**تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل**

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل | تاريخ صدور القرار |
|---|---|---|
| 37/178 | 2365/ل/د1/2018م لعام 1440هـ | |
| **رقم قرار لجنة الاستئناف** | **تاريخ صدور القرار** | **نوع الدعوى** |
| 1683/ل. س/2019 لعام 1440هـ | 1440/07/17هـ الموافق 2019/03/24م | 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 بتاريخ 2013/9/4م و تاريخ 2013/10/8م مع الشركة المدعى عليها في مشروع أرض الحوية بالطائف بمبلغ قدره (1,326,000) ريال، على أن تقوم الشركة المدعى عليها بشراء الأرض الخام خلال ستة أشهر واستخراج التصاريح الخاصة بتطوير الأرض وإنهاء أعمال التطوير خلال سنة ونصف ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة الاستثمارية، وكانت مدة الاستثمار سنتين وربح 20٪ سنوياً بناءً على ملخص معلومات المساهمة المرسل إليه، وقد مضى على المشاركة قرابة ثلاث سنوات ولم يتم استخراج تراخيص التطوير حتى تاريخه. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة كامل مبلغ الاستثمار والتعويض عن عدم استثماره أمواله في فرص استثمارية أخرى وعن أتعاب الدعوى.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2365/ل/د1/2018م لعام 1440هـ، القاضي بالآتي:

"أولا: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي، مبلغاً مقداره مليون وثلاثمائة وستة وعشرون ألف (1,326,000) ريال.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي بمبلغ مقداره أربعمائة وسبعة وثمانون ألفاً وسبعمائة وريالان وثمانون هللة (487,702.80).

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1440/02/27هـ، وبتاريخ 1440/03/21هـ تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعناً فيه، متضمنةً الآتي:

"أسباب الطعن على قرار لجنة الفصل، وتشمل الآتي:

1 -قامت إدارة الشركة المدعى عليها بمخالفة لائحة الصناديق الاستثمارية التابعة لهيئة السوق المالية في المادة العاشرة (فقرة أ و ب) في البنود التالية والتي نصت على:

أ -أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول، ثابت سلامتها بموجب إفادة رسمية من الجهة التي أصدرتها.

ب -أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقا على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية مصدقة من الأمانة أو البلدية المختصة بخلو الأرض محل المشروع من المشاكل والتداخل مع الاراضي المجاورة.

حيث أدى تقصير إدارة الشركة المدعى عليها وعدم إتباعها الإجراءات المنصوص عليها في الفقرتين من المادة أعلاه وعدم مراجعتها أمانة بلديات مكة المكرمة والطائف والاستفسار عن الإجراءات القانونية اللازمة لاعتماد مخططات التطوير والاستعلام عن المدة اللازمة لذلك قبل الشروع في شراء الأرض الى تعثر المشروع وعدم تأسيس الصندوق وتعطيل أموال المساهمين لمدة تزيد علي 5 سنوات.

2 -قامت إدارة الشركة المدعى عليها بمخالفة قرار مجلس الوزراء رقم (220) وتاريخ 1426/8/22هـ الذي يشترط موافقة وزارة التجارة والصناعة على المساهمة العقارية، بعد التحقق مما يلي:

-أن تكون أرض المساهمة مملوكة بصك شرعي ساري المفعول ثابتة سلامته، وما بني عليه وفقاً للمقتضى الشرعي والنظامي، وذلك بموجب إفادة رسميه صادرة من الجهة التي أصدرته.

-أن تكون الأرض موافقاً على تخطيطها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة، على أن تشتمل الإفادة على رقم قرار الموافقة على الاعتماد وتاريخه.

علماً أن تاريخ المساهمة في عام 1434هـ مما يضع الشركة المدعى عليها تحت طائلة المسائلة لمخالفتها قرار مجلس الوزراء الخاص بالمساهمات العقارية، ويجعلها ممن ينطبق عليهم القرار بعد عام 1426هـ بعدما كانت تابعة لوزارة التجارة والاستثمار.

