



تعديل لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/68	5516/ل/د/2025/1م لعام 1446هـ	1446/07/06هـ، الموافق 2025/01/06م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3705/ل.س/2025 لعام 1446هـ	1446/09/19هـ الموافق 2025/03/19م	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 اشترك لدى الشركة المدعى عليها في صندوق محل الدعوى، بإجمالي (160,000) وحدة، وبمبلغ إجمالي قدره (1.632.000) ريال، واسترد منها (128,811,25) وحدة، وتبقى عدد (31.188,75) وحدة حتى تاريخه. وطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بقيمة الوحدات المتبقية له، وتعويضه عن حرمانه من رأس ماله، وعن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (5516/ل/د/2025/1م لعام 1446هـ)، القاضي بالآتي:

"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائتان وثمانية وتسعون ألف وأربعة وخمسون ريال وسبعة عشر هللة (298.054.17)، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة عشر ألف وسبعمائة وخمسون ريال وأربعة وستون هللة (16.750.64)، تعويضاً عن حبس ماله.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسة عشر ألف وسبعمائة وأربعون ريال وأربعة وعشرون هللة (15.740.24)، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--). تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:



"أسباب الاستئناف:

أولاً: أغفلت الدائرة الدفع الجوهري المتعلق بسبب عدم تصفية الفرصة الأخيرة للصندوق: فقد أثبتنا للدائرة أن سبب تأخير تصفية (الفرصة الأخيرة) من استثمارات الصندوق محل الدعوى هو صدور أمر تنفيذي من المحكمة يقضي بإيقاف بيع الأرض في المزاد. وقد منّا للدائرة ما يثبت الجهود المستميتة التي بذلتها الشركة المدعى عليها لرفع الإيقاف عن المزاد، وأنها نجحت أخيراً في ذلك، وأصدرت دائرة التنفيذ قرارها باستمرار السير في إجراءات بيع العقار إلى مركز الإسناد والتصفية التي تشرف عليها المحكمة وأنه يخضع لإجراءات البيع من قبل المركز. ولم ينازع المدعي في صحة هذه الوقائع والجهود المبذولة من الشركة المدعى عليها لرفع الإيقاف عن البيع. الأمر الذي يعني أن تأخير تصفية (الفرصة الأخيرة) من الصندوق العقاري يعود لسبب لا يد للشركة المدعى عليها فيه. وهذا القرار محل الاستئناف يتعارض مع المبدأ الشرعي الذي أكدته المادة (125) من نظام المعاملات المدنية بالنص الآتي: 'لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك' ومقتضى ذلك أن مدير الصندوق الاستثماري لا يضمن للمستثمر رأس المال إلا إذا كان تعثر الصندوق بسبب تقصيره أو إهماله. وهو ما لم يتحقق في هذه الدعوى، ولم يقدم المدعي ما يثبت خلاف ذلك. وفيما يلي بيان مختصر لتلك الجهود: بدايةً نفيد سعادتك بأن استثمارات الصندوق هي تسع استثمارات، وقد جرى تصفية ثمانية منها، انتهت منها جميعها ولم يتبق سوى استثماراً واحداً وهو: استثمار الصندوق؛ فقط تعذرت تصفيته خلال مدة الصندوق وذلك نتيجة للمعوقات الخارجية عن إرادة الشركة المدعى عليها وليس لها أي يد فيه ولا تستطيع دفعه أو رفعه. الأمر الذي يؤكد لسعادتك حرص الشركة المدعى عليها وحسن نواياها؛ حيث أنهت جميع استثمارات للصندوق محل الدعوى ولم توقفها أو تعلقها نظراً لوجود استثمار (مُنعت من التصرف فيه) وفيما يلي بيان المعوقات الخارجية التي أخرت تصفية هذا الاستثمار وجهود الشركة المدعى عليه المبذولة في سبيل ذلك:

1. بعد الاستثمار مباشرة في هذه الأرض تعاقدت الشركة المدعى عليها مع مكتب هندسي لإعداد المخططات اللازمة للتطوير واعتمادها، وتم تقديمها للأمانة بتاريخ (--). ولكن الأمانة ماطلت في إصدار التراخيص رغم المراجعات والوعود المتكررة ورغم إصدارها رخصة تسوير الأرض في وقت سابق، ورغم صدور حكم قضائي قطعي لصالح المالك السابق يلزمها بإصدار كروكي تنظيمي للأرض.

2. أقامت الشركة المدعى عليها دعوى أمام المحكمة لإلزام الأمانة بإصدار التراخيص اللازمة حسب النظام، وعقدت المحكمة الجلسة الأولى بتاريخ (--). ثم أصدرت حكمها النهائي لصالح الشركة المدعى عليها في (--). أي بعد أربع سنوات من إقامة الدعوى، ويتضح لسعادتك بأنه عدول عن حكم سابق مما يُشير إلى وجود حكم سابق لم يكن لصالح الصندوق محل الدعوى، ولكن بفضل الله ومن ثم بجهود الشركة المدعى عليها تم العدول عن الحكم السابق وإصدار حكم قضائي لصالح الشركة المدعى عليها.

3. بعد صدور الحكم لصالحها عملت الشركة المدعى عليها على بيع الأرض -نظراً لانتهاء مدة الصندوق- وذلك خلال الفترة النظامية لتصفية الصندوق عبر مزاد علني تم تحديده بتاريخ (--). إلا أنها فوجئت بصدور حكم قضائي بإيقاف المزاد بتاريخ (--). وجاء في القرار ما نصه: '... ثم أبرز للدائرة طلب الاستدعاء والمتضمن طلب إيقاف تنفيذ الطلب التنفيذي رقم (--). الصادر من المحكمة والمحال بالإنابة للدائرة وذلك ببيع العقار المملوك بالصك رقم (--). وذلك لصدور حكم قضائي يتضمن ثبوت ملكية العقار المحكوم ببيعه بالمزاد لورثة... عليه قررت الدائرة إيقاف تنفيذ هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية بذلك وتم إفهام



هذا الحاضر بصفته وكيل عن ورثة بأن موكله سوف يتحملون تكاليف المزاد في حال ثبت عدم صحة ما يدعون به'. ويتطابق رقم الصك الوارد بهذا القرار القضائي مع ذات صك الأرض محل استثمار الصندوق، وبالتالي لم تتمكن الشركة المدعى عليها من تصفية هذا الاستثمار ومُنعت من التصرف به.

4. بادرت الشركة المُدعى عليها بالاعتراض على قرار المحكمة القاضي بإيقاف المزاد، وبعد العديد من الجلسات أمام المحكمة الابتدائية، ثم أمام محاكم الاستئناف على مرحلتين، صدر حكم بتأييد إيقاف المزاد. فبادرت الشركة المُدعى عليها بالاعتراض بطلب النقض أمام المحكمة بتاريخ (--) إلا أن المحكمة رفضت نقض الحكم.

5. تعاقدت الشركة المُدعى عليها مع عدد من المحامين آخرين لاستئناف المحاولات على الصعيد القضائي وتحملت أتعابهم نيابة عن مالكي الوحدات، وتمّ تقديم عدة التماسات بإعادة النظر في الحكم القضائي الذي منع إجراء المزاد، وتم نظرها في المحاكم في كل مستوياتها، وكان آخرها تقديم اعتراض بطلب النقض إلى المحكمة بتاريخ (--). كما سبق للشركة المُدعى عليها أن تقدمت بأكثر من شكوى أمام التفتيش القضائي حيث تولت الإدارة المعنية عن الشكوى بإعداد دراسة عن الاجراءات التي اتخذت ضد الشركة المدعى عليها ومرئياتهم حيالها ولكن دون جدوى.

6. بتاريخ (--) تقدمت الشركة المدعى عليها بطلب التماس جديد وتم قبول الالتماس شكلياً في جلسة (--) وتم تحديد موعد جلسة بتاريخ (--).

