



لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
39/254	2574/ل/د/1/2019 لعام 1440هـ	1440/11/27هـ الموافق 2019/07/30م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1801/ل.س/2019 لعام 1441هـ	1441/02/05هـ الموافق 2019/10/04م	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 اشترك في صندوق (أ) بمبلغ قدره (375,000) ريال، ويدعي عدم صرف أرباحه عند التصفية دفعة واحدة، وإنما تم صرفها على دفعات من عام 2007م حتى 2010م، وعدم إشعاره كأحد المستثمرين بالصندوق ببيان تفصيلي عن رأس المال ونسبة الربح والأسباب التي أدت إلى عدم التصفية مباشرة بعد انقضاء مدة الصندوق، كذلك يدعي عدم إفصاح إدارة الصندوق عن الأراضي التي تم شراؤها أثناء عمل الصندوق والإجراءات التي تم اتباعها في البيع. وطلب صرف كامل الأرباح والتعويض عن الضرر الذي لحق به.

وقد نُظِرَت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2574/ل/د/1/2019 لعام 1440هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام المدعى عليها أن تدفع للمدعي مبلغاً قدره أربعة عشر ألفاً وأربعمائة وعشرة ريالات وثلاثة وثمانون هللة (14,410.83).

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1440/12/04هـ، وبتاريخ 1441/01/03هـ تقدم بمذكرة استئناف طعنناً فيه، تضمنت الآتي:

"أولاً: عدم التفات اللجنة لمخالفات المستأنف ضدها لأحكام النظام ولوائحه وذلك في عدة مواضع:

أ - عدم تقديم وإفصاح المستأنف ضدها عن معلومات جوهرية:

اكتفت اللجنة بالتسبيب الشكلي حيال عدم بحثها في مسؤولية المستأنف ضدها عن عدم إفصاحها عن البيانات التفصيلية والتلاعب في صندوق (أ)، بعدم تقديمها ما يثبت صحة ذلك دون الالتفات إلى صريح نصوص النظام المتعلقة بهذا الشأن، فكيف يتم إثبات امتناع جهة أو شخص عن أداء عملها. فالنظام حدد



من يقع على عاتق القيام بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية وتقديم البيانات وهو مدير الصندوق كما ألزمت الاتفاقية الموقعة بين المستأنف والمستأنف ضدها بأن المستأنف بصفتها تتمثل في (مدير الصندوق) تلتزم بتقديم البيانات والإشعارات لكل مستثمر دون طلبه لها، مما يجعل تقديم البينة تقع على عاتق المستأنف ضدها وليس المستأنف.

- حيث نصت الفقرة السابعة من الفقرة (ب) من المادة السابعة من لائحة الاستثمار العقاري على 'الإشراف على الصندوق: الفقرة (ب) تشمل مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق الآتي: 7 - التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للملكي الوحدات، وغيرهم من أصحاب المصالح'.

- كما نصت عليه الاتفاقية المبرمة بينها وبين المستثمرين في الفقرة (4) من المادة الخامسة على أن 'إدارة الصندوق: يتولى مدير الصندوق ما يأتي: 4 - إصدار إشعارات بعدد الوحدات لكل مستثمر وإصدار كشف حساب دوري لكل مستثمر ونشرة دورية عن أداء الصندوق'.

- كما نصت المادة (16) من الاتفاقية المذكورة أعلاه على أن 'كشف الحساب والنشرة الدورية: يصدر مدير الصندوق إشعار التأكيد بعدد الوحدات لكل مستثمر عند بداية الاشتراكات كما يتم إصدار كشف حساب مفصل لكل مستثمر كل ستة أشهر وترسل هذه البيانات على العنوان البريدي للمستثمر...، كما يصدر مدير الصندوق نشرة دورية كل ستة أشهر تتضمن ملخصاً لأداء الصندوق بشكل عام'.

ب - عدم تقديم المستأنف ضدها التقارير المالية للمستأنف:

حيث أخل الصندوق بعدم إشعار المستأنف بالتقارير المالية كل ستة أشهر وفقاً للمادة (23) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي نصت على: 'تقديم التقارير للملكي الوحدات: أ. يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق. ب. على مدير الصندوق تقديم تقارير للملكي الوحدات كل ستة أشهر كحد أعلى تتضمن المعلومات الآتية: 1 - صافي قيمة أصول وحدات الصندوق. 2 - عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وصافي قيمتها. 3 - أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه للملكي الوحدات'. بالتالي فإن المستأنف ضدها لم تلتزم بما ورد بالاتفاقية المبرمة مع المستثمرين وبما جاء بلائحة الصندوق العقاري بعدم إفصاحها للمستأنف وتزويده بكافة المعلومات ولا يستقيم الأمر من انفراد المستأنف ضدها بالاستثمار دون اطلاع المستأنف بمجريات الأمور وفقاً للنظام، فهي لم تقدم بيان تفصيلي برأس المال ونسبة الربح والاطلاع على الأراضي التي تم شرائها وبيعها والإفصاح عن الطريقة التي تمت بها، فكيف بعد كل هذا تقوم بتقدير مبلغ من الأرباح جزافاً دون تقديم بيان تفصيلي ونشرات إصدار وتقارير دورية توضح هذا المبلغ على سند صحيح.



ج - عدم توزيع المستأنف ضدها الأرباح وفقاً لنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري: حيث لم توزع الأرباح على المستأنف طيلة مدة الصندوق وهو إخلال من المستأنف ضدها بلائحة الاستثمار العقاري التي تنص على توزيع الأرباح بحد أقصى كل ستة أشهر على المستثمر. حيث نصت الفقرة (ج) من المادة الخامسة عشر من اللائحة المذكورة على أن 'التوزيعات: يجب على مدير الصندوق توزيع متحصلات الصندوق أياً كان غرضه على مالكي الوحدات بحد أقصى كل ستة أشهر إذا بلغت متحصلات الصندوق نسبة محددة من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه'. وهو ما خالف الاتفاقية المقدمة من المستأنف ضدها في المادة (13) التي تتضمن توزيع الأرباح وتنضيد رأس المال بصورة تدريجية لم تحدد بمدة معينة وهو ما يتعارض مع اللائحة فيما ذكرته من مدة معينة بحد أقصى كل ستة أشهر.

د - نصت الاتفاقية في البند (17) على تحمل المستثمر إخراج الزكاة دون سند شرعي أو نظامي.

هـ - لم توضح المستأنف ضدها استثمار السيولة الموجودة بالصندوق من عدمه. ثانياً: لم تمكن اللجنة المستأنف من الاطلاع على كافة المذكرات والردود والمرفقات المرسلة من المستأنف ضدها والتي تم الاستناد عليها في الحكم الصادر وفي ذلك إجحاف لحقه في إبداء دفعه عما ذكر فيها، حيث أنه لم يتم تزويده بأي من المذكرات والمستندات المرسلة بعد الجلسة المنعقدة بتاريخ 1439/11/18هـ.

ثالثاً: آلية حساب التعويض الذي تم تقريره من اللجنة للمستأنف:

- لم يتم الاطلاع على البيان التفصيلي للبيوع والاستثمارات التي تعتبر أساس حساب الدفعات المسلمة لمستثمري الصندوق على حد قول المستأنف ضدها، حيث ذكر بأنه تم استثمار (14) عقار دون توضيح تفاصيلها، فكيف يتم التسليم بصحة الدفعات المسلمة للمستثمرين، لاسيما وأنه لم يوضح أثناء توزيع الدفعات عدد الأراضي التي تم بيعها هل هي أرض واحدة أو أرضين أو أكثر فالحكم على الشيء فرعاً عن تصوره، كما يلاحظ بأن الذي تم استثماره في الصندوق البالغ رأس ماله (50) مليون ريال، و (14) عقاراً، بينما العمليات المودعة في الحساب هي (10) عمليات فقط.

- بالتالي يظهر جلياً أن الصندوق لم يتم وفق الأنظمة الواردة في هذا الشأن، حيث تبين التخطيط الواضح من المستأنف ضدها في الرد وعدم الشفافية.

- وفقاً للجدول الثاني من الصفحة (15) بالقرار الصادر في الدعوى فقد ذكر بأن الدفعة الأخيرة هي مبلغ وقدره (10,103.14) ريال وتم حساب التعويض بناءً على هذا المبلغ، وذلك غير صحيح حيث أن الدفعة الأخيرة هي مبلغ وقدره (118,984.43) ريال وفقاً للجدول الأول الموجود بذات الصفحة المشار إليها أعلاه.



-كما أنه لم يتم فصل الأرباح عن رأس المال في كل دفعه لمعرفه قدر المال الذي تم حبسه من رأس المال".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وإلغاء قرار لجنة الفصل، وإعادة النظر في الطلبات الواردة في لائحة الدعوى.

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، 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 المدعي على طلب قبول الاستئناف شكلاً، وإلغاء القرار محل الاستئناف، وإعادة النظر في الطلبات الواردة في لائحة الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (14,410.83) أربعة عشر ألفاً وأربعمائة وعشرة ريالاً وثلاث وثمانون هللة، استناداً إلى أنه تبين لها أنه في تاريخ 2005/12/08م، اشترك المدعي في صندوق (أ) بمبلغ قدره (375,000) ثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف ريال. وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرْحاً خاصاً، وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً لللائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (2006- 2019- 1) وتاريخ 1427/12/03 هـ الموافق 2006/12/24م. وحيث إن المدعي يعترض على عدم تصفية المدعى عليها للصندوق خلال الفترة المحددة لذلك في مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وحيث إن الصندوق محل الدعوى يُعدّ صندوقاً عقاريّاً مغلقاً، وحيث نصت المادة (السابعة عشرة: إنهاء صندوق الاستثمار) من لائحة صناديق الاستثمار، على أنه: "أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة عند رغبته في إنهاء صندوق استثمار. وعلى مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات قبل ذلك بمدة لا تقل عن 60 يوماً تقويمياً. ب) لا يلزم الحصول على موافقة الهيئة إذا كانت مدة صندوق الاستثمار محددة بموجب شروط وأحكام الصندوق وذلك بشرط أن تنتهي مدته..."، وحيث نص البند (السابع) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بصندوق (أ) على أن: "مدة الصندوق 3 سنوات تبدأ من تاريخ إغلاق الاكتتاب، وتنتهي بتاريخ إعلان التصفية، ويجوز تمديد المدة أعلاه لمدة إضافية لا تتجاوز سنة ميلادية واحدة"، وحيث تبين للجنة الفصل من واقع مراسلات الشركة المدعى عليها للمشاركين المقدم نسخة منها من الشركة المدعى عليها وفق مذكرتها الواردة إلى لجنة الفصل في



تاريخ 1440/07/10هـ أن تاريخ بداية الصندوق هو 2006/02/18م، ومن ثم فإن مدة الصندوق المحددة بثلاث سنوات مع أحقية التمديد لسنة اضافية انتهت في تاريخ 2010/02/18م، وفقاً للشروط والأحكام الخاصة به. وحيث ثبت للجنة الفصل انقضاء الصندوق بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة به في تاريخ 2010/02/18م دون أن يتم تسليم المدعي كامل حصيلة استثماره؛ ذلك إن الثابت لدى لجنة الفصل من واقع ملف الدعوى أن المدعى عليها بدأت في إجراءات توزيع أرباح التصفية والمبالغ المستثمرة من تاريخ 2007/06/12م حتى تاريخ 2010/12/28م، أي أن مدة التصفية تجاوزت المدة المحددة بحوالي (10) أشهر. وحيث يطالب المدعي بالتعويض عن عدم تسلم حصيلة التصفية دفعة واحدة وإنما على دفعات، فقد رأت لجنة الفصل إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن التوزيعات التي تم تسليمها إليه بعد تاريخ تصفية الصندوق.

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على ما انتهت إليه لجنة الفصل من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن التوزيعات التي تم تسليمها إليه بعد تاريخ تصفية الصندوق تعويضاً عن حبس المال، وتقدير مبلغ التعويض باحتساب نسبة التغير في مؤشر سوق الأسهم بالنظر إلى أعلى نقطة بلغها مؤشر السوق المالية السعودية خلال فترة حبس المال منسوباً إلى أدنى نقطة في اليوم التالي لحبس المال، وضرب نسبة التغير في المبلغ الذي تم حبسه، والنتائج هو مبلغ التعويض.

وترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع، ومناطق ذلك أن يكون هذا التقدير قائماً على أساس سائع 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 على مؤشر السوق المالية، وتطبيقه على استثمار عقاري، بالرغم من وجود اختلاف في طبيعة السوق العقارية والسوق المالية من حيث الأداء والتذبذب والعوائد المتوقعة. وحيث أن 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 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 يدل على حقيقة ما قصده العاقدان.

وحيث أن الاتفاقية الموقعة بين المدعي والشركة المدعى عليها قامت على استثمار فرص عقارية لما يتوخاه طرقي الدعوى من تحقيق أرباح من ذلك الاستثمار من خلال الارتفاع في قيمة العقار نتيجة تطوير الأراضي وإعادة بيعها. وحيث أن 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، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن التعويض الجابر للضرر والمحقق للعدالة يكون بناءً على سعر تقييم الوحدة والذي يتم تحديده بناءً على قيمة الأراضي في التاريخ المفترض تصفية الصندوق فيه. وحيث أن تاريخ بداية الصندوق هو 2006/02/18م، وحيث أن مدة الاستثمار هي ثلاث سنوات قابلة للتמיד لسنة إضافية، فإن التاريخ المفترض لانتهاء الاستثمار كان في 2010/02/18م، وحيث أن المدعي اشترك في الصندوق محل الدعوى بمبلغ قدره (375,000) ريال، فإن المدعي يكون مستحقاً لذلك المبلغ.

أما بشأن الأرباح المتحققة على هذا المبلغ، وحيث إن لجنة 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 أن المدعي لم يقدم ما يثبت سعر الأراضي محل الدعوى في التاريخ المفترض فيه تصفية الصندوق، ولم يقدم ما يثبت الأضرار التي تعرض لها، 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، وحيث أن المدعي لم يقدم ما يثبت استحقاقه لأرباح تزيد على الأرباح الموزعة من الشركة المدعى عليها والبالغة (108,881) ريال.

وحيث إن الشركة المدعى عليها لم تتقدم باستئناف ضد قرار لجنة الفصل المنوه عنه، وأن المستقر عليه قضاءً ألا يضرار المستأنف باستئنافه، فإن لجنة الاستئناف تؤيد ما انتهى إليه القرار محل الاستئناف من تعويض المدعي بمبلغ (14,410.83) أربعة عشر ألفاً وأربعمائة وعشرة ريالات وثلاث وثمانين هلة. أما ما أورده المدعي في مذكرته الاستئنافية، فلم تجد فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2574/ل/د/1/2019 لعام 1440هـ.