3 -قمنا بالمشاركة بالمشروع بتاريخ 1434/10/28هـ الموافق 2013/09/04م على أن تقوم الشركة المدعى عليها بشراء الأرض الخام الموجودة بمنطقة الحوية علي مساحة (449,187.72م2) شرق الطائف بسعر 250 ريال للمتر المربع خام، ومن ثم استخراج التصاريح الخاصة بتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة الاستثمارية على ان تكون مدة الاستثمار سنتين مع إمكانية التمديد لسنة إضافية للتصفية، مع العلم أن الحملة الإعلانية التي قامت بها الشركة المدعى عليها للإعلان عن المشروع تنم عن جمع الشركة المدعى عليها لمبلغ أضعاف المبلغ المدفوع في شراء الأرض والذي بلغ 40 مليون ريال بما يقارب نسبته 35.62٪ من إجمالي قيمة الأرض البالغ (112,296,930) ريال، كما أن عدم إفصاح مجلس إدارة الشركة المدعى عليها عن المبالغ المجمعة للمشروع والتحفظ على إظهار القوائم المالية

للمشروع يؤكد على استغلال مجلس إدارة الشركة المدعى عليها لأموال المساهمين في مشروعات أو استثمارات أخرى.

4 -تقدمت الشركة المدعى عليها بخطاب يفيد بعدم تأسيس الصندوق حتى الان بتاريخ 2017/03/01م مما يبرهن على قيام الشركة المدعى عليها بالنصب والاحتيال علينا والاستيلاء على أموالنا و استغلالها خلال مدة تتجاوز 5 سنوات دون وجه حق، وما بني على باطل فهو باطل، وقد أرفقنا صورة من التقارير المرسلة من الشركة المدعى عليها للتوضيح.

مما يلزم الشركة المدعى عليها بإعادة رؤوس الأموال للمساهمين خلال شهر من توقيع الاتفاقية بحسب ما هو منصوص عليه في الاتفاقية المبرمة معنا.

5 -عدم طلب إدارة الشركة المدعى عليها سريان مفعول الصك قبل الشراء تسبب في وقوع الشركة المدعى عليها في مشاكل و طول المدة وتوريط المساهمين في أرض متعثرة.

6 -نصت اتفاقية المشاركة على اطلاعنا كمستثمرين على كافة المستجدات التي تطرأ على المشروع وإرسال تقرير ربع سنوي يبين قيمة حصص المساهمين وهذا لم يحدث وقد تم تزويدنا بكشف الحساب الاستثماري لثلاثة فترات فقط خلال مدة الاستثمار في المشروع حتى الآن، ولا توجد معلومة واضحة من إدارة الشركة المدعى عليها حول حجم المبالغ التي تم جمعها للمشروع، وفيما تم استثمار المبالغ المتبقية بعد شراء الأرض، والمصروفات ومبالغ السعي المدفوعة عند شراء الأرض وقد قمنا برفع طلب الآتي من إدارة الشركة المدعى عليها:

-القوائم المالية للمشروع عن الفترة منذ تأسيس الصندوق حتى تاريخه كحق شرعي وقانوني تكفله لنا لائحة صناديق الاستثمار في الفقرة (و) من المادة الرابعة والعشرين كأحد مالكي الوحدات، مع العلم ان حجة عدم فتح الصندوق حتى الان ليست مبرر لعدم وجود قوائم مالية للمشروع.

-بيان المبالغ التي قامت إدارة الشركة المدعى عليها بجمعها من المساهمين لغرض الصندوق، وبيان فيما تم استثمار المبالغ منذ تأسيس الصندوق.

-بيان المبالغ التي تم تخصيصها لتطوير الأرض وفيما تم استثمار تلك الأموال خلال الفترة منذ تأسيس المشروع وحتى اليوم.

7 -تقدمنا الى الشركة المدعى عليها بطلب القوائم المالية للمشروع وقد امتنعت إدارة الشركة المدعى عليها عن تقديم المعلومات والبيانات المطلوبة منها بالمخالفة للائحة الصناديق العقارية، وقمنا برفع طلب الاطلاع على الحسابات الخاصة بالمشروع الى الأمين العام للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، وقام بتوجيهنا الى طلبها مباشرة من إدارة الشركة المدعى عليها حيث انه حق قانوني تكفله لنا لائحة الصناديق العقارية، وتقدم مندوبنا إلى مدير علاقات العملاء وامتنع أيضا عن التعاون وتقديم أية معلومات

عن المساهمة، وبناء عليه نطالب مقام اللجنة بإصدار حكم إلزامي على الشركة المدعى عليها بالإفصاح والكشف عن القوائم المالية للمشروع وإرسال لجنة للتدقيق بالحسابات المالية الخاصة بالمشروع.

