تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
(٣٩/٢٢٠	٢٥١٨/ل/د١/٢٠١٨م لعام ١٤٣٩هـ	١٤٤٠/٠٩/٠١هـ الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٦م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٧٧٩/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤١هـ	١٤٤١/٠١/١٠هـ الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٩م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

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 ٢٠١٣/١٠/٠٣م بمبلغ قدره (٥١٠,٠٠٠) 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 (أ) في منطقة (ب)، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، حيث 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. وطلب المدعي استرداد 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 ٢٥١٨/ل/د١/٢٠١٨م لعام ١٤٣٩هـ، القاضي بالآتي:

"أولا: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره خمسمائة وعشرة آلاف (٥١٠,٠٠٠) ريال.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي بمبلغ مائة وواحد وثلاثين ألفاً وخمسمائة وتسعة وعشرين (١٣١,٥٢٩) ريال".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٠/١٠/٠٨هـ، وبتاريخ ١٤٤٠/١١/٠٢هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

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

١ -يتضح من وقائع الدعوى أعلاه بأن المُدعي 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) (الاختصاص النوعي) من نظام المرافعات الشرعية على الآتي: ' تختص المحاكم بنظر جميع الدعاوى ... (أ) الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى قيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه...'. بالإضافة إلى ذلك فإن المُدعي قد أوضح مقصوده من الاتفاقية وقت التعاقد وذلك بأنه استثمر مبلغه في شراء أرض (أ) كما نص عليه بلائحة دعواه: 'لقد استثمرت بمبلغ ٥١٠,٠٠٠ ريال (خمسمائة وعشرة آلاف ريال سعودي) بالشركة المدعى عليها ومقرها مدينة الرياض وذلك في فرصة عقارية متمثلة بشراء أرض خام شرق مدينة (أ) في منطقة (ب) على مساحة ٤٤٩,١٨٧,٧٢ متر مربع ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة لتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة' وهذا كافٍ لإثبات بأن هدف العميل من استثمار المبلغ هو المشاركة بشراء الأرض محل الدعوى وبالتالي فإنه الاختصاص منعقد للمحاكم العامة والتجارية بموجب المادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية. علاوة على ذلك كله لا وجود للورقة المالية في هذا الاستثمار نهائياً وبموجب المادة الخامسة والعشرين من نظام السوق المالية فإن اللجنة مختصة بالفصل بمنازعات الأوراق المالية فقط، وبالتالي فإن الشركة المدعى عليها تطلب إلغاء القرار الابتدائي وعدم قبول الدعوى؛ لعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى.

٢ -ولا يمس من ذلك وجود وعدٌ بإنشاء الصندوق في الاتفاقية حيث لا يمكن من الوعد أن يغير من أصل الاتفاقية شيئاً فمثلاً: (لو وقع العميل على عقد بيع أرض له وتضمن العقد بنداً ينص على أنه في حال تمت البيعة فإن البائع ملتزم بأن يؤجر للعميل شقق سكنية، فلا يمكن القول هنا بأن العقد الذي بين أيدينا هو عقد ايجار بل عقد بيع تضمن وعداً بالإيجار)، وهذا المثال ينطبق تماماً على الاتفاقية محل الدعوى

حيث نص (البند الثامن) من الاتفاقية: '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'، مما يعني بأن الشركة المدعى عليها وعدت المُدعي بتحويل مبلغ المشاركة بالأرض إلى وحدات في صندوق عقاري ستعمل على إنشاؤه بعد استخراج المخططات اللازمة، وسيتم إعفاؤه من الرسوم التي تؤخذ على المستثمرين في الصناديق العقارية، كونه شارك في شراء الأرض مع الشركة المدعى عليها.

ثانياً: في موضوع الدعوى:

استند القرار محل الاستئناف في إصدار الحكم إلى سبب وحيد، هو تفسير كلمة (الاستثمار) الواردة في الاتفاقية بأنها تعني تصفية المشروع، وهذا أمرٌ يستحيل: 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 ١٦ من القرار) ونصها: '...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 المُدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة، فإن المُدعي عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المُدعي'. ومن ذلك يتضح أن السبب الوحيد الذي بُنيَ عليه القرار 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.." والموضح أعلاه هو ما جاء في التمهيد "الاستثمار في فرصة

عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة (أ)...'، كما أن هذه 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 (أ)..'.

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) 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 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 يُعد 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 شرعي أو نظامي.

رابعاً: القرار محل الاستئناف حكم بالتعويض رغم إقرار المُدعي 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 المُدعي 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 المُدعي 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 (أ)) 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.

