



إلغاء قرار لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/257	5027/ل/د/2024 لعام 1445 هـ	1445/8/24 هـ، الموافق 2024/3/05 م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3327/ل.س/2024 لعام 1445 هـ	1445/11/20 هـ الموافق 2024/05/28 م	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 أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقية إدارة محفظة خاصة؛ بغرض الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض واستخراج التراخيص اللازمة لاعتماد مخطط الأرض من قبل الجهة الرسمية وتأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد مخطط الأرض، بحيث يقوم الصندوق بالاستحواذ على الأرض ومن ثم تطويرها بالبنية التحتية وبيعها وتصفية الفرصة، على أن تكون مدة الاستثمار سنتين، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقم بتنفيذ المشروع العقاري محل الاتفاقية حتى تاريخه. وطلب استرداد كامل مبلغ الاستثمار، بالإضافة إلى الأرباح الفائتة، وتعويضه عن جميع الأضرار التي لحقت به من جراء تأخر الشركة المدعى عليها ومماطلتها، وتعويضه عن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5027/ل/د/2024 لعام 1445 هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مئتان وأربعة وعشرون ألفاً وأربعمئة (224,400) ريال يمثل رأس المال محل الاستثمار.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وستون ألفاً وأربعمئة وثمانية ريالات وثمانية وخمسون هللة (67,408.58)؛ تعويضاً عن حرمانه من رأسماله.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة آلاف (6,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1445/09/03 هـ، وبتاريخ 1445/09/22 هـ تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:



"أسباب الطعن على الفقرتين (الثالثة) و(الرابعة) من قرار اللجنة:

1. عدم مناسبة ما حكمت به لجنة الفصل الابتدائية من تعويض لموكلي مع الضرر الذي لحق به من جراء حرمانه من رأسماله؛ حيث قدرت اللجنة الابتدائية التعويض عن مدة سنتين فقط بمبلغ قدره (67,408,58) ريال، في حين أن مدة حرمان موكلي من رأسماله بلغت عشر سنوات وشهرين وهي المدة من (--)م حتى تاريخه، وفي ضوء ما قدرته وقررت لجنة الفصل الابتدائية من تعويض عن مدة السنتين يكون التعويض العادل المستحق لموكلي عن كامل مدة حرمانه تعادل مبلغ قدره (342,660.28) ريال وليس كما قدرت وقررت لجنة الفصل الابتدائية بمبلغ قدره (67,408,58) ريال.

2. عدم مناسبة ما حكمت به اللجنة الابتدائية من تعويض عن أتعاب المحاماة مع ما هو مستقر عليه قضاءً وعملاً وما تكلفه موكلي فعلياً من أتعاب محاماة؛ حيث قدرت اللجنة الابتدائية التعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (ستة) آلاف (6,000) ريال؛ في حين أنه ثابت وفقاً لعقد الأتعاب المرافق من موكلي أن أتعاب المحاماة الفعلية عبارة عن: مبلغ مقدم قدره (خمسة) آلاف ريال يدفع عند التوقيع على العقد، ومبلغ مؤجل قدره (خمسة عشر) ألف ريال يدفع بمجرد صدور قرار نهائي بالدعوى لصالح موكلي، إضافة إلى نسبة قدرها (15%) من التعويضات التي يحكم بها لصالح موكلي، ومجموع هذا كله يعادل نسبة (10%) تقريباً مما يحكم به لموكلي من رأس المال والتعويض، وهذا ما هو مستقر عليه قضاءً وعملاً (وأرفق ما يستند إليه)، وفي ضوء التعويض العادل الذي يطالب به موكلي عن مدة العشر سنوات وشهرين تكون أتعاب المحاماة أكثر بكثير مما قدرته وقررت لجنة الفصل الابتدائية".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً لتقديمه خلال الميعاد، وتأييد القرار محل الاستئناف في جميع فقراته عدا الفقرتين (الثالثة) و(الرابعة)، بالإضافة إلى تعديل القرار محل الاعتراض في الفقرتين (الثالثة) و(الرابعة)، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (1,000,000) ريال؛ تعويضاً عن حرمانه من رأسماله مدة عشر سنوات وشهرين، وبأن تدفع مبلغاً قدره (200,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة التي تحمّلها المدعي بسبب مماطلة الشركة المدعى عليها في أداء الحق.

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1445/09/03هـ، وبتاريخ 1445/09/23هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: الخطأ في التأسيس: أسست اللجنة الموقرة قرارها استناداً على بطلان الاتفاقية باعتبار أن الاتفاقية محل الدعوى تعد في حقيقتها بيعاً لوحداث صندوق عقاري لم ينشأ بعد، وهذا الأمر مخالف للواقع، حيث إن الاتفاقية هي 'اتفاقية إدارة محفظة خاصة (DPM)' وتنظم آلية إدارة هذه المحفظة الخاصة وحقوق والتزامات أطرافها، وقد تضمنت هذه الاتفاقية الأمور التالية:



- تضمن التمهيد ما نصه: 'الاستثمار في فرصة عقارية متمثلة في شراء أرض خام ومن ثم استخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض ومن ثم بيعها وتصفية الفرصة'، وهذا الأمر يبين الغاية التي لأجلها وقعت الاتفاقية، وهي الدخول في هذه الفرصة الاستثمارية.
- تضمن البند (الثالث) أن الغرض من الأموال المستلمة من العميل هو المشاركة في الفرصة الاستثمارية الموضحة في التمهيد.
- تضمن البند (الرابع) 'أتعاب المحفظة' ما نصه: 'تكون الأتعاب التي يستحقها الطرف الأول مقابل إدارة محفظة الطرف الثاني...'.
 - تضمن البند (الخامس) 'التزامات الطرف الأول (موكلتي)' ما نصه: 'أن يمارس أعمال إدارة المحفظة...'.
 - تضمن البند (السادس) 'التزامات الطرف الثاني (المدعي)' ما نصه: 'قبول أعمال وتصرفات الطرف الأول فيما يتعلق بإدارة المحفظة...'.
 - وهذه النصوص كلها تبين حقيقة العلاقة بين الطرفين المتمثلة في إدارة محفظة خاصة، ولا ينال من ذلك ما ورد في الفقرة (2) من البند (الثاني) والفقرة (2) من البند (الرابع) وما ورد في البند (الثامن) وذلك للآتي:
 - أن ما ورد في الفقرة (2) من البند (الثاني) 'نفاذ الاتفاقية وإنهاؤها' يبين احتمالية إنشاء صندوق استثماري وآلية التعامل مع هذه الاتفاقية بعد إنشاء الصندوق، ولا يعني ذلك بحال أن هذه الاتفاقية تنظم بيع وحدات استثمارية في صندوق لم ينشأ بعد.
 - أن ما ورد في الفقرة (2) من البند الرابع 'أتعاب المحفظة' يبين إعفاء موكلتي لأي رسوم اشتراك قد تفرض مستقبلاً على الاشتراك في الصندوق، وهذا البند وعد من موكلتي بإعفاء المدعي عن تلك الرسوم حال انطباقها، ولا يعني ذلك بحال أن هذه الاتفاقية تنظم بيع وحدات استثمارية في صندوق لم ينشأ بعد.
 - أن ما ورد في البند (الثامن) 'استراتيجية الاستثمار' هي في حقيقتها أمور لا ترتقي أن تكون ضمن التزامات الأطراف بموجب الاتفاقية، وإنما هي خارطة طريق كانت موكلتي تنوي السير عليها، ومن ضمن هذه الخطوات الاستراتيجية (العمل على تأسيس صندوق عقاري بعد اعتماد مخطط الأرض من قبل الجهة الرسمية) ولم يتم تنفيذ ذلك؛ نظراً لعدم تحقق الشرط المذكور في البند وهو (اعتماد مخطط الأرض)، وعدم اعتماد مخطط الأرض كان لأمر خارجة عن إرادة موكلتي سبق بيانها في المذكرات المقدمة للجنة. كما نرفق لكريم نظر اللجنة كشف الحساب الاستثماري الخاص بالمدعي والذي يبين أن العلاقة بين المدعي وموكلتي محل الدعوى مرتبطة بمحفظة استثمارية وليست مرتبطة بصندوق استثماري (وأرفق ما يستند إليه).
 - ثانياً: الحكم بالتعويض عن حرمان رأس المال والتعويض عن أتعاب المحاماة: انتهت اللجنة الموقرة في قرارها إلى الحكم ببطالان الاتفاقية، كما قررت إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وذلك بإلزام موكلتي بإعادة رأس المال محل الاستثمار، ثم أضافت إلى الحكم تعويض المدعي



بمبلغ حددته اللجنة وفق تقديرها، وقد نصت المادة (الثانية والثمانون) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'في حالتي إبطال العقد أو بطلانه، يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك جاز أن يُقضى بالتعويض'، ويدل منصوص هذه المادة على أنه في حال إبطال العقد فيعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، ونتيجة ذلك في حالة موكلتي هو الحكم برد رأس المال، وأما الحكم بالتعويض فلا يصار إليه إلا في حال استحالة إعادة المتعاقدين إلى الحالة السابقة. كما أنه يجب لتقرير التعويض التحقق من انطباق شروطه، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وهو أمر لم يبينه القرار محل الاستئناف. إضافة إلى ذلك فإن المادة (السادسة والثلاثون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية نصت على الآتي: 'يكون التعويض بما يجبر الضرر كاملاً؛ وذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر'، ونصت المادة (السابعة والثلاثون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'يتحدد الضرر الذي يلتزم المسؤول بالتعويض عنه بقدر ما لحق المتضرر من خسارة وما فاتته من كسب، إذا كان ذلك نتيجةً طبيعيةً للفعل الضار'، وهذه الشروط والقيود المتعلقة بالتعويض عن الضرر لم يشر لها ويبين تحققها القرار محل الاستئناف، بل إنه على اعتبار بطلان الاتفاقية فإن وقائع الدعوى تنفي استحقاق المدعي لأي تعويض.

ثالثاً: الإحالة إلى الدفوع السابقة: تتمسك موكلتي بما سبق أن أوردته في مذكراتها المقدمة أمام اللجنة، وتؤكد موكلتي على سريان الاتفاقية وأنه لم يدفع أحد من الطرفين ببطلان الاتفاقية، بل المستقر لدى الطرفين صحة الاتفاقية وسريانها، وتتمسك موكلتي بالقاعدة (العاشرة) من المادة (العشرين بعد السبع مائة) من نظام المعاملات المدنية والتي جاء فيها ما نصه: 'الأصل في العقود والشروط الصحة واللزوم'.

ثم أجمّل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، والحكم برد الدعوى.

وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ 1445/09/25هـ تقدم وكيله بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

1. أقرت المستأنفة عدة أقارير قضائية ومنها؛ إقرارها باستلامها من موكلي رأس المال محل الدعوى، وإقرارها بعدم إنشاؤها للصندوق العقاري محل الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وإقرارها ببيعها لموكلي وحدات صندوق عقاري لم ينشأ بعد بالمخالفة لأحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والفقرة (هـ) من المادة الرابعة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة بقرار مجلس الهيئة رقم (139-1-2006) وتاريخ 2005-07-15م السارية في حينه.

2. تناقض المستأنفة في مذكرة استئنافها؛ حيث أنها تارة تذكر بأن الاتفاقية محل الدعوى مجرد اتفاقية إدارة محفظة خاصة وتنفي الصندوق العقاري، وتارة أخرى تقر بالصندوق العقاري وتقر بعدم إنشائها له، وجميع ما دفعت به المستأنفة باستئنافها لا ينهض مع الاتفاقية محل الدعوى والتي أقرت بها لدى لجنة الفصل وبمعرض استئنافها المتضمنة بيع المستأنفة لموكلي لوحات صندوق عقاري



لم ينشأ بعد، وهو ما يؤكد على أن جُل مقصد المستأنفة مما زعمته بمذكره استئنافها هو الالتفاف على قرار لجنة الفصل.

3. جميع ما ذكرته المستأنفة بمذكرة استئنافها غير صحيح جُملة وتفصيلاً، وقد سبق للمستأنفة أن دفعت به لدى لجنة الفصل، والتفتت عنه اللجنة مصدرة القرار، وردت عليه اللجنة بأسباب قرارها.

4. أما بشأن نصوص نظام المعاملات المدنية التي أوردتها المستأنفة بمذكرة استئنافها؛ فنشير لأصحاب السعادة بأن ما أوردته المستأنفة في هذا الشأن جاء في غير محله؛ حيث إن نظام السوق المالية نص على آليات وإجراءات تعويض المتضررين الخاضعين له، ونظام السوق المالية نظام خاص، والخاص يقيد العام".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رفض استئناف الشركة المدعي عليها.

وتم تبليغ الشركة المدعي عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديها من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعي عليها، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدم فيها من أوراق.

لجنة الاستئناف

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

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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب تأييد القرار محل الاستئناف في جميع فقراته عدا الفقرتين (الثالثة) و(الرابعة)، بالإضافة إلى تعديل القرار محل الاعتراض في الفقرتين (الثالثة) و(الرابعة)، والحكم بإلزام الشركة المدعي عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (1,000,000) ريال؛ تعويضاً عن حرمانه من رأسماله، وأن تدفع مبلغاً قدره (200,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعي عليها على طلب الحكم برد الدعوى.

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 المدعي عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (224,400) مئتان وأربعة وعشرون ألفاً وأربعمئة ريال يمثل رأس المال محل الاستثمار، ومبلغاً قدره (67,408.58) سبعة وستون ألفاً وأربعمئة وثمانية ريالات وثمان وخمسون هللة تعويضاً عن حرمانه من رأسماله، ومبلغاً قدره (6,000) ستة آلاف ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.



وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، تبين لها أن المدعي أبرم مع الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) م 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، وأن الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة.

وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على الاتفاقية محل الدعوى، تبين لها أن الفقرة (2) من (البند الثاني: نفاذ الاتفاقية وإنشاؤها) نصت على أنه: "يتم تحويل كامل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول لغرض هذه الفرصة"، أيضاً نصت الفقرة (2) من (البند الرابع: أتعاب المحفظة) على أنه: "بعد تحويل مبلغ الاستثمار في هذه المحفظة إلى وحدات في صندوق عقاري مزمع إنشاؤه عن طريق الطرف الأول، وسيتم إعفاء العميل من رسوم الاشتراك الخاصة بالصندوق، مع تحمله باقي جميع المصاريف والأتعاب الأخرى المنصوص بها 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 -المدعى، ويتحمل الطرف الثاني الربح أو الخسارة، ويتفهم الطرف الثاني أنه يتحمل نتائج هذا الاستثمار، في إطار التزام الطرف الأول ببذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصاً"، وما ورد في البند (الثامن: استراتيجية الاستثمار) من أن: "الفترة المتوقعة للاستثمار هي سنتان من تاريخ الاستثمار في الفرصة".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى تُعدّ بمنزلة خدمة إدارة محفظة خاصة يقدمها الأشخاص المرخص لهم بعد أخذ الرخصة اللازمة من إدارة التراخيص في الجهة (أ)، ولا تُعدّ منتجاً استثمارياً يتطلب ترخيصاً مستقلاً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف صحة الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى المعنونة بـ (اتفاقية إدارة محفظة خاصة)، وتنتهي معه بذلك إلى إلغاء البند (أولاً) من القرار محل الاستئناف القاضي ببطالان الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى.

وحيث إن العبرة في تفسير العقود والمحركات 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 الاستئناف 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 تبين للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بما تضمنه (البند الثامن: استراتيجية الاستثمار)؛ إذ لم



تقم بتأسيس الصندوق العقاري ولم تقم أيضاً باستخراج التراخيص والمخططات اللازمة وتطوير الأرض، ومن ثم بيعها وتصفية الاستثمار، إضافة إلى أنها لم تلتزم بالفترة المتوقعة للاستثمار المحددة بسنتين من تاريخ الاستثمار في الفرصة وذلك من تاريخ إيداع المدعي لمبلغ الاشتراك في الفرصة الاستثمارية لدى الشركة المدعى عليها في تاريخ 2014/01/29م حتى تاريخه، وحيث إن المدعي يطالب بإعادة مبلغ استثماره بالإضافة إلى الأرباح الفائتة، وبتعويضه عن الأضرار التي لحقته خلال تلك المدة وعن أتعاب المحاماة. 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 أنه بتاريخ 2014/01/22م أبرم طرفا الدعوى اتفاقية إدارة محفظة خاصة تتضمن على الوجه السالف بيانه اشتراك المدعي في الفرصة الاستثمارية محل الدعوى، ونصت على أن قيمة استثمارات العميل هي (224,400) ريال، وحيث قام المدعي بتاريخ 2014/01/29م بإيداع مبلغ الاشتراك في الفرصة الاستثمارية في حسابه الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها، وحيث لم يتبين تنفيذ الشركة المدعى عليها للالتزامات الواردة في الاتفاقية، وحيث طلب المدعي في دعواه إعادة كامل مبلغ الاستثمار البالغ قدره (224,400) ريال، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى استحقاق المدعي لمبلغ المساهمة في الفرصة العقارية بموجب تلك الاتفاقية بمبلغ قدره (224,400) ريال.

أما ما يتعلق بما طالب به وكيل المدعي بالتعويض المستحق لموكله، 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 يمتلك (19,298.25) وحدة، وأن سعر تقييم الوحدة بلغ في تاريخ 2016/01/05م -وهو التاريخ الأقرب لفترة تصفية الاستثمار محل الدعوى- حسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (15.12) ريال بزيادة قدرها (3.49) ريال على سعر التكلفة البالغ قدره (11.63) ريال للوحدة وبأرباح بلغت في وقتها (67,350.89) ريال، فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ.

أما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكله عن أتعاب المحاماة، فقد قدرت اللجنة . وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه دون أن يكون لهذا التقدير أثر في ما التزم به المدعي مع محاميه . بإلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (6,000) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما ما أورده كل من وكيلي المدعي والشركة المدعى عليها من دفع في مذكرتيهما الاستئنافيتين، فلم تجد فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها.

فهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5027/ل/د/2024 لعام 1445هـ.

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



- 1- مبلغاً قدره (224,400) مئتان وأربعة وعشرون ألفاً وأربعمئة ريال.
 - 2- مبلغاً قدره (67,350.89) سبعة وستون ألفاً وثلاثمائة وخمسون ريالاً وتسع وثمانون هللة.
 - 3- مبلغاً قدره (6,000) ستة آلاف ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.
- ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.