إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/645	3667/ل/د2/2022م لعام 1443هـ	1443/07/12هـ، الموافق 2022/02/13م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
2555/ل.س/2022 لعام 1443هـ	1443/12/01هـ الموافق 2022/06/30م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ 1435/08/07هـ أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة، تتمثل بقيام الشركة المدعى عليها بشراء أرض خام شرق مدينة ... ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة لتلك الأرض ثم بيعها وتصفية الفرصة، وأنه قام بشراء (61,400) وحدة من وحدات بموجب قرار التنازل المحرر من الشركة المدعى عليها تمثل قيمتها (713,959) ريالاً، وقد أخلت الشركة المدعى عليها بالتزاماتها الواردة في الاتفاقية، وخالفت أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية ولائحة الأشخاص المرخص لهم. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ الاستثمار، ودفع أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3667/ل/د2/2022م لعام 1443هـ، القاضي بما يلي:

"أولاً: بطلان الاتفاق المبرم بين المدعي والشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعمئة وثلاثة عشر ألفاً وتسعمئة وتسعة وخمسون (713,959) ريالاً.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغا قدره اثنا عشر ألف (12,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة".

وأُبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1443/07/27هـ، وبتاريخ 1443/08/05هـ تقدّم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أولاً: عدم فصل اللجنة في جميع طلباتنا في الدعوى: سعادة أعضاء لجنة الاستئناف لا يخفى على شريف علمكم ما جاءت به الأحكام الشرعية والنصوص النظامية التي اجازت جبر الضرر عمَن وقع عليه في كثير من المواضع، فقد روي عن النبي صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) وجاءت القاعدة الفقهية الكبرى (الضرر يزال) وغيرها من الأحكام والقواعد التي اجازت جبر الضرر وقد تقدمنا في لائحة الدعوى ضد الشركة المدعى عليها للمطالبة بالحكم عليها بالآتي: إعادة المبلغ الذي تسلمته من موكلي. تعويض موكلي عما لحقه من أضرار. تعويض موكلي عما تكبده من أتعاب محاماة نظير إقامة هذه الدعوى. وقد حكمت اللجنة الموقرة في طلبين فقط كما هو موضح في منطقوها وقد أغفلت طلب موكلي الثالث في هذه الدعوى والمتمثل في تعويضه عما لحقه من أضرار، فاللجنة لم تفصل في هذا الطلب ولم تبدي رأيها القانوني والشرعي حياله، ويتضح لعدالتكم في أكثر من موضع في ضبوط الجلسات تمسَك موكلي بحقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته وذلك في قيامنا بإيضاح الخطأ الذي ارتكبته الشركة المدعى عليها والمتمثل في عدم قيامها بما تعهدت به فضلا عن عدم نظامية الأعمال التي تقوم بها كما هو موضح في أسباب الحكم، وأما في توضيح الضرر الذي وقع على موكلي فتمثل في حرمانه من قيمة هذا الاستثمار منذ عام 2014م دون أي فائدة تعود له وعدم تنفيذها بما تعهدت به، وقد تم اثبات العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر في هذه الدعوى إلا أن اللجنة الموقرة قد اغفلت طلب موكلي في تعويضه عن الأضرار التي لحقت به فضلا عن عدم الحكم لموكلي بكامل المبالغ التي دفعها. لا يخفى على شريف علمكم بأن التعويض عن الضرر يكون بعد تحقق أركان المسؤولية التقصيرية وأن النظام قد منح للجنة الحق في اصدار قرار بالتعويض وفق السلطة التقديرية لها، وقد ثبت لعدالتكم مطالبة موكلي للمدعى عليه بإرجاع مبلغ الاستثمار الذي حُرم منه منذ عام 2014م وذلك بموجب اشعار إيداع الشكوى الصادر من هيئة السوق المالية إلا أن الشركة المدعى عليها رفضت طلب موكلي مما اضطره إلى المطالبة بحقة قضاءً، وقد سبق وأن صدرت أحكام ضد الشركة المدعى عليها وهي لا تختلف في طبيعتها عن دعوى موكلي، وقد حُكم للمدعين فيها بالتعويض عن خطأ الشركة المدعى عليها، حيث أنه لا يتصور أن تعفى الشركة المدعى عليها من جبر الضرر ودفع التعويض عن أخطائها والاكتفاء بالحكم عليها بإعادة المبالغ التي استلمتها وانتفعت منها دون فائدة لموكلي من كل ذلك.

