تعديل لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤٠/٢٥٩	٢٧١٧/ل/د١/٢٠٢٠م لعام ١٤٤١هـ	١٤٤١/٠٦/٠٩هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٣م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٩٤٨/ل.س/٢٠٢٠ لعام ١٤٤١هـ	١٤٤١/١١/١٣هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٠٤م	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 مع الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١٣/١٢/٠٨م؛ لاستثمار مبلغ قدره (١,٠٢٠,٠٠٠) ريال في فرصة عقارية لدى الشركة المدعى عليها، تتمثل في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة الحوية، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وقد 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، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تف بالتزاماتها، ولم تبذل عناية الشخص الحريص. وطلب استرداد كامل مبلغ الاستثمار والتعويض عن عدم التزام الشركة المدعى عليها بتنفيذ التزاماتها بموجب الاتفاقية، وعن أتعاب المتابعات والمطالبات.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٧١٧/ل/د١/٢٠٢٠م لعام ١٤٤١هـ 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 قدره أربعة وعشرون ألفاً واثنين وسبعون (٢٤,٠٧٢) ريال".

وأُبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤١/٠٦/١٦هـ، وبتاريخ ١٤٤١/٠٧/٠١هـ تقدم بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"إنا نقبل ما ورد في البند (أولاً) من إعادة رأس المال، ونعترض على ما ورد في البند (ثانيًا) من تقدير المبلغ المخصص للتعويض بأربعة وعشرين ألف فقط، حيث إن المبلغ لا يوازي ما حصل من ضرر بسبب تعدي

الشركة المدعى عليها وتفريطها في القيام بالعناية الواجبة، فقد اعتمدت اللجنة الموقرة في تقدير التعويض على مؤشر السوق المالية، وتطبيقه على استثمار عقاري، بالرغم من وجود اختلاف في طبيعة السوق العقارية عن السوق المالية من حيث الأداء والتذبذب والعوائد المتوقعة، لذلك فإنا نطلب تعويضنا بناء على سعر تقييم الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، والذي نقدره بـ"٣١٨,٠٠٢,٤٦" ريال، حيث إن نهاية العقد هو تاريخ: ١٤٣٧/٠٢/٠٤هـ الموافق: ٢٠١٥/١٠/١٨م، وأقرب كشف حساب توفر لي مقدم من الشركة المدعى عليها يوضح تقييم الاستثمار هو تاريخ: ١٤٣٦/٠٥/١٠هـ الموافق: ٢٠١٥/٠٣/٠١م (وأرفق ما يستند إليه)، وينص على أن: 'القيمة السوقية الحالية': ١,٣١٨,٠٠٢,٤٦ ريال، ويضاف لها الرسوم الإدارية: ٢٠,٠٠٠ ريال فيكون المجموع: ١,٣٣٨,٠٠٢,٤٦ ريال. كما يمكن أن تستأنس لجنة الاستئناف الموقرة بالتقارير الدورية الصادرة عن الشركة المدعى عليها والمنشورة على موقعها الرسمي بخصوص صندوق (أ)، والذي يملك جزء من الأرض محل الاستثمار في مدينة الطائف، فقد جاء في التقرير الدوري السادس بتاريخ: ٢٠١٥/٠٣/٣٠م، والتقرير الدوري السابع بتاريخ: ٢٠١٥/١١/٣٠م: أن تكلفة شراء الأرض كان بمبلغ ٩,٨ مليون ريال، وسعر شراء المتر الواحد ٢٥٠ ريال، وقد أصبح بعد التقييم: ١٤,٨ مليون ريال أي بزيادة قدرها: ٥١٪ . (وأرفق ما يستند إليه)".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤١/٠٦/١٦هـ، وبتاريخ ١٤٤١/٠٧/١٤هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: أكد القرار محل الدعوى على أن طبيعة العلاقة بين طرفي الدعوى "إدارة محفظة خاصة" (DPM) مما يعني معه بأن مسؤولية الشركة المدعى عليها مسؤولية تقصيرية في إدارة المحفظة ولا تتعدى إلى غير ذلك وقد قامت الشركة المدعى عليها بما يجب عليها فعله وهو استثمار مبلغ المُدعي في الأرض التي رغب بشرائها وفقاً لما نصت عليه الاتفاقية. وحيث لم يقدم المُدعي أي شيء يثبت تقصير الشركة المدعى عليها في إدارة المحفظة. وحيث أن القرار محل الدعوى لم يثبت أي تقصير في إدارة المحفظة الخاصة فإن مسؤولية الشركة المدعى عليها تنتفي في هذه الدعوى.

ثانياً: نص القرار محل الاستئناف على ما يأتي: 'وحيث إن البند الثامن من الاتفاقية، المعنون بـ(استراتيجية الاستثمار) ينص في الفقرة (٥) منه على أنه الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة وحيث ثبت للجنة عدم قدرة الشركة المدعى عليها على تنفيذ التزامها بالاستثمار في الفرصة محل الاتفاقية المبرمة مع المدعي خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة، وحيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، فإن اللجنة باعتبارها قاضي الموضوع، وبمالها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة... رأت إلزام الشركة المدعى عليها بتسليم المدعي حصيلة استثماره. وحيث ثبت

للجنة أن المبلغ المسلم من المدعي إلى الشركة المدعى عليها قدره مليون وعشرون ألف (١,٠٢٠,٠٠٠) فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ إلى المدعي'. وفيما يلي جوابنا عن ذلك:

أ - تناقض الحكم محل الدعوى: صدر القرار محل الاستئناف بتسليم المُدعي (حصيلة استثماره) ثم قرر بأن حصيلة الاستثمار هو مبلغ (١,٠٢٠,٠٠٠) مليون وعشرون ألف ريال الذي يمثل المبلغ المودع من قبل المُدعي وهذا تعارضٌ في منطوق الحكم؛ حيث أن حصيلة الاستثمار لا تكون إلا بعد تصفية الفرصة والناتج عنها يسلم للمدعي ولا يلزم منه المبلغ المحدد من قبل اللجنة فقد تتم التصفية للفرصة ويتبين بأن حصيلة الاستثمار ربحاً زائداً على مبلغ الاستثمار أو خسارة عليه. بالإضافة إلى ذلك كيف سيتم إعادة مبلغ للمدعي وجميع الأموال قد تمَّ استثمارها بالفرصة وفقاً للاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى. مما يؤكد لمقام لجنة الاستئناف بأن القرار محل الاستئناف تعامل مع المبلغ المودع في المحفظة كمبلغ إيداع بنكي وهذا لا يستقيم مع القرار الصادر بتسليمه حصيلة الاستثمار ولا مع طبيعة اتفاقية الفرصة الاستثمارية.

بالإضافة إلى ما سبق فإن ذلك لا يستقيم مع طبيعة العلاقة بين طرفي الدعوى التي أكدها القرار محل الاستئناف في مقدمته ' وباطلاع اللجنة 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 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'، وعليه فإن دور الشركة المدعى عليها لا يتجاوز المسؤولية التقصيرية في إدارة المحفظة الخاصة وفقاً لما قررته هيئة السوق المالية وإضافةً إلى القرار محل الاستئناف.

ب - فترة الاستثمار المتوقعة هي فترة استرشادية: صدر القرار محل الاستئناف بانتهاء المدة المحددة للاستثمار وفقاً لما نصَّ عليه بالآتي:' وحيث إن البند الثامن من الاتفاقية، المعنون بـ (استراتيجية الاستثمار) ينص في الفقرة (٥) منه على أنه الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة وحيث ثبت للجنة عدم قدرة الشركة المدعى عليها على تنفيذ التزامها بالاستثمار في الفرصة محل الاتفاقية المبرمة مع المُدعي خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة...'. ومن ذلك يتضح بأن القرار محل الاستئناف تعامل مع المدة المتوقعة على أنها مدة الزامية وهذا غير صحيح للأسباب الآتية:

١ - بالاطلاع على البند الثامن من الاتفاقية (استراتيجية الاستثمار) يتضح أن الفترة المحددة هي " فترة متوقعه" بناء على المعطيات والتقديرات في ذلك الوقت وليس التزام أو ضمان من الشركة المدعى عليها بإنهاء الاستثمار في الأرض خلال المدة المتوقعة. علماً بأن هذه المدة المحددة كانت ستكفي لولا تعطيل أمانة الطائف لاستخراج التراخيص اللازمة والتي سبق أن بيّنا بعضاً من جهود الشركة المدعى عليها في الدفوع المقدمة أمام اللجنة الابتدائية في استخراج التراخيص اللازمة لتطوير الأرض، ولا يمكن للمدعى عليها العمل على تطوير الأرض

دون استخراج تلك التراخيص، كما أنه صدر حكماً قضائياً بإلغاء القرار السلبي بالامتناع عن اصدار التراخيص اللازمة لتطوير الأرض (وأرفق ما يستند إليه)، مما يثبت لمقام اللجنة بأن امتناع بلدية الطائف عن استخراج التصاريح والتراخيص لم يكن بسببٍ مشروع، الأمر الذي ينفي أي تقصير من الشركة المدعى عليها ويؤكد على انتفاء العلاقة السببية والخطأ من الشركة المدعى عليها. كما أن الشركة المدعى عليها تؤكد بأنها قادرةٌ بإذن الله على اكمال المشروع وإنهائه بعدما يكتسب الحكم القطعية.

٢ - حدد البند الثاني من الاتفاقية (نفاذ الاتفاقية وانهائها) متى تكون بداية الاتفاقية ومتى تكون نهاية الاتفاقية بالنص الاتي 'وتسري هذه الاتفاقية حتى نهاية الاستثمار في الفرصة أعلاه" ونهاية الاستثمار في الفرصة وفقاً للبنود المحددة في "البند الثامن: استراتيجية الاستثمار' من الاتفاقية.

ج - محل الاستثمار فرصة عقارية وليس صندوقاً عقارياً: ورد في القرار ما نصه: 'وحيث تضمنت الاتفاقية أن الشركة المدعى عليها ستعمل على تأسيس صندوق عقاري لغرض هذه الفرصة بعد اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية، وأن الفترة المتوقعة للاستثمار سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة...'، ويظهر من خلال القرار محل الاستئناف الذي قضي بعدم قدرة الشركة المدعى عليها تنفيذَ التزاماتها خلال المدة المتوقعة بأنه تعامل مع الاستثمار في 'الفرصة العقارية' كتعامل الاستثمار في 'الصندوق العقاري' وذلك غير صحيح للاعتبارات الآتية:

- لسنا بصدد صندوق عقاري والذي يلزم منه أن يكون له عمراً محدداً للصندوق وبانتهائه يكون مدير الصندوق ملزماً بتصفيته بناءً على لائحة الصناديق العقارية، وفي حال تأخر المدير عن تصفيته فإنه يعوض المستثمر.

- حدد البند الثاني من الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى متى تكون بداية الاتفاقية ومتى تكون نهايتها بالنص الآتي: 'البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها: تعتبر هذه الاتفاقية نافذة بعد توقيع الطرفين وإيداع المبلغ في حساب العميل الاستثماري، وتسري هذه الاتفاقية حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية أعلاه' وتنتهي وفقاً للبنود المحددة في البند ثامناً استراتيجية الاستثمار أو في حال وافق المستثمرون على بيع الفرصة قبل نهايتها.

- ليس الهدف من الاتفاقية انشاء صندوق عقاري أو الحصول على وحداتٍ فيه لا من قبل المُدعي ولا الشركة المدعى عليها فيه وفيما يلي بيان ذلك: نصت الاتفاقية -الموقعة مع المُدعي - في مقدمتها على سبب التعاقد بالآتي: '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 في منطقة الحوية على مساحة..ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة' ولم يرد في سبب التعاقد ما يدل على هدف المُدعي بالدخول في الصندوق العقاري أو الحصول على

وحدات فيه حتى يتم التعامل مع الاستثمار في الفرصة كصندوق عقاري له عمر محدد. ولا يمس من ذلك وجود فقرة من ضمن بنود 'استراتيجية الاستثمار' تنص على بإنشاء الصندوق، حيث أن هذه الفقرة هي أحد استراتيجيات الاستثمار بالفرصة التي تخدم الهدف الرئيسي لهذا الاستثمار وهو (شراء الفرصة العقارية وتطويرها ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة والاستفادة من ارتفاع قيمتها). وقد تتغير هذه الفقرة بتغير الظروف وفقاً لمصلحة الهدف الرئيسي المرجو من هذا الاستثمار. كما أنه لم يرد في لائحة الدعوى الصادرة من المُدعي ما يدل على أن هدفه من توقيع الاتفاقية الدخول في صندوق عقاري أو الحصول على وحدات في الصندوق، وانما هو الاستثمار الخالص في الفرصة العقارية وفيما يلي نص لائحة الدعوى: ' استثمرت مبلغ... بمجموعة الشركة المدعى عليها... وذلك في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة الحوية على مساحة... واستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة وعلى ضوء ذلك تمّ إيداع المبلغ المذكور في حساب الشركة' مما يؤكد لمقام لجنة الاستئناف بأن المُدعي لم يدخل في هذا المشروع بقصد الدخول في صندوق ولا على الحصول في وحدات به وإنما مقصوده الاستثمار في الفرصة محل الدعوى.

ختاماً: من خلال ما سبق يتضح بأن القرار محل الاستئناف أكد على أن العلاقة بين أطراف الدعوى هي إدارة محفظة خاصة مما يعني اقتصار مسؤولية الشركة المدعى عليها على المسؤولية التقصيرية وحيث لم يثبت القرار محل الاستئناف ولا المُدعي في هذه الدعوى أي تقصير من الشركة المدعى عليها بإدارة المحفظة. وحيث أن القرار محل الاستئناف تعامل مع الفرصة العقارية على أنه صندوق عقاري فاستوجب أن يكون لها عمر محدد كما هو للصندوق واعتبر المدة المتوقعة على أنها مدة الزامية وذلك غير صحيح وقد أثبتنا بأن سبب التعاقد والهدف منه هو الاستثمار بالفرصة كما هو منصوص عليه في مقدمة الاتفاقية، ولم يتطرق إنشاء صندوق عقاري أو الدخول فيه، كما أكد على ذلك المُدعي في لائحة دعواه وفقاً للتفاصيل المشار إليه في الفقرة السابقة. وحيث أثبتنا تناقض القرار الصادر في تسليم المُدعي حصيلة استثماره ومن ثم الحكم على الشركة المدعى عليها بأن حصيلة الاستثمار هو المبلغ المسلم للمدعي مما لا يستقيم معه التسبيب والمبلغ المحكوم به للأسباب المشار إليها في الفقرة 'أ' من هذه المذكرة".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف ورد الدعوى لعدم ثبوت المسؤولية التقصيرية في إدارة المحفظة ولعدم ثبوت المسؤولية العقدية، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف، وإحالة الدعوى إلى لجنة الفصل لإعادة النظر فيها.

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 تعويضه بناءً على سعر تقييم الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف ورد الدعوى، وبصفة احتياطية إلغاء القرار محل الاستئناف، وإحالة الدعوى إلى لجنة الفصل لإعادة النظر فيها.

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 (٢٤,٠٧٢) أربعة وعشرون ألفاً واثنان وسبعون ريال، استناداً إلى أنه تبين لها أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١٣/١٢/٠٨م اتفاقية بمبلغ قدره (١,٠٢٠,٠٠٠) 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، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وقد 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 والمنتجات الاستثمارية 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 تعد منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً. وحيث إن البند الثامن من الاتفاقية، المعنون بـ(استراتيجية الاستثمار)، ينص في الفقرة (٥) منه على أنه "الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة".

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 المبلغ الذي دفعه المدعي.

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 إلى المدعي، والمقدرة بسنتين قابلة للتمديد لسنة إضافية، الأمر الذي ترى معه استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية.

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 فيه تسليمه مبلغ استثماره، وضرب نسبة التغير في مبلغ (١,٠٢٠,٠٠٠) ريال.

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 على 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 مجملها 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 بناءً على قيمة الأرض في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث إن طرفي الدعوى وقعا الاتفاقية بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٠٨م، بمبلغ قدره (١,٠٢٠,٠٠٠) ريال، فإن المدعي يكون مستحقاً لذلك المبلغ. أما بشأن الأرباح المتحققة على هذا المبلغ، وحيث إن استحقاق المدعي للتعويض يكون بناءً على سعر تقييم الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يبين سعر الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية

الاستثمار، وباطلاع هذه اللجنة على الاستئناف المقدم من المدعي ومرفقاته، فقد تبين لها أن أقرب كشف حساب تم تقديمه في تاريخ ٢٠١٥/٠٣/٠١م وهو تاريخ سابق لانتهاء مدة الاستثمار المشار إليها في الاتفاقية، وحيث إن المستقر قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى قصر المبلغ المحكوم به على مبلغ الاستثمار في الفرصة العقارية.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها من دفوع في مذكرته الاستئنافية، فلم تجد لجنة الاستئناف فيه ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تعديل قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٧١٧/ل/د١/٢٠٢٠م لعام ١٤٤١هـ، على النحو الآتي:

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

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.