8 - قام مجلس إدارة الشركة المدعى عليها بإرسال تقارير تفيد بارتفاع سعر الأرض لمتوسط سعر 384 ريال عن طريق المثمنين المعتمدين شركة (أ) وشركة (ب)، وتقارير تفيد بوصول سعر الوحدة إلى 15.03 ريال أي زيادة 50.3٪ من رأس المال بغرض إيهام المساهمين بعدم وجود مشاكل في المشروع.

9 -تم شراء الأرض بتاريخ 1434/08/03هـ قبل تأسيس الصندوق بتاريخ 1434/10/28هـ بقرابة ثلاثة أشهر وفي ذلك غبن للمساهمين بعدم اطلاعهم على الحقيقة كاملة، كما يشكك في مصداقية وشفافية الإدارة من البداية، كما أن محامي الشركة المدعى عليها ادعى أنه تم نقل ملكية الأرض للشركة بتاريخ 1435/01/03هـ بناء على المذكرة الجوابية المقدمة بتاريخ 2016/12/14م لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لإخفاء الأمر.

10 -قدم وكيل الشركة المدعى عليها من ضمن أوراق الدفاع، ما يدل على وجود دعوى مرفوعة لدى ديوان المظالم على أمانة بلدية الطائف في عام 1430هـ بسبب امتناعها عن تقديم كروكي تنظيمي مصدق للأرض، مما يدل على معرفتهم بوجود مشاكل على الأرض ومع ذلك تم شراء الأرض مما تسبب في تعثر المشروع وتأخره وإلحاق الضرر بالمساهمين.

11 -ورد في قرار اللجنة الموقرة تعويضنا بناء على مؤشر الأسهم للفترة من 2016/08/16م حتى تاريخ إصدار الحكم بتاريخ 2018/07/23م لفترة تقارب العامين هي مدة الدعوى، وتم إغفال حقنا في التعويض عن إضاعة فرص الاستثمار لمدة ثلاثة أعوام منذ تأسيس الصندوق حسب التقارير المقدمة من الشركة المدعى عليها التي تفيد بارتفاع سعر الوحدة الى 15.03 ريال بنسبة ربح 50.03٪ من رأس المال والتي تعادل (663,397.8) ريال، وعدم الالتفات لنص الاتفاقية الذي ينص على وجوب إرجاع رأس المال في حال عدم قدرة الشركة المدعى عليها الاستثمار في المشروع خلال شهر من تاريخ توقيع الاتفاقية.

12 -نطالب ببيان الأسباب الحقيقية وراء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رفض جميع الطلبات التي تقدمنا بها من محاسبة مجلس إدارة الشركة المدعى عليها ومعاقبتهم على استغلال أموالنا وعدم الالتزام بالاتفاقية المبرمة بين الطرفين من الشفافية والإفصاح ومخالفة لائحة مجلس الوزراء ولائحة الصناديق العقارية ونطالب مقام اللجنة بمحاسبة مجلس إدارة الشركة المدعى عليها بعد ثبوت التقصير والإضرار المتعمد بمصالح المساهمين، وذلك بإدراجهم على قائمة الممنوعين (منع من السفر) وقائمة المطلوبين (إيقاف خدمات) والوضع على قائمة القبض، وفرض عقوبات مالية عليهم والتحقيق في الذمة المالية الخاصة بهم، وسحب الضمان البنكي على الشركة المدعى عليها و إيقاف سجلاتها التجارية بناء علي قرار مجلس الوزراء رقم 130 بتاريخ 1439/05/07هـ.

13 -لدينا اعتراض على مدة الحكم التي تعدت أكثر من سنتين منذ بدء الدعوي في 2016/09/21م وحتى الان، وذلك لان طول المدة يزيد في الإضرار بمصالحنا واستثماراتنا ويعطي الفرصة للمدعى عليها للتلاعب واستغلال أموالنا لأكبر مدة ممكنة، وفي ذلك خدمة لمصالح الشركة المدعى عليها وإطالة لأمد الدعوى لصالح الشركة المدعى عليها، ونأمل إصدار حكم نهائي في الدعوى خلال شهر من تاريخ الاستئناف كحد أقصى.

14 -خالفت شركة ...البند (ب) من المادة الثامنة والتي تنص على إلزام مدير الصندوق بإبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على عمل الصندوق، والتزامها بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط الصندوق وأحكامه.

15 -ينص البند (د) من المادة الثامنة على التالي:

يتحمل مدير الصندوق المسئولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء سلوكه المتعمد، مما يحمل مجلس إدارة الشركة المدعى عليها الخسائر الناتجة عن سوء قراراتهم وعدم تحري المعلومات الصحيحة عن الأرض قبل شرائها وتوريط المساهمين".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية برد رأس المال المدفوع والتعويض عن تفويت فرص الاستثمار بمشروعات أخرى، والتعويض عن فترة الدعوى، والتعويض عن الأضرار المادية التي لحقت به من جراء بيع أسهم وعقارات أخرى لغرض المشاركة بالفرصة محل الدعوى، والتعويض عن مصاريف الدعوى.

وأبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1440/02/27هـ، وبتاريخ 1440/03/25هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، متضمنةً الآتي:

"أولاً: استند القرار محل الاستئناف إلى سبب وحيد، هو تفسير كلمة (الاستثمار) الواردة في الاتفاقيتين بأنها تعني تصفية المشروع، وهذا تفسير غير صحيح:

بُني القرار محل الاستئناف على سبب وحيد، هو (كما ورد في صفحة 32 من القرار): ".. وحيث إن البند الثاني من الاتفاقيتين، المعنون بـ (نفاذ الاتفاقية وإنهائها)، ينص في الفقرة (3) 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 الاتفاقيتين المبرمتين مع المدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المدعى 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 تستوف الشركة المدعى عليها بنود استراتيجية الاستثمار الواردة في البند الثامن من الاتفاقيتين والتي تشمل شراء الأرض المحددة بالاتفاقيتين، واستخراج التراخيص والمخططات اللازمة، وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار.

وهذا التفسير يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقيتين المشار إليهما، ويتعارض مع ما ورد في بداية أسباب القرار، ويتعارض مع المبادئ الشرعية في حصانة المُلكية، ويتعارض مع العقل والمنطق؛ حسب التفصيل الآتي:

أ -تعارض السبب الذي بُني عليه القرار مع بنود الاتفاقيتين الموقعتين بين طرفي الدعوى:

إن تفسير اللجنة لكلمة (الاستثمار) الواردة في الفقرة (3) من البند (ثانياً) من الاتفاقيتين على أنها لا تعني مجرد شراء الأرض، يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقيتين.

فالفقرة (3) 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 الاتفاقيتين يتضح بما لا يدع مجالاً للشك أن المقصود بها شراء الأرض المحددة فحسب وذلك من خلال الآتي:

1 -ورد في مقدمة الاتفاقيتين النص الآتي: "حيث إن الطرف الثاني.. يرغب في فتح حساب استثماري لدى ... للاشتراك مع عدد من المستثمرين بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف..".

2 -ورد في الفقرة الأولى من البند الثامن من الاتفاقيتين النص الآتي: 'سيتم الاستثمار بالفرصة العقارية الموضحة في التمهيد أعلاه من خلال شراء الأرض بسعر 250 ريال للمتر المربع'.

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

لقد حددت البنود السابقة والواردة في الاتفاقية المقصود من كلمة (الاستثمار) الواردة في الفقرة (3) من البند (ثانياً) على أنها تعني أنه 'إذا لم يتم اقتناص الفرصة الاستثمارية عبر شراء الأرض المحددة في الاتفاقيتين بالسعر المعروضة فيه خلال 30 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 30 يوماً تُعاد الأموال لأصحابها'.

وقد تم شراء تلك الأرض خلال الفترة المحددة في الفقرة (3) المشار إليها، وبالتالي أصبحت ملكاً مشاعاً للمستثمرين بمن فيهم المُدعي، ولم يَعُد لفترة الثلاثون يوماً أي أثر.

كما يتعارض التفسير الذي بني عليه القرار مع روح الاتفاقيتين. فمن المعلوم أنه عندما يجد الشخص المرخص له (أو مدير الثروات) أرضاً معروضة للبيع بسعر مُغرٍ للاستثمار ولكن تحتاج إلى حشد عدد من المستثمرين لاقتناصها فإنه يوقع أولاً اتفاقيات مماثلة للاتفاقيتين المشار إليهما أعلاه، يقوم بموجبها المستثمر بتحويل مبلغ الاستثمار إلى مدير الاستثمار على أن يتم شراء الأرض خلال فترة محددة، تكون قصيرة، وإذا لم ينجح في ذلك فإنه يعيد المبالغ لأصحابها فوراً. وهذا بالضبط ما حدث في تلك الاتفاقيتين بين الشركة المدعى عليها والمدعي، حيث تم شراء الأرض خلال الفترة المحددة.

ب -تعارض السبب الذي بُني عليه القرار مع مقدمة التسبيب للقرار:

ورد في بداية أسباب القرار النص الآتي: 'ومن حيث الموضوع فإنه بتأمل اللجنة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين... تبين من ملف الدعوى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقيتين...بمبلغ.. على أن يتم إيداع المبالغ المذكورة في حساب استثماري لدى الشركة المدعي عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف ... ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار..'.

في حين أن القرار بُني على تفسير مؤداه أنه إذا لم يتم إنجاز كل هذه الخطوات خلال ثلاثون يوماً فإنه يكون من حق المدعي استعادة كامل مبلغ الاستثمار، وهذا أمر مستحيل.

ج -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 (3) من البند الثاني من الاتفاقيتين 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 بأن يتم الانتهاء من تطوير أرض تتجاوز مساحتها الـ أربعمائة ألف متر مربع ويتم استخراج تراخيصها اللازمة وتصفية المشروع خلال شهر واحد فقط بل ويستحيل عمل ذلك، مما يؤكد للجنة بأن 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، وهذا لم يحدث، بل تمت تغطية المبلغ بالكامل وتم شراء الأرض من بائعها وأصبح المستأنف ضده شريكاً بحصة مشاعة من ملكية الأرض.

كما ورد في الفقرة الرابعة من البند الخامس من الاتفاقيتين أن من بين التزامات الشركة المدعى عليها '.. إرسال تقارير ربع سنوي إلى العميل يبين قيمة استثماره في المحفظة وأي توزيعات خلال الفترة'. مما يؤكد للجنة 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 تقارير ربع سنوية؟

د -إقرار المدعي الصريح بملكيته لحصة مشاعة في الأرض:

يُعدُّ المدعي من الناحية الشرعية والنظامية شريكاً على الشيوع في مُلكية الأرض التي تم شراؤها لحسابه مع عدد من المستثمرين بما فيهم الشركة المدعى عليها، وأقر المدعي بذلك في عدة مواضع:

1 -ورد في خطاب الشكوى التي قدمها المدعي إلى هيئة السوق المالية قبل إقامته الدعوى النص الآتي: '.. حيث أننا قمنا بالمشاركة بالمشروع بتاريخ...على أن تقوم الشركة المدعى عليها بشراء الأرض.. واستخراج التصاريح الخاصة بتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة الاستثمارية على أن تكون مدة الاستثمار (3) سنوات، وقد مضى على المشاركة قرابة ثلاث سنوات.. وعليه نتقدم إليكم للتدخل لتصفية حصتنا بالمساهمة بناءً على آخر تقييم مرسل لنا من الشركة المدعى عليها..'.

2 -وتأكيداً على ما سبق أقام المدعي هذه الدعوى بصفته شريكاً في تلك الأرض، حيث ابتدأت صحيفة الدعوى بالنص الآتي: 'ملخص الدعوى: تقدمنا إليكم بشكوى بخصوص مشاركتنا مع الشركة المدعى عليها بمشروع أرض الحوية بالطائف تحت حساب استثماري رقم ...بمبلغ ...حيث أننا قمنا بالمشاركة بالمشروع بتاريخ 2013/9/4م..على أن تقوم الشركة المدعى عليها بشراء الأرض خام الموجودة بمنطقة الحوية شرق الطائف على مساحة ...بسعر 250 ريال للمتر خام خلال ستة أشهر واستخراج التصاريح ... وإنهاء أعمال التطوير خلال سنة ونصف ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة الاستثمارية... ولم يتم استخراج التراخيص حتى تاريخه بسبب عدم حرص الشركة المدعى عليها على تطوير الأرض وإنما بيع الأرض خام...'. وختم صحيفة الدعوى بطلب بيع الأرض بالمزاد العلني.

ومما سبق يتضح لكم بأن المدعي أقام دعواه بسبب الادعاء بتقصير الشركة المدعى عليها في تطوير الأرض، وهذا تأكيد من المدعي بأنه شريك في الأرض.

مع عدم تسليمنا بما ادعاه من تقصير؛ فقد أثبتنا بالحجة والبرهان تفاني الشركة المدعى عليها لتجاوز العقبات التي واجهتها في مذكراتنا السابقة، ومازالت القضية منظورة الآن أمام القضاء لإلزام أمانة مدينة الطائف باستخراج التراخيص اللازمة للتطوير.

3 -كان المدعي يتواصل مع الشركة المدعى عليها بصفته مالكاً للأرض على الشيوع، طيلة السنوات الماضية، وعلى سبيل المثال، ورد في خطابه الموجه إلى الشركة المدعى عليها بتاريخ 1437/11/13هـ

الآتي: "السادة الشركة المدعى عليها...بخصوص مشاركتنا بأرض الحوية بالطائف: نفيدكم برغبتنا في بيع حصتنا المقدرة بـ .. كما نأمل معرفة خطتكم لتصفية المشروع في حال عدم وجود مشتري للحصة خلال الفترة القادمة".

4 -وخلال المرافعات قدم المدعي مذكراتٍ كثيرة وحصر طلباته فيها بمحاسبة المستأنفة على التقصير في إدارة المشروع والتعويض عن ذلك فقط؛ وذلك لأنه يدرك بأن المقصود من كلمة الاستثمار هو دفع المبالغ لبائع الأرض وبأن ذلك تمَّ وأصبح شريكاً بحصةٍ مشاعة في الأرض، ولا يستطيع مطالبة الشركة المدعى عليها إلا من خلال الادعاء بالتقصير، ورغم ذلك كله فقد صدر القرار محل الاستئناف بغير طلبات المدعي.

هـ -لا يحق للجنة إخراج شريك في أرض ثبتت شراكته المشاعة مع شركاء آخرين دون اتباع القواعد الشرعية بما فيها موافقة باقي الشركاء وتنازلهم عن حق الشفعة:

أما وقد ثبت من البند السابق، وبما لا يدع مجالاً للشك، أن المدعي يُعد شريكاً على الشيوع في أرض الطائف، 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؛ لاسيما وأن الشركة المدعى عليها تملك أيضاً حصة مُشاعة في تلك الأرض بنسبة 30٪.

ثانياً: القرار يطبق جزءً من الفقرة (3) من البند الثاني من الاتفاقية ويتجاهل الجزء الخاص بعدم الأحقية في التعويض:

مع عدم تسليمنا بالمفهوم التي أصدرت اللجنة قرارها بناءً عليه، على النحو المبين في البند (أولاً) السابق، نُشير إلى أن الفقرة التي استند إليها القرار تنص 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 دون خصم أي مصاريف أو أتعاب. كما لا يحق للعميل مطالبة الشركة المدعى عليها بأية أرباح أو فوائد أو تعويض مالي'.

وقد طبق القرار الجزء الأول من هذه الفقرة وحكم بناءً عليه لمصلحة المُدعي، على النحو المبين في البند (أولاً) أعلاه، وأغفل الجزء الأخير من هذه الفقرة الذي يحمي الشركة المدعى عليها في حالة إعادة مبلغ الاستثمار للعميل. حيث حكم القرار للعميل بتعويض مالي إضافي قدره (487.702) ريال.

وفي ذلك كيلُ بمكيالين، وتجزئة للنص العقدي بأخذ بعضه وطرح بعضه دون مسوغ من الشرع أو النظام".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بإلغاء قرار لجنة الفصل والحكم برد الدعوى.

**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 إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة كامل مبلغ الاستثمار وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به، وتعويضه عن أتعاب المحاماة.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء قرار لجنة الفصل 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 (1,326,000) مليون وثلاثمائة وستة وعشرون ألف ريال، وتعويضه بمبلغ مقداره (487,702.80) أربعمائة وسبعة وثمانون ألفاً وسبعمائة وريالان وثمانون هللة، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقيتين: الأولى بتاريخ 2013/09/04م بمبلغ قدره (1,071,000) ريال، والثانية بتاريخ 2013/10/08م بمبلغ قدره (255,000) ريال، على أن يتم إيداع المبالغ المذكورة 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، وتضمنت الاتفاقيتان 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 الاتفاقيتين المبرمتين بين طرفي الدعوى تعد بمثابة خدمة إدارة محفظة خاصة (DPM) يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تُعدّ منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً. وحيث إن البند الثاني من الاتفاقيتين، المعنون بـ(نفاذ الاتفاقية وإنهائها)، ينص في الفقرة (3) 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 الاتفاقيتين المبرمتين مع المدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المدعي. وحيث ثبت للجنة حرمان المدعي من استثمار هذا المبلغ من تاريخ تقدمه إلى الشركة المدعى عليها في تاريخ 2016/08/16م بكتاب يتضمن طلب إعادة مبلغ اشتراكه، وحتى تاريخ النطق بالقرار، مما يُرتب على الشركة المدعى عليها مسؤولية تعويض المدعي.

