تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
40/168	2566/ل/د1/2019م لعام 1440هـ	1440/11/26هـ الموافق 2019/07/29م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
1815/ل. س/2019 لعام 1441هـ	1441/10/26هـ الموافق 2019/10/25م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنةً أنه أبرم اتفاقية بتاريخ 2013/09/09م مع الشركة المدعى عليها لاستثمار مبلغ قدره (1,632,000) 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، وأنه تضرر من احتجاز مبلغ الاستثمار دون أن تنفذ الشركة المدعى عليها ما التزمت به. وطلب استرداد مبلغ الاستثمار والتعويض.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2566/ل/د1/2019م لعام 1440هـ، القاضي بالآتي:

"أولا: إلزام الشركة المدعى عليها، بأن تعيد إلى المدعي، مبلغاً قدره مليون وستمائة واثنان وثلاثون ألف (1,632,000) ريال.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي بمبلغ قدره مائة وسبعون ألفاً وخمسمائة وأربعة وأربعون (170,544) ريالاً.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من الطلبات".

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

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

1 -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 شرائه 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 المُدعي قد أوضح مقصودة من الاتفاقية وقت التعاقد وذلك بأنه استثمر مبلغه في شراء أرض الطائف كما نص عليه بلائحة دعواه: '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 1،632,000 ريال في حسابي الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض المشاركة في الفرصة الموضحة أعلاه كاستثمار مباشر'. وهذا كافٍ لإثبات بأن هدف العميل 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 المُدعي بتحويل مبلغ المشاركة بالأرض إلى

وحدات في صندوق عقاري ستعمل على إنشائه 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 9 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 المُدعي خلال المدة المحددة بموجبهما، وانقضاء هذه المدة.... فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ الى 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 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..'.

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 المُدعي، 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 وأصبح المدعي 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 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 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 (170,544) 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:

لم يقدم المدعي ما يثبت ركن الخطأ الذي أسس دعواه عليها فقد جاء بنص لائحة الدعوى "وقد أودعت مبلغ 1,632,000 ريال في حسابي الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها 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 إخلالاً بالاتفاقية بيني وبينها يدي إلى بطلانها'. ومن خلال ما سبق يتضح بأن المدعي قد أسس 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 يقدم المدعي ما يثبت التزاما 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 المُدعي 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 للمدعي هي 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

الصادر من اللجنة والحكم برد الدعوى لعدم ثبوت ركن الخطأ من الشركة المدعى عليها، وبصفة احتياطية إلغاء القرار الصادر من اللجنة 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 (1,632,000) مليون وستمائة واثنان وثلاثون ألف ريال، وتعويضه بمبلغ مقداره (170,544) مائة وسبعون ألفاً وخمسمائة وأربعة وأربعون ريال، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها في تاريخ 2013/09/09م، اتفاقية بمبلغ قدره (1,632,000) 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 المدعي خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المدعي. وحيث ثبت لدى اللجنة أن أول مطالبة للمدعي كانت في تاريخ 2019/02/23م، وهو تاريخ إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية، وحيث ثبت للجنة حرمان

المدعي من استثمار مبلغ الاستثمار منذ ذلك التاريخ (2019/02/23م) حتى تاريخ النطق بالقرار، مما يُرتب على الشركة المدعى عليها مسؤولية تعويض المدعي.

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، وضرب نسبة التغير في مبلغ (1,632.000) ريال.

وحيث إن الشركة المدعى عليها لم تقم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وذلك خلال المدة المحددة في النشرة التسويقية للمشروع المرسلة للمدعي، والمقدرة بسنتين قابلتين للتمديد سنة إضافية، 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 2016/10/09م والموجه للمدعي.

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 يُنظر 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 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 الشركة المدعى عليها ، 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 أن طرفي الدعوى وقعا الاتفاقية في تاريخ 2013/09/09م، وحيث إن مدة الاستثمار هي سنتان قابلتان للتمديد سنة إضافية، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار في (أرض -) كان في 2016/09/08م.

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 إنه باحتساب التعويض وفقاً لذلك، سيكون المدعي مستحق لمبلغ يزيد على ما قضت به لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف، وحيث إن المدعي لم تتقدم باستئناف ضد القرار، وحيث إن المستقر عليه قضاءً ألا يضارّ المستأنف باستئنافه، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف في شأن مبالغ التعويض المستحق للمدعي.

أما ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية فإنه 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 2566/ل/ د1/2019م لعام 1440هـ.