



تعديل لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤٠/١٢٦	٢٥٢٣/ل/١٥/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/٠٩/٠٨هـ الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٣م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
١٧٩٣/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤١هـ	١٤٤١/٠١/٢٨هـ الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٧م	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 استثمر مبلغ (٣١٦,٢٠٠) ريال لدى الشركة المدعى عليها في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة الحوية، ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة، وتم التوقيع على الاتفاقية الخاصة بهذا الشأن بتاريخ ٢٥/٠٩/٢٠١٣م، على أساس أن فترة الاستثمار هي سنتان من تاريخ توقيع الاتفاقية، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تف بالتزاماتها. وطلب استرجاع مبلغ استثماره، وتعويضه عن حبس ماله وإخلال الشركة المدعى عليها بالتزاماتها بمبلغ (٤٧٤,٣٠٠) ريال، وعن تكاليف متابعة الدعوى بمبلغ (٥٠,٠٠٠) ريال.

وقد نُظِرَت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٥٢٣/ل/١٥/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثة مئة وستة عشرة ألف ومئتا ريال (٣١٦,٢٠٠).

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي بمبلغ قدره ثلاثة وتسعون ألفاً ومائة وأربع وثمانون ريالاً وأربع عشرة هلة (٩٣,١٨٤,١٤).

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤٠هـ، وبتاريخ ٠٤/١١/١٤٤٠هـ

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 المدعي عُرِضت 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 شراء 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 تنظيمياً 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 المدعي قد أوضح هدفه من التعاقد بالنص الآتي: 'لقد استثمرت بمبلغ ٣١٦,٢٠٠ ريال (ثلاث مئة وستة عشرة ألف ومئتي ريال سعودي) بالشركة المدعى عليها وذلك في فرصة عقارية متمثلة بشراء أرض خام شرق مدينة الطائف في منطقة الحوية على مساحة ٤٤٩,١٨٧,٧٢ متر مربع ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة لتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة وعلى ضوء ذلك تم إيداع المبلغ المذكور في حساب الشركة عن طريق حوالة بنكية'، 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 المختصة 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 وعدٍ 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 إيجار 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 المدعي 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 المدعي خلال المدة المحددة بموجبها، وانقضاء هذه المدة، فإن الشركة المدعي عليها ملزمة بإرجاع جميع المبالغ التي دفعها المدعي'. ومن ذلك يتضح أن السبب الوحيد الذي بُني عليه القرار محل الاستئناف هو تفسير كلمة (الاستثمار) المشار إليها أعلاه على أنها تعني حق المدعي في استعادة مبلغ الاستثمار إذا مر ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع الاتفاقية ولم تستوف الشركة المدعى عليها 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 حضانة الملكية، 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 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:



١ - 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 شرق مدينة الطائف..'

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 وتصفيته خلال ٣٠ يوماً تُعاد الأموال لأصحابها). وقد تم شراء تلك الأرض خلال الفترة المحددة في الفقرة (٣) المشار إليها، وبالتالي أصبحت ملكاً لمشاعاً للمساهمين بمن فيهم المدعي، ولم يعد لفترة الثلاثون يوماً أي أثر.

ب - لا يمكن أن يتصور عقلاً أن يتم الاستثمار خلال شهر واحد (حسب تفسير القرار لكلمة (الاستثمار): فسر 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. ثالثاً: القرار يطبق جزءاً 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 المدعي، على النحو المبين 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 (٩٣,١٨٤,١٤) ريال. وفي ذلك تجزئة للنص العقدي بأخذ بعضه وطرح بعضه دون مسوغ من الشرع أو النظام.

أخيراً: نؤكد على نقطة في غاية الأهمية وهي: انتهاء 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 الطائف) عطلت إجراءات استخراج التصاريح اللازمة لتطوير الأرض دون مبرر، وبالتالي لا يمكن نسب هذا الخطأ الواقع إلى موكلتي إذ لا حول لها ولا قوة في إزاحة مثل هذا الخطأ، ولا يمكن لها أن تعمل دون وجود التصاريح اللازمة، وعلى سبيل المثال (لو كان المدعي 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 الطائف) 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 من اللجنة فيما يتعلق بالتعويض.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدم 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 (٣١٦,٢٠٠) ثلاثة مئة وستة عشرة ألف ومئتا ريال، وتعويضه بمبلغ قدره (٩٣,١٨٤,١٤) ثلاثة وتسعون ألفاً ومائة وأربع وثمانون ريالاً وأربع عشرة هلة، استناداً إلى أن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية بمبلغ قدره (٣١٦,٢٠٠) 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 الطائف في منطقة الحوية، واستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها 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 الهيئة للشركات المدرجة حول استفسار اللجنة عن طبيعة العلاقة بين أطراف الدعوى، تبين لها أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تُعدّ 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 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 حُرِم من استثمار هذا المبلغ من تاريخ تقديمه بإيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية في تاريخ ٢٠١٨/١٠/١٥م حتى تاريخ النطق بالقرار، مما يُرتب على الشركة المدعى عليها مسؤولية تعويض المدعي.



وحيث تبين أن الشركة المدعى عليها لم تقم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، خلال المدة المحددة في الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف 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 تسليمه مبلغ استثماره.

وترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع ومناطق 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 والمحركات وتكييفها هي التعرف على حقيقة مرامها 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 تفيد هذه العبارات في مجموعها لا خصوص كلمة بعينها أو عبارة بذاتها بل ينظر 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 عن ما يتوقع المضرور الحصول عليه من أرباح، استناداً إلى أن التعويض يكون بناءً على ما تعرض له المضرور من خسارة وما فاتته من كسب، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن التعويض الجابر للضرر والمحقق للعدالة يكون بناءً على قيمة الأرض في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث أن طرفي الدعوى وقعا الاتفاقية بتاريخ ٢٥/٠٩/٢٠١٣م، وحيث إن مدة الاستثمار هي سنتان وفقاً للاتفاقية المبرمة بينهما، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار في (أرض الحوية - الطائف) كان في ٢٥/٠٩/٢٠١٥م. 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 الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه.

وحيث إن المدعي وقع مع الشركة المدعى عليها اتفاقية بتاريخ ٢٥/٠٩/٢٠١٣م، بمبلغ قدره (٣١٦,٢٠٠) ريال، فإن المدعي يكون مستحقاً لذلك المبلغ. أما بشأن الأرباح المتحققة على هذا المبلغ، وحيث استقرت لجنة الاستئناف على استحقاق المدعي التعويض بناءً على سعر تقييم الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار فيه، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يبين سعر الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، فقد قامت لجنة الاستئناف بمخاطبته بتاريخ ٢٥/١٢/١٤٤٠هـ بطلب تزويدها بكشوف حسابه الاستثماري وتقارير تقييم الأرض محل الدعوى من بداية الاستثمار حتى تاريخه، فوردت إجابته دون إرفاق المستندات المطلوبة، 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.

أما ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فإن ما ورد فيه لم يخرج في جملته عما سبق أن أبدي أمام لجنة الفصل وأجابت عنه في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تعديل قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٥٢٣/ل/د/١٩/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ على النحو الآتي:

أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تعيد إلى المدعي مبلغاً قدره (٣١٦,٢٠٠) ثلاثة مائة وستة عشرة ألف ومئتا ريال.

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.