطل الاتفاقية بالمخالفة لموقف هيئة السوق المالية وقرارات لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية.

رابعاً: لا يصح الجمع بين إبطال الاتفاقية والحكم بالتعويض: بالرغم من إصدار الدائرة الحكم ببطلان الاتفاقية بين الطرفين إلا أنها حكمت بالتعويض إضافةً إلى إعادة رأس المال وهذا يتعارض مع المبادئ المستقرة الشرعية 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 المُدعي، وبالتالي فإن الحكم له بمبلغ إضافي أمر يتعارض مع هذه المادة. وتأكيداً على عدم جواز الجمع بين إبطال الاتفاقية والتعويض فقد ألزمت المادة الثالثة والثمانون من نظام المعاملات المدنية (منعدم الأهلية، أو ناقصها) بإعادة أي منافع تحصل عليها جراء ذلك العقد الباطل بالنص الآتي: ' في حالتي إبطال العقد أو بطلانه لنقص أهلية المتعاقد أو انعدامها، لا يلزمه أن يرد (غير)ما عاد عليه من منفعة معتبرة بسبب تنفيذ العقد.' فإذا كان ذلك الإلزام بإعادة أي منافع تحصل عليها في حال بطلان التعاقد والاقتصار على رأس المال مع ناقص العقل والأهلية ومنعدمها؛ فمن باب أولى أن يتم التعامل كذلك مع المستثمر بالمحفظة في السوق المالية الذي يفترض فيه كمال الأهلية وأكثر من ذلك. وغنيٌ عن البيان أن نتيجة الحكم محل الاستئناف رجحت كفة المُدعي وجعلته رابحاً من العقد الذي تم إبطاله مع الشركة المدعى عليها وذلك بأن أعادت له أكثر من رأس ماله، وهذا على خلاف ما نص عليه نظام المعاملات المدنية في (آثار بطلان التعاقد) وهي: (إعادة طرفي التعاقد إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد).

خامساً: لا مبرر من الشرع أو النظام للحكم للمُدعي باستعادة رأسماله: لم يقدم المدعي أي بينة على تقصير الشركة المدعى 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 مُذكرتينا المقدمتين 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 المُدّعى 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 الاتفاقية 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. 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 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.

سادساً: 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. وإثبات لقيام أركان التعويض (الخطأ، الضرر، العلاقة السببية) استناداً للمبادئ القضائية الصادرة في الدعاوى المدنية للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ونصها: 'خطأ المدعى عليه لا يؤسس بمفرده التعويض ما لم يقم المدعي بإثبات أن هذا الخطأ ألحق به ضرراً،

وأن العلاقة قائمة بين الضرر وخطأ الشركة المدعى عليها'. ولم يُثبت المدعي أن الخطأ كان بسبب الشركة المدعى عليها. بل إن الشركة المدعى عليها أثبتت عكس ذلك بالرغم من أن المدعي هو المطالب بتقديم بينة على ادعاءاته وأثبتت بأنها 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 المدعى عليها للتعامل مع تلك الظروف. فبأي حق يُطالب المدعي بالتعويض رغم ذلك. 2- استقرت المحاكم 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 رقم (--) 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".

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

"أولاً: الرد على القول بأن الاتفاقية محل النزاع هي اتفاقية إدارة محفظة خاصة وليست تأسيس صندوق استثماري: ما ذكرته المستأنفة في هذا الشأن مخالف لما ثبت يقينًا في الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، حيث بينت الاتفاقية المبرمة بين الطرفين عدة أمور توصلت بها الدائرة الابتدائية للحكم ببطلان الاتفاقية؛ وهي على سبيل الاجمال: - ورد في الاتفاقية أن الهدف الحقيقي منها هو تمويل الشركة المدعى عليها بمبلغ مالي مقابل تخصيص 'وحدات' في صندوق استثماري سيتم تأسيسه لاحقاً، بما يحقق عوائد ربحية للمدعي، وقد عرفت لائحة صناديق الاستثمار العقاري الـ (وحدة) بأنها: 'حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق'، وقد نصت الفقرة (ب) من المادة الثالثة من اللائحة ذاتها على أنه 'لا تطرح وحدات في صندوق استثمار عقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات المطلوبة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها'، وقد نصت الفقرة (هـ) من المادة الرابعة من اللائحة ذاتها على أنه' لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة' مما يدل على صحة تكييف الدائرة الابتدائية للعلاقة التعاقدية بين الطرفين وصحة الحكم على إثر ذلك. - كما أن الاتفاقية نصّت صراحة على عبارات متكررة مثل (الوحدات، الصندوق العقاري، التأسيس، الاكتتاب، التقييم العادل)، وهي جميعها مصطلحات تنظيمية واردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري. - يتضح مما ورد في الفقرة (2) من البند الثاني من الاتفاقية أن العلاقة التعاقدية كانت تهدف إلى تملك وحدات بعد تأسيس الصندوق، لا مجرد تملك مشاع في أرض. وعليه، فإن الاتفاقية ليست إدارة محفظة بالمعنى المنصوص عليه، وإنما هي اتفاق أولي على طرح وحدات صندوق عقاري قبل تأسيسه أو ترخيصه، مما يخالف نظام السوق المالية.

ثانيًا: الرد على الدفع بعدم مخاطبة هيئة السوق المالية: هذا الدفع مردود للأسباب التالية: لا يلزم الكتابة لهيئة السوق المالية قبل الحكم بالبطلان، وذلك لأن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية

هي جهة قضائية مستقلة ذات اختصاص أصيل بموجب تمكينها من هيئة السوق المالية فقد نصت المادة (25) من نظام السوق المالية على أن: 'تتولى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية الفصل في المنازعات الخاصة بالأوراق المالية'. ولا يوجد في النظام ما يوجب على اللجنة أخذ رأي الهيئة كشرط لصحة الحكم، خصوصًا في حالة ثبوت المخالفة النظامية يقينًا من خلال فحص العقد ومضمونه والمبني على تحليل قضائي من اللجنة الموقرة التي لها ولاية النظر والاختصاص. ولو سلمنا فرضاً على وجوب مخاطبة الهيئة فإن هيئة السوق المالية نفسها تُفرّق بين إدارة المحافظ والصناديق، وأي عقد ينطوي على جمع أموال مقابل منح وحدات في صندوق لم يُرخص بعد يعد باطلاً وفق نظام السوق المالية.

ثالثاً: الرد على مخالفة الحكم لما ورد في قضايا سابقة: لا يخفى على سعادتكم أن الأحكام القضائية السابقة لا تُعتبر سوابق ملزمة في القضاء المالي وغيره، بل يُنظر لكل دعوى حسب الوقائع والبينات الخاصة بها، ثم إن السابقة القضائية المشار إليها من قبل المستأنفة لا تُلزم اللجنة بها في هذه الدعوى، وذلك لأن الوقائع مختلفة، والمراكز القانونية غير متطابقة بل بينهما بون شاسع، والسابقة القضائية التي تتطابق مع هذه الدعوى هي السابقة المرفقة من قبلنا، حيث أنها بنفس موضوع الدعوى هذه، وضد الشركة المدعى عليها ذاتها. كما يظهر لسعادتكم أن الحكم الابتدائي بيّن أن المسمى الظاهري للاتفاقية لا يغير من جوهرها، إذ إن ما وقع فعلاً هو جمع أموال من المستثمرين قبل التأسيس مقابل وعد بمنح وحدات في صندوق، وهذا هو جوهر التعاقد المنهي عنه في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

رابعاً: الرد على الدفع بعدم جواز الجمع بين إبطال الاتفاقية والحكم بالتعويض: هذا الدفع مردود نظاماً وشرعاً للأسباب التالية: - المادة 82 من نظام المعاملات المدنية نصت على إعادة الأطراف إلى الحالة السابقة إن أمكن، وإن تعذر ذلك فيجوز الحكم بالتعويض. وفي حالتنا، أثبت الحكم أن الضرر الذي أصاب موكلنا نتج عن خطأ الشركة المدعى عليها المتمثل في مخالفة التنظيم، وتعطيل أموال المدعي دون وجه حق. - ثم إن التعويض لم يكن عن الاتفاقية الباطلة بحد ذاتها، وإنما عن الأضرار الفعلية الناجمة عن إخلال الشركة المدعى عليها بالتزاماتها وتأخيرها ومماطلتها في إعادة الأموال لمدة 10 سنوات، أو اتخاذ خطوات تأسيس الصندوق أو باختصار سوء الإدارة لذا فإن الحكم بالتعويض لا يخالف النظام، بل جاء تطبيقًا له.

خامساً: الرد على الدفع بانتفاء الخطأ من جانب الشركة المدعى عليها: الثابت من وقائع الحكم أن الشركة المدعى عليها أخفقت في إنشاء الصندوق ولم ترد أموال المدعي خلال فترة 10 سنوات رغم عدم وجود عائق قانوني يمنعها، كما أن الشركة المدعى عليها لم تقدم أي مستند رسمي يُثبت أن العقبات التي واجهتها ترقى إلى 'قوة قاهرة' تسقط عنها المسؤولية، بل إن معظم العراقيل نتجت عن سوء الإدارة أو غياب التراخيص المطلوبة.

سادساً: الرد على الدفع بانتفاء الضرر والعلاقة السببية: - الضرر تحقق فعلياً ويتمثل في حرمان موكلنا من استثمار أمواله طيلة هذه السنوات دون عائد، وتكبده للديون جرّاء حجز أمواله لدى المستأنفة، وهو ما أقر به الحكم بتفصيل كامل في حيثياته. -العلاقة السببية قائمة بين إخلال المستأنفة والتأخر غير المبرر في تنفيذ جوهر الاتفاقية وحجز أموال موكلي، وبين الضرر المالي الفعلي المترتب على ذلك. وعليه فقد توافرت أركان المسؤولية التقصيرية على عاتق المستأنفة وهي ملزمة بالتعويض لموكلي وفقاً

لما ورد في المادة (165) من نظام المعاملات المدنية، ونصها: ’كل من ارتكب فعلاً غير مشروع ترتب عليه ضرر للغير، يلتزم بتعويضه‘".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف، ورفض الاستئناف، والتعويض عن أتعاب المحاماة.

## 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 برد 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 الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (330,000) ريال، ومبلغاً قدره (106,868.44) ريال تعويضاً عما لحقه من أضرار، وبأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (21,843.42) 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 (330,00000) 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، وأن الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان وفقاً لما ورد في وقائع الدعوى.

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 بالصندوق العقاري المزمع 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 الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، سيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي المصاريف والأتعاب الأخرى 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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقية المبرمة 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 الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى المعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطلان الاتفاقية المبرمة بين طرفي 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 تضمَّنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن للجنة تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث إن الاتفاقية المبرمة بين المدعي و الشركة المدعى عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وحيث تبين للجنة الاستئناف 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، وحيث إن المدعي يطالب بإعادة رأس ماله، بالإضافة إلى الأرباح المستحقة، وبالتعويض عن الضرر، 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 (--) أبرم طرفا الدعوى اتفاقية لإدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصّت على أن قيمة استثمارات العميل هي مبلغ إجمالي قدره (330,000) ريال، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث طلب وكيل المدعي في دعواه إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (330,000) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب الاتفاقية المشار إليه بمبلغ قدره (330,000) ريال.

أما ما يتعلق بما طالب به وكيل المدعي من تعويضه عن الأرباح، 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 إن المدعي يمتلك (30,000) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) - وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى بحسب ما انتهت إليه لجنة الفصل بالاستناد إلى التقارير الربيعة للمحفظة محل الدعوى الواردة لها من هيئة السوق المالية- مبلغاً قدره (14.56) ريال مقارنة بسعر التكلفة المبين في كشف الحساب الاستثماري، وبأرباح بلغت في وقتها (106,868.44) ريال، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ.

وأما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضه عن أتعاب المحاماة، فقد قدّرت لجنة الاستئناف ـ وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه ـ إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (21,843.42) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفوع في مذكرته الاستئنافية، فلم تجد فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

**فلهذه الأسباب**

**قررت لجنة الاستئناف:**

**أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5687/ل/د2/2025 لعام 1446هـ.**

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

**1- مبلغاً قدره (330,000) ثلاثمائة وثلاثون ألف ريال.**

**2- مبلغاً قدره (106,868.44) مائة وستة آلاف وثماني مائة وثمانية وستون ريالاً وأربع وأربعون هللة؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.**

**3- مبلغاً قدره (21,843.42) واحد وعشرون ألفاً وثماني مائة وثلاثة وأربعون ريالاً واثنتان وأربعون هللة؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.**

**ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.**

| منطوق قرار لجنة الفصل |
| --- |
| **"أولاً: بطلان الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة المدعى عليها.**<br>**ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمئة وثلاثون ألف (330,000) ريال.**<br>**ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئة وستة آلاف وثمانمئة وثمانية وستون ريالاً وأربع وأربعون هللة (106,868.44)؛ تعويضاً عما لحقه من أضرار.**<br>**رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره واحد وعشرون ألفاً وثمانمئة وثلاثة وأربعون ريالاً واثنتان وأربعون هللة (21,843.42)؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.**<br>**خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".** |