7. وأخيراً وبفضل الله ومن ثم جهود الشركة المدعى عليها المتواصلة لرفع الإيقاف عن بيع الأرض محل استثمار الصندوق، قبلت محكمة الاستئناف (آخر التماس إعادة النظر) قدمته الشركة المدعى عليها، ورجعت عن تأييد حكمها السابق؛ لما ظهر لها من خطأ في تأييد حكمها السابق وحكمت مجدداً بالنص الآتي: 'حكمت الدائرة بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ'.

وعلى ضوء ذلك أصدرت دائرة التنفيذ قرارها باستمرار السير في إجراءات بيع العقار إلى مركز الإسناد والتصفية. وجاري العمل حالياً على بيع العقار -محل استثمار الصندوق- من قبل مركز الإسناد والتصفية ويخضع لإجراءات البيع من قبل المركز بإشراف من المحكمة؛ وبمجرد بيع العقار بالمزاد العلني سيتم تصفية الاستثمار مباشرةً وتوزيع حصيلته على المستثمرين، كما جرى ذلك مع جميع الاستثمارات السابقة بالصندوق. ونشير إلى أن هذا الإيقاف كان مفاجئاً للشركة المدعى عليها ولم تعلم عنه؛ حيث لم تكن طرفاً في الدعوى المشار إليها في القرار القضائي الصادر من المحكمة، وفور علمها بهذا الإيقاف بذلت كل ما في وسعها ولم تتوقف؛ بالرغم من صدور حكم نهائي من محكمة الاستئناف، وكان يمكن للشركة المدعى عليها أن تكتفي بحكم محكمة الاستئناف بإيقاف بيع العقار؛ حيث يعدّ حكمها نهائياً إلا أنها واصلت دفاعها وكررت محاولاتها بتقديم (العديد من الالتماسات بإعادة النظر في الحكم) وتكللت جهودها أخيراً بالنجاح والله الحمد. وهذه الجهود المبذولة من الشركة المدعى عليها والمستميتة واستمرارها بالمحاولات للدفاع عن الأرض محل استثمار الصندوق وحقوق مالكي الوحدات برفع دعاوى أمام المحكمة لاستصدار التراخيص ومن ثم لرفع الإيقاف عن بيع الأرض على كافة مستويات ودرجات التقاضي والاعتراض أمام المحكمة، ومن ثم تقديم العديد من طلبات التماسات إعادة النظر أمام محكمة الاستئناف، كلفتها الكثير ومن ذلك تحملها لتكاليف المحامين والتي تجاوزت (الستة) ملايين ريال سعودي، ودفعت تكاليفهم من حسابها الخاص نيابة عن ملاك الوحدات. مما يدل على أمانة الشركة المدعى عليها وحرصها التام على أموال المستثمرين لديها وينفي أي مزاعم من المُدعي بالتقصير أو الإهمال وغير ذلك من الادعاءات الخالية من سند أو بينة. وبالرغم



من ذلك قضي القرار محل الاستئناف بمسؤولية الشركة المُدعى عليها، ولم يورد في أسبابه هذا الدفع الجوهري ولم يرد عليه ولم يبين أسباب عدم الأخذ به.

ثانياً: صدور قرارات لاحقة من اللجنة في قضايا مماثلة، في ذات الصندوق، تقضي برد الدعوى لعدم ثبوت مسؤولية الشركة المُدعى عليها عن التأخير: من ذلك القرار رقم (--) وتاريخ (--) الصادر في قضية مماثلة، في ذات الصندوق، الذي أخذ بهذا الدفع الجوهري وقضى برفض طلبات المُدعي لعدم ثبوت مسؤولية الشركة المُدعى عليها عن هذا التأخير. وجاء في أسبابه النص الآتي: '... وحيث ثبت للدائرة محاولات الشركة المُدعى عليها الجادة لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض خلال الفترة المحددة نظاماً من تاريخ قرارها تصفية الصندوق محل الدعوى على الوجه الموضح في الأسباب، وحيث إن المعوقات التي واجهت الشركة المدعى عليها في تصفية الأرض وتسليم المدعى نصيبه من الاستثمار هي معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها. وحيث لم يقدم المدعي للدائرة ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها فيما يتعلق باستثمار الأرض محل الدعوى، سواءً عند شرائها للأرض محل الدعوى أو أثناء فترة الصندوق على الوجه الموضح في الأسباب... مما يتعذر معه على الدائرة بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها، ويتعين معه رفض طلباته في هذا الشأن'. كما صدرت قرارات أخرى مماثلة مُتضمنة نفس الأسباب والنتيجة، من ذلك القرار رقم (--) وتاريخ (--).

ثالثاً: يتعارض القرار مع المبدأ الشرعي والنظامي الذي يحظر ضمان رأس المال للمستثمر: ذلك أن الحكم للمدعي بكامل رأسماله (والتعويض) دون خطأ من الشركة المدعى عليها كما هو موضح في البند السابق، يُعد إعفاءً له من الخسارة في ذلك الصندوق التشاركي؛ وهو ما يتعارض مع المادة (535) من نظام المعاملات المدنية، التي تنص على أنه لا يصح أن يُعفى الشريك من الخسارة.

رابعاً: يتعارض القرار مع لائحة شروط وأحكام الصندوق التي تعد في حكم العقد بين الطرفين: نص البند (7) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق (المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق) على الآتي: 'بما أن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يتشاركون في ربح أو خسارة الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات، كما أن الاستثمار في الصندوق لا يُعامل كإيداع لدى البنك، ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركاته أو تابعيه وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار'. وعددت هذه الفقرة عشرين نوعاً من المخاطر المحتملة، ومن بينها الفقرة (5) المخاطر القانونية: بالنص الآتي: 'قد يتأثر الصندوق سلباً نتيجة حدوث تغيرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالنشاط العقاري في المملكة ...، والفقرة (6) المتعلقة بمخاطر تمديد مدة الصندوق، والفقرة (7) المتعلقة بالمخاطر القانونية التي قد تعيق تصفية الصندوق محل الدعوى، والفقرة (8) التي تنص على الآتي: "8- مخاطر تصفية الصندوق محل الدعوى: وهي المخاطر التي تنشأ من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، مما يؤدي إلى إمكانية تمديد عمر الصندوق لدواعي التخارج (التصفية) وفي كل الحالات من الممكن أن يتأثر أداء الصندوق سلباً، على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها... وإذا تحقق أي من هذه المخاطر، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض القيمة. وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه، فإن مدير الصندوق لا يقدم ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند إنهاء الصندوق'. وقد اطلع عليها المدعي وقبل بها ووقع عليها قبل دخوله



للاستثمار بالصندوق. ومن ذلك يتضح لمقام اللجنة أن القرار محل الاستئناف يتعارض مع لائحة الأحكام والشروط للصندوق، التي تعد في حكم العقد بين الطرفين.

خامساً: انطواء القرار على خطأ مادي في احتساب الوحدات الاستثمارية المتبقية للمُدعي: بني القرار محل الاستئناف على أساس أن المُدعي لا يزال يملك (31.188/75) وحدة استثمارية في الصندوق محل الدعوى، كما هو مبين في أسباب القرار. في حين أن المُدعي سبق أن أقر في الفقرة (3) من مذكرته المؤرخة في (--) أنه استلم كشفاً من المدعى عليها يبين أنه استرد بتاريخ (--) عدد (7.918/61) وحدة. وأرفق مع مذكرته صورة من الكشف المؤرخ في (--).. ولكنه ادعى بطلان هذا الكشف لمجرد أن تاريخه لاحق على إقامة الدعوى. وهذا السبب لا يُبطل الكشف. وتؤكد الشركة المدعى عليها صحة ذلك الكشف الذي قدمه المُدعي بنفسه وأنها سبق أن حولت للحساب الاستثماري للمُدعي قيمة تلك الوحدات الاستثمارية. مما يعني أن القرار محل الاستئناف حكم للمُدعي بكامل عدد الوحدات التي ادعى بها دون أن يأخذ في الاعتبار قيمة الوحدات المستردة له، وعددها (7.918/61) وحدة. مما يُعد خطأً مادياً يستدعي التصحيح.

سادساً: صدر القرار بالتعويض على أساس العائد الثابت للاستثمارات وهو يتعارض مع ما استقرت عليه لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية في هذا الشأن: ألزم القرار محل الاستئناف الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (16.750/64) ريالاً تعويضاً عن حبس ماله. حيث نص القرار في أسبابه على الآتي: '... وعليه فقد قدرت الدائرة تعويض المُدعي عن حرمانه من قيمة وحداته وذلك بقيمة الوحدات المملوكة له في التاريخ المفترض فيه التصفية... مضروبة في معدل العائد الخالي من المخاطر من تاريخ انتهاء مدة (سنة) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق محل الدعوى وحتى تاريخ انتهاء النطق بالقرار، والنتيجة هو مبلغ التعويض...'. وذلك يتعارض مع ما استقرت عليه لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية فيما يتعلق بالحكم بالتعويض، فقد جاء في المبادئ القضائية المنشورة على موقع الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية المبدأ الآتي: 'التعويض عن قيمة وحدات صندوق عقاري: يكون التعويض الجابر للضرر بناءً على سعر تقييم الوحدة محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه، وفي حالة عدم تقديم المدعي ما يبين سعر الوحدة في الصندوق محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه، فإنه يتم إرجاع مبلغ الاستثمار ناقصاً منه المبالغ المستلمة فقط'. وأكد ذلك قرار اللجنة رقم (--) الذي ورد في أسبابه الآتي: '... قدرت اللجنة احتساب التعويض بناءً على سعر تقييم الوحدة في الأرض محل الدعوى في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه... وحيث إن المُدعي لم يقدم ما يبين سعر الأرض محل الدعوى في التاريخ المُفترض فيه تصفية الاستثمار وما حققته من أرباح، وحيث إن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يسندها من أدلة وبراهين، 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'.

ثم أجمّل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى، والحكم بتعويض موكلته عن مصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ قدره (150.000) ريال

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:



"أسباب الاستئناف:

1. انتهت لجنة الفصل في قرارها محل الاعتراض إلى أن الصندوق قد انتهى في تاريخ (--)، وهذا غير صحيح؛ حيث أن الصندوق بدأ حسبما انتهت إليه اللجنة الابتدائية كان في تاريخ (--). وعمر الصندوق محل الدعوى حسبما هو ثابت بالأوراق هو (4) سنوات مع إمكانية تمديد سنتين للتصفية فقط، ومن ثم فالصندوق انتهى في تاريخ (--). وليس في تاريخ (--)، علماً بأن انتهاء استثمار موكلي كان في تاريخ (--). وحسب النظام يتعين على المدعي عليها التصفية خلال (سنة) أشهر، وهو ما لم يتم حتى تاريخه.

2. أن التصفية التي أشارت إليها الشركة المدعي عليها ما هي إلا تصفية صورية، فما ذكرته الشركة المدعي عليها أنها قامت بالتصفية في تاريخ (--). فهل من المعقول أنها قامت بالتصفية دون بيع أصول الصندوق محل الدعوى، فحتى تاريخه لم تقم الشركة المدعي عليها ببيع فرصة الأرض التي وفقاً لقول الشركة المدعي عليها أحد أصول الصندوق محل الدعوى، ولم توزع حصيلة بيع الفرص لحساب المستثمرين.

3. أن تصفية الشركة المدعي عليها لبعض الأصول تمت دون مراعاة لحقوق المستثمرين، فحسب قول الشركة المدعي عليها قامت بتصفية الأرض في تاريخ (--). أي بعد التصفية الصورية بما يقارب من (سنة وسبعة) أشهر وبخسارة في رأس المال حوالي (30%)، ولم تفصح الشركة المدعي عليها حتى تاريخه عن تفاصيل وآلية بيع الأرض، كما أنه لو سلمنا جلاً بأن الأرض أحد أصول الصندوق، فنجد أن الشركة المدعي عليها قامت بالتعاقد على فرصة عقارية بها إشكالات قانونية، بل وتقوم تصفيتها من خلال المحكمة، مما يؤدي إلى بيعها بثمان بخس، وتحمل المستثمرين لتكاليف البيع والتصفية بالمزاد العلني والتي تصل (5%) من ثمن الأرض، ومن ثم فالشركة المدعي عليها لم تبذل عناية الشخص الحريص المتخصص ولديها ترخيص من هيئة سوق المال، وادعاء الظروف القاهرة ما هو إلا للهروب من مسؤوليتها تجاه المستثمرين وهو أمر غير مثبت.

4. أن اللجنة الابتدائية قررت بأنه فيما يتعلق بإنهاء اشتراك المستثمر بالصندوق فإن نظام السوق المالية خلا من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها عليه تكون اللجنة صاحبة السلطة التقديرية في ذلك وقررت بناءً على ذلك إنهاء اشتراك المدعي، لكنها قررت أن الإنهاء يكون بانتهاء الاستثمار في الصندوق محل الدعوى ككل وقدرت سعر الوحدة على أساس ذلك وهو التقييم في تاريخ (--). وهذا التاريخ لاحق على تاريخ انتهاء الصندوق الذي كان في تاريخ (--). كحد أقصى، علماً بأن انتهاء استثمار موكلي كان في تاريخ (--). وهذا هو جوهر الخلاف؛ حيث إن انخفاض السعر بعد انتهاء الصندوق شيء طبيعي ومفترض، وكان من الأولى وعلى الأقل الأخذ بالتقدير الأخير الصادر قبل إنهاء الصندوق، علماً أنه طالما قد ردت المدعية لموكلي بعض وحداته في عام (--). والباقي لم يرد بسبب تقصيرها في إنهاء الصندوق محل الدعوى -الذي سيرد التفصيل فيه لاحقاً- فإن من حق موكلي استرداد باقي وحداته بنفس السعر التقديري لها في عام (--).

5. فيما يتعلق باستثمار الأرض: على فرض جدلي -وهو ما لا نسلم به- علاقة استثمار موكلي باستثمار الأرض:

أ- فنوضح عدم صحة ادعاء الشركة المدعي عليها بالظروف القاهرة وانتفاء شروطها، بل وثبوت تقصيرها وتعيدها في حق موكلي والمستثمرين وذلك في ضعف دراسة جدوى الاستثمار في أرض حولها الكثير من الإشكالات القانونية التي لا علاقة لموكلي بها على فرض أن الشركة المدعي عليها ملتزمة بالاستثمار في أحسن الفرص العقارية، حيث أنه ما الفائدة من الاستثمار في هذه الصناديق إذا كانت لن تقرر قدراً أكبر من الخبرة والأمان في الاستثمار مقارنة بالاستثمار الفردي.



ب- يؤسس ما سبق على فكرة معيار الرجل الحريص، وذلك لأن لائحة الاشخاص المرخص لهم تشير إلى شرط وجود المهارة بالإضافة إلى العناية، والمتأمل في عبارة المهارة يعني أنها تلك الحرفية والبراعة، وهو الأمر الذي على أساسه التقت إرادة الاطراف للتعاقد مع مدير الصندوق. ففي عالم الأعمال تشير المهارات التخصصية إلى كفاءة المرء في المهام التي تتسم بالتعقيد والتي أوجد لها نظام سوق المال مجموعة من المعايير لا يمكن لغير المتخصص تحقيقها في سبيل التأكيد على أن المرخص له من ذوي الكفاءة ولا مجال للإخفاق، وذلك تأسيساً على أن عنايتهم هي عناية الرجل الحريص ولديهم المهارة التي تمكنهم من تسيير الصندوق على النحو الأمثل، فلا يتصور إخفاقهم بأسباب عادية وكان بالإمكان توقعها أو التحرز منها.