أخيراً: نؤكد على نقطة في غاية الأهمية وهي: انتفاء العلاقة السببية بين الخطأ والضرر في هذه الدعوى: إن التأخير في إنشاء الصندوق العقاري الموعود به في الاتفاقية واقع؛ ولكن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر لم تتحقق في مواجهة موكلي حيث إن التأخير الناشئ لم يكن بسببها وإنما بسبب أجنبي عنها يتمثل في أن جهة رسمية (أمانة محافظة (أ)) عطلت إجراءات استخراج التصاريح اللازمة لتطوير الأرض دون مبرر، وبالتالي لا يمكن نسب هذا الخطأ الواقع إلى موكلتي إذ لاحول لها ولاقوه في إزاحة مثل هذا الخطأ، ولا يمكن لها أن تعمل دون وجود التصاريح اللازمة، وعلى سبيل المثال (لو كان المُدعي هو المشتري لهذا العقار لوحده وأراد إنشاء صندوق عقاري عليه لوقع في ذات المشكلة موكلتي وسيصيبه ذات الضرر)، لأنه حسب اشتراطات هيئة السوق المالية لا يمكن أن ينشئ الصندوق إلا باستخراج التصاريح اللازمة لتطوير الأرض من (أمانة محافظة (أ)) والتي تعنتت في إصدارها دون مبرر".

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 عن 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 لعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية إلغاء القرار والحكم برد الدعوى لعدم ثبوت ركن الخطأ من الشركة المدعى عليها، وبصفة احتياطية إلغاء القرار فيما يتعلق بالتعويض.

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 (٥١٠,٠٠٠) خمسمائة وعشرة آلاف ريال، وتعويضه بمبلغ قدره (١٣١,٥٢٩) مائة وواحد وثلاثون ألفاً وخمسمائة وتسعة وعشرون ريالاً، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية في تاريخ ٢٠١٣/١٠/٠٣م، بمبلغ قدره (٥١٠,٠٠٠) 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 (أ) في منطقة (ب)، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، حيث 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 (DPM) يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الهيئة، ولا تعد 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 لجنة الفصل إلى أن المدعي حُرم من استثمار هذا المبلغ من تاريخ تقدمه بإيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية في تاريخ ٢٠١٨/٠١/٢٤م حتى تاريخ النطق بالقرار، مما يُرتب على الشركة المدعى عليها مسؤولية تعويض المدعي.

وباطلاع لجنة الاستئناف على قرار لجنة الفصل رقم ٢٥١٨/ل/د١/٢٠١٨م لعام ١٤٣٩هـ محل الاستئناف، تبين وجود خطأ مادي في رقم القرار؛ إذ يتضح أن القرار صدر بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠١هـ الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٦م، مما يتعين معه تبعاً لذلك تصحيح رقم القرار ليكون ٢٥١٨/ل/د١/٢٠١٩م لعام١٤٤٠هـ.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وذلك خلال المدة المحددة في النشرة التسويقية للمشروع المرسلة للمدعي، المقدرة بسنتين قابلة للتمديد لسنة إضافية، الأمر الذي ترى معه استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية، وما تحقق من أرباح وفقاً للتقييم الصادر من الشركة المدعى عليها بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣٠م.

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 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 عن ما يتوقع المضرور الحصول عليه من

أرباح، استناداً إلى أن التعويض يكون بناءً على ما تعرض له المضرور من خسارة وما فاته من (...)، 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 الاتفاقية بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٠٣م، وحيث إن مدة الاستثمار هي سنتين قابلة للتمديد سنة إضافية، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار في (أرض (ب) -(أ)) كان في ٢٠١٦/١٠/٠٢م.

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، وذلك من خلال ضرب متوسط سعر المتر للأرض (في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه)، وهو (٣٨٤) ريالاً، في مساحة الأرض وهي (٤٤٩,١٨٧,٧٢م٢)، مقسوماً على إجمالي عدد الوحدات المصدرة (١١,٥٧٩,٧٩١,٠٧) وحدة، وناتجه هو سعر الوحدة (١٤,٨٩٦) ريالاً، ثم ضرب سعر الوحدة بعدد وحدات المدعي البالغة (٥٠,٠٠٠) وحدة، بحيث يصبح الناتج مبلغاً قدره (٧٤٤,٨٠٠,٠٠) ريال، مع خصم رسوم الاشتراك (١٠,٠٠٠) ريال، ليكون المبلغ (٧٣٤,٨٠٠) ريالاً.

وحيث إنه بتطبيق تلك الآلية يكون المدعي مستحقاً لمبلغ يزيد على ما قضت به لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف، وحيث إن المدعي لم يتقدم باستئناف ضد قرار لجنة الفصل المنوه به، وحيث إن المستقر عليه قضاءً ألا يضار المستأنف باستئنافه، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف في شأن المبالغ المستحقة للمدعي.

أما 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 والثمانون) 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 إلى لجنة الفصل بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢٠هـ تعويضه عن فترة بقائه معلقاً بالصندوق دون استرداد أمواله، وزود بها الشركة المدعى عليها قبل إقفال باب المرافعة

لدى لجنة الفصل وأن الطلب له علاقة بالدعوى الأصلية ومكمّل لها، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عن هذا الدفع.

وفيما يتعلق ببقية 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:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٥١٨/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ.