



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤١/٢٦١	٣٠٣٢/ل/د/٢٠٢٠م لعام ١٤٤٢هـ	١٦/٤/١٤٤٢هـ الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٠م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
٢١٤٨/ل.س/٢٠٢١ لعام ١٤٤٢هـ	١٤٤٢/٠٧/٠٦هـ الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٨م	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) لدى الشركة المدعى عليها بـ (١٠٠,٠٠٠) وحدة، بمبلغ إجمالي قدره (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وكانت مدة الصندوق ثمانية عشر شهراً ميلادياً قابلة للتמיד سنة إضافية، وأن الشركة المدعى عليها أساءت وارتكبت عدة أخطاء في إدارة الصندوق، وقامت بتمديد مدة الصندوق أكثر من مرة، وتعديل غرضه دون أخذ موافقة المدعي، بالإضافة إلى عدم قيام مجلس إدارة الصندوق بما يجب عليه من مراقبة قرارات وتصرفات مدير الصندوق، وأن المدعي تضرر من سوء إدارة الشركة المدعى عليها وتفريطها. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها برد كامل اشتراكه، وإعادة رسوم الاشتراك والمصاريف الإدارية، وتعويضه عن حبس ماله وفوات انتفاعه به طوال هذه الفترة، بالإضافة إلى أتعاب المحاماة.

وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق رقم ٣٠٣٢/ل/د/٢٠٢٠م

لعام ١٤٤٢هـ، القاضي بالآتي:



"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره اثنا عشر ألفاً (١٢,٠٠٠) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٢ هـ، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٥ هـ تقديم وكيله بمذكرة استئناف طعنًا عليه، متضمنةً الآتي:

"أشير إلى قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية رقم ١٨٠٥/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤١ هـ الصادر بتاريخ ١٤٤٠/٠٧/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٣/٣١ م، وحيث إن قرار لجنة الاستئناف المشار إليه فصل في نفس موضوع دعوى موكلي وهو الاستثمار في صندوق (أ)، وأن الشركة المدعى عليها في تلك السابقة هي ذات الشركة، وأن حيثيات وملابسات الدعوى متماثلة، فقد ترى لجنة الاستئناف مناسبة تطبيق ذات المبدأ السابق ونقض حكم لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية. أما فيما يخص أسباب دفع موكلي بمجانبة قرار لجنة الفصل الصواب، فإنه يتضح لكم ذلك حسب التفصيل الآتي: أولاً: التمهيدات الحاصلة في مدة الصندوق:

١ - المدة الأصلية هي (١٨) شهراً تبدأ من ٢٠١٣/٨/١٥ م وتنتهي في ٢٠١٥/٢/١٥ م تلتها سنة إضافية فامتدت إلى ٢٠١٦/٢/١٥ م، ولم يوافق موكلي على أي تمديد بعد التاريخ الأخير.

٢ - قامت الشركة المدعى عليها بالتمديد لسنة أخرى تنتهي في تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٥ م وقد رفض موكلي هذا التمديد ولم يوقع على الخطاب الخاص به.

٣ - قامت الشركة المدعى عليها بالتمديد لسنة أخرى تنتهي في تاريخ ٢٠١٨/٠٢/١٥ م وقد رفض موكلي هذا التمديد ولم يوقع على الخطاب الخاص به.

٤ - ومع ذلك استمرت الشركة المدعى عليها في التمديد مرة تلو أخرى حتى امتدت مدة الصندوق إلى عام ٢٠٢٣ م أي امتدت لسبع (٧) سنوات من تاريخ الامتداد القانوني الأخير المنتهي في ٢٠١٦/٢/١٥ م، أضف إلى ذلك أن التمديدات الأخيرة عدلت تعديلات جوهرية في طبيعة النشاط موضوع الاستثمار على نحو ما ذكرنا في صحيفة دعوانا.



وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً لللائحة صناديق الاستثمار، وأن الصندوق محل الدعوى مطروح طرحاً خاصاً، وحيث نصت شروط وأحكام الصندوق على أن: 'مدة الصندوق هي ثمانية عشر شهراً ميلادياً، ومدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق بحد أقصى سنة إضافية إذا دعت الحاجة لذلك، وذلك بعد إشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات'. وحيث إنه من الثابت أن انتهاء مدة الصندوق كانت بتاريخ ٢٠١٥/٠٢/١٥م، وأن الشركة المدعى عليها مددت مدة الصندوق لسنة واحدة تنتهي في شهر فبراير من العام ٢٠١٦م، ومن ثم قامت بالتمديد لمدة سنة إضافية تنتهي بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٥م، بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. وحيث أنه بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٣م صدر قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١ - ٦١ - ٢٠١٦) المتضمن الموافقة على لائحة صناديق الاستثمار المعدلة، والتي تسري ابتداءً من تاريخ ٢٠١٦/١١/٠٦م، وذلك قبل انتهاء مدة الصندوق في ٢٠١٧/٢/١٥م، وحيث نصت الفقرة (ب) من المادة (الرابعة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار المعدلة على أنه: 'تطبق الأحكام ذات العلاقة من هذه اللائحة على صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري'. كما نصت المادة (الثمانين) من ذات اللائحة على أن تشمل صلاحيات مجلس الإدارة: '٥- الموافقة على شروط وأحكام الصندوق العقاري الخاص وأي تعديل عليها.'، والفقرة (أ) من المادة (الثامنة والثمانين) التي نصت على أنه: 'يجب على مدير الصندوق الخاص الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني من خلال قرار صندوق عادي على التغييرات الآتية: ... ٥) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.'، وما نصت عليه قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها بأن 'قرار صندوق عادي: يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.' وحيث إن الشركة المدعى عليها لم تتبع الإجراءات النظامية للدعوة لاجتماع ملاك الوحدات للتصويت على قرار التمديد الذي ينوي مدير الصندوق اتخاذه، حسب الإجراءات النظامية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (الثامنة والثمانين) من لائحة صناديق الاستثمار المعدلة، وما ورد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها. وحيث لم يوافق موكلي على أي من تلك التمديدات، فإن أي تمديد بعد تاريخ نفاذ اللائحة يعد باطل وغير نافذ في حق موكلي.



ويطلب موكلي إنهاء تعاقد مع الشركة المدعى عليها وتخارجه من الصندوق وذلك بإعادة وحداته بقيمتها عند آخر تقييم للوحدة قبل تاريخ انتهاء الصندوق في ٢٠١٧/٢/١٥ م حسب ما ورد في القوائم المالية المدققة عن العام المالي ٢٠١٧ م، والذي نص على أن السعر العادل للوحدة هو (١١٠,٨٠ ريال)، وإلزامها برد قيمة اشتراكه، وصرف جميع أرباحه وتعويضه عن فوات منفعته من أمواله. وحاصل القول أن سائر القرارات والتصرفات الصادرة عن الشركة المدعى عليها غير نافذة في مواجهة موكلي بعد انتهاء التمديد القانوني المنتهي في ٢٠١٧/٢/١٥ م حيث إنها لم تتبع الإجراءات النظامية اللازمة المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار المعدلة وأن موكلي يطلب إنهاء استثماره بهذا التاريخ ونقل جميع وحداته الاستثمارية للمدعى عليها وذلك لعدم إعمالها لمهارات العناية والحرص بإتباع الإجراءات النظامية ومخالفتها للائحة صناديق الاستثمار.

ثانياً: ملكية موكلي الحالية والتوزيعات التي قامت به الشركة المدعى عليها: اشترك موكلي بمائة ألف وحدة من الصندوق قيمتها عشرة ملايين ريال، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك وقدرها مائتي ألف ريال، وأكد موكلي أنه تخارج جزئياً من الصندوق بشهر نوفمبر من عام ٢٠١٧ م بعدد واحد وثلاثين ألفاً ومائتين وسبعة وستين وحدة (٣١,٢٦٧) وحدة بثمن قدره مائة وخمسة وعشرون ريالاً للوحدة، وبقيمة إجمالية قدرها ثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية آلاف وخمسة وسبعون ريالاً (٣,٩٠٨,٣٧٥ ريال). عليه، يكون عدد الوحدات المتبقي في ذمة الشركة المدعى عليها عدد ثمانية وستون ألفاً وسبعمائة وثلاث وثلاثون وحدة (٦٨,٧٣٣ وحدة). عليه، يكون إجمالي مبلغ التعويض عن آخر تمديد صحيح كما جاء في القوائم المالية المدققة في تاريخ ٢٠١٧/٢/١٥ م (٦٨,٧٣٣ وحدة × ١١٠,٨٠ ريال قيمة الوحدة) ٧,٦١٥,٦١٦,٤ ريال. يضاف إلى ذلك، إعادة قيمة الاشتراك للوحدات المتبقية بإجمالي قيمة مائة وسبعاً وثلاثون ألفاً وأربع مائة ريال (١٣٧,٤٠٠ ريال) والتي يتم احتسابها حسب الآتي: (٢٠٠,٠٠٠ ريال مبلغ الاشتراك × ٠,٦٨٧ نسبة الوحدات المطلوب ردها) = ١٣٧,٤٠٠ ريال.

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار المستأنف، وطلب إنهاء اشتراك موكله في الصندوق، وتسليمه مبلغاً قدره (٦١٥,٦١٦,٤٠,٧) ريال عن قيمة الوحدات المتبقية له، ومبلغاً قدره (١٣٧,٤٠٠) ريال عن رسوم الاشتراك، وتعويضه عن حبس مبلغ (٧٥٣,٠١٦,٤٠,٧) ريال، ومبلغاً قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال أتعاب المحاماة.



وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ٢٢/٠٤/١٤٤٢هـ، وبتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، متضمنةً الآتي:

"موضوع الاستئناف وأسباب الطعن: نقدم هذه المذكرة الاستئنافية للطعن على القرار، وفيما يلي بيان أسباب هذا الاستئناف:

١- خطأ اللجنة بعدم تمكيننا من الاطلاع على مذكرة المستأنف ضده الأخيرة، وبعدم قفل باب المرافعة:

نود إحاطة لجنة الاستئناف الموقرة بأنه تبين لنا بعد الاطلاع على القرار (ص: ٢٨، ٢٩) أن وكيل المستأنف ضده قدّم مذكرة جوابية إلى اللجنة بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٢هـ، والتي لم نعلم بها قبل صدور القرار، ولم تمنحنا اللجنة حقنا النظامي في الاطلاع عليها، وتقديم ما لدينا بشأنها، مخالفةً بذلك ما نصّت عليه المادة (الثامنة والعشرون) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية ("لائحة إجراءات الفصل")، والتي تنص على أنه: "لا يجوز التعويل على أوراق أحد أطراف الدعوى أو مذكراته من دون تمكين الطرف الآخر من الاطلاع عليها". وعلاوةً على ذلك، فإن اللجنة لم تقرر قفل باب المرافعة قبل النطق بالحكم، وفقاً لما نصّت عليه المادة (التاسعة والستون) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، والتي تسري على هذه الدعوى بموجب نص المادة (الثالثة والسبعين) من لائحة إجراءات الفصل، والتي تنص على أن كل ما لم يرد به نص فللجنة الاستهداء في شأنه بأنظمة المرافعات والإجراءات الجزائية والقواعد العامة المعمول بها في المملكة بما يتفق وطبيعة الدعاوى المعروضة على اللجنة. كما أن سؤال طرّف الدعوى عما لديهم من إضافات بشأن الدعوى، وهل قدّم كل طرف ما لديه بشأنها أم يكفي بما قدّم هو من مبادئ العدالة المتقررة.

٢- خطأ اللجنة في الحكم بما لم يُطالب به المستأنف ضده في لائحة الدعوى: إنّ حكم اللجنة الموقرة تضمّن في منطوقه إلزام المستأنفة بتصفية صندوق (أ) ('الصندوق')، في حين أنّ المستأنف ضده لم يطلب في دعواه الحكم بتصفية الصندوق، وإنما تضمنت دعواه طلب إلزام المستأنفة برد كامل اشتراكه في الصندوق، ورسوم الاشتراك، والمصاريف الإدارية. ومن المستقر في العمل القضائي أنه لا يُحكم بما لم يطالب به المدعي، ويؤكد هذا ما نصّت عليه المادة (٢٠٠ - ١ - د) من نظام المرافعات الشرعية، من منح الخصم حق طلب التماس إعادة النظر في الحكم القطعي، في عدة حالات محصورة، ومنها في حال



صدور الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو كان أكثر مما طلبوه. ومن المقرر أن التماس إعادة النظر هو من طرق الطعن غير العادية، ولا يُتاح إلا في حالات محددة حصراً في نظام المرافعات الشرعية، وهذا يؤكد على أن الأصل المستقر هو أنه لا يُحكم بأمر لم يطلبه المدعي في دعواه، ولا بأكثر من طلبات المدعي؛ الأمر الذي خالفته اللجنة الموقرة في منطوق القرار، واتجهت للحكم بتصفية الصندوق، وهذا عيب في الحكم يستوجب نقضه.

٣- خطأ اللجنة في تقرير انتهاء الصندوق بسبب انتهاء مدته النظامية، وتجاهل التمديدات النظامية من المستأنفة: أسست اللجنة الموقرة حكمها على انتهاء مدة الصندوق، حيث ينص القرار (ص: ٣٩) على أنه تبين للجنة انقضاء المدة النظامية للصندوق بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ('الشروط والأحكام')، ونود التأكيد على أن اللجنة أخطأت فيما قررت من تكييف، كما نؤكد على أنه جرى تمديد الصندوق أربع مرات بشكل يتوافق مع الشروط والأحكام، كما سيأتي إيضاحه، وهذا يعني أن الصندوق قائم ونافذ بشكل صحيح ومشروع. ولعل سبب خطأ اللجنة الموقرة فيما نحت إليه، هو أنها استندت إلى المادة (٤) من الشروط والأحكام فقط، ولم تراعى ما سواها من موادها ونصوصها، في حين أن المتعين النظر إلى الشروط والأحكام - التي قبل بها المستأنف ضده ورضيها، ووقع عليها حال اشتراكه في الصندوق وتعتبر في حكم العقد بين الطرفين - نظرة عامة كلية، وعدم الاقتصار على بعض المواد والشروط وتجاهل البعض الآخر، وعلى وجه الخصوص ما نصت عليه المادة (٢٤)، والتي تنص على أنه: 'في حال وجود أي تعديل جوهري على هذه الشروط والأحكام، سيتم الحصول على موافقة المجلس وإشعار الهيئة ومالك الوحدات'. وهذا النص (أي تعديل) من صيغ العموم في اللغة العربية؛ ذلك أن (أي) أضيفت لنكرة (تعديل)، فتدل على العموم والاستغراق لجميع الشروط والأحكام، بما فيها مدة الصندوق، المنصوص عليها في المادة (٤) من الشروط والأحكام. وبالتالي فلا يشترط لتعديل المادة رقم (٤) المتعلقة بمدة الصندوق، الحصول على موافقة ملاك الوحدات بمن فيهم المستأنف ضده. ويؤكد ذلك ما ورد في المادة (١٤,٣,٣) من الشروط والأحكام، والتي نصت على أن من صلاحية مجلس إدارة الصندوق 'الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها'. فنلاحظ أن الشروط والأحكام منحت المجلس الحق في الموافقة على (أي) تعديل عليها، بما في ذلك المسائل المتعلقة



بمدة الصندوق دون اشتراط كون ذلك بموافقة ملاك الوحدات. ونوضح فيما يلي الأمور التي تؤكد سريان ونفاذ الصندوق وعدم انتهائه وخطأ اللجنة في تقرير انتهاء الصندوق:

أ. أن جميع التمديدات هي تمديدات نظامية وموافقة للشروط والأحكام: نود الإيضاح لمقام لجنة الاستئناف أنه جرى تمديد مدة الصندوق - وفقاً للشروط والأحكام - عدة مرات؛ وذلك بسبب ما واجهه الصندوق من تحديات تتعلق بأوضاع الأسواق العقارية - مؤخراً - من ركود ونزول في الأسعار، بالإضافة إلى استحداث عدد من المتطلبات النظامية الجديدة التي لم تكن موجودة حين إنشاء الصندوق. ونظراً لأن تصفية الصندوق والحال ما ذكر ستسبب خسائر فادحة على ملاك الوحدات، ولوجود خيارات يُتوقع منها تحقيق العائد المناسب، وقياماً بالواجب في رعاية حقوق ملاك الوحدات وعدم الإضرار بهم؛ فقد قرر المجلس تمديد مدة الصندوق عدة مرات، وفيما يلي إيضاح تلك التمديدات:

التمديد الأول: بدأ الصندوق بتاريخ ٢٠١٣/٠٨/١٥ م، ومدته (١٨) شهراً قابلة للتمديد سنة إضافية بقرار من مجلس إدارة الصندوق ('المجلس')؛ وفقاً لنص المادة (٤) من الشروط والأحكام، وقد أصدر المجلس قراره بتمديد مدة الصندوق سنة واحدة تبدأ بتاريخ ٢٠١٥/٠٢/١٥ م وتنتهي بتاريخ ٢٠١٦/٠٢/١٥ م.

التمديد الثاني: قبل انتهاء مدة التمديد الأول أصدر المجلس قراره المؤرخ في ٢٠١٥/١٢/٢٣ م، والذي تضمن الموافقة على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة تبدأ من تاريخ ٢٠١٦/٠٢/١٥ م وتنتهي بتاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٥ م، وقد جرى إشعار هيئة السوق المالية ('الهيئة') بمضمون قرار التمديد هذا، وذلك بموجب خطاب مدير الصندوق رقم (ج أ م / ١٦٠١٠٩) وتاريخ ٢٠١٦/٠١/٢١ م (وارفق ما يستشهد به). كما قام مدير الصندوق بإشعار ملاك الوحدات وفقاً لآلية الإشعار المنصوص عليها في الشروط والأحكام. وعلاوة على ذلك، وحرصاً على مراعاة مصالح ملاك الوحدات؛ فإنه لم يكتف بإشعارهم فقط، وإنما حصل على موافقة أغلبية ملاك الوحدات في الصندوق على هذا التمديد؛ حيث وافق ما يزيد على (٧٥٪) من ملاك الوحدات، (مرفق نماذج لموافقة ملاك الوحدات). كما نُشير إلى أن المستأنف ضده لم يعترض على هذا التمديد الأول ولا الثاني؛ وفقاً لما ورد في الفقرة (أولاً) من مذكرته الجوابية الثانية المؤرخة في ١٤٤١/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٠١ م)، والمتضمنة دعوى عدم نفاذ التمديدات الحاصلة بعد تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٥ م، وهذا يدل بمفهومه على عدم اعتراض المستأنف ضده على ما قبل



هذا التاريخ، كما يؤكد ذلك ما تضمنته المذكرة الجوابية المقدمة من وكيل المستأنف ضده إلى اللجنة بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٢هـ، من أن أيّ تمديد بعد شهر فبراير ٢٠١٧م هو تمديد باطل (وفقاً لدعواه، الأمر الذي لا نوافق عليه بطبيعة الحال).

التمديد الثالث: قبل انتهاء مدة التمديد الثاني صدرت موافقة المجلس على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة تبدأ من تاريخ ١٥/٠٢/٢٠١٧م وتنتهي في ١٥/٠٢/٢٠١٨م، ونشير في هذا الصدد إلى أن رغبة مدير الصندوق في حماية حقوق ملاك الوحدات، وتحقيق المعنى الذي نصت عليه لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس الهيئة، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (١ - ٦١ - ٢٠١٦) وتاريخ ١٦/٠٨/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٣/٥/٢٠١٦م) ('اللائحة')، جعلته يحصل على موافقة أغلبية ملاك الوحدات في الصندوق على هذا التمديد، وبالتالي فقد تحقق بهذا الإجراء المعنى المراد في اللائحة وما يتضمنه من توفير الحماية لملاك الوحدات. (مرفق نماذج لموافقة ملاك الوحدات)، علاوة على إشعار جميع ملاك الوحدات بهذا القرار وفقاً لآلية الإشعار المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وكذلك جرى إشعار الهيئة بهذا التمديد (مرفق خطاب إشعار الهيئة رقم (ج أ م / ١٧٠٣١٣) وتاريخ ١٩/٠٣/٢٠١٧م).

التمديد الرابع: قبل انتهاء مدة التمديد الثالث صدرت موافقة المجلس على القيام بتعديلات استراتيجية في عمل الصندوق، تتضمن تغييراً في أهداف الصندوق، كما تضمن هذا القرار تعديل عددٍ من الشروط والأحكام، ومن ضمنها مدة الصندوق، حيث ينتهي الصندوق بموجب هذا التعديل بتاريخ ٢٧/٠١/٢٠٢٣م، وذلك بموجب قرار المجلس المؤرخ في ٣٠/١٠/٢٠١٧م (وارفق ما يستشهد به)، وهذا هو التعديل الرابع والأخير، وقد جرى إبلاغ الهيئة بهذه التعديلات (وارفق ما يستشهد به)، كما جرى إشعار ملاك الوحدات بتلك التعديلات (وارفق ما يستشهد به). كما جرى بعد ذلك ورغبة من المستأنفة في توفير المزيد من الحماية للصندوق وملاك الوحدات بتوجيه الدعوة إلى ملاك الوحدات لعقد اجتماع ملاك الوحدات وذلك من باب الاحتياط وتوفير المزيد من الحماية للصندوق وملاك الوحدات، وذلك بتاريخ ٢٠/٠٩/١٤٤١هـ الموافق ١٣/٠٥/٢٠٢٠م ('اجتماع ملاك الوحدات')، وقد أقرّ وكيل المستأنف ضده في المذكرة الجوابية المقدمة إلى اللجنة بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٢هـ (والتي لم نطلع عليها) ولكن وفقاً لما هو وارد في القرار (ص: ٢٩) بأن المستأنف ضده تمت دعوته لهذا الاجتماع ولكنه لم يحضر، وذلك جواباً على سؤال اللجنة له في الجلسة المنعقدة بتاريخ ١٩/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٧/٠٩/٢٠٢٠م). وفي هذا



الصدد نشير إلى أن اللجنة وجَّهت هذا السؤال للمستأنف ضده، ولم تتخذ أي إجراء ولم تُشر في أسباب حكمها إلى أثر إقرار وكيل المستأنف ضده بدعوته للاجتماع، مما يجعلنا نتساءل عن سبب توجيه السؤال وثمرته.

وقد انعقد اجتماع ملاك الوحدات وفقاً للأنظمة واللوائح، بحضور (٢٨) شخص من ملاك الوحدات، والذين يملكون (٣,٠٠٥,٥٣٠) وحدة استثمارية، ويمثلون (٧٣,٣١٪) من إجمالي عدد وحدات الصندوق، وقد جرى التصويت على عدد من القرارات، ومنها ما جاء في القرار رقم (١) المتضمن استمرار فترة عمل الصندوق، وأن تكون مدة الصندوق ثلاث سنوات ونصف تبدأ من تاريخ ٢٠١٧/٠٧/١٧م وأن مدير الصندوق الحق في تمديد الصندوق لفترتين تبلغ كل منهما سنة واحدة إذا دعت الحاجة لذلك، وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار الهيئة وملاك الوحدات، وقد بلغت نسبة الموافقة لهذا القرار (٩٤,٨٠٪) من إجمالي المصوتين (مرفق محضر الاجتماع ونتائجه والمنشور على موقع الصندوق على الانترنت)، وصدر بموجب ذلك قرار صندوق عادي.

ب. إقرار هيئة السوق المالية بأن الصندوق قائم بشكل قانوني، وغير منتهٍ خلافاً لما انتهت إليه اللجنة: إنَّ مما يؤكد مشروعية تمديد المستأنفة للصندوق، وموافقته للشروط والأحكام أن الهيئة وهي الجهة المختصة بالإشراف والرقابة على الصندوق، قررت أن جميع تمديدات الصندوق صحيحة؛ وذلك حسبما جاء في إفادة الهيئة إلى اللجنة والمؤرخة في ٢٠١٦/٠٦/٣٠هـ الموافق ٢٠١٩/٠٣/٠٧م (والتي وردت بناء على استفسار من اللجنة الموقرة)، والمذكور مضمونها في القرار (ص: ٣٥، ٣٦)؛ حيث تضمَّنت تلك الإفادة التأكيد على أن تمديد مدة الصندوق تم بعد إشعار الهيئة وأخذ موافقة مالكي الوحدات والمجلس. كما قررت الهيئة في جوابها عن نهاية مدة الصندوق بما نصه: 'مع الأخذ في الاعتبار التمديدات التي قام بها مدير الصندوق فإن تاريخ نهاية الصندوق ٢٠٢٣/٠١/٢٧م'. كما أكدت الهيئة على أنه: 'ويعد الصندوق سارياً حتى تاريخ ٢٠٢٣/٠١/٢٧م'. وكذلك أكدت الهيئة على أنه: 'ينتهي الصندوق بتاريخ ٢٠٢٣/٠١/٢٧م حسب المدة النظامية التي نصت عليها شروط وأحكام الصندوق وذلك حسب آخر تعديل على شروط وأحكام الصندوق'. وعلاوة على ذلك كله فقد أكدت الهيئة بشكل صريح على عدم خضوع الصندوق للإجراءات المنصوص عليها في التعميم الصادر من الهيئة للأشخاص المرخص لهم المؤرخ في ٢٠٠٨/١١/١٤هـ الموافق ٢٠١٧/٠٧/٣١م وذلك بشأن الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع



الصناديق العقارية المتعثرة؛ وأكدت أن سبب عدم خضوعه لأي من تلك الإجراءات هو: 'كون الصندوق وفق المدة النظامية المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق'. فنلاحظ النص والتأكيد بأكثر من عبارة جميعها تؤكد صحة ما قرره مدير الصندوق والمجلس من تمديد مدة الصندوق، والتأكيد على أنه ينتهي بتاريخ ٢٧/٠١/٢٠٢٣م. وبالإضافة إلى ذلك فإنه صدر - مؤخراً - قراران من مجلس إدارة الهيئة يتضمنان الموافقة على تعديل بعض شروط وأحكام الصندوق (كما سيأتي إيضاحه في الفقرة (٥) أدناه)، وهذا يعني تأكيد الهيئة - الضمني - على أن الصندوق قائم بشكل قانوني سليم، وأنه غير منته؛ إذ لو كان منتهياً لما أصدرت الهيئة هذه الموافقة، ولمرتين وليس مرة واحدة.

ج. إقرار المستأنف ضده - الضمني - بأن الصندوق قائم وغير منته بعد التمديدات: إن مما يؤكد سريان الصندوق بشكل مشروع وأنه غير منته؛ هو إقرار المستأنف ضده - الضمني - بأن الصندوق قائم بعد التمديدات؛ حيث تخارج المستأنف ضده من عدد من وحداته التي كان يملكها في الصندوق، وذلك في شهر نوفمبر من عام ٢٠١٧م، (أي: بعد التمديد الثالث) وذلك ببيع تلك الوحدات ونقلها إلى مستثمر آخر وفقاً لنموذج (نقل وحدات حساب استثماري) والذي وقع عليه المستأنف ضده، (وارفق ما يستشهد به)، وهذا يعتبر إقراراً - ضمناً - من المستأنف ضده بأن الصندوق في تاريخ التخارج ونقل الملكية (نوفمبر ٢٠١٧م)، لا يزال قائماً وسارياً على أساس قانوني سليم؛ إذ لا يجوز له أن يفرر بالغير ويبيع وحدات في صندوق يعلم أنه منقضى ولا وجود له (حسب دعواه الأمر الذي نؤكد أننا لا نوافق عليه، ونؤكد أن الصندوق قائم حتى تاريخ انتهاء التمديد الرابع)، كما أنه لو لم يكن الصندوق بتلك الحال لما قام المستأنف ضده بذلك التصرف الناقل للملكية، إذ كيف يقوم ببيع وحدات في صندوق منته ولا وجود له؟ (حسب دعواه الأمر الذي نؤكد أننا لا نوافق عليه، ونؤكد أن الصندوق قائم حتى تاريخ انتهاء التمديد الرابع)؛ وبالتالي فلا يُقبل من المستأنف ضده أي ادعاء يتعلق بعدم سريان الصندوق وانقضاءه، كما لا يصح ولا يقبل ادعاء المستأنف ضده الوارد في المذكرة الجوابية المقدمة إلى اللجنة بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٢هـ (والتي لم نطلع عليها) ولكن وفقاً لما هو وارد في القرار (ص: ٢٩): 'أي تمديد بعد شهر فبراير ٢٠١٧م هو تمديد باطل، وعليه أي تقارير أو إجراءات قامت بها الشركة المدعى عليها بعد هذا التاريخ لا يعتد بها في مواجهة موكلتي'. انتهى. إذ أنه قام بالتخارج من الصندوق بعد شهر فبراير ٢٠١٧م، وحيث أن المستأنف ضده قام بالتخارج من بعض الوحدات برضاه؛ فإن من لوازم ذلك صحة سائر



تصرفات مدير الصندوق، إذ لا يصح أن يدعي المستأنف ضده بأن كل إجراء قامت به المستأنفة بعد التاريخ المحدد لا يعتد به في مواجهة المستأنف ضده في حين أن المستأنف ضده تخارج من بعض الوحدات بعد ذلك التاريخ المحدد الذي يذكره! ومن ناحية أخرى فإن هذا التصرف من المستأنف ضده، وتخارجه من تلك الوحدات يؤكد رضاه بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وهذا مبني على ما يقرره الفقهاء من أن التصرف في العين محل العقد دليل على الرضا بتلك العين، ينظر: المغني لابن قدامة (١٢٤/٤)، وغيره. كما أن القضاء يسير على ذات النهج، حيث تنص العديد من الأحكام على أن تصرف المشتري في المبيع بعد العلم بالعيب دلالة على الرضا. ينظر على سبيل المثال: الحكم الصادر في القضية التجارية رقم (١٣٠٢٠/٣ ق لعام ١٤٣٧ هـ)، فهذا الحكم يؤكد أن التصرف في المبيع المعيب يبطل خيار العيب، ويخرج عليه من أن التصرف في الوحدات المملوكة يُبطل دعوى انتهاء الصندوق؛ حيث أنه يتضمن إقراراً بسريان الصندوق وأن وجوده القانوني وسريانه صحيح، تأسيساً على صحة البيع والتخارج.

٤ - خطأ اللجنة في ممارسة سلطتها بالرغم من وجود نص صريح في الشروط والأحكام: ذكرت اللجنة الموقرة في أسباب الحكم ما نصه: 'فإن اللجنة وباعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك حسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات...'. انتهى. ونحن نسلم بأن اللجنة لها الحق في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه وذلك في حال عدم وجود نص نظامي أو نص عقدي يحكم العلاقة بين الأطراف. ولكن في حال وجود نصوص وشروط صحيحة في عقد صحيح معتبر مبرم بين المستأنفة والمستأنف ضده بإرادة المستأنف ضده الكاملة وأهليته ورغبته فإن المتعين هو إعمال ذلك العقد كاملاً (الشروط والأحكام)، وعدم مخالفته احتجاجاً بأي مبرر مهما كان، وعلى وجه الخصوص إعمال مقتضى المادتين (٢٤) و(١٤،٣،٣)؛ لأن الأصل في هذه الشروط الجائزة الصحة واللزوم. وهذا الأمر متقرر فقهاً، لقوله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}، قال ابن عثيمين في الشرح الممتع (٢٧٠ / ١٢): (الأمر بالوفاء، أمر بالوفاء بأصل العقد، وبما شرط فيه؛ لأن الشروط في العقد وصف في العقد، فإذا لزم الوفاء بالعقد، كان لازماً أن يوفي بالعقد وما يتضمنه من أوصاف، وهي الشروط). انتهى. وقال الإمام ابن القيم في إعلام الموقعين (٣ / ٣٠٢): (فالشرط الجائز بمنزلة العقد، بل هو عقد وعهد، وقد قال الله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}، وقال: {والموفون بعهدهم إذا عاهدوا}). انتهى. وقال ابن



عشيمين في تفسير قوله تعالى: {وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ}: (الأمانة ما يُؤْتَمَنُ عليه من قول أو فعل...ويدخل في ذلك الوفاء بالعقود، والشروط المباحة فيها). انتهى. ينظر: مجموع فتاوى ورسائل العشيمين (٣٦٣/٢٠). كما أن ذلك الأمر متقرر قضاءً وممارسة؛ حيث نصّ قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئة الدائمة رقم (٤/٢٣٠) وتاريخ (١٤١٧/٣/٢٦) أن الأصل في الشروط الصحة، ما لم تخالف نصاً أو قاعدة شرعية. كما قررت المحكمة العليا أن 'العقود المبرمة بين الطرفين هي المرجع عند الاختلاف، والمتعين على الطرفين تنفيذ ما فيها'. انظر الحكم (٣/٣/١٣) وتاريخ (١٤٣٢/٣/٢). ومن جهة أخرى فإن قيام اللجنة الموقرة باعتبار وإعمال العقود الصحيحة (مثل العقد محل الدعوى) هو من أهم الأمور التي تُحقق العدالة وتحمي السوق والمتعاملين فيه، وتزيد الثقة في تعاملاته.

٥- أن حكم اللجنة ينطوي على الكثير من الأضرار البالغة بغالب ملاك الوحدات: إن الغرض الأساسي والغاية الأولى لجميع ملاك الوحدات هي استثمار أموالهم والحصول على أفضل عائد. وهذا ما سعى إليه مدير الصندوق والمجلس بمحاولة تجاوز الكثير من العقبات والمتمثلة في المتغيرات في سوق العقار، وكذلك بعض الاشتراطات والمتطلبات من بعض الجهات الحكومية، وصدر لذلك قرارات المجلس بتمديد مدة الصندوق، مع موافقة أغلبية ملاك العقارات (وهو الأمر الذي ثبت لدى اللجنة، كما في (ص: ٣٨) من القرار). فإذا كان أغلب ملاك الوحدات يرغبون في تمديد الصندوق، ويرفضون تصفية الصندوق، وذلك وفقاً لما جرى التصويت عليه في اجتماع ملاك الوحدات حيث لاقى مقترح تصفية الصندوق رفض (٩٩,٢٠٪) من ملاك الوحدات المصوتين، وبالتالي فإن الحكم بتصفية الصندوق والحال ما ذكر، فيه إضرار كبير بأغلبية ملاك الوحدات، لا سيما وأن مدير الصندوق نجح - مؤخراً - في عقد اتفاقيات تمهد لطريق تحقيق فائدة أكثر لمالكى الوحدات، مثل عقد اتفاقية مع وزارة الإسكان لتطوير وحدات سكنية بأسعار منافسة، وغيرها. علاوة على ما في تصفية الصندوق من أضرار تلحق بملاك الوحدات فيما يتعلق بالتمويل المالي للصندوق. ولا يصح أن تنتهي اللجنة الموقرة إلى حكم يتسبب في كل هذه الأضرار العامة، مراعاةً لضرر خاص بالمستأنف ضده؛ لأن هذا يخالف القاعدة الفقهية المتقررة من أنه: 'يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام' (مع عدم التسليم بوجود ضرر على المستأنف ضده لكون التمديدات حصلت وفقاً للشروط والأحكام)؛ ولذا فإن المتعين هو تقرير استمرار نشاط الصندوق وعدم الإضرار بغالبية الملاك في سبيل تحقيق رغبة ومطالبة شخص واحد (المستأنف ضده). كما نود الإيضاح



لمقام لجنة الاستئناف الموقرة بأن مدير الصندوق، ورغبة منه في تحقيق مصالح ملاك الوحدات، فقد جرى إصدار قرار من خلال اجتماع ملاك الوحدات وقد تضمن في الفقرة (٣) تعديل شروط وأحكام الصندوق وتغيير نوع الصندوق من مغلق إلى مفتوح لفترة محددة تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/٠٣/٠٢م وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٠/٠٩/٠٢م، وذلك لإتاحة خيار استرداد الوحدات بشكل جزئي أو كامل لجميع مالكي الوحدات ودون إصدار وحدات للصندوق وذلك في حال بيع أصول للصندوق وتوفير سيولة كافية، كما صدرت موافقة مجلس إدارة الهيئة على ذلك (وارفق ما يستشهد به)، كما جرى تمديد هذه المدة بموجب قرار بعد اجتماع ملاك الوحدات المنعقد بتاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٢هـ الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٩م، والذي تضمن في الفقرة (١) تعديل شروط وأحكام الصندوق وتغيير نوع الصندوق من مغلق إلى مفتوح لفترة محددة تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/٠٩/٠٢م وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٠/٠٣/٠٢م وذلك لإتاحة خيار استرداد الوحدات بشكل جزئي أو كامل لجميع مالكي الوحدات ودون إصدار وحدات للصندوق وذلك في حال بيع أصول للصندوق وتوفير سيولة كافية (مرفق محضر اجتماع ملاك الوحدات)، كما صدرت موافقة مجلس إدارة الهيئة على ذلك (وارفق ما يستشهد به). وكل هذه الجهود الصادرة بناء على اجتماعات ملاك الوحدات تصب في تحقيق مصالح وأهداف ملاك الوحدات، والتي تأيدت بالموافقة عليها من الجهة المشرفة (الهيئة)، ولا شك أن صدور حكم اللجنة بتصفية الصندوق سيجعل كل هذه الجهود في مهب الريح، وسيعود بضرر بالغ على جميع ملاك الوحدات، وهذا ما لا يتوافق مع المبادئ الشرعية ولا النظامية، ولا قواعد العدالة، مما يجعل ما انتهى إليه الحكم محل الاستئناف في منطوقه حرياً بالنقض.

٦- مخالفة حكم اللجنة لما استقر عليه الفقه والقضاء من القيام بتصحيح العقود ما أمكن: إن القاعدة الشرعية المتقررة تنص على تصحيح العقود ما أمكن، (ينظر فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٢٥٠/٢٩ - ٢٥١)، وهي تؤكد أن تصحيح العقود أولى من إفسادها وإبطالها، وهذا أمر متقرر قضاءً وصدرت به عدد من الأحكام القضائية، فقد نص قرار المحكمة العليا رقم (٣/٣/١٣) وتاريخ ٢٠٢٠/٠٣/١٤٣٢هـ على أن: 'الأصل بقاء العقود وصحتها وطلب تنفيذها ما أمكن، ولا يُعدل عن تصحيحها إلى فسخها إلا إذا تعذر تنفيذها، وفسخ العقد بدون دليل يعضده في غير محله'، كما أكدت عدد من الأحكام القضائية على هذا الأصل، ومنها ما قرره المحكمة العليا في قرارها رقم (٣/٣/٨) في ٢٧/٠١/١٤٣٢هـ، وكذلك الحكم الصادر من محكمة الاستئناف برقم (- -) وتاريخ



٢٠/٠٢/١٤٣٥ هـ، وكذلك الحكم الصادر في القضية رقم (٥٨٤ لعام ١٤٣٩ هـ)، وغيرها. وإذا تقرر هذا شرعاً، وقضاءً من حيث الأصل العام؛ فإن هذه القاعدة منطبقة على الصندوق، وعلى افتراض انتهاء مدة الصندوق (من باب التسليم جديلاً وإلا فإن المستأنفة تؤكد أن الصندوق قائم حتى تاريخ انتهاء التمديد الرابع)، فإن المتعين هو تصحيح هذا العقد بدلاً من الاتجاه لإبطاله؛ لا سيما مع ما سيترتب على ذلك من ضرر بالغ على بقية ملاك الصندوق الذين قبلوا بالتمديد حتى ٢٧/٠١/٢٠٢٣ م، ورفضوا تصفية الصندوق، ونسبتهم (٩٤,٨٠٪) من إجمالي ملاك الوحدات الحاضرين في اجتماع ملاك الوحدات.

٧- مخالفة اللجنة الموقرة لقضاء لجنة الاستئناف الموقرة: إن ما انتهت إليه اللجنة الموقرة من الحكم بتصفية الصندوق، هو حكم يخالف ما انتهت إليه لجنة الاستئناف الموقرة في بعض القضايا المشابهة وبشكل كبير لهذه القضية، ومنها ما تضمنه حكم لجنة الاستئناف رقم (١٨٠٥/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤١ هـ) الصادر بتاريخ ٠٩/٠٢/١٤٤١ هـ، والمتضمن الحكم بإلغاء قرار اللجنة في تلك الدعوى، والقاضي في منطوقه بتصفية الصندوق محل تلك الدعوى، وهذا يوضح خطأ اللجنة الموقرة فيما انتهت إليه، وهي موجبة لنقض الحكم محل الاستئناف. كما نؤكد لمقام لجنة الاستئناف الموقرة أن عمل المستأنفة يقتصر على كونها مدير الصندوق، وليست ضامنة للاستثمار.

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وفي الموضوع طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى، وإلزام المدعي بدفع التكاليف القانونية وأتعاب التقاضي.

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 المدعي على طلب إلغاء القرار المستأنف، وإنهاء اشتراك موكله في الصندوق، وتسليمه قيمة الوحدات المتبقية له، ورسوم الاشتراك، وتعويضه عن حبس المال وأتعاب المحاماة.



وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى، وإلزام المدعي بدفع التكاليف القانونية وأتعاب التقاضي. وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، وأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (١٢,٠٠٠) اثنا عشر ألفاً ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة، استناداً إلى أنه تبين لها انقضاء المدة النظامية للصندوق بانتهاء المدة المحددة له في تاريخ ٢٠١٦/٠٢/١٥ وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها قامت بتاريخ ٢٠١٣/٠٥/٠٤م بطرح صندوق (أ) للاشتراك، وهو صندوق استثماري عقاري مغلق (طرح خاص) يهدف إلى الاستثمار في مشروع عقاري يعنى بالتطوير الأولي لأرض خام واقعه في حي ، بمساحة (٣,٠٤٥,٢٥٢م) وتقسيمها إلى أراض سكنية وتجارية ثم بيعها، وكان سعر الوحدة هو (١٠٠) ريال، والحد الأدنى للاشتراك هو (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وأن المدعي اشترك في صندوق (أ) بتاريخ ٢٠١٣/٠٥/٢٠م بعدد (١٠٠,٠٠٠) وحدة بمبلغ إجمالي قدره (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال، بالإضافة إلى رسوم اشتراك بمبلغ (٢٠٠,٠٠٠) ريال، وتخرج جزئياً من الصندوق بـ (٣١,٢٦٧) وحدة بقيمة قدرها (٣,٩٠٨,٣٧٥) ريال في شهر نوفمبر من عام ٢٠١٧م. وكانت مدة الصندوق (١٨) شهراً، ومدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق بحد أقصى سنة إضافية إذا دعت الحاجة لذلك بحسب نشرة شروط وأحكام الصندوق، وبعد انقضاء مدة الصندوق في تاريخ ٢٠١٥/٠٢/١٥م مارست الشركة المدعى عليها حقها بوصفها مديراً للصندوق في تمديد مدته حتى تاريخ ٢٠١٦/٢/١٥م، ثم قامت بالتمديد سنة أخرى تنتهي في تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٥م، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق المشار إليها في خطاب الشركة المدعى عليها إلى هيئة السوق المالية برقم (ج أ م/١٦٠١٠٩) وتاريخ ٢٠١٦/٠١/٢١م، ثم قامت الشركة المدعى عليها بالتمديد سنة أخرى تنتهي في تاريخ ٢٠١٨/٠٢/١٥م، دون إرفاق محضر مجلس إدارة الصندوق المتضمن الموافقة على ذلك التمديد، وأرفقت تأييداً لذلك محضراً لمجلس الإدارة مؤرخ في ٢٠١٧/١٠/٣٠م متضمناً أن المجلس وافق في قرار سابق تم بالتمديد على تمديد مدة الصندوق سنة إضافية، كذلك قامت الشركة المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق - من تاريخ التعديل على الشروط والأحكام - ثلاث سنوات ونصف قابلة للتمديد فترتين



إضافيتين مدة كل منها سنة، ليصبح تاريخ انتهاء الصندوق في ٢٧/٠١/٢٠٢٣م وإجراء تغيير جوهري في أهداف الصندوق وكامل استراتيجيات الاستثمار لتصبح أهداف الصندوق بعد التعديل: تنمية رأس المال من خلال الاستثمار في التطوير الإنشائي لوحدات سكنية مصممة لذوي الدخل المتوسط وبيعها بأسعار تنافسية مع تحقيق أرباح مجزية.

وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً لللائحة صناديق الاستثمار، وأن الصندوق محل الدعوى مطروح طرحاً خاصاً، وحيث نصت شروط وأحكام الصندوق على أن: "مدة الصندوق هي ثمانية عشر شهراً ميلادياً، ومدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق بحد أقصى سنة إضافية إذا دعت الحاجة لذلك، وذلك بعد إشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات"، ونص البند (٣ - ٣ - ١٤) على أن تشمل مهام مجلس الإدارة ومسؤولياته: "(٣ - ٣ - ١٤) الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها." كما نص البند (٢٤) على: "في حال وجود أي تعديل جوهري على هذه الشروط والأحكام، سيتم الحصول على موافقة المجلس وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات".

وحيث تبين للجنة الاستئناف أن انتهاء مدة الصندوق كانت بتاريخ ١٥/٠٢/٢٠١٥م، وأن الشركة المدعى عليها مارست حقها في تمديد مدة الصندوق سنة واحدة تنتهي في شهر فبراير من العام ٢٠١٦م، ومن ثم قامت بالتمديد مدة سنة إضافية تنتهي بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٧م، بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.

وحيث إنه بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٦م صدر قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١ - ٦١ - ٢٠١٦) المتضمن الموافقة على لائحة صناديق الاستثمار المعدلة، التي تسري ابتداءً من تاريخ ٠٦/١١/٢٠١٦م، وذلك قبل انتهاء مدة الصندوق في ١٥/٢/٢٠١٧م، وبإطلاع لجنة الاستئناف على الفقرة (ب) من المادة (الرابعة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار المعدلة التي نصت على أنه "تطبق الأحكام ذات العلاقة من هذه اللائحة على صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري"، وبإطلاع لجنة الاستئناف على المادة (الثمانين) من ذات اللائحة التي نصت على أن تشمل صلاحيات مجلس الإدارة: "٥ - الموافقة على شروط وأحكام الصندوق العقاري الخاص وأي تعديل عليها"، والفقرة (أ) من المادة (الثامنة والثمانين) التي نصت على أنه "يجب على مدير الصندوق الخاص الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني من خلال قرار صندوق عادي



على التغييرات الآتية: ... ٥) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق"، واطلاعها على ما ورد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها من أن "قرار صندوق عادي: يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة".

وباطلاع لجنة الاستئناف على المستندات المقدمة من الشركة المدعى عليها، لم يتبين لها أن الشركة المدعى عليها دعت لاجتماع ملاك الوحدات للتصويت على القرار الذي ينوي مدير الصندوق اتخاذه، كذلك لم يتبين عقد اجتماع لملاك الوحدات بحسب الإجراءات النظامية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (الثامنة والثمانين) من لائحة صناديق الاستثمار المعدلة، وما ورد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، ولا ينال من ذلك قيام الشركة المدعى عليها بإرفاق موافقات عدد من مالكي الوحدات؛ إذ لم يثبت دعوتها لحضور اجتماع ملاك الوحدات لعرض اقتراح التمديد والتصويت عليه، وهو الأمر الثابت من إقرار الشركة المدعى عليها في المذكرة المقدمة منها بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٤ هـ من أنه لم يتم عقد اجتماع لمالكي الوحدات وأنه حصل على موافقة أغلبية ملاك الوحدات في الصندوق كتابياً، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف عدم صحة الإجراءات المتخذة من قبل الشركة المدعى عليها نظامياً بحق المدعي.

وحيث طلب المدعي في لائحة الدعوى إنهاء تعاقد مع الشركة المدعى عليها وخروجه من الصندوق، وإلزامها برد قيمة اشتراكه، وتعويضه عن فوات منفعة من أمواله، وحيث أجاز البند (١٢) من نشرة معلومات الصندوق، والبند (٩) من شروط وأحكام الصندوق، لأي مالك وحدة بيع وحداته إلى طرف آخر والتخارج من الصندوق، كذلك تضمن البند (١١) من النشرة والبند (١٢) من شروط وأحكام الصندوق أن يتم تقويم أصول الصندوق بحد أدنى كل ستة أشهر من قبل مئتين اثنين بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة، وحيث إن لجنة الاستئناف باعتبارها قاضي الموضوع، لها السلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات، فإن لجنة الاستئناف تنتهي إلى إنهاء تعاقد الطرفين وتصفية مستحقات المدعي في الصندوق، وذلك بإعادة ما تبقى له من وحدات بقيمتها عند آخر تقييم للوحدة قبل تاريخ انتهاء الصندوق في



٢٠١٧/٢/١٥ م، ويتم احتساب سعر الوحدة بناءً على تقييم مقيمين اثنين بحسب ما ورد في القوائم المالية المدققة عن العام المالي ٢٠١٦ م من أن السعر العادل للوحدة هو (١١٤,٢٤) ريالاً، وبضرب هذا السعر في مجموع ما تبقى للمدعي من وحدات وهو (٦٨,٧٣٣) وحدة، يكون الناتج: (٧,٨٥٢,٠٥٧,٩٢) ريالاً، وحيث اقتضت مطالبة المدعي على مبلغ قدره (٧,٦١٥,٦١٦,٤٠) ريالاً عن قيمة الوحدات المتبقية له، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف التقيد بما طالب به.

وأما ما طالب به وكيل المدعي من إعادة رسوم الاشتراك للوحدات المتبقية، فيجيب عنه بأن البند (١١,٤) من شروط وأحكام الصندوق نص على أن "رسوم الاشتراك: يتم خصم رسوم اشتراك تستحق لمدير الصندوق ويدفعها المستثمر مرة واحدة بنسبة لا تزيد عن (٢٪) من إجمالي مبلغ الاشتراك وتخصم منه قبل شراء الوحدات"، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف عدم استحقاق المدعي لتلك الرسوم.

وأما ما طالب به وكيل المدعي من تعويض موكله عن حبس ماله وعن أتعاب المحاماة، وحيث إنه يلزم لنهوض المسؤولية عن هذه الأضرار ثبوت تحققها على المدعي، وحيث إن القاعدة أن عبء إثبات الضرر يقع على عاتق المضرور، وحيث لم يقدم وكيل المدعي ما يثبت تحقق هذه الأضرار، أو تحمله لتكاليف محاماة، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن طلبات وكيل المدعي في هذا الشأن.

أما بقية ما أورده المستأنفان في استئنافيهما، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيهما ما يؤثر في صحة النتيجة التي انتهت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٣٠٣٢/ل/د/١/٢٠٢٠ م لعام ١٤٤٢ هـ.

ثانياً: إنهاء اشتراك المدعي في صندوق (أ) لدى الشركة المدعى عليها، وإلزامها بما يلي:

١. أن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (٧,٦١٥,٦١٦/٤٠) سبعة ملايين وستمائة وخمسة عشر ألفاً وستمائة وستة عشر ريالاً وأربعون هلة.

٢. رفع الوحدات الاستثمارية من محفظة المدعي بـ (٦٨,٧٣٣) ثمانية وستين ألفاً وسبعمائة

وثلاث وثلاثين وحدة.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.