ثانياً: عدم كفاية ما حكمت به اللجنة من تعويض عن أتعاب المحاماة: أصحاب السعادة إننا نعلم تمام العلم سلطة اللجنة الموقرة في تقدير أتعاب المحاماة والتي قد قدرتها بمبلغ (12.000) ألف ريال إلا أن هذه السلطة التقديرية تتأثر بشكل مباشر بالأعراف القانونية وما تعارف عليه العامة من الناس فضلا عن مقدار المبلغ المحكوم به ومماطلة المدعى عليه بمحاولة تسويفه وانكاره واستنادا على كثير من السوابق القضائية التي قدرت أتعاب المحاماة في حدود (10٪ حتى 15٪) لذا فإن ما حكمت به الدائرة من تعويض عن أتعاب المحاماة التي تكبدها موكلي في سبيل هذه المطالبة قليل".

ثم أجمل طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، ومن الناحية الموضوعية بطلب الحكم بتعويض موكله عن الأضرار التي لحقت به نتيجة خطأ الشركة المدعى عليها.

وحيث تم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من المدعي، فقد تقدم وكيلها في تاريخ 1443/08/17هـ بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: نؤكد على حقنا بالاستئناف على القرار الابتدائي، حيث سنتقدم بمذكرة اعتراضية على القرار خلال المهلة النظامية للاعتراض والتي لم تنته حتى تاريخه وآخر مهلة للاستئناف هي 1443/07/26هـ.

ثانياً: ورد بمذكرة المُدّعي ما يفيد طلبه بالتعويض عن الضرر المتمثل بحبس المال، ونجيب عليه بالآتي:

1 -أصدرت لجنة الفصل قرارها ببطلان العقد، والأثر القانوني للحكم ببطلان العقد هو إعادة طرفي العقد إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد وعدم الاعتداد بالعقد والعلاقة بين طرفيه، واعتبار العقد كأن لم يكن وذلك لإلغائه، الأمر الذي يدفع ما طالب به وكيل المُدّعي من التعويض بحبس الأموال من الناحية القانونية.

2 -زعم وكيل المُدّعي قيام موكلتي بحبس الأموال وهذا غير صحيح؛ فلم يقدم المُدّعي بيّنَة تُثبت تعمد موكلتي حبس الأموال، وعلى العكس من ذلك فقد قدمت موكلتي الأسباب الخارجية التي أدت إلى تأخير تصفية الفرصة كما أشرنا إلى ذلك في مذكرتنا المرصودة في صفحة (7/6/5) من القرار ونُحيل إليها تلافياً للإطالة.

ثالثاً: طالب المُدّعي بزيادة أتعاب المحاماة عما حكم له بمبلغ (12,000) اثنا عشر ألف ريال مقابل أتعاب المحاماة وفيما يلي جوابنا عن ذلك: مع تمسكنا بالاعتراض على قرار اللجنة والذي قضى بأتعاب المحاماة وفق لما سنبينه بمذكرتنا الاستئنافية فإن القرار قضى (ببطلان الاتفاق) بين طرفي

الدعوى؛ ما يعني بأن كلا الطرفين قد خالفا النظام في الاتفاق المبرم بينهما؛ وتأسيساً على ذلك فإن المُدّعي لا يستحق أتعاب محاماة، حيث إن أتعاب المحاماة هي جزء من التعويض الذي يحكم به، وذلك بسبب أن أحد أطراف الدعوى ألجأ الآخر إلى القضاء لاستخلاص حقه النظامي والشرعي منه مما كلفه هذه الأتعاب؛ وهذا لا يتفق مع منطوق القرار الذي قضى ببطلان العقد وأي أثر ترتب عليه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد لمخالفته النظام العام.

علاوة على أن وكيل المُدّعي لم يقدم بينة تثبت تحمل موكله لأي أتعاب محاماة، وغني عن البيان أن الأحكام القضائية لا تبنى على الادعاءات، وإنما بناءً على ما يظهر للقاضي من بينات وأدلة".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1443/07/27هـ، وبتاريخ 1443/08/21هـ تقدم وكيلها السابق تعريفه بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب ومسوغات الاستئناف:

أ. عدم اختصاص اللجنة بنظر النزاع:

1 - لا وجود للورقة المالية في هذه الدعوى: كيّف القرار محل الاستئناف بأن موضوع الدعوى هو خلاف بين مستثمر بالأوراق المالية وشخص مرخص له، وهو تكييف جانب الصواب، حيث لا وجود (للورقة المالية) في الدعوى ولم تقم موكلتي بتسجيل وحدات عقارية للمدعي وإثبات ذلك من خلال الاتي:

-أكدت الاتفاقية الموقعة بين الطرفين بتاريخ 1435/08/07هـ على أن حصة المُدعي هي حصة عقارية مشاعة وفق لما ورد بالبند الثالث من الاتفاقية: "استثمارات العميل: تمثل الحصة العقارية المشاعة المملوكة للطرف الثاني... والغرض من هذا المبلغ المشاركة في الفرصة الموضحة في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر".

- ورد بالفقرة (2) من الاتفاقية ما نصه: 'بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول سيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك...' وهذا تأكيدٌ آخر على أن موكلتي لم تطرح أي وحدات ناشئة عن صندوق عقاري.

- ورد بالفقرة (3) من البند السابع 'طبيعة الاستثمار' 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.

من خلال النصوص السابقة الواردة بالاتفاقية يتضح عدم قيام موكلتي بطرح وحدات ناشئة عن صندوق عقاري، بالإضافة إلى إقرار أطراف الدعوى بالعقد أن تأسيس الصندوق والحصول على الوحدات مربوط بانتهاء استخراج التراخيص النظامية لتطوير الأرض. وبالتالي فلا وجود لهذه الوحدات في الوقت الحالي. أما ما أُشير إليه باسم الوحدات فهي تعادل ما سيتم اعطاءه للمُدعي مستقبلاً في حال تمَّ تأسيس الصندوق العقاري، فهي لا تعدو أن تكون إلا عملية حسابية فقط، وليس المقصود منها حصول المُدعي على وحدة ناشئة عن صندوق عقاري، وهذا واضح من خلال النصوص السابقة وبالاطلاع على بنود الاتفاقية كاملة. فإذا كان قد اتضح للدائرة عدم وجود صندوق عقاري وعدم وجود وحدات حالياً فكيف يتسنى لها أن تنظر الدعوى؟ والصحيح أن موضوع الدعوى هو خلاف بين شركاء في الأرض محل الدعوى وذلك دون أن يندرج التعامل بينهما على ورقة مالية، مما يجعل موضوع الدعوى خارج اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية.

2 - القرار محل الاستئناف يخالف المبادئ الذي استقرت عليه اللجنة: تأكيداً على ما سبق بيانه فقد نص المبدأ المنشور على موقع لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية على ما يأتي: 'عدم اختصاص اللجنة بطلب التعويض عن شراء أسهم شركة تحت التأسيس وقت إبرام العقد، ولم توجد بشكل قانوني حتى يكون لها أوراق مالية قابلة للتحويل والتداول لكون المبايعة تمت على حصص لا وجود لها عند التعاقد، ولا وجود لها في الوقت الحاضر لعدم وجود الشركة بصورة قانونية.' ووفقاً لهذا المبدأ فقد سبق أن حكمت اللجنة بالقرار رقم (433 /ل/د1/2009 لعام 1430هـ) والقرار رقم (433/ل/د1/2009 لعام 1430هـ) بعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى لعدم وجود أوراق مالية بشكل قانوني عند التعاقد، فقد حكمت بعدم اختصاص اللجنة بطلب التعويض عن شراء أسهم شركة تحت التأسيس وقت إبرام العقد، ولم توجد بشكل قانوني حتى يكون لها أوراق مالية قابلة للتحويل والتداول لكون المبايعة تمت على حصص لا وجود لها عند التعاقد، ولا وجود لها في الوقت الحاضر لعدم وجود الشركة بصورة قانونية، وتم تأييد ذلك من قبل اللجنة الاستئنافية. مما تعد معه سابقتين قضائيتين تؤكد على عدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى.

ب. ب - لم يستند القرار محل الاستئناف على سند نظامي من نظام هيئة السوق المالية ولوائحه التنفيذية في إبطال الاتفاق بين طرفي الدعوى. قضى القرار محل الاستئناف ببطلان الاتفاق بين المُدعي الشركة المدعى عليها ومن ثم إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي قيمة الوحدات وفي ذلك مخالفة للنظام وتناقض واضح وتفصيل ذلك كالآتي: 1 -بالرجوع (للأسباب) في القرار محل الاستئناف نجد بأن القرار لم يستند على سند نظامي في إبطاله

للاتفاق بين طرفي الدعوى وهذا عيب جوهري، فالاتفاق بين الطرفين تمَّ وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية المعتبرة، ولإبطال الاتفاق يجب أن يستند على سند نظامي صحيح. 2 - وبالرجوع إلى نظام السوق المالية نجد أن النظام أقر بطلان العقد في حالة واحدة فقط، حيث نصت المادة (60) من نظام السوق المالية على 'ب - يقع باطلاً أي اتفاق أو عقد يبرم في شأن صفقة تتعلق بالأوراق المالية بالمخالفة لأحكام المادة الحادية والثلاثين من هذا النظام..' وتتعلق المادة (الحادية والثلاثون) بالأشخاص الذي يمارسون أعمال الوساطة أو إدارة المحافظ بلا ترخيص وهذه مغايره عن حالة الدعوى المنظورة أمامكم. وبذلك يتبين عدم صحة النتيجة التي خلصت إليها الدائرة بالقرار محل الاستئناف بإبطال الاتفاق ما يجعل القرار حرياً بالإلغاء.

ج. لا يسوغ الحكم بإبطال الاتفاقية بين المُدعي وموكلتي في حين أن الاتفاقية تمت بين المُدعي وطرف آخر، حيث إن المُدعي اشترى حصته من طرف آخر وليس من موكلتي كما هو مبين في مقدمة الاتفاقية، وحيث إن الاتفاقية كانت بين المُدعي والطرف الآخر حصراً، فإنه لا يسوغ الحكم بإلزام موكلتي بسداد مبالغ مالية استلمها البائع من المُدعي.

د. عدم صحة الحكم بأتعاب المحاماة: ورد في القرار محل الاستئناف ما يلي (كما ورد في القرار ما يلي 'أما ما طالب به المدعي من تعويض موكله عن اتعاب المحاماة، فقد قررت الدائرة وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه، تعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره اثنا عشر ألف ريال (12,000) ريال' وفيما يلي جوابنا عن ذلك: قضى قرار اللجنة (ببطلان الاتفاق) بين طرفي الدعوى؛ ما يعني بأن كلا الطرفين قد خالفا النظام في الاتفاق المبرم بينهما؛ وتأسيساً على ذلك فإن المُدّعي لا يستحق أتعاب محاماة، حيث إن أتعاب المحاماة هي جزء من التعويض الذي يحكم به، بسبب أن أحد أطراف الدعوى ألجأ الآخر إلى القضاء لاستخلاص حقه النظامي والشرعي منه مما كلفه هذه الأتعاب؛ وهذا لا يتفق مع منطوق القرار الذي قضى ببطلان العقد وأي أثر ترتب عليه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد لمخالفته لنظام العام. علاوة على أن وكيل المُدّعي لم يقدم بينة تثبت تحمل موكله لأي أتعاب محاماة، وغني عن البيان أن الأحكام القضائية لا تبنى بمجرد الادعاءات، وإنما بناءً على ما يظهر للقاضي من بينات وأدلة (وأرفق ما يستند عليه)".

ثم أجمل طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لعدم وجود ورقة مالية، وبصفة احتياطية رفض طلبات المدعي لعدم تقديمه ما يثبت قيام أركان المسؤولية.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئنافين قُدِّما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب الحكم بتعويض موكله عن الأضرار التي لحقت به نتيجة خطأ الشركة المدعى عليها.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، وبصفة احتياطية رفض طلبات المدعي لعدم تقديمه ما يثبت قيام أركان المسؤولية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من بطلان الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (713,959) ريالاً، اضافةً إلى مبلغاً قدره (12,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، تبيَّن لها أن المدعي أبرم مع الشركة المدعى عليها بتاريخ 2014/06/05م اتفاقية إدارة محفظة خاصة، تتضمن أن المدعي سيشترك مع عدد من المستثمرين من خلال الشركة المدعى عليها للاستثمار في فرصة عقارية تتمثل في شراء أرض خام، وأن 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 مدة الاتفاقية نافذة وسارية من تاريخ توقيع الطرفين حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية محل الاتفاقية.

وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى تبيَّن لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها) نصت على أن: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه الفرصة إلى وحدات بالصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، كذلك نصت الفقرة (2) من (البند الرابع: أتعاب المحفظة) على أنه: "بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في الصندوق العقاري المزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، سيتم إعفاء العميل

من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي المصاريف والأتعاب الأخرى لصالح الصندوق والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر أتعاب الإدارة"، كذلك نص (البند السابع: طبيعة الاستثمار في المحفظة) على أنه: "بهذا يتفهم الطرف الثاني بأن الاستثمار في المحفظة هو استثمار تجاري، يقوم به الطرف الأول -الشركة المدعى عليها - باسمه لصالح الطرف الثاني - المدعي -، ويتحمل الطرف الثاني الربح أو الخسارة، ويتفهم الطرف الثاني أن يتحمل نتائج هذا الاستثمار، في إطار التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصاً".

وباطلاع لجنة الاستئناف على ما ورد حول استفسار سابق يتعلق بطبيعة العلاقة بين الشركة المدعى عليها وعدد من المستثمرين في ذات الفرصة الاستثمارية محل النزاع، تبيَّن لها أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تُعدّ بمثابة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة ، ولا تُعدّ منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى والمعنونة بـ(اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطلان الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى.

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 للجنة تفسير الشروط والعقود وفق ما تراه دالاً على حقيقة ما قصده العاقدان. وحيث إن الاتفاقية الموقعة بين المدعي والشركة المدعى عليها هي خدمة إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، وحيث تبيَّن للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بما تضمنه (البند الثامن: استراتيجية الاستثمار)؛ إذ لم تقم بتأسيس الصندوق العقاري ولم تقم باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، وذلك من تاريخ إبرامها في 2014/06/05م حتى تاريخه، وحيث إن المدعي يطالب بإعادة مبلغ استثماره مع التعويض عن الأضرار التي لحقت به خلال تلك المدة.

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 ثبت للجنة الاستئناف أن المدعي قام بتاريخ 2014/05/29م بتحرير شيك مسحوب على البنك (أ) بمبلغ قدره (714,000) ريال لصالح الشركة المدعى عليها. وعلى إثره أصدرت الشركة المدعى عليها للمدعي بتاريخ 2014/06/04م سند الاستلام بذات قيمة الشيك المذكور، وقد تضمن السند ما نصه: "قيمة شراء وحدات في محفظة (أ) بعدد (61,400) وحدة + رسوم اشتراك"، وبتاريخ 2014/06/05م أبرم طرفا الدعوى اتفاقية إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه بيع وحدات من أجل تأسيس صندوق، ونصت على أن قيمة استثمارات العميل هي (713,959) ريالاً لا غير، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث حصر وكيل المدعي طلبات موكله في دعواه فيما يتعلق بمبلغ الاستثمار بطلب إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ (713,959) ريالاً، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية وقدره (713,959) ريالاً.

وأما ما ذكره وكيل المدعي من أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية أغفلت الحكم عن طلب موكله المتمثل في التعويض الجابر للضرر، فيجاب عن ذلك بأنه لما كان 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، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يبين ما تعرض له من ضرر، 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 رفض طلب التعويض في الدعوى الماثلة.

أما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكله عن أتعاب المحاماة، فقد قدرت اللجنة ـ وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه ـ إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (12,000) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من عدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر الدعوى الماثلة على اعتبار أن الخلاف بين طرفيها لا يتعلق بالأوراق المالية وإنما يتمثل في خلاف بين شركاء في عقار، فيجاب عن ذلك بأن موضوع هذه الدعوى هو خلاف بين مستثمر في الأوراق المالية ومؤسسة سوق مالية بشأن إدارة محفظة خاصة، وأن هذه الدعوى تُعدّ من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية.

وأما بقية ما أورده كل من وكيل المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها من دفوع في مذكرتيهما الاستئنافية، فلم تجد فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

وبمراجعة لجنة الاستئناف للقرار محل الاستئناف، لاحظت وجود خطأ مادي في اسم الشركة المدعى عليها؛ إذ ورد في القرار محل الاستئناف أن اسم الشركة المدعى عليها هو: (شركة - -)، والصحيح وفق السجل التجاري للمدعى عليها هو: (شركة - -)، الأمر الذي يتعين معه تصحيح اسم الشركة المدعى عليها وفقاً لذلك.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3667/ل/د2/2022م لعام 1443هـ.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي الآتي:

أ - مبلغاً قدره (713,959) سبعمئة وثلاثة عشر ألفاً وتسعمئة وتسعة وخمسون ريالاً.

ب - مبلغاً قدره (12,000) اثنا عشر ألف ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.