تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
40/169	2567 /ل / د1/2019م لعام 1440هـ.	1440/11/26هـ الموافق 2019/07/29م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1814/ل. س/2019 لعام 1441هـ	1441/02/23هـ الموافق 2019/10/22م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنة أنها ابرمت اتفاقية مع الشركة المدعى عليها في تاريخ 1434/11/04هـ، لاستثمار مبلغ قدره (204,000) ريال في فرصة عقارية لدى الشركة المدعى عليها، تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة ، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، تمهيداً لبيع الأرض 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، وقد مضى أكثر من (5) سنوات منذ توقيع الاتفاقية دون أن يتم تأسيس الصندوق العقاري، وأنها تضررت من احتجاز مبلغ الاستثمار دون أن تنفذ الشركة المدعى عليها ما التزمت به. وطلبت استرداد مبلغ الاستثمار والتعويض.

وقد نُظِرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2567/ل/د1/2019م لعام 1440هـ القاضي بالآتي:

"أولا: إلزام الشركة المدعى عليها، بأن تعيد إلى المدعية، مبلغاً قدره مائتان وأربعة آلاف (204,000) ريال.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعية بمبلغ قدره واحد وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثمانية عشر (21,318) ريالاً.

ثالثا: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغاً قدره ثمانية آلاف (8،000) ريال، تعويضاً عن أتعاب الوكالة".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1440/12/04هـ، وبتاريخ 1441/01/04هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

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

1 -يتضح من وقائع الدعوى أعلاه بأن المُدعية عُرضت عليها الأرض محل الدعوى للاستثمار بها، وبعد موافقتها ودخولها في الأرض مع الشركة المدعى عليها أصبحت شريكة في الأرض، وأصبحت تتعامل مع الشركة المدعى عليها بصفتها تلك، ثم أقامت هذه الدعوى مُطالبة بإلغاء عقد شرائها 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 (31) (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 المُدعية قد أوضحت قصدها من الاتفاقية وقت التعاقد وذلك بأنها استثمرت مبلغها في شراء أرض الطائف كما نصت عليه بلائحة دعواها: 'قمت بتوقيع إدارة محفظة خاصة بيني وبين الشركة المدعى عليها بهدف الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة ومن ثم بيع الأرض وتصفية الفرصة، وقد أودعت مبلغ 204.000 ريال في حسابي الاستثماري لدى بغرض المشاركة في الفرصة الموضحة أعلاه كاستثمار مباشر' وهذا كافٍ لإثبات بأن هدف العميلة من استثمار المبلغ هو المشاركة بشراء الأرض محل الدعوى وبالتالي فإن الاختصاص منعقد للمحاكم العامة والتجارية بموجب المادة (31) 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 التي تقع في أحكام نظام السوق المالية، وبالتالي فإن الشركة المدعى عليها تطلب إلغاء القرار الابتدائي وعدم قبول الدعوى؛ لعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى.

2 -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 المُدعية بتحويل مبلغ المشاركة بالأرض إلى وحدات في صندوق عقاري ستعمل على إنشائه بعد استخراج المخططات اللازمة، وسيتم إعفاؤها من الرسوم التي تؤخذ على المستثمرين في الصناديق العقارية، كونها شاركت 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 7 من القرار) ونصها: '... وحيث إن البند الثاني من الاتفاقية، 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 الاتفاقية المبرمة مع المُدعية خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة... فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ إلى المُدعية'.

ومن ذلك يتضح أن السبب الوحيد الذي بُنيَ عليه القرار محل الاستئناف هو تفسير كلمة (الاستثمار) المشار إليها أعلاه على أنها تعني حق المُدعية في استعادة مبلغ الاستثمار إذا مرّ 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 (3) من البند (ثانياً) من الاتفاقية على أنها لا تعني مجرد شراء الأرض، يتعارض مع صريح نصوص الاتفاقية.

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..' والفرصة الموضحة أعلاه هو ما جاء في التمهيد 'الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف...'

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:

1 -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'.

2 -ورد في الفقرة الأولى من البند الثامن من الاتفاقية 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 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 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 للمساهمين بمن فيهم المُدعية، ولم يَعُد لفترة الثلاثين 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 (3) 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 وأصبحت المدعية شريكة 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 المُدعية من الأرض دون اتباع القواعد الشرعية بما فيها موافقة باقي الشركاء وتنازلهم عن حق الشفعة:

تُعدُّ المُدعية من الناحية الشرعية والنظامية شريكة على الشيوع في مُلكية الأرض التي تم شراؤها لحسابها 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 المُدعية وإلزام الشركة المدعى عليها بالحلول محلها في حصتها 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 30٪ من المساهمة.

ثالثاً: القرار يطبق جزءً من الفقرة (3) 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 المُدعية، 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 (21.318) ريال.

وفي ذلك كيلُ بمكيالين، وتجزئة للنص العقدي بأخذ بعضه وطرح بعضه دون مسوغ شرعي أو نظامي.

أخيراً: نؤكد على نقطة في غاية الأهمية وهي: انتفاء ركن الخطأ في هذه الدعوى وانتفاء العلاقة السببية بين الخطأ والضرر في هذه الدعوى:

ركن الخطأ:

لم تقدم المُدعية ما يثبت ركن الخطأ الذي أسست دعواها عليها فقد جاء بنص لائحة الدعوى "وقد أودعت مبلغ 204.000 ريال في حسابي الاستثماري لدى بغرض المشاركة في الفرصة الموضحة أعلاه كاستثمار مباشر، على أن تقوم بتأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد المخططات من الجهات الرسمية بحيث يقوم الصندوق بالاستحواذ على الأرض ثم تطويرها بالبنية التحتية. وعليه فقد مضى أكثر من 5 سنوات منذ تاريخ توقيع الاتفاقية دون أن يتم تأسيس هذا الصندوق، وقد تضررت من احتجاز مبلغ الاستثمار الخاص بي طوال هذه المدة...وسبب الضرر الشركة المدعى عليها التي استلمت مني المبلغ واحتجزته دون أن تنفذ ما لتزمت به من إنشاء الصندوق العقاري الموعد، مما يمثل إحلالاً بالاتفاقية بيني وبينها يدي إلى بطلانها."

ومن خلال ما سبق يتضح بأن المُدعية قد أسست دعواه على أن خطأ الشركة المدعى عليها يتمثل بالتأخير في إنشاء الصندوق العقاري، وبالرجوع للاتفاقية يتضح عدم وجود مدة محددة ملزمة للمدعى عليها بإنشاء الصندوق العقاري، ولم تُقدم المدعية ما يثبت التزاماً على الشركة المدعى عليها بإنشاء الصندوق خلال فترةٍ معينة.

وبالرغم من ذلك فقد بيَّنا الأسباب التي أدت إلى التأخير في إنشاء الصندوق بمذكرتنا الواردة إلى اللجنة بتاريخ 1440/10/27هـ، حيث إن التأخير الناشئ لم يكن بسببها وإنما بسبب أجنبي عنها يتمثل في أن جهة رسمية (أمانة محافظة) عطلت إجراءات استخراج التصاريح اللازمة لتطوير الأرض دون مبرر، وعلى سبيل المثال (لو كان المُدعية هو المشتري لهذا العقار لوحده وأراد إنشاء صندوق عقاري عليه لوقع في ذات المشكلة وسيصيبه ذات الضرر)، لأنه حسب اشتراطات هيئة السوق المالية لا يمكن أن ينشئ الصندوق إلا باستخراج التصاريح اللازمة لتطوير الأرض من (أمانة محافظة) والتي تعنتت في إصدارها دون مبرر.

وأما بخصوص المدة المذكورة في العرض المرسل للمُدعية فهي مجرد معلومات أولية للفترة المتوقعة لإنشاء الصندوق وكانت ستكفي لولا رفض أمانة مدينة في استصدار التراخيص بلا مبرر واضح".

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، 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 المدعية مبلغاً قدره (204,000) مائتان وأربعة آلاف ريال، وتعويضها بمبلغ قدره (21,318) واحد وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثمانية عشر ريالاً، ومبلغ قدره (8,000) ثمانية آلاف ريال تعويضاً عن أتعاب الوكالة، استناداً إلى أن المدعية وقعت مع الشركة المدعى عليها في تاريخ 2013/09/10م اتفاقية بمبلغ قدره (204,000) ريال، على أن يتم إيداع هذا المبلغ 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، تمهيداً لبيع الأرض 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 هيئة السوق المالية للشركات المدرجة حول استفسار اللجنة عن طبيعة العلاقة بين أطراف الدعوى، تبين لها أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تعد بمنزلة 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 الاتفاقية، 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 الاتفاقية المبرمة مع المدعية خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعتها المدعية. وحيث ثبت لدى اللجنة أن أول مطالبة للمدعية كانت في تاريخ 2019/02/23م، وهو تاريخ إيداع شكواها لدى هيئة السوق المالية، وحيث ثبت للّجنة حرمان المدعية من استثمار مبلغ الاستثمار منذ ذلك التاريخ (2019/02/23م) حتى تاريخ النطق بالقرار، مما يُرتب على الشركة المدعى عليها مسؤولية تعويض المدعية.

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على ما انتهت إليه لجنة الفصل من إعادة مبلغ الاستثمار للمدعية وتقدير مبلغ التعويض باحتساب نسبة التغير في مؤشر سوق الأسهم بالنظر إلى أعلى نقطة بلغها مؤشر السوق خلال الفترة من تاريخ أول مطالبة للمدعية باسترداد مبلغ استثمارها حتى تاريخ النطق بالقرار منسوباً إلى

أدنى نقطة بلغها المؤشر في اليوم الواجب تسليمها مبلغ استثمارها، وضرب نسبة التغير في مبلغ (204,000) ريال.

وحيث إن 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 إلى المدعية، والمقدرة بسنتين قابلتان للتمديد سنة إضافية، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف استحقاق المدعية لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية.

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 لجنة الفصل استندت في تقدير التعويض إلى مؤشر السوق المالية، وتطبيقه على استثمار عقاري، بالرغم من وجود اختلاف في طبيعة السوق العقارية والسوق المالية من حيث الأداء والتذبذب والعوائد المتوقعة.

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 أن 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 والذي يتم تحديده بناءً على قيمة الأرض في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه. وحيث إن طرفي الدعوى وقّعا الاتفاقية بتاريخ في تاريخ 2013/09/10م، وحيث إن مدة الاستثمار هي سنتان قابلتان للتمديد سنة إضافية، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار في (أرض -) كان في 2016/09/09م.

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، وحيث إنه باحتساب التعويض وفقاً لذلك، ستكون المدعية مستحقة لمبلغ يزيد على ما قضت به لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف، وحيث أن المدعية لم تتقدم باستئناف ضد القرار، 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 مبالغ التعويض المستحقة للمدعية.

أما ما يتعلق بأتعاب المحاماة المحكوم بها في القرار محل الاستئناف، فقد رأت لجنة الاستئناف تأييد ما انتهى إليه قرار لجنة الفصل محل الاستئناف من تعويض المدعية مبلغاً قدره (8،000) ريال.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفوع في مذكرته الاستئنافية فلم تجد فيه لجنة الاستئناف ما 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 2567/ل/ د1/2019م لعام 1440هـ.