تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٣٩/٢٠٤	٢٤٨٨/ل / د/١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/٠٧/١٠هـ الموافق ٢٠١٩/٠٣/١٧م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٧٤٠/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/١٠/٢١هـ الموافق ٢٠١٩/٠٦/٢٤م	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 وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية في تاريخ ٢٠١٣/٠٩/١٩م بمبلغ قدره (١,٠٢٠,٠٠٠) 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، ويطالب المدعي باسترداد كامل مبلغ الاستثمار والتعويض لعدم التزام الشركة المدعى عليها بتنفيذ التزاماتها بموجب الاتفاقية.

وقد نُظِرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٤٨٨/ل/د/١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ ، القاضي بالآتي:

"أولا: إلزام الشركة المدعى عليها، بأن تعيد إلى المدعي، مبلغاً قدره مليون وعشرون ألف (١,٠٢٠,٠٠٠) ريال.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي بمبلغ مقداره مائة وأربعة وستون ألفاً وأربعمائة وأربعة وعشرون (١٦٤,٤٢٤) ريالاً".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٠/٠٧/١٩هـ، وبتاريخ ١٤٤٠/٠٨/١٦هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

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

يتضح من وقائع الدعوى أعلاه بأن المدعي 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 في المادة 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. وبالتالي فإن الشركة المدعى عليها تطلب الحكم بإلغاء القرار الابتدائي وعدم قبول الدعوى؛ لعدم الاختصاص الولائي.

ثانياً: في موضوع الدعوى: استند القرار محل الاستئناف إلى 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 الاتفاقيتين، 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 المدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المدعي 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 ... 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 سنوي 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:

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 المدعي من الأرض دون اتباع القواعد الشرعية بما فيها موافقة باقي الشركاء وتنازلهم عن حق الشفعة:

يُعدُّ المدعي 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 ٣٠٪ من المساهمة.

ثالثاً: القرار يطبق جزءً من الفقرة (٣) من البند الثاني من الاتفاقية ويتجاهل الجزء الخاص بعدم الأحقية في التعويض:

مع تأكيدنا على ما ورد في البندين (أولاً) و (ثانياً) السابقين، 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 ... 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 (١٦٤,٤٢٤) ريال. وفي ذلك كيلُ بمكيالين، وتجزئة للنص العقدي بأخذ بعضه وطرح بعضه دون مسوغ من الشرع أو النظام.

رابعاً: القرار محل الاستئناف حكم بالتعويض رغم إقرار المدعي بالتنازل عنه وعدم المطالبة به:

مع تأكيدنا على ما ورد في البنود السابقة؛ نُشير إلى أن أنه ورد في نهاية الصفحة رقم (٣) من القرار محل الاستئناف أن المدعي أورد في صحيفة الدعوى، تحت بند الطلبات، ما نصه "أنا لا أريد منهم سوى إرجاع رأس مالي وهو مبلغ١,٠٢٠,٠٠٠ريال (واحد مليون وعشرون ألف ريال سعودي)، إنني متنازل لهم عن أي أرباح ولا أريد أي تعويض عن الفترة المنقضية". ورغم هذا الإقرار الصريح من المدعي أثناء سير الدعوى وأمام الجهة القضائية (وهو ما يُعد أقوى الأدلة) بالتنازل عن أي أية أرباح أو تعويض وقصر مطالبته على مبلغ الاشتراك فقط، إلا أن القرار محل الاستئناف قد حكم بالتعويض للمدعي. ولا يمس من ذلك ما ورد في مُذكرة المُدعي الأخيرة من مُطالبته (بتعويض عن فترة بقائه مُعلقاً)؛ لأنه وفقاً للمبادئ القضائية المستقرة لا يمكن للمدعي الرجوع عن إقراره بالتنازل الذي تمَّ أمام الجهة القضائية. فقد ورد في المبادئ الصادرة عن الهيئة القضائية العليا بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا (م ق د): (٦/٦٤)، (١٤٣٠/١/٩) النص الآتي:" لا يصح الرجوع عن الإقرار في حق آدمي" والمبدأ الآخر (ك ع): (٢/٣/٢٧)، (١٤٣٢/٨/١٠) "الإقرار من أقوى البينات، ولا يسوغ قبول الرجوع عنه في حقوق الآدميين؛ لأن ذلك مبني على المشاحة وعدم التسامح".

خامساً: اللجنة الابتدائية تقتصر على إعادة رأس المال دون تعويض في قرار لاحق صادرٌ في دعوى مماثلة:

بتاريخ ١٤٤٠/٠٧/١٩هـ صدر قرار اللجنة الابتدائية رقم (٢٤٩٧/ل /د١/٢٠١٩م لعام١٤٤٠هـ) في الدعوى المقامة ضد الشركة المدعى عليها بخصوص (محفظة أرض الطائف) وانتهى القرار إلى إعادة رأس المال للمدعي فقط دون التعويض، مع أن الوقائع مطابقة تماماً للدعوى محل النظر (حيث أقر كلا المُدعيان في لائحة الدعوى تنازلهما عن التعويض في لائحة الدعوى، وطالبا بالتعويض عن فترة بقائهما معلقين في وقت لاحق) فحكمت اللجنة في قرارها الأخير بالاقتصار على إعادة مبلغ الاشتراك".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بصفة أصلية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف وعدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية إلغاء القرار الصادر من اللجنة، والحكم برد الدعوى لعدم ثبوت ركن الخطأ من الشركة المدعى عليها، وبصفة احتياطية إلغاء القرار الصادر من اللجنة فيما يتعلق بالتعويض.

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.

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 (١,٠٢٠,٠٠٠) مليون وعشرون ألف ريال، وتعويضه بمبلغ قدره (١٦٤,٤٢٤) مائة وأربعة وستون ألفاً وأربعمائة وأربعة وعشرون ريالاً، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة بتاريخ ٢٠١٣/٠٩/١٩م بمبلغ قدره (١,٠٢٠,٠٠٠) 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 إن البند الثاني من الاتفاقيتين، 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، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المدعي. وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت تسلم الشركة المدعى عليها كتاب مطالبته استرداد حصيلة استثماره، فقد توصلت اللجنة إلى أن المدعي حُرم من استثمار هذا المبلغ من تاريخ تقدمه بإيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية في تاريخ ٢٠١٨/٠١/٢٢م 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، والمقدرة بثلاث سنوات وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الطرفين، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية، وما تحقق من أرباح وفقاً للتقييم الصادر من الشركة المدعى عليها بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٠٩م.

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 بناء 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 يُنظر إلى ما تضمنه المحرر كله كوحدة متكاملة، إضافة إلى أن للّجنة تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث إن الاتفاقية الموقعة بين المدعي والشركة المدعى عليها قامت 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 ألا 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 بناء على قيمة الأرض في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث إن طرفي الدعوى وقعا الاتفاقية بتاريخ ٢٠١٣/٠٩/١٩م، وحيث إن مدة الاستثمار هي ثلاث سنوات، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار في (أرض الحوية -الطائف) كان في ٢٠١٦/٠٩/١٨م. 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 بناءً على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث إن المدعي يمتلك ١٠٠,٠٠٠ وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ ٢٠١٦/١٠/٠٩م - وهو الشهر الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى - بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرسل من الشركة المدعى عليها للمدعي مبلغ (١٥,١١) ريالاً بزيادة (٥,١١) ريال عن سعر التكلفة البالغ (١٠) ريالات للوحدة وبأرباح بلغت (٤٩١,٠٢٤,٦٠) ريالاً، وبإضافة هذه الأرباح إلى أصل مبلغ الاستثمار الذي قدمه المدعي البالغ (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال بعد خصم رسوم فتح المحفظة يكون إجمالي المبلغ المستحق للمدعي (١,٤٩١,٠٢٤,٦٠) ريال.

وحيث إنه بتطبيق تلك الآلية يكون المدعي مطالباً بسداد أكثر مما قضت به لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف، وحيث إن المدعي لم يتقدم باستئناف ضد قرار لجنة الفصل المنوه عنه، وحيث إن المستقر عليه قضاءً ألا يضارّ المستأنف باستئنافه، الأمر الذي ترى معه هذه اللجنة تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف في شأن المبالغ المستحقة للمدعي.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن القرار محل الاستئناف حكم بالتعويض للمدعي رغم إقرار المدعي بالتنازل عنه وعدم المطالبة به، فيجاب عنه بأن المادة (الثانية والثمانين) من نظام المرافعات الشرعية نصت على أن: " تقدم الطلبات العارضة من المدعي أو المدعى عليه بصحيفة تبلغ للخصوم قبل يوم الجلسة وفقاً للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، أو بطلب يقدم شفهياً في الجلسة في حضور الخصم، ويثبت في محضرها. ولا تقبل الطلبات العارضة بعد إقفال باب المرافعة"، كذلك نصت المادة (الثالثة والثمانون) من ذات النظام على أن: "للمدعي أن يقدم من الطلبات العارضة ما يأتي "ب - ما يكون مكملاً للطلب الأصلي، أو مترتباً عليه، أو متصلاً به اتصالاً لا يقبل التجزئة". وحيث إن الثابت أن المدعي طلب في المذكرة الجوابية المقدمة منه للجنة الفصل بتاريخ ١٤٣٩/٠٨/٢٠هـ تعويضه عن فترة بقائه معلقاً بالصندوق دون استرداد أمواله، وزوّد بها الشركة المدعى عليها قبل إقفال باب المرافعة لدى لجنة الفصل وأن الطلب له علاقة بالدعوى الأصلية ومكمل لها، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عن هذا الدفع.

أما ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية فإن ما ورد فيه لم يخرج في جملته عما سبق أن أبدي أمام لجنة الفصل وأجابت عنه في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٤٨٨/ل / د١/ ٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ.