



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
39/314	2694/ل/د/2020/1م لعام 1441هـ	1441/05/11هـ الموافق 2020/01/06م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1919/ل.س/2020 لعام 1441هـ	1441/10/20هـ الموافق 2020/06/12م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل الشركة المدعية تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها اشتركت مع الشركة المدعى عليها في صندوق استثمار عقاري خاص شبه مغلق باسم (صندوق (أ)) بتاريخ 2013/07/31م، مدته ثلاث سنوات، وذلك بمبلغ قدره (25,602,720) ريالاً، وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد الصندوق سنتين إضافيتين، كذلك قامت ببيع بعض العقارات المملوكة للصندوق مما نتج عنه وجود فائض في متحصلات الصندوق، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقوم بتوزيع تلك المتحصلات على مالكي الوحدات، وأخلت أيضاً بواجباتها النظامية في تزويد ملاك الوحدات بتقارير عن الصندوق. وتعتز الشركة المدعية على تمديد الصندوق، بالإضافة إلى اعتراضها على عدم قيام الشركة المدعى عليها بتوزيع حصيلة بيع بعض أصول الصندوق على الملاك، وعدم تزويدها بالتقارير. وطلبت إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن جميع الخسائر التي لحقت بها، واسترداد أي مبالغ استوفيت كرسوم إدارية لصالح الشركة المدعى عليها، ودفع أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2694/ل/د/2020/1م لعام 1441هـ القاضي برفض طلبات الشركة المدعية.

وأُبلغت الشركة المدعية بنسخة من القرار بتاريخ 1441/05/26هـ، وبتاريخ 1441/06/19هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف من الناحية الموضوعية: جاء القرار المستأنف مجحفاً بحق موكلتي المستأنفة وقاصراً بالتسبيب ومتناقضاً بما ورد بالأسباب التي بني عليها وبالنتيجة التي توصل إليها، حيث أن الأسباب التي استند عليها القرار المستأنف لا تنطبق على وقائع هذه الدعوى وجاء متناقضاً مع ذاته من حيث سرد



الوقائع والأسانيد القانونية المقدمة في هذه الدعوى وبين التي توصل إليها ما يجعله جديراً بالفسخ وذلك وفقاً لما سيتم توضيحه ضمن أسباب هذا الاستئناف.

السبب الأول: عدم صحة النتيجة التي توصل إليها القرار المستأنف (المطعون به) وقصور الأسباب التي استند إليها القرار من حيث تناقض أسباب القرار ومنطوقه:
حيث استند القرار في أحد أسبابه إلى:

وأما ما يتعلق بالجانب الآخر في الدعوى وهو مطالبة المستأنفة بتحميل المستأنف ضدها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال إدارتها للصندوق محل الدعوى ومطالبتها بالتعويض عن تلك الخسائر، حيث لم تقدم المستأنفة ما يثبت خطأ المستأنف ضدها وتسببها في الخسائر المدعى بها فإنه يتعين بذلك رد مطالبة المستأنفة.

حيث نرى من خلال أسباب ونتيجة الحكم المطعون به بأن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية قد توصلت إلى نتيجة عدم تحميل المستأنف ضدها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها 'خلال إدارتها للصندوق' فإن المقصود من ذلك بأن اللجنة مصدرة القرار قد قررت أن المستأنف ضدها غير مسؤولة عن الخسائر التي أصابت الصندوق خلال فترة إدارة الصندوق أي من الفترة الممتدة من تاريخ تأسيس وإنشاء الصندوق في 2013/08/01م ولمدة (3) سنوات وحتى تاريخ انتهاء المدة الأصلية والإضافية للصندوق في 2018/07/31م وهذا منافي تماماً لما استندت إليه المستأنفة في لائحة دعواها في طلباتها الواردة بهذه الدعوى، حيث أن المستأنفة قد استندت في دعواها وطلباتها النهائية إلى تحميل المستأنف ضدها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال وجود الصندوق تحت يدها للفترة من تاريخ انتهاء مدة الصندوق الأصلية والإضافية في 2018/07/31م ولغاية تاريخ إعداد تقييم أصول الصندوق من قبل شركة (أ) في (2019/7) والتي قامت الشركة المستأنفة بتكليف شركة (أ) بتقييم صافي أصول الصندوق منذ تاريخ انتهاء مدة الصندوق الأصلية والإضافية في 2018/07/31 وفقاً للقوائم المالية المعتمدة لصندوق تحالف الفرص العقاري في 2017/12/31م وحتى تاريخ إعداد التقرير، وبالتالي فإن اللجنة مصدرة القرار المطعون به قد فاتها ذلك المفهوم ووقعت في لبس لمفهوم حساب المدة المطلوبة تحمل كامل خسائرها وأضرارها من قبل المستأنف ضدها، وفاتها فهم ماهية طلبات المستأنفة في دعواها وفي طلباتها النهائية ولم تتطرق إلى النظر في طلب المستأنفة الرئيسي في تحميل المستأنف ضدها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال وجود الصندوق تحت يدها من تاريخ انتهاء مدة الصندوق الأصلية والإضافية في 2018/07/31م ولغاية تاريخ إعداد تقرير تقييم صافي أصول الصندوق في يوليو/ 2019م أي خلال سير هذه الدعوى، وبالتالي لم تنظر ولم تحكم اللجنة مصدرة القرار بما جاء بطلبات المستأنفة ولم تبحث بأسباب تلك الطلبات ومدى أحقية المستأنفة فيها وبالتالي جاء قرارها قاصراً ومعيباً بسبب القصور



في التسبب حيث فاتها بحث هذه النقطة النظامية والشرعية المهمة بلائحة وطلبات دعوى المستأنفة وتناقض الحكم بأسبابه والنتيجة التي توصل لها مما يجعله جديراً بالفسخ والالغاء.

السبب الثاني: خطأ اللجنة بتفسير ما ورد بشروط وأحكام الصندوق من أن المستأنف ضدها مارست حقها وفقاً لصلاحياتها الواردة في نشرة شروط وأحكام الصندوق بتمديد مدة الصندوق لمدة سنتين إضافيتين وكذلك ممارسة المستأنف ضدها لصلاحياتها بعدم توزيع متحصلات بيع أحد الأصول على الملاك بأن نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق نصت في الفقرة (6 - 2) 'يحق لمدير الصندوق توزيع الأرباح التشغيلية... وفقاً لتقديره المطلق'، وبالتالي خطأ النتيجة التي توصلت إليها اللجنة بقرارها المطعون به بالالتفات عما اثارته المستأنفة في هذا الشأن:

أ - حيث نجد أن المستأنف ضدها تتذرع بنص المادة (6/12) من شروط وأحكام الصندوق بأن لمدير الصندوق توزيع الأرباح التشغيلية على المستثمرين وفقاً لتقديره المطلق، نعم صحيح وجود هذا الشرط ضمن شروط وأحكام الصندوق ولكن ذلك لا يعني التعنت والإصرار غير المبرر على الإضرار بمصالح وحقوق المستثمرين بالصندوق عن طريق الإدارة السيئة للصندوق وعدم الالتفات إلى طلبات واستشارات المستثمرين (المساهمين) بخصوص وضع الصندوق والخسائر المستمرة التي يحققها بسبب تلك الإدارة كما أنه لم يستجب لطلبات المساهمين بتوزيع تحصيلات الصندوق وبالعكس قام بالاستثمار بصندوق عقاري آخر متعثر مع علمه المطلق بتعثر الصندوق الذي تم الاستثمار فيه وخسارته حيث أنه هو مدير الصندوق الآخر، فهل "تقدير المستأنف ضدها المطلق" يعطيها الأحقية وتبرر التسبب بأضرار وخسائر فادحة للمستأنفة تفوق ال (12) مليون ريال للمستأنفة 15.

ب - حيث أن موكلتي المستأنفة خاطبت المستأنف ضدها بتاريخ 1437/11/11هـ الموافق 2016/08/14م بموجب خطابها تعترض على تمديد المستأنف ضدها لمدة الصندوق دون ابداء أسباب تمديده وتطلب الإجابة على استفسارها بموجب خطابها بتاريخ 2016/06/19م (وأرفق ما يستند إليه) لتوضيح الموقف الحالي للصندوق والأهداف التي تحققت خلال الفترة السابقة من عمر الصندوق والأهداف التي يسعى مدير الصندوق لتحقيقها خلال فترة تمديد الصندوق، كما طلبت موافاتها بتقارير الصندوق لعام 2016م، إلا أن المستأنف ضدها لم تقم بالرد على خطابات موكلتي، مخالفة نص المادة رقم (23) من نفس اللائحة (تقديم التقارير لمالكي الوحدات)، وللبند رقم (22) فقرة (أ) (التقارير الدورية) من اتفاقية الشروط والأحكام الموقعة الموضحة بعاليه، مما فاقم الخسائر والأضرار التي أصابت المستأنفة.

ت - وحيث أن اللجنة مصدرة القرار قد عللت النتيجة التي توصلت إليها بعدم ثبوت خطأ المستأنف ضدها في الخسائر المدعى بها نتيجة النص بشروط وأحكام الصندوق إلى أن ذلك تمديد الصندوق في



الحصول على تمويل (إذا لزم الأمر) يكون وفقاً لتقرير مدير الصندوق (المستأنف ضدها) فإن هذا التفسير والتبرير يقع في غير محله وقد أخطأت اللجنة مصدرة القرار (مع الاحترام) في تفسيرها لعبارة "وفق تقدير مدير الصندوق" مما يجعل قرار الحكم والنتيجة التي توصلت إليها معيبة وجديرة بالفسخ، حيث أن التفسير الصحيح لتلك العبارة لا يعني أحقية المستأنف ضدها بإيقاع الضرر بالمستأنفة ولا يعني جواز وشرعية تحقيق الضرر للمستأنفة من قبل المستأنف ضدها فالعبرة من وضع هذا النص هو المحافظة على أموال المستأنفة وفقاً للضوابط النظامية والشرعية وليس التعسف باستعمال هذا الحق بحال تحقيقه لنتائج تلحق الخسائر والأضرار الفادحة بالمستأنفة فالعبرة هي وفقاً للقواعد النظامية والشرعية في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني.

ج - حيث نجد أن نفس شروط وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية قد نصت في المادة (8) فقرة (ج) منها على (يعد مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة الصندوق وحفظ أصوله وخدمات إدارته ...) وكذلك جاء البند (د) من نفس المادة على أنه (يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء سلوكه المتعمد) وبالتالي لماذا لم تأخذ اللجنة مصدرة القرار المطعون به بما ورد بلائحة صناديق الاستثمار العقارية والتي توضح وتؤكد مسؤولية مدير الصندوق المباشرة (المستأنف ضدها) عن الخسائر المالية التي يتحملها الصندوق نتيجة الأخطاء التي تحصل بسببه، وقد غابت اللجنة هذه النصوص تماماً من قرارها المطعون به مما يجعله جدير بالفسخ.

السبب الثالث: الخطأ في التفسير وعدم صحة النتيجة التي استندت إليها اللجنة مصدرة القرار المطعون به بخصوص عدم ثبوت خطأ المستأنف ضدها نتيجة تأخر المستأنف ضدها بتصفية الصندوق وفقاً لما أثارته المستأنفة:

1 - حيث يتضح خطأ المستأنف ضدها جلياً بالتأخر بتصفية الصندوق من خلال قيام غالبية مالكي الوحدات في صندوق تحالف الفرص بالتقدم بخطاب إلى معالي رئيس هيئة سوق المال والذي يبدون فيه استيائهم الشديد من طريقة إدارة المستأنف ضدها للصندوق وبيان وشرح مخالفاته المتمثلة في:

أ - عدم استشارة المساهمين بخصوص تمديد فترة الصندوق وعدم الحصول على مرئياتهم بهذا الخصوص وعدم التزام مدير الصندوق بممارسات الإفصاح على أسس الشفافية.

ب - إرسال الغالبية العظمى من مالكي الوحدات العديد من الخطابات إلى مدير الصندوق بعدم تمديد الصندوق لفترة إضافية حيث أن هذا القرار لا يخدم مصلحة المساهمين لما يترتب عليه من خسائر ومصاريف إضافية، إلا أن مدير الصندوق لم يتجاوب معهم واستمر في استنزاف أموال الصندوق لغايات الاستمرار بتقاضي أتعابه كمدير للصندوق.



ج - كما أن مدير الصندوق المدعى عليه وبدلاً من توزيع الفائض في الصندوق على مالكي الوحدات خلال (6) أشهر وفقاً لأحكام المادة (15) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري قام بالاستثمار بعد انتهاء مدة الصندوق في صندوق متعثر مع يقينه وفقاً للتقارير المرسلة منه بتوقف العمل في المشروع العقاري الذي قام بالشراء فيه، وذلك بصفته مديراً لنفس الصندوق الذي يملك هذه العقارات غير مكتملة البناء والمتوقف العمل بها منذ فترة زمنية تسبق عملية إتمام البيع عندما قام بالاستثمار فيه، مما حدا بالمستأنفة لتقديم شكوى عاجلة لمعالي رئيس هيئة سوق المال بالمخالفات المرتكبة من قبل المستأنف ضدها بتاريخ 2017/12/6م و أيضاً التقدم بطلب عاجل لعزل مدير الصندوق بتاريخ 2018/1/18م.

2 - حيث نجد أن اللجنة مصدرة القرار التفتت بشكل واضح عن أن تاريخ خطاب موكلتي المستأنفة إلى المستأنف ضدها بطلب تصفية الصندوق منذ عام 2016م وبطلبها من المستأنف ضدها أن تقوم بإشعار هيئة السوق المالية برغبتها بالتصفية العينية للصندوق خلال (15) يوم من تاريخ الخطاب لثبوت العديد من المخالفات من قبل مدير الصندوق (المستأنف ضدها) حيث استتدت موكلتي (المستأنفة) في خطابها إلى المستأنف ضدها بطلبها تصفية الصندوق إلى الفقرة رقم (3) من البند (أ) من المادة (18) والخاصة (بانقضاء الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار العقارية وعلى البند (ب) من المادة رقم (13) من اتفاقية الشروط والأحكام الخاصة بصندوق تحالف الفرص العقاري وذلك لثبوت العديد من المخالفات المالية والإدارية من قبل مدير الصندوق (المستأنف ضدها) حيث نصت المادة (13) من الشروط والأحكام على "ينقضي الصندوق بإحدى الحالات التالية : 'إذا وجد مدير الصندوق أنه من المناسب إنهاؤه نتيجة لأي ظروف قد تؤثر سلباً على الصندوق جملة الوحدات' حيث أصر مدير الصندوق (المستأنف ضدها) على عدم إنهاء الصندوق رغم المخاطر الكبيرة لاستمرار الخسائر الفادحة التي تكبدها الصندوق لهذه الظروف.

ب - حيث نتج عن عدم تصفية الصندوق بانتهاء مدته الأصلية أن بلغ إجمالي خسائر استثمار الشركة المدعية في صندوق (أ) تسببها قرارات مدير الصندوق بالخسائر الموضحة بالجدول التالي:

إجمالي خسائر استثمار الشركة المدعية (المستأنفة) في صندوق (أ)	
المبلغ	البيان
9,434,564	الخسائر الناتجة عن قرار تمديد عمر صندوق (أ) موضع
2,084,701	الاعباء الزكوية من تاريخ انتهاء عمر الصندوق الأصلية الى تاريخ 2018/12/31م
155,525	خسائر عدم توزيع فائض النقدية وشراء عقارات صندوق عقاري متعثر
726,955	خسائر حصة تملك في اتعاب الادارة
12,401,745 ريال	إجمالي خسائر المستأنفة



ثم أجمل وكيل الشركة المدعية طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف، وتحميل الشركة المدعى عليها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال إدارتها للصندوق محل الدعوى والتي تقدّر بقيمة إجمالية تبلغ (12,401,745) ريالاً، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة أي مبالغ قد استوفيت كرسوم إدارية لصالحها أثناء وبعد فترة تمديد عمر الصندوق محل الدعوى، بالإضافة إلى إلزامها بمصروفات التقاضي وأتعاب المحاماة البالغة (300,000) ريال.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قدّم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً. ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعية على طلب نقض القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن الضرر الذي لحق بها، وإعادة الرسوم الإدارية، ودفع أتعاب المحاماة.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الشركة المدعية، استناداً إلى أن دعوى الشركة المدعية - في جانب منها - تتلخص في أنها في تاريخ 2013/07/31م، اشتركت في صندوق (أ) من قبل الشركة المدعى عليها، وذلك بمبلغ قدره (25,602,720) خمسة وعشرون مليوناً وستمائة وألفان وسبعمائة وعشرون ريالاً، ومدة الصندوق ثلاث سنوات قابلة للتمديد سنتين إضافيتين، وقد قامت الشركة المدعى عليها في تاريخ 2016/07/27م بتمديد المدة سنة إضافية بموجب حقها الوارد في شروط وأحكام الصندوق، وقامت في تاريخ 2017/07/17م، بتمديد المدة سنة إضافية أخرى بموجب حقها الوارد في نشرة شروط وأحكام الصندوق، بحيث أصبح إجمالي مدة التمديد سنتين، وتنتهي مدة الصندوق بعد التمديد في تاريخ 2018/07/31م، وهو ما تعترض عليه الشركة المدعية، وتعارض كذلك على عدم قيام الشركة المدعى عليها بتوزيع حصيلة بيع بعض أصول الصندوق على الملاك، وعدم تزويدها بالتقارير. وحيث تبين للجنة الفصل أن البند (3) من نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ينص على أن: "مدة (الصندوق): 3 سنوات قابل للتمديد لسنتين إضافيتين". وحيث ثبت للجنة الفصل باطلاعها على إفادة هيئة السوق المالية، وعلى نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، أن تاريخ تشغيل الصندوق وبداية أعماله هو 2013/07/31م، وأن الشركة المدعى عليها مارست حقها في تمديد مدة الصندوق سنتين إضافيتين، ومن ثم فإن مدة الصندوق تنتهي في تاريخ 2018/07/31م. وحيث إن المسؤولية وفقاً للقواعد العامة لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة، من خطأ، وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت



تلك المسؤولية رُتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر. وحيث إن الشركة المدعية تؤسس دعواها على مسؤولية الشركة المدعى عليها عن التأخر في تصفية الصندوق، وتمديد مدة الصندوق على الرغم من اعتراض الشركة المدعية على ذلك، وقيامها ببيع بعض أصول الصندوق وعدم توزيع متحصلاتها على الملاك ومنهم الشركة المدعية بالمخالفة للفقرة (ج) من المادة (الخامسة عشرة) من لائحة الصناديق العقارية، وحيث ثبت للجنة الفصل من إفادة هيئة السوق المالية أن الشركة المدعى عليها - بصفتها مديراً للصندوق - قامت بتمديد المدة وفقاً للصلاحيات الواردة في نشرة شروط وأحكام الصندوق، الأمر الذي لم يثبت معه خطأ من الشركة المدعى عليها فيما يتعلق بقرار تمديد مدة الصندوق، أو التأخر في تصفيته، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهى إليه قرار لجنة الفصل محل الاستئناف في هذا الشأن.

وما انتهت إليه لجنة الفصل فيما يتعلق بما أثاره وكيل الشركة المدعية من أن الشركة المدعى عليها باعت أحد أصول الصندوق ولم تقم بتوزيع متحصلاته على الملاك ومنهم الشركة المدعية، وأن ذلك يشكل مخالفة لحكم الفقرة (ج) من المادة (الخامسة عشرة) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فيدفعه أن الصندوق محل الدعوى مطروح طرْحاً خاصاً، وأن صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً تخضع للائحة صناديق الاستثمار، إضافة إلى أن نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق تنص في الفقرة (6 - 12) على أنه: "يحق لمدير الصندوق توزيع الأرباح التشغيلية أو الرأسمالية المحققة في الصندوق على المستثمرين متى ما وجدت ووفقاً لتقديره المطلق"، الأمر الذي رأت معه لجنة الفصل الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعية في هذا الشأن، مما ترى معه لجنة الاستئناف تأييد قرار لجنة الفصل في هذا الشأن.

وما انتهت إليه لجنة الفصل فيما يتعلق بمطالبة الشركة المدعية بتحميل الشركة المدعى عليها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال إدارتها للصندوق محل الدعوى، ومطالبتها بالتعويض عن تلك الخسائر، فحيث لم تقدم الشركة المدعية في دعواها ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها وتسببها في الخسائر المدعى بها، فإنه يتعين بذلك رد مطالبة الشركة المدعية، مما تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى تأييد قرار لجنة الفصل محل الاستئناف فيما انتهى إليه.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعية في مذكرته الاستئنافية، فلم ترفيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2694/ل/د/1/2020م لعام 1441هـ