وحيث لم تلتزم الشركة المدعى عليها باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وذلك خلال المدة المحددة في النشرة التسويقية للمشروع المرسلة للمدعي، المقدرة بثلاث سنوات وفقاً للاتفاقيتين المبرمة بين الطرفين، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقيتين، وما تحقق من أرباح وفقاً للتقييم الصادر من الشركة المدعى عليها بتاريخ 2016/10/9م.

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على ما انتهت إليه لجنة الفصل من إعادة مبلغ الاستثمار للمدعي وتقدير مبلغ التعويض باحتساب نسبة التغير في مؤشر سوق الأسهم بالنظر إلى أعلى نقطة بلغها مؤشر السوق خلال الفترة من تاريخ أول مطالبة للمدعي باسترداد مبلغ استثماره حتى تاريخ النطق بالقرار منسوباً إلى أدنى نقطة بلغها المؤشر في اليوم الواجب تسليمه مبلغ استثماره.

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 تبين للجنة الاستئناف أن الأساس الذي استندت إليه لجنة الفصل في تقدير التعويض على مؤشر السوق المالية، وتطبيقه على استثمار عقاري مع وجود اختلاف في طبيعة السوق العقارية والسوق المالية من حيث الأداء والتذبذب والعوائد المتوقعة - كان بناءً على ما ورد من وكالة الهيئة للشركات المدرجة حول استفسار اللجنة عن طبيعة العلاقة بين أطراف الدعوى.

وحيث إن العبرة في تفسير العقود والمحررات وتكييفها هي التعرف على حقيقة مرماها وما انتواه 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 ينظر إلى ما تضمنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن للجنة تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان،

وحيث إن الاتفاقيتين الموقعتين بين المدعي والشركة المدعى عليها قامتا على استثمار فرصة عقارية لما يتوخاه طرفي الدعوى من تحقيق أرباح من ذلك الاستثمار من خلال الارتفاع في قيمة العقار نتيجة تطوير الأرض وإعادة بيعها. وحيث إن تقدير التعويض ينبغي أن لا يكون منفكاً عما يتوقع المضرور الحصول عليه من أرباح، استناداً إلى أن التعويض يكون بناءً على ما تعرض له المضرور من خسارة وما فاته من كسب، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن التعويض الجابر للضرر والمحقق للعدالة يكون بناءً على سعر تقييم الوحدة الذي يتم تحديده بناءً على قيمة الأرض في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث إن طرفي الدعوى وقعا اتفاقيتين: الأولى بتاريخ 2013/09/04م، والثانية بتاريخ 2013/10/08م، وحيث إن مدة الاستثمار مع التمديد هي ثلاث سنوات، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار في (أرض الحوية -الطائف) كان في 2016/10/08م.

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 قدرت لجنة الاستئناف احتساب التعويض بناء على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث إن المدعي يمتلك 130,000 وحدة، وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ 2016/10/09م - وهو الشهر المفترض فيه تصفية الاستثمار محل الدعوى - بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرسل من الشركة المدعى عليها للمدعي - مبلغ (15.11) ريالاً بزيادة (5.11) ريالات عن سعر التكلفة البالغ (10) ريالات للوحدة وبأرباح بلغت (638,331.98) ريالاً، وبإضافة هذه الأرباح إلى أصل مبلغ الاستثمار الذي قدمه المدعي البالغ (1,300,000) ريال بعد خصم رسوم فتح المحفظة، يكون إجمالي المبلغ المستحق للمدعي (1,938,331.98) ريالاً.

أما ما يتعلق بما ذكره وكيلا المدعي والشركة المدعى عليها في استئنافيهما، فإنه لم يخرج عما سبق أن أبدي من دفوع أمام لجنة الفصل، ولم تر فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها.

**فلهذه الأسباب**

**قررت لجنة الاستئناف:**

**أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2365/ل/د1/2018م لعام 1440هـ.**

**ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (1,938,331.98) مليون وتسعمائة وثمانية وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وواحد وثلاثون ريالاً وثمان وتسعون هللة.**

**ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.**