تعديل لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
41/6	2783/ل/د/1/2020 لعام 1441هـ	1441/09/06هـ الموافق 2020/04/29م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1971/ل. س/2020 لعام 1441هـ	1441/12/21هـ الموافق 2020/08/11م	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 وقع مع الشركة المدعى عليها في تاريخ 2013/10/02م اتفاقية إدارة محفظة خاصة بمبلغ قدره (1.020.870) ريالاً، على أن يتم إيداع هذا المبلغ في حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، تمهيداً لبيع الأرض وتصفية الاستثمار. وأن الشركة المدعى عليها أخلت بتنفيذ التزاماتها بموجب الاتفاقية، وطلب إعادة رأس المال البالغ قدره (1،020,870) ريالاً والتعويض عن الأضرار التي لحقت به بنسبة (30٪) من المبلغ المدفوع، واسترجاع الأتعاب المستقطعة وأتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2783/ل/د/1/2020 لعام 1441هـ، القاضي بالآتي:

"أولا: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره أربعمائة واثنان وسبعون ألفاً وأربعمائة وريالين وأربعة وتسعون هللة (472,402.94).

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي بمبلغ قدره ثلاثة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وخمسة وستون ريالاً وسبع وسبعون هللة (33,965.77).

ثالثا: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره اثنا عشر ألف (12,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة. "

وأُبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1441/09/12هـ، وبتاريخ 1441/10/11هـ تقدم بمذكرة استئناف طعناً عليه، متضمنةً الآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها، بأن تعيد للمدعي ... الخ ما جاء في القرار.

أفيد سعادتكم أن ما ورد في مذكرة الشركة المدعى عليها بخصوص المبالغ التي ذكرت أني استلمتها من رأس المال الأصلي وقدره 1،020،870 (مليون وعشرون ألف وثمانمائة وسبعون ريال لا غير) غير صحيح. حيث أنه إجمالي المبالغ التي استرددتها من رأس المال هي (300،000) ثلاثمائة ألف ريال وقد تكون أقل من ذلك لان البيع تم بخسارة. وقد ورد في مذكرة الشركة المدعى عليها الأولى في ص 11 من قرار اللجنة الموقرة أن المتبقي لي 50،470،696 ريال كما أن هناك كشف حساب صادر من الشركة المدعى عليها في 2019/2/17م (وأرفق ما يستشهد به) يوضح أن المبلغ المتبقي 54،470،698 ريال وهذا التاريخ يتناقض مع ما ورد في الجدول المقدم من الشركة والوارد في ص 17 من القرار.

الشركة المدعى عليها معترفة بحقي في المبلغ المتبقي (54،470،698 ريال) ستمائة وثمانية وتسعون الفاً وأربع مائة وسبعون ريال وأربعة وخمسون هللة. في حين أن ما أقرته لجنة الفصل هو مبلغ (94،402،472 ريال) أربع مائة واثنان وسبعون الفاً وأربع مائة وريالين وأربعة وتسعون هللة، أي بنقص قدره (60،067،226 ريال) مائتان وستة وعشرون الفاً وسبعة وستون ريالا وستون هللة".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إعادة النظر في المبلغ المتبقي من رأس المال، وتعويضه بمبلغ قدره (50,220) ريالاً، ومبلغ قدره (14،000) ريال تمثل أتعاب المحاماة.

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1441/09/12هـ، وبتاريخ 1441/10/09هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، متضمنةً الآتي:

"أولاً: أكد القرار محل الدعوى على أن طبيعة العلاقة بين طرفي الدعوى 'إدارة محفظة خاصة' (DPM) مما يعني بأن مسؤولية الشركة المدعى عليها مقتصرة على المسؤولية التقصيرية في إدارة المحفظة ولا تتعدى إلى غير ذلك وقد قامت الشركة المدعى عليها بما يجب عليها فعله وهو استثمار مبلغ في الأرض التي رغب المُدعي بشرائها وفقاً لما نصت عليه الاتفاقية. وحيث لم يثبت القرار محل الدعوى أي تقصير من الشركة المدعى عليها في إدارة المحفظة الخاصة، فإنه يتأكد انتفاء مسؤولية الشركة المدعى عليها في هذه الدعوى.

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 آخر صفحة 16 من القرار) ونصه: '... 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 بموجبها، وانقضاء هذه المدة فإنه يتعين إعمال مقتضى الفقرة (3) من البند الثاني من الاتفاقية المشار إليها...فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ إلى 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:

1- 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..'

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:

أ- ورد في مقدمة الاتفاقية النص الآتي: 'حيث إن الطرف الثاني... يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للاشتراك مع عدد من المستثمرين بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام..'.

ب- 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'.

ج- ورد في الفقرة الرابعة من البند الخامس من الاتفاقية 'التزامات الطرف الأول.. إرسال تقارير ربع سنوية

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.

2- 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 الأربعمائة 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 المُدعي شريكاً بحصة مشاعة من ملكية الأرض.

3- 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؟

4- 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: حددت الاتفاقية متى تكون بداية الاتفاقية ونهايتها بنصوص صريحة:

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، ورغم أن هذه الجزئية سبق أن بيناها بوضوح للجنة الابتدائية إلا أن القرار محل الاستئناف لم يلتفت إليه ولم يناقشه في السبب الذي بنى حكمه عليه.

رابعاً: صدور قرار قضائي يؤكد على انتفاء العلاقة السببية في هذه الدعوى:

جاء في أسباب الحكم ما نصه:' وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من اتخاذ موكلته إجراءات لمعالجة التأخير في استخراج التصاريح اللازمة على الأرض محل الاستثمار، والذي ينفي العلاقة السببية في المسؤولية العقدية، فيدفعه ما ورد في نص الفقرة (3) من البند الثاني من الاتفاقية المشار إليها، القاضي بالتزام المدعي بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المدعي في حال عدم قدرتها على الاستثمار خلال شهر من توقيع الاتفاقية، مما يتعين عنه الالتفات عن هذا الدفع' ومع تمسكنا بما أوردناه في الفقرة السابقة المقصود من (الشهر) الوارد بالفقرة (3) من الاتفاقية هو استثمار المبالغ من خلال اقتناص الفرصة وشراؤها، إلا أننا نبين هنا بأن ديوان المظالم قد أصدر حكماً يقضي بإلغاء القرار السلبي من أمانة (- -) بالامتناع عن اصدار التراخيص اللازمة لتطوير الأرض، (مرفق نسخة من الحكم) وذلك يدل على أمرين في غاية الأهمية:

1- يؤكد على براءة الشركة المدعى عليها من أي تقصير أو إخلال بالعقد وينفي العلاقة السببية في التأخير الحاصل ويثبت بأن السبب الرئيسي هو أمانة (- -) حيث رفضت استخراج التراخيص بلا سبب مشروع.

2- أن الشركة المدعى عليها قادرة على تنفيذ الاستثمار حيث أن أمانة (- -) ملزمة بإصدار التراخيص للأرض محل الدعوى ليتم إنهاء الفرصة بالشكل المطلوب.

خامساً: 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 (3) من البند الثاني من الاتفاقية والتي 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 كسب بأية أرباح أو فوائد أو تعويض مالي'. وقد طبق القرار الجزء الأول من هذه الفقرة وحكم بناءً على ما يرى أنه 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 للمدعي. حيث حكم القرار للمدعي بتعويض مالي إضافي قدره (33.965,77) ريال. وفي ذلك كيلُ بمكيالين، وتجزئة للنص العقدي بأخذ بعضه وطرح بعضه دون مسوغ شرعي أو نظامي.

سادساً: 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:

- جاء في مقدمة القرار في التأكيد على أن طبيعة العلاقة بين طرفي الدعوى هي إدارة محفظة خاصة وبالتالي فلسنا 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 إنشاء صندوق عقاري أو الحصول على وحداتٍ فيه لا من قبل المُدعي ولا الشركة المدعى عليها كما جاء ذلك في القرار للاعتبارات الآتية:

• نصت الاتفاقية - الموقعة مع المُدعي - في مقدمتها على سبب التعاقد بالآتي: 'حيث إن الطرف الثاني يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للاشتراك مع عدد من المستثمرين بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام 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 إنشاء 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: 'بموجب اتفاقية إدارة محفظة خاصة بتاريخ ... بيني وبين الشركة المدعى عليها الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام على مساحة... الخ' مما يؤكد لمقام لجنة الاستئناف بأن المُدعي لم يدخل في هذا المشروع بهدف الحصول وحدات في صندوق عقاري، وإنما مقصودة الاستثمار في الفرصة محل الدعوى والحصول على أرباح بعد بيع الأرض محل الدعوى.

سابعاً: وجود خطأ مادي في القرار:

هناك تناقض في القرار حيث ورد في أسباب القرار أن اللجنة رأت تعويض المُدعي عن أتعاب المحاماة بـ 14 ألف ريال بينما جاء في منطوق القرار الحكم للمدعي بأتعاب محاماة بـ 12 ألف ريال وهذا خطأ مادي في القرار الصادر في هذه الدعوى.

خـتـامـاً: 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 أثبتنا أن سبب التعاقد والهدف منه هو الاستثمار بالفرصة ومن ثم استخراج التصاريح وبيعها كما هو منصوص عليه في مقدمة الاتفاقية، ولم يتطرق إلى إنشاء صندوق عقاري أو

الدخول فيه، كما أكد على ذلك المُدعي في لائحة دعواه وفقاً للتفاصيل المشار إليه في الفقرة السابقة. وحيث أثبتنا بأن السبب الوحيد الذي استند عليه القرار الصادر في تفسير المقصود من كلمة (الاستثمار) الوارد بالفقرة (3) من البند الثاني من الاتفاقية متعارض مع نصوص الاتفاقية الصريحة المبرمة بين طرفي الدعوى وأثبتنا بأن المقصود به هو استثمار مبلغ العميل من خلال شراء الأرض من بائعها، وأثبتنا بأن ذلك تمَّ على أكمل وجه. وحيث سبق أن أوضحنا بأنه لولا تعطيل أمانة (- -) لاستخراج التراخيص اللازمة - والتي بيّنا في الدفوع المقدمة أمام اللجنة الابتدائية بعضاً من جهود الشركة المدعى عليها في التعامل معها - لكانت الفرصة قد انتهت وتمت تصفيتها. وحيث صدر حكمٌ قضائيٌ بإلغاء القرار السلبي من أمانة (- -) بالامتناع عن اصدار التراخيص اللازمة لتطوير الأرض، مما يؤكد لمقام اللجنة براءة الشركة المدعى عليها من التأخير الحاصل لتصفية الفرصة ويثبت لمقام اللجنة بأن امتناع أمانة (- -) عن استخراج التصاريح والتراخيص لم يكن بسببٍ مشروع".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بصفة أصلية بإلغاء القرار محل الاستئناف ورد الدعوى لعدم ثبوت المسؤولية التقصيرية في إدارة المحفظة ولعدم ثبوت المسؤولية العقدية، وبصفة احتياطية إلغاء القرار الصادر عن لجنة الفصل وإعادة القضية إليها للنظر فيها.

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

وحيث أن الاستئنافين قُدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب إعادة النظر في المبلغ المتبقي من رأس المال، وتعويضه بمبلغ قدره (50,220) ريالاً، ومبلغ قدره (14,000) ريال يمثل أتعاب المحاماة.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف ورد الدعوى لعدم ثبوت المسؤولية التقصيرية، وبصفة احتياطية إلغاء القرار الصادر من لجنة الفصل وإعادة القضية إليها للنظر 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 (472,402.94) أربعمائة واثنان وسبعون ألفاً وأربعمائة وريالان وأربع وتسعون هللة، وتعويضه بمبلغ قدره (33,965.77) ثلاثة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وخمسة وستون ريالاً وسبع وسبعون هللة، ودفع مبلغ قدره (12,000) اثنا

عشر ألف ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها في تاريخ 2013/10/02م اتفاقية بمبلغ قدره (1.020.870) ريال، على أن يتم إيداع هذا المبلغ في حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها بغرض الاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، تمهيداً لبيع الأرض 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 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 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 المبلغ الذي دفعه المدعي. وحيث ثبت لدى لجنة الفصل أن أول مطالبة للمدعي كانت في تاريخ 2019/05/20م، وهو تاريخ إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية بموجب خطاب إشعار إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية، وحيث ثبت للجنة الفصل حرمان المدعي من استثمار هذا المبلغ منذ ذلك التاريخ (2019/05/20م) حتى تاريخ النطق بالقرار، مما يُرتب على الشركة المدعى عليها مسؤولية تعويض 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 الاتفاقية الموقعة مع المدعي، المقدرة بسنتين، الأمر الذي ترى معه استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية وما تحقق من أرباح.

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 (472,402.94) 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 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 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 طرفا 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 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 في تاريخ 2013/10/02م، وحيث إن مدة الاستثمار هي سنتين، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار كان في 2015/10/02م.

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 لم يقدم ما يبين سعر الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، 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 احتساب التعويض على مبلغ الاستثمار كاملاً في الفرصة العقارية مع خصم المبالغ التي تسلمها المدعي.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية بتاريخ 2013/10/02م بمبلغ قدره (1.020.870) ريالاً، كذلك تبين للجنة استرداد المدعي جزءاً من رأسماله من خلال عدد من عمليات استرداد وذلك على النحو الآتي:

تاريخ الاسترداد	عدد الوحدات	السعر	القيمة الإجمالية
2016/05/11	18.600	10.80	200.880
2016/05/11	10.000	10.85	108.500
2017/11/30	12.123	8.25	100.014/75
2017/12/27	12.122	8.25	100.006/50
المجموع	52.845	509.401/25	

وحيث إن مجموع المبالغ المستردة إلى المدعي يبلغ (509,401.25) ريال، والمتبقي من رأسماله لدى الشركة المدعى عليها وفقاً لما تضمنته الاتفاقية هو مبلغ قدره (511,468.75) ريالاً، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بإعادة هذا المبلغ إلى المدعي.

أما ما يتعلق بأتعاب المحاماة المحكوم بها في القرار محل الاستئناف، وحيث تبين للجنة الاستئناف وجود اختلاف بين أسباب القرار محل الاستئناف ومنطوقه، فقد رأت لجنة الاستئناف تعويض المدعي بمبلغ قدره (12,000) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

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

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تعديل قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2783/ل/د/1/2020 لعام 1441هـ على النحو الآتي:

أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (511,468.75) خمسمائة وأحد عشر ألفاً وأربعمائة وثمانية وستون ريالاً وخمس وسبعون هللة.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (12.000) اثنا عشر ألف ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

ثالثاً: رفض ماعدا ذلك من طلبات.