ت- إن المسؤولية الناشئة عما سبق هي مسؤولية عقدية وليست تقصيرية كما تكييفها الشركة المدعى عليها، حيث نصت المادة (التاسعة) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري أن الأساس القانوني لإدارة الصندوق تنشأ تبعاً لعلاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات وذلك بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من الهيئة ووفقاً لأحكام اللائحة واللوائح ذات العلاقة، وعليه فإن المسؤولية الناشئة هنا هي عقدية، وكل عقد يترتب عليه التزام واجب التنفيذ، ويعني ذلك أن العقد ملزم لكلا الطرفين وعليهم تنفيذ كل ما يتضمنه العقد، ولا يجوز الرجوع عنه أو تعديله بإرادة منفردة، إنما بإرادة الطرفين. بالتالي فإن الإخلال بالالتزامات من قبل أحد الأطراف سواءً بعدم التنفيذ أو التأخر عن التنفيذ يُرتب جزاء وهذا ما يُعرف بالمسؤولية العقدية، عليه ينبغي أن يُعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات (الخصص) عن خسائر الصندوق الناجمة عن إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد يسند ذلك قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية القطعي رقم (--) والذي جاء في منطوقه إلى إدانة أعضاء مجلس الإدارة لعدم بذل العناية اللازمة في تنفيذ واجباتهم وإهمالهم.

ث- أقرت الشركة المدعى عليها بأنها أعدت على حد قولها المخططات اللازمة لتطوير الأرض وقدمتها للأمانة لاستصدار التراخيص اللازمة، إلا أن الأمانة ماطلت في إصدار تلك التراخيص واتضح وجود نزاع حول الأرض وكان مدة هذه النزاعات (خمس) سنوات تقريباً، تلا ذلك إقامة الدعوى ضد الأمانة بالزامها بإصدار التراخيص، فإن كل هذا يعكس التراخي والتقصير في تقييم هذه الفرصة الاستثمارية المشوبة بهذه العقبات.

ج- أيضاً أقرت الشركة المدعى عليها بأن قرار إيقاف الأرض كان مفاجئاً لها حيث لم تكن تعلم بوجود نزاع أصلاً وهذا أيضاً يعكس تقصير الشركة المدعى عليها في أداء واجبها من حيث الأساس في اختيار هذا الاستثمار.

عطفاً على ما سبق فإن المسؤولية عقدية والعناية هي عناية الرجل الحريص مما يعني مسؤولية الشركة المدعى عليها بالتعويض، ويرى موكلي أن احتساب مدة التعويض على أساس معدل العائد الخالي من المخاطر ينبغي أن يكون منذ عام (--) وهي المدة الأساسية لانتهاء الصندوق. ومن ثم يتضح عدم مناسبة ما حكمت به لجنة الفصل الابتدائية من تعويض لموكلي مع الضرر الذي لحق به من جراء حرمانه من رأسماله، وأيضاً 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. أصحاب السعادة، إن الشركة المدعى عليها منذ بداية الصندوق وحتى تاريخه تقدم معلومات وبيانات غير صحيحة للمستثمرين وللجنة الموقرة، فالمادة (43) من لائحة الاستثمار بالصناديق العقارية نصت على وجوب التصفية خلال (سنة) أشهر، ووفقاً لقول الشركة المدعى عليها بأن الصندوق انتهى في تاريخ (--)، ومن ثم فالمفترض أن يكون الصندوق تم تصفيته في تاريخ (--) وتم تحويل جميع حقوق المستثمرين لحساباتهم، وحتى تاريخه لم يتم تصفية الصندوق، علماً بأن عمر



الصندوق حسبما هو ثابت بالأوراق هو (4) سنوات مع إمكانية تمديد سنتين للتصفية فقط، واستثمار موكلي ينتهي في تاريخ (--). بل أن بعض الفرص العقارية التي أشارت إليها الشركة المدعى عليها بأنها تم تصفيتها وهي أجياد السد ذكرت المدعى عليها بأنه تم بيعها في تاريخ (--). أي بعد سنة وسبعة أشهر من انتهاء الصندوق المذكور من جانب الشركة المدعى عليها، وحتى تاريخه لم يستلم المستثمرين مستحقاتهم عنها، وهو ما يدل ويؤكد على أن التصفية التي تدعيها الشركة المدعى عليها هي تصفية وهمية وصورية للتهرب من مسؤوليتها. إضافة إلى ذلك، فإن ما تدعيه الشركة المدعى عليها من جهود حيال فرصة الأرض تدل على تقصير وخطأ الشركة المدعى عليها وفشلها في إدارة الصندوق، وأنها لم تبذل العناية اللازمة والجهد الكافي والأمانة كشركة مالية متخصصة مرخص لها، والتي لو كانت بذلتها لما تعرض موكلي وسائر المستثمرين بالصندوق لجميع الإشكالات والعقبات المذكورة من جانب الشركة المدعى عليها، لكن هدف الشركة المدعى عليها كما أوضحنا بعالية هو الهروب من المسؤولية والالتزامات تجاه المستثمرين. أيضاً وكما ذكرت الشركة المدعى عليها تم تصفية الأرض في تاريخ (--). وتم بيع المتر حسب قول الشركة المدعى عليها بـ (45) ألف ريال بخسارة للعملاء بنسبة (30%) من ثمن الأرض، ومرفق نشرة فرصة... من الشركة المدعى عليها المتضمنة ذكر الشركة المدعى عليها أن سعر متر الأرض الفضاء (مائي) ألف ريال للمتر والأرض المباني (70) ألف ريال للمتر وهذا منذ أكثر من (12) عام تقريباً والشركة المدعى عليها قامت ببيع المتر (45) ألف ريال مسببة بذلك خسارة فادحة للمستثمرين، وهو ما يؤكد على التضليل والخداع من جانب الشركة المدعى عليها للمستثمرين يوجب مسؤوليتها ويؤكد على عدم احترافيتها واستهتارها بأموال المستثمرين، بل وحبس أموال المستثمرين بدون وجه حق مما حرم موكلي وسائر المستثمرين الآخرين من الاستثمار بفرص استثمارية أخرى، وحتى يومنا هذا لم تفصح الشركة المدعى عليها لموكلي وسائر المستثمرين عن القوائم المالية لخاصة ببيع فرصة، وهو حق أصيل للعملاء (مخالفة عدم الإفصاح). كذلك فإن جميع أركان المسؤولية العقدية متوافرة للتعويض الجابر للضرر الذي لحق بموكلي، والتعويض حق أصيل لموكلي بموجب نص المادة (130) من نظام المعاملات المدنية وكذلك نظام هيئة السوق المالية ولائحته التنفيذية فكل من تسبب بضرر يلزمه التعويض وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم لا ضرر ولا ضرار، والخطأ والضرر ثابت في حق الشركة المدعى عليها بعدم التزامها بالمدة الأساسية للصندوق وعدم تصفيته خلال (سنة) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق، وعدم تسليم المستثمرين مستحقاتهم حتى تاريخه، وإدخال الغش والخداع على العملاء بتقديم معلومات وبيانات غير صحيحة وإيهامهم بأن المدد قصيرة والأرباح مجزية جداً، وفشل الشركة المدعى عليها في اختيار الصفقات والفرص العقارية وتصفيته، بل أن آخر تصفية للصندوق محل الدعوى كان في تاريخ (-) بلوك وكانت بخسارة كبيرة في رأس المال ثم سكتت من (--). حتى تفتق لذهنها بالتصفية الصورية التي ذكرتها في تاريخ (--). حتى تدعي بأنها تصفي، والمادة (43) تنص على أنه خلال (سنة) أشهر تصفي وتوزع متحصلات البيع".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وتعديل القرار محل الاستئناف؛ بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع لموكله مبلغاً قدره (455,667.63) ريال، يمثل قيمة الوحدات المتبقية لدى الشركة المدعى عليها وقت التصفية، ومبلغاً قدره (431,340.39) ريال، تعويضاً عن حرمان موكله من رأسماله حتى تاريخه، ومبلغاً قدره (97,702) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--). تقدم الوكيل بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"يتلخص جواب موكلي بالآتي:



1. جميع ما ذكرته الشركة المدعى عليها بمذكرة استئنافها غير صحيح جُملة وتفصيلاً، وقد سبق للشركة المدعى عليها أن دفعت به لدى لجنة الفصل الابتدائية، ولم تلتفت إليه اللجنة مصدرة القرار، وردت عليه اللجنة بأسباب قرارها، مما يوجب رفض استئنافها.
2. كما أننا نشير إلى عدم اطلاعنا على القرارات المشار إليها بمذكرة استئناف الشركة المدعى عليها، حيث لم ترفقها ولم تقدمها لدى الدائرة الابتدائية، كما أن بعض ما ارفقته الشركة المدعى عليها من ملفات لم نستطع الاطلاع وذلك لوجود مشكلة ربما تكون متعلقة بتحميل الملف، ولا بد من الاطلاع عليها حفظاً لحقنا في الدفاع الملائم، والجواب على ما ظهر من معنى فيما ذكرته الشركة المدعى عليها.
3. عولت المستأنفة بمذكرة استئنافها على نصوص نظام المعاملات المدنية؛ ونشير لأصحاب السعادة بأن ما أورده المستأنفة في هذا الشأن جاء في غير محله؛ حيث أن دعوى موكلي خاضعة لنظام السوق المالية، وهو نظام خاص، والخاص يقيد العام.
4. أقرت الشركة المدعى عليها بانتهاء الصندوق محل الدعوى، كما أقرت بعدد الوحدات المشتراة والمستردة والمتبقية لموكلي، كما أقرت بأنها حتى تاريخه لم تقم بتصفية الصندوق وتوزيع متحصلات البيع على موكلي وسائر المستثمرين، وجميع هذه الأقارير يجعلها تتحمل المسؤولية تجاه مطالب موكلي.
5. أما بشأن ما ذكرته الشركة المدعى عليها في أولاً: فإننا لا نسلم مطلقاً بأن الأرض داخلة ابتداءً في الصندوق محل الدعوى، فاستثمار الأرض هو استثمار مستقل ليس له علاقة بالصندوق محل الدعوى، حيث أنها محل محفظة أخرى ليس لها علاقة بالصندوق محل الدعوى، وقد أرفق موكلي لدى لجنة الفصل صورة من كشف حساب استثماري صادر عن الشركة المدعى عليها موضح به أن كل من الصندوق العقاري ومحفظة الأرض استثمارين مستقلين عن بعضهما.
6. على فرض -ونحن لا نسلم بذلك- أن الأرض هي أحد استثمارات الصندوق فهذا لا يعفي الشركة المدعى عليها من المسؤولية حيث صدر منها الخطأ الواضح البين وهو المتمثل في الآتي: 1- شراء أرض فيها نزاع. 2- عدم تصفية أصول الصندوق ومنها فرصة وتوزيع متحصلات البيع خلال المدة النظامية وهي (سنة) أشهر من انتهاء الصندوق. 3- أن الشركة المدعى عليها أقرت -في مذكرتها محل الرد- أنها لم تتقدم بدعوى ضد الأمانة إلا بعد (أربع) سنوات من امتناع الأمانة -حسب ادعاء الشركة المدعى عليها- عن إصدار التراخيص اللازمة، ثم أتت تتحجج بأن القضية تأخر الفصل فيها من قبل القضاء، في حين لو أن الشركة المدعى عليها باشرت الإجراءات النظامية في حينه وأدت ما وجب عليها من العناية اللازمة تجاه المستثمرين لما آل الأمر لما تدعي الشركة المدعى عليها أنه آل إليه، وهنا يتضح أن كل خطأ ترمي به الشركة المدعى عليها سواءً على القضاء الإداري أو قضاء التنفيذ في تعطيل البيع والتصفية هو نتيجة لخطأها الأول في شراء أرض دون التحقق من عدم استحقاقها أو وجود مشاكل فيها، وفي تأخرها غير مبرر في الرفع للقضاء عند ظهور المشاكل التي تستدعي اللجوء للقضاء. 4- لم ينتهي إهمال الشركة المدعى عليها وعدم اكتراثه بمصالح المستثمرين وذلك بتأخير المزاد -من قبلها- لمدة (سنة) تقريباً من صدور الحكم القضائي لصالحها ما يجعل كل ما تذكره في لائحة الاعتراض هو تنصل عن المسؤولية الناشئة عن خطأها الظاهر. 5- ذكر محامي الشركة المدعى عليها في الفقرة (الخامسة) من أولاً أن موكلته تعاقدت مع محامين آخرين لاستئناف المحاولات على الصعيد القضائي، وأنها هي من تحملت الأتعاب نيابة عن مالكي الوحدات وهذا يتضمن أمرين: الأول أنها ليس مخيرة بل هي ملزمة في تحمل الأتعاب نتيجة خطأها، والثاني أنها مقرة بخطئها فما تحملته من أتعاب إلا لذلك الخطأ وإلا فهي شركة ساعية للربح ولن تعمل لمصالح المستثمرين دون مقابل الأمر الذي يؤكد مسؤوليتها



الكاملة عن أي تأخير في تصفية الأرض - على التسليم كما ذكرنا سابقاً أنها ليست من ضمن استثمارات الصندوق.

7. وجواباً على ما ذكرته الشركة المدعى عليها في ثانياً: أنه وكما صدر به محامي الشركة المدعى عليها الفقرة (الثانية) من استئنافه هي قرارات لاحقة للقرار محل الاستئناف فلا محل لها لتكون مؤثرة على الحكم محل الاستئناف بل يستدل بالحكم محل الاستئناف على تلك القرارات الصادرة بعده على التسليم بصحة هذا الدفع بهذه الصفة؛ إذ لا تأثير لهذا القرار على تلك ولا لتلك القرارات على هذا القرار فكلها قرارات ابتدائية لم تكتسب الحجية بعد، ما يؤكد تهاوي هذه الفقرة من دفعه وعدم صحتها واقعاً وقانوناً، وعلى فرض صحة الاستدلال بما ذكر، فليس ما ذكر في ذلك القرار بأولى مما ذكر في هذا القرار، وقد بينا أعلاه خطأ الشركة المدعى عليها الظاهر في الاستثمار في الأرض - في حال صح ما تذكره من أن هذه الأرض داخلية في الاستثمار ابتداءً - وما تلاه من عدم بذل العناية اللازمة لتحقيق مصلحة المستثمرين والتأخير غير المبرر في تصفية الاستثمار منها التي ليس عليها إشكالات ومتى ثبت الخطأ والضرر والعلاقة السببية فالتعويض لازم وكل ما سبق متحقق في مطالبة موكلي.

8. وفيما يتعلق بثالثاً: فقد استدلت الشركة المدعى عليها بالمادة (الخامسة والثلاثين بعد الخمسمائة) من نظام المعاملات المدنية ونأتي بنصها لنبين عدم صحة استدلالها، ونصها: 'لا يصح اشتراط أن يكون نصيب الشريك من الربح مبلغاً محدداً أو أنه لا يستفيد من الربح أو يُعفى من الخسارة'، فالمادة كما هو ظاهر إنما تبين حكم الاشتراط والاشتراط كما لا يخفى هو اتفاق بين المتعاقدين وما انتهت إليه اللجنة هو قرار قضائي ليس مشروطاً بين الطرفين لتنطبق عليه المادة، وهذا كله في حال التسليم أن ما انتهى إليه القرار هو إعفاء للمدعي من الخسارة، وذلك أن الشركة المدعى عليها مقرة أن الاستثمار لم يخسر بل كان رابحاً، فكيف يستقيم هذا الدفع.

9. وفيما يتعلق برابعاً: أن الشركة المدعى عليها لازالت تحاول تحيد عن محل النزاع وتناقش أموراً ليس هي محل الخلاف أو حتى هي مناط القرار المستأنف، فلا خلاف في أن الشركة المدعى عليها مدير الصندوق ولا خلاف أنه يلزمها العناية الواجبة، والخلاف هو في حصول الخطأ الظاهر منها والذي بيناه تفصيلاً في مذكراتنا أمام اللجنة وفي لائحة الاستئناف وفي الجواب عن الفقرة الأولى من هذه المذكرة، ومتى حصل الخطأ وثبت كما هو ظاهر وما انتهى إليه قضاء اللجنة فليس للشركة المدعى عليها أن تتذرع بالشروط والأحكام أو أن تنفي مسؤوليتها بإلقاء اللوم على جهات خارجية للتملص من المسؤولية، بل اللائحة التي تستدل بها الشركة المدعى عليها دليل عليها لا لها، إذ تتضمن تأكيداً أن الشركة المدعى عليها صاحبة الخبرة والمؤهلة والمرخصة لتسيير هذا الاستثمار وأنها بموجب هذا العقد ملتزمة تجاه المستثمرين برعاية هذا الاستثمار ومحاولة تعظيم ثمرته إلا أنها كما أسلفنا قد قصرت في ذلك تقصيراً يوجب المسؤولية التعويضية.

10. وفيما يتعلق بخامساً: فإن الشركة المدعى عليها لا تراعى الدقة فيما تنقله وتورده على لسان الآخرين، فما ذكرته الشركة المدعى عليها في خامساً غير صحيح بتاتاً، فموكلي لم يقر بشيء، وجوابه كان واضح بأن ما تزعمه الشركة المدعى عليها حول عدد الوحدات المتبقية لموكلي هو غير صحيح؛ وجحد وأنكر موكلي الكشف المزعوم المقدم من الشركة المدعى عليها، وقد أجابت لجنة الفصل بأسباب قرارها على ادعاء الشركة المدعى عليها في هذا الشأن وفندته، وتجردون مرافق طيه صورة من هذا الجواب الذي يؤكد على عدم صدق الشركة المدعى عليها فيما ذكرته بخامساً من مذكرة استئنافها، ومن يكذب بالجزء يكذب بالكل، ويعيد



ويكرر موكلي بأنه لم يسترد من الشركة المدعى عليها أي وحدات في التاريخ المزعوم من الشركة المدعى عليها وهو (--) ولم يستلم أي أموال بخصوص ذلك.

11. وفيما يتعلق بسادساً، فهو غير صحيح، ولا يوجد مستند نظامي، فقد قدم موكلي عند إقامته لدعواه وبمذكراته لدى لجنة الفصل كشف حساب استثماري موضح به سعر الوحدة في التاريخ المفترض للتصفية.

12. الشركة المدعى عليها تقر بأنها أعدت على حد قولها المخططات اللازمة لتطوير الأرض وقدمتها للأمانة لاستصدار التراخيص اللازمة، إلا أن الأمانة ماطلت في إصدار تلك التراخيص واتضح وجود نزاع حول الأرض وكان مدة هذه النزاعات (خمس) سنوات تقريباً تلا ذلك إقامة الدعوى ضد الأمانة بإلزامها بإصدار التراخيص، فإن كل هذا يعكس التراخي والتقصير في تقييم هذه الفرصة الاستثمارية المشوبة بهذه العقبات.

13. أيضاً أقرت الشركة المدعى عليها بأن قرار إيقاف الأرض كان مفاجئاً لها حيث لم تكن تعلم بوجود نزاع أصلاً وهذا أيضاً يعكس تقصير الشركة المدعى عليها في أداء واجبها من حيث الأساس في اختيار هذا الاستثمار.

أصحاب السعادة، إن الشركة المدعى عليها منذ بداية الصندوق وحتى تاريخه تقدم معلومات وبيانات غير صحيحة للمستثمرين ولجنة، فالمادة (43) من لائحة الاستثمار بالصناديق العقارية نصت على وجوب التصفية خلال (سنة) أشهر، ووفقاً لقول الشركة المدعى عليها بأن الصندوق انتهى في تاريخ (--) ومن ثم فالمفترض أن يكون الصندوق تم تصفيته في تاريخ (--) وتم تحويل جميع حقوق المستثمرين لحساباتهم، وحتى تاريخه لم يتم تصفية الصندوق، علماً بأن عمر الصندوق حسبما هو ثابت بالأوراق هو (4) سنوات مع إمكانية تمديده سنتين للتصفية فقط أي ينتهي في تاريخ (--) كحد أقصى، واستثمار موكلي حسب اتفائه مع الشركة المدعى عليها ينتهي في تاريخ (--) بل أن بعض الفرص العقارية التي أشارت إليها الشركة المدعى عليها بأنها تم تصفيتها وذكرت الشركة المدعى عليها بأنه تم بيعها في تاريخ (--) أي بعد (سنة وسبعة) أشهر من انتهاء الصندوق المذكور من جانب الشركة المدعى عليها، وحتى تاريخه لم يستلم موكلي مستحقاته عنها، وهو ما يدل ويؤكد على أن التصفية التي تدعيها الشركة المدعى عليها هي تصفية وهمية وصورية للتهرب من مسؤوليتها. إضافة إلى ذلك، فإن ما تدعيه الشركة المدعى عليها من جهود حيال فرصة الأرض تدل على تقصير وخطأ الشركة المدعى عليها وفشلها في إدارة الصندوق، وأنها لم تبذل العناية اللازمة والجهد الكافي والأمانة كشركة مالية متخصصة مرخص لها، والتي لو كانت بذلتها لما تعرض موكلي وسائر المستثمرين بالصندوق لجميع الإشكالات والعقبات المذكورة من جانب الشركة المدعى عليها، لكن هدف المدعى عليها كما أوضحنا بعالية هو الهروب من المسؤولية والالتزامات تجاه المستثمرين. أيضاً وكما ذكرت الشركة المدعى عليها تم تصفية الأرض في تاريخ (--) وتم بيع المتر حسب قول الشركة المدعى عليها بـ (45) ألف ريال بخسارة للعملاء بنسبة (30%) من ثمن الأرض، ومرفق نشرة فرصة الأرض الصادرة من الشركة المدعى عليها المتضمنة ذكر الشركة المدعى عليها أن سعر متر الأرض الفضاء (ثلاثمائة) ألف ريال للمتر وارض المباني (70) ألف ريال للمتر وهذا منذ أكثر من (12) عام تقريباً و الشركة المدعى عليها قامت ببيع المتر (45) ألف ريال مسببة بذلك خسارة فادحة للمستثمرين، وهو ما يؤكد على التضليل والخداع من جانب الشركة المدعى عليها للمستثمرين يوجب مسؤوليتها ويؤكد على عدم احترافيتها واستهتارها بأموال المستثمرين، بل وحبس أموال المستثمرين بدون وجه حق مما حرم موكلي وسائر المستثمرين الآخرين من الاستثمار بفرص استثمارية أخرى، وحتى يومنا هذا لم تفصح الشركة المدعى عليها لموكلي وسائر المستثمرين عن القوائم المالية لخاصة ببيع الأرض، وهو حق أصيل للعملاء (مخالفة عدم الإفصاح). كذلك فإن جميع أركان المسؤولية العقدية



متوافرة للتعويض الجابر للضرر الذي لحق بموكلي، والتعويض حق أصيل لموكلي بموجب نظام هيئة السوق المالية ولائحته التنفيذية فكل من تسبب بضرر يلزمه التعويض، وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم لا ضرر ولا ضرار، والخطأ والضرر ثابت في حق الشركة المدعى عليها بعدم التزامها بالمدة الأساسية للصندوق، وعدم تصفيته خلال (ستة) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق، وعدم تسليم المستثمرين ومنهم موكلي مستحقاتهم حتى تاريخه، وإدخال الغش والخداع على العملاء بتقديم معلومات وبيانات غير صحيحة وإيهامهم بأن المدد قصيرة والأرباح مجزية جداً، وفشل الشركة المدعى عليها في اختيار الصفقات والفرص العقارية وتصفيته، بل أن آخر تصفية للصندوق كان في تاريخ (--) بلوك وكانت بخسارة كبيرة في رأس المال ثم دخلت في سبات عميق من عام (--) حتى تفتق ذهنها للتصفية الصورية التي ذكرتها في تاريخ (--) الأرض حتى تدعي بأنها تصفي، والأرض ليس بها أي عقبات ورغم ذلك حسب قول الشركة المدعى عليها قامت بتصفيتها بعد (سنة وسبعة) أشهر من انتهاء الصندوق، والمادة (43) تنص على أنه خلال (ستة) أشهر تصفي وتوزع متحصلات البيع، وهذا ما يؤكد على إخلال الشركة المدعى عليها إخلالاً جسيماً بالتزاماتها وأن كل ما ذكرته الشركة المدعى عليها عن الظروف القاهرة وغيره ما هي إلا مبررات واهية، فحتى الفرصة التي ليست بها أي إشكالات أخفقت فيها".

ثم أجمّل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رفض الاستئناف المقدم من وكيل الشركة المدعى عليها.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من وكيل المدعي، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"جوابنا على لائحة الاستئناف المقدمة من المُدعي:

1. بالنسبة لما ورد في الفقرة (1) من لائحة الاستئناف في شأن مدة الصندوق: لقد أكد المُدعي في هذه الفقرة ما ورد في جوابنا على صحيفة الدعوى من أن الدعوى مبنية على أن مدة الصندوق انتهت في تاريخ (--).. وأكد على ذلك في الفقرة (4) من لائحة الاستئناف بالنص الآتي: '... علماً بأن انتهاء استثمار موكلي كان في تاريخ (--) وهذا هو جوهر الخلاف..'. في حين أن لائحة الشروط والأحكام للصندوق، التي أرفقها المُدعي مع صحيفة الدعوى بينت في الصفحة (4) أن مدة الصندوق لم تنته إلا في تاريخ (--) وأنه تم تمديده حتى (--) بقرارات من مالكي الوحدات وموافقة هيئة السوق المالية. كما هو مبين في (أولاً) من مذكرتنا المؤرخة في (--) الجوابية على صحيفة الدعوى. وأثبتنا ذلك بالمستندات في جوابنا على استفسار اللجنة بتاريخ (--).. الأمر الذي يُثبت بما لا يدع مجالاً للشك أن هذه الدعوى مؤسسة على افتراض غير صحيح، وبالتالي تكون هذه الدعوى باطلة من أساسها لأن ما بُني على الباطل فهو باطل. أصحاب السعادة: إن قصر صحيفة الدعوى على ادعاء محدد ووحيد ثبت بطلانه، ثم تغييره في مذكراته اللاحقة بإضافة ادعاءات أخرى مشتتة وهلامية ومُرسلّة، أمر يتنافى مع الإجراءات العدلية، وليس له سوى تفسير وحيد هو كون المُدعي يهدف من الدعوى إلى الحصول على المبلغ محل المطالبة بغض النظر عن مشروعية ذلك.

2. بالنسبة لما ورد في الفقرة (2) من لائحة الاستئناف من الادعاء بأن تصفية الصندوق تصفية صورية: هذا مجرد توهم لا صحة ولا أساس له من الواقع؛ والوصف الصحيح أنها تصفية جزئية أجرتها الشركة المدعى عليها بهدف تحقيق مصلحة المستثمرين؛ فقد بادرت بتصفية كل فرصة استثمارية من استثمارات الصندوق الثمانية فور تحقق الظروف الملائمة لمصلحة المستثمرين، ثم وزعت حصيلة التصفية على المشتركين أولاً بأول، وذلك قبل انتهاء مدة الصندوق حرصاً من الشركة المدعى عليها على مصلحة المستثمرين ولكيلا



تنحسب أموالهم لدى الشركة انتظاراً لانتهاؤ مدة الصندوق وتصفية آخر فرصة. فهذا الإجراء يتفق مع النظام ومع لائحة الأحكام والشروط للصندوق ويحقق مصلحة محضة للمستثمرين بتجنيبهم ضرر التأخر في توزيع حصيلة التصفية.

3. بالنسبة لما ورد في الفقرة (3) من لائحة الاستئناف من الادعاء بأن تصفية بعض الأصول تمت دون مراعاة لحقوق المستثمرين: هذا ادعاء غير صحيح ومُرسل وغير مدعم بأي بينة. وقد أقحمت لائحة الاستئناف الأرض في هذه الدعوى بالرغم من أن صحيفة الدعوى لم تُشر إليها، وبالرغم من أنه تم تصفية هذه الفرصة في وقت سابق، وتم توزيع حصيلة التصفية على المستثمرين بمن فيهم المُدعي. كما كررت لائحة الاستئناف الادعاء بأن فرصة الأرض ليست من أصول الصندوق حيث ورد النص الآتي: '... كما أنه لو سلمنا جدلاً بأن الأرض أحد أصول الصندوق..'. وبالإضافة إلى كون هذا لم يرد في صحيفة الدعوى فإنه مجرد ادعاء زائف لا أساس له من الصحة ويتعارض مع وثائق الصندوق ولم ينجح في تقديم أي بينة عليه.

4. بالنسبة لما ورد في الفقرة (4) من لائحة الاستئناف من تكرار الادعاء بأن مدة الصندوق انتهت في عام (--) (أجبنا على ذلك في الفقرة (1) أعلاه. وأما عبارة: '... علماً بأنه طالما قد ردت (المُدعية) لموكلي بعض وحداته في عام (--) والباقي لم يُرد بسبب تقصيرها في إنهاء الصندوق ... فإن من حق موكلي استرداد باقي وحداته بنفس السعر التقديري لها في عام (--)'. فهذا يؤكد عدم إدراك المُدعي لآلية عمل صناديق الاستثمار، جهلاً، أو تجاهلاً. ذلك أن تقدير سعر الوحدة في عام (--) كان يأخذ بالاعتبار الاستثمارات التي حققت أرباحاً في حينه، والتي صُفيت ووزعت حصيلتها بأرباحها على المستثمرين بمن فيهم المُدعي. ونُحيل إلى ما ورد في الفقرة (2) أعلاه فيما يتعلق بالتصفية الجزئية للاستثمارات.

5. بالنسبة لما ورد في الفقرة (5) من لائحة الاستئناف في شأن استثمار الأرض: في البداية نؤكد على عدم صحة ما ذكره المُدعي من عدم بذل الشركة المُدعي عليها العناية سواء في اختيارها لهذا الاستثمار أو في مواجهتها لهذه العقبات التي حدثت لاحقاً. ونوضح لسعادتكم بأن هذه الفقرة مبنية على خلط المُدعي بين بذل العناية و تحقيق النتيجة فهو يرى أن مجرد عدم تحقيق الاستثمار في الأرض ربحاً وعدم تمكن الشركة المُدعي عليها من بيع الأرض فور شرائها، يُثبت مسؤوليتها بغض النظر عن العقبات التي نشأت وحالت دون بيعها، والجهود التي بذلتها، والتي أكدتها اللجنة الابتدائية في عدة قضايا مُشيرة إلى أنها خارجة عن إرادة الشركة المُدعي عليها وأنها بذلت العناية اللازمة. وبالنسبة لما ورد في تلك الفقرة من أن مسؤولية الشركة المُدعي عليها مسؤولية عقدية بناءً على لائحة الأحكام والشروط فُشير إلى أن الفقرة (7) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق مخاطر تصفية الصندوق بينت المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق، ومن بينها: ما نصت عليه الفقرة (8) من لائحة الشروط والأحكام على الآتي: 8- مخاطر تصفية الصندوق: وهي المخاطر التي تنشأ من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، مما تؤدي إلى إمكانية تمديد عمر الصندوق لدواعي التخارج (التصفية) وفي كل الحالات من الممكن أن يتأثر أداء الصندوق سلباً، على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها... وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه، فإن مدير الصندوق لا يقدم ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه



الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند انتهاء الصندوق'. ولا صحة لما ورد في الفقرة المشار إليها من الادعاء بتقصير الشركة المدعى عليها في شأن الأرض، وأن إيقاف بيع الأرض من قبل المحكمة يثبت مسؤولية الشركة المدعى عليها. فلم يبين المدعى ما هو وجه خطأ الشركة المدعى عليها في ذلك، الأمر الذي يؤكد خلطه بين مسؤولية بذل العناية وتحقيق النتيجة؛ إذ أن النزاع حول الملكية والإيقاف من المخاطر التي يستحيل ضمانها؛ لذا فإن ظهور منازعة على ملكية العقار بعد شرائه وإيقاف بيع الأرض لا يكفي لاعتبار مسؤولية الشركة المدعى عليها، لاسيما وأن المدعى عليها بذلت في حينه أقصى جهودها لتحقيق النافي للجهالة، ثم تم إفراغ الأرض للشركة المدعى عليها. وبعد ظهور الاعتراض على بيع الأرض الذي لا يمكن التنبؤ به، بذلت المدعى عليها جهودها وكافة إمكانياتها لتجاوز هذه العقبة، كما هو مبين تفصيلاً وبالأدلة في مذكرتنا الاستئنافية، ونحيلُ إليها منعاً للتكرار. في ظل عدم تقديم المدعى أي دليل أو بينة تُثبت ادعاؤه بالتقصير أو الإهمال.

6. لا صحة لما ورد في نهاية لائحة الاستئناف من ادعاءات وتخيلات واعتقادات خاطئة منها تقديم معلومات وبيانات غير صحيحة للمستثمرين وللجنة الفصل دون أن تُبين اللائحة ما هي تلك المعلومات أو البيانات غير الصحيحة، وإنما مجرد ادعاءات زائفة ومرسلة ومن قبيل إلقاء الكلام على عواهنه ورمي التهم دون دليل ولا بينة. قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (لو يُعطى الناس بدعواهم لادعى رجال أموال قوم ودماءهم، ولكن البينة على المدعى...)".

ثم أجمال وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رد الدعوى لثبوت بطلان الأساس الوحيد الذي بنيت عليه صحيفة الدعوى (وهو أن مدة الصندوق تنتهي في عام (--))، واحتياطياً برد هذه الدعوى لعدم ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها، والحكم بتعويض الشركة المدعى عليها عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ قدره (150.000) ريال.

وفي تاريخ (--)) تمت مخاطبة الشركة المدعى عليها لطلب تقديم ما يثبت ما أوردته في مذكرة استئنافها من أن المدعى استرد بتاريخ (--)) (7,918/61) وحدة، من أنها سبق أن حولت للحساب الاستثماري للمدعى قيمة تلك الوحدات الاستثمارية، فتقدم وكيل الشركة المدعى عليها بمذكرة جوابية مرافقاً لها كشف حساب المدعى الاستثماري موضحاً به أن المدعى استرد بتاريخ (--)) (7,918/61) وحدة بقيمة (68,375.65) ريال.

لجنة الاستئناف

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

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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى، وبتعويض موكلته عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ قدره (150.000) ريال



وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب تعديل القرار محل الاستئناف؛ بإلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع لموكله مبلغاً قدره (455,667.63) ريال يمثل قيمة الوحدات المتبقية لدى الشركة المدعى عليها وقت التصفية، ومبلغاً قدره (431,340.39) ريال تعويضاً عن حرمان موكله من رأسماله حتى تاريخه، ومبلغاً قدره (97,702) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة. وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إنهاء اشتراك المدعي في صندوق محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (298.054.17) ريال، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (16.750.64) ريال تعويضاً عن حبس ماله، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (15.740.24) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وذلك فيما يتعلق بالبند (أولاً) من منطوق قرارها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف فيما انتهى إليه في هذا الشأن.

أما بالنسبة إلى ما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (ثانياً) من إلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (298.054.17) ريال، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، وبعد إطلاع لجنة الاستئناف على كشف الحساب الاستثماري الذي أرفقه وكيل الشركة المدعى عليها بمذكرته الجوابية الواردة للجنة الاستئناف بتاريخ (--) وهو ذات كشف الحساب المرافق لمذكرة الشركة المدعى عليها الجوابية المقدمة لدى لجنة الفصل بتاريخ (--)، تبين لها أن المدعي بتاريخ (--) قام بعملية استرداد لـ (7,918.61) وحدة بمبلغ قدره (68,375.65) ريال إلى حسابه الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها يمثل جزءاً من قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، الأمر الذي تكون معه الشركة المدعى عليها ملزمة برد المتبقي من قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية للمدعي في الصندوق محل الدعوى بمبلغ قدره (229,678.52) ريال.

وأما فيما يتعلق بما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (ثالثاً) من تعويض المدعي عن حبس ماله بمبلغ قدره (16.750.64) ريال؛ إذ قامت باحتساب التعويض بالنظر إلى قيمة الوحدات المملوكة له في التاريخ المفترض فيه التصفية بانتهاء مدة (سنة) أشهر بعد تاريخ انتهاء الصندوق محل الدعوى وهو (--) مضروبة في معدل العائد الخالي من المخاطر من تاريخ انتهاء مدة (سنة) أشهر بعد تاريخ انتهاء الصندوق وحتى تاريخ النطق بالقرار، وحيث ترى 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 مكافئاً مع الضرر الواقع على المدعي، 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 فاتته من كسب، وحيث أن المدعي لم يقدم ما يبين ما تعرض له من ضرر، وحيث إن المستقر قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقدير ما يساندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلب المدعي بتعويضه عن حبس ماله.



وأما فيما يتعلق بما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (رابعاً) من إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (15.740.24)، تعويضاً عن أتعاب المحاماة، فقد قدرت لجنة الاستئناف وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه تعويضه عن ذلك بمبلغ قدره (11,483.92) ريال.

وأما ما يتعلق بما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن تأخير تصفية (الفرصة الأخيرة) من صندوق محل الدعوى يعود لسبب لا يد للشركة المدعى عليها فيه، وأن القرار محل الاستئناف يتعارض مع المبدأ الشرعي الذي أكدته المادة (الخامسة والعشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية بالنص الآتي: "لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كقوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك"، فيجيب عنه بأن أحكام القوة القاهرة تنطبق في حال عدم القدرة على توقع الحدث واستحالة دفعه. وحيث إن ما واجهته الشركة المدعى عليها من تأخير في إصدار التصاريح اللازمة والموافقة على المخططات يعد من الأمور المألوفة التي يمكن توقعها ولا يستحيل لشخص محترف كمؤسسة سوق مالية التحرز منها، وحيث إن الشركة المدعى عليها إحدى مؤسسات السوق المالية المرخص لها في ممارسة أعمال الأوراق المالية، مما يوجب عليها بذل حرص وعناية الشخص المحترف، وذلك بمراعاة مصالح عملائها، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عن هذا الدفع.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من صدور قرارات لاحقة من اللجنة في قضايا مماثلة، في ذات الصندوق، تقضي برد الدعوى لعدم ثبوت مسؤولية الشركة المدعى عليها عن التأخير: ومن ذلك القرار رقم (-) وتاريخ (-) الصادر في قضية مماثلة، في ذات الصندوق، الذي أخذ بهذا الدفع الجوهري وقضى برفض طلبات المدعى لعدم ثبوت مسؤولية الشركة المدعى عليها عن هذا التأخير، فيجيب عنه بأن القرار المشار إليه لم يكتسب الصفة القطعية ليتم الاستناد إليه، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عن هذا الدفع.

وأما بقية ما أورده وكيل المدعي والشركة المدعى عليها من دفع في مذكرتيهما الاستئنافيتين، فقد أجابت عنها لجنة الفصل في أسباب قرارها، ولم تجد فيها 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 5516/ل/د/2025/م لعام 1446هـ، على النحو الآتي:

أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (229,678.52) مائتان وتسعة وعشرون ألفاً وستمائة وثمانية وسبعون ريالاً واثنتان وخمسون هلة، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (11,483.92) أحد عشر ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون ريالاً واثنتان وتسعون هلة، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.



منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائتان وثمانية وتسعون ألف وأربعة وخمسون ريال وسبع عشرة هللة (298.054.17)، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً وأربع وستون هللة (16.750.64)، تعويضاً عن حبس ماله.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسة عشر ألفاً وسبعمائة وأربعون ريالاً وأربع وعشرون هللة (15.740.24)، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".