تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٣٩/٢٧٦	٢٤٩٧/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/٠٧/١٩هـ الموافق ٢٠١٩/٠٣/٢٦م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٧٤١/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/١٠/٢٢هـ الموافق ٢٠١٩/٠٦/٢٥م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صناديق الاستثمار		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنة أنه اشترك في تاريخ ٢٠١٣/٠٩/١١م بمبلغ قدره (٢٠٤,٠٠٠) ريال في فرصة عقارية لدى الشركة المدعى عليها متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة الحوية، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وأن الفترة المتوقعة للاستثمار سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة، إلا أنه لم يتم تصفية الاستثمار في المدة المذكورة بسبب وجود نزاع على أرض المشروع، وطلب استرداد كامل مبلغ الاستثمار.

وقد نُظِرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٤٩٧/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ، القاضي بالآتي:

"إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره مائتان وأربعة آلاف (٢٠٤،٠٠٠) ريال".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/١٢هـ، وبتاريخ ١٤٤٠/٠٩/١٠هـ تقدم وكيلها، بمذكرة استئناف طعناً فيه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أولاً: عدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ولائياً بنظر الدعوى:

يتضح من وقائع الدعوى أعلاه بأنه لا وجود للورقة مالية ولم يكن التعاقد بشأن ورقة مالية، فالمدعي عُرضت عليه الأرض محل الدعوى للاستثمار بها، وبعد موافقته ودخوله في الأرض مع الشركة المدعى عليها أصبح شريكاً في الأرض، وأصبح يتعامل مع الشركة المدعى عليها بصفته تلك، ثم أقام هذه الدعوى مُطالباً بإلغاء عقد شراءه الحصة المُشاعة في الأرض واستعادة مبلغ المشاركة؛ وهو ادعاء يتعلق بمنازعة عقارية تخرج عن نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، وبالتالي فإن هذه الدعوى تخرج عن اختصاص اللجنة المُحدد بالمادة الخامسة والعشرين من نظام السوق المالية الذي يتعلق بالفصل في المنازعات

التي تقع في نطاق أحكام النظام ولوائحه التنفيذية، حيث لم يشمل النظام أو اللوائح التنفيذية تنظيماً يتعلق بمُلكية العقار؛ في حين نصّت المادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية على أن للمحاكم العامة بوجه خاص النظر في المنازعة في الملكية المتعلقة بالعقار.

ثانياً: في موضوع الدعوى:

استند القرار محل الاستئناف على سبب وحيد، هو تفسير كلمة (الاستثمار) الواردة في الاتفاقية بأنها تعني تصفية المشروع، وهذا أمرٌ مستحيل:

مع تأكيدنا على الدفع بعدم الاختصاص، على النحو الوارد أعلاه، نُشير إلى أن القرار محل الاستئناف بُني على سبب وحيد، هو (كما ورد في صفحة ١٧ من القرار): '.. وحيث إن البند الثاني من الاتفاقية، المعنون بـ (نفاذ الاتفاقية وإنهائها)، ينص في الفقرة (٣) منه على أنه (في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني دون خصم أي مصاريف أو أتعاب، كما لا يحق للعميل المطالبة بأي أرباح أو فوائد أو تعويض مالي). وحيث ثبت للجنة عدم قدرة الشركة المدعى عليها على تنفيذ التزاماتها بالاستثمار في الفرصة محل الاتفاقية المبرمة مع المُدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المُدعي عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المُدعي'.

ومن ذلك يتضح أن السبب الوحيد الذي بُنيَ عليه القرارُ محل الاستئناف هو تفسير كلمة (الاستثمار) المشار إليها أعلاه على أنها تعني حق المُدعي في استعادة مبلغ الاستثمار إذا مر ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع الاتفاقية ولم تستوفِ الشركة بنود استراتيجية الاستثمار الواردة في البند الثامن من الاتفاقية والتي تشمل شراء الأرض المحددة بالاتفاقية، واستخراج التراخيص والمخططات اللازمة، وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار. وهذا التفسير يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقية، ويتعارض مع المبادئ الشرعية في حصانة المُلكية، ويتعارض مع العقل والمنطق؛ حسب التفصيل الآتي:

أ -تعارض السبب الذي بُني عليه القرار مع بنود الاتفاقية الموقعة بين طرفي الدعوى:

إن تفسير اللجنة لكلمة (الاستثمار) الواردة في الفقرة (٣) من البند (ثانياً) من الاتفاقية على أنها لا تعني مجرد شراء الأرض، يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقية. فالفقرة (٣) نصت على الآتي: 'في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني..'، وهذه الفقرة عندما تُقرأ في سياقها وفي ضوء نصوص الاتفاقية يتضح بما لا يدع مجالاً للشك أن المقصود بها شراء الأرض المحددة فحسب، وذلك من خلال الآتي:

١ -ورد في مقدمة الاتفاقية النص الآتي: 'حيث إن الطرف الثاني.. يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للاشتراك مع عدد من المستثمرين بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف..'.

٢ -ورد في الفقرة الأولى من البند الثامن من الاتفاقية النص الآتي: 'سيتم الاستثمار بالفرصة العقارية الموضحة في التمهيد أعلاه من خلال شراء الأرض بسعر ٢٥٠ ريال للمتر المربع'.

٣ -ورد في الفقرة الرابعة من البند الخامس من الاتفاقية 'التزامات الطرف الأول.. إرسال تقارير ربع سنوية إلى العميل يبين قيمة استثماره في المحفظة وأي توزيعات خلال الفترة'.

لقد حددت هذه الأحكام الواردة في الاتفاقية المقصود من كلمة (الاستثمار) الواردة في الفقرة (٣) من البند (ثانياً) على أنها تعني أنه إذا لم يتم اقتناص الفرصة الاستثمارية عبر شراء الأرض المحددة في الاتفاقيتين بالسعر المعروضة فيه خلال ٣٠ يوماً من توقيع الاتفاقية تُعاد الأموال لأصحابها، وليس معناها ما ذهب إليه القرار من أنه (إذا لم يتم الانتهاء من تطوير الأرض وتخطيطها وتصفيتها خلال ٣٠ يوماً تُعاد الأموال لأصحابها). وقد تم شراء تلك الأرض خلال الفترة المحددة في الفقرة (٣) المشار إليها، وبالتالي أصبحت ملكاً مشاعاً للمساهمين بمن فيهم المُدعي، ولم يَعُد لفترة الثلاثون يوماً أي أثر.

ب -لا يمكن أن يتصور عقلاً أن يتم الاستثمار خلال شهر واحد (حسب تفسير القرار لكلمة الاستثمار): فَسرَ القرار محل الاستئناف المقصود من كلمة الاستثمار الواردة في الفقرة (٣) من البند الثاني من الاتفاقية والتي تنص على الآتي 'في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة خلال شهر...' بأنه يتمثل في شراء الأرض واستخراج التراخيص اللازمة لها وتطويرها وتصفية المشروع؛ وهذا غير صحيح، لأنه لا يمكن أن يتصور عقلاً أن يتم الانتهاء من تطوير أرض تتجاوز مساحتها الـ أربعمائة ألف متر مربع ويتم استخراج تراخيصها اللازمة وتصفية المشروع خلال شهر واحد فقط بل ويستحيل ذلك عملاً، مما يؤكد لمقامكم أن المقصود من كلمة (الاستثمار) هو دفع المبالغ حين اكتمالها لبائع الأرض؛ بهدف شرائها وتصبح الأموال مستثمرة في الأرض وأصحاب الأموال شركاء في ملكيتها بحصص مشاعة بينهم، وفي حال لم يستطع الطرف الأول استثمار المبلغ (دفعه لبائع الأرض) خلال شهر من توقيع الاتفاقية، فإن الشركة المدعى عليها ملتزمة بإعادة المبالغ لأصحابها، وقد تمت تغطية المبلغ بالكامل وتم شراء الأرض من بائعها وأصبح المستأنف ضده شريكاً بحصة مشاعة من ملكية الأرض.

ج -نصت الاتفاقية على توزيع تقارير ربع سنوية مما يؤكد بأن المقصود بالاستثمار هو شراء الأرض وليس تصفية المشروع: ورد في الفقرة الرابعة من البند الخامس من الاتفاقية أن من بين التزامات الشركة المدعى عليها '.. إرسال تقرير ربع سنوي إلى العميل يبين قيمة استثماره في المحفظة وأي توزيعات خلال

الفترة '. مما يؤكد لمقامكم بأن المقصود بكلمة الاستثمار هو شراء الأرض وليس تصفية المشروع. وإذا كان المقصود من كلمة الاستثمار هو الانتهاء من المشروع بالكامل خلال شهر واحد – حسب تفسير القرار لهذه الكلمة - فلماذا يتم النص في العقد على توزيع تقرير ربع سنوية؟

د -لا يمكن إخراج المُدعي من الأرض دون اتباع القواعد الشرعية بما فيها موافقة باقي الشركاء وتنازلهم عن حق الشفعة: يُعدُّ المُدعي من الناحية الشرعية والنظامية شريكاً على الشيوع في مُلكية الأرض التي تم شراؤها لحسابه مع عدد من المساهمين بما فيهم الشركة المدعى عليها، أما وقد ثبت ذلك من خلال البنود السابقة، فإن ما انتهى إليه القرار محل الاستئناف يعد من قبيل نزع الملكية من المُدعي وإلزام الشركة المدعى عليها بالحلول محله في حصته مقابل ثمن حددته اللجنة. وبالإضافة إلى أن ذلك يخرج عن مجال اختصاص اللجنة فإنه يعد مساساً بحقوق أطراف أخرى من المساهمين، بما فيهم الشركة المدعى عليها حيث أنها تملك حصة في المساهمة.

ثالثاً: لا يسوغ الغاء العقد بين الطرفين بسبب خطأ الغير:

ورد في أسباب القرار محل الاستئناف ما نصه: 'وحيث ثبت للجنة عدم قدرة الشركة المدعى عليها على تنفيذ التزامها بالاستثمار في الفرصة محل الاتفاقية المبرمة مع المُدعي خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة فإنه يتعين إعمال الفقرة(٣) من البند الثاني من الاتفاقية...'.

مع تمسكنا بعدم صحة تفسير كلمة الاستثمار خلال شهر الواردة بالاتفاقية على أنها تعني إنها المشروع وتصفيته خلال شهر على النحو المبين في البند (ثانياً) من هذه المذكرة، فإننا قد أثبتنا لمقام اللجنة أن ذلك لم يكن بسبب إهمال أو تقصير من الشركة المدعى عليها وإنما بسبب خطأ (أمانة الطائف) التي لم تصدر التراخيص اللازمة لتطوير الأرض، وبالتالي فلا يسوغ إلغاء العقد بسبب خطأ الغير.

بالإضافة إلى ذلك فإن المدة المحددة بالعقد نُصَّ عليها بأنها (فترة متوقعة) لإنهاء الاستثمار حسب الظروف المعطيات في ذلك الوقت، وليست مدة محددة موجبة لضمان رأس المال في حال عدم الالتزام بها".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف وعدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف والحكم برد الدعوى لعدم ثبوت ركن الخطأ من الشركة المدعى عليها ولعدم ثبوت العلاقة السببية بين الخطأ والضرر محل الادعاء.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدِّم 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 إلغاء القرار محل الاستئناف وعدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف والحكم برد الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره (٢٠٤,٠٠٠) مائتان وأربعة آلاف ريال، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة بتاريخ ٢٠١٣/٠٩/١١م، بمبلغ قدره (٢٠٤,٠٠٠) ريال، على أن يتم إيداع المبلغ المذكور في حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة الحوية، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار؛ إذ تضمنت الاتفاقية أن 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 سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة، وباطلاع لجنة الفصل على ما ورد من وكالة الهيئة للشركات المدرجة حول استفسار اللجنة عن طبيعة العلاقة بين أطراف الدعوى، تبين لها أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تعد بمثابة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تُعدّ منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً. وحيث ثبت للجنة الفصل أن البند (الثاني) من الاتفاقية، المعنون بـ(نفاذ الاتفاقية وإنهائها) ينص في الفقرة (٣) منه على أنه "في حال عدم قدرة الطرف الأول على الاستثمار في الفرصة الموضحة أعلاه خلال شهر من توقيع الاتفاقية سوف يتم إرجاع جميع المبالغ التي تم دفعها من قبل الطرف الثاني دون خصم أي مصاريف أو أتعاب. كما لا يحق للعميل المطالبة بأي أرباح أو فوائد أو تعويض مالي". وحيث ثبت للجنة الفصل عدم قدرة الشركة المدعى عليها على تنفيذ التزامها بالاستثمار في الفرصة محل الاتفاقية المبرمة مع المدعي خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة، فإنه يتعين إعمال مقتضى الفقرة (٣) من البند (الثاني) من الاتفاقية المشار إليها. وحيث ثبت للجنة أن المبلغ المسلم من المدعي إلى الشركة المدعى عليها قدره (٢٠٤,٠٠٠) مائتان وأربعة آلاف ريال، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ إلى المدعي. وحيث اقتصرت مطالبة المدعي على استعادة مبلغ الاستثمار المقدم دون أي أرباح أو تعويض عن المدة المنقضية، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف استحقاق المدعي لاستعادة مبلغ الاستثمار في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية، مما تنتهي معه إلى تأييد القرار محل الاستئناف.

وفيما يتعلق بما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فإن ما ورد فيها لا يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٤٩٧/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ.