لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/478	3648/ل/د1/2022م لعام 1443هـ	1442/06/28هـ الموافق 2021/01/31م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
2645/ل.س/2022 لعام 1444هـ	1444/02/15هـ الموافق 2022/09/11م	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 في صندوق (أ) العقاري المدار من قبل الشركة المدعى عليها، بعدد (10,000) وحدة، وبمبلغ إجمالي قدره (10,000,000) ريال، وأنه تم تصفية الصندوق محل النزاع، وقد استوفى حقه من الأرباح، وطالب الشركة المدعى عليها بأن تسلمه رأس المال المدفوع من قبله إلا أنها امتنعت من سداده حتى تاريخه. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ الاشتراك والتعويض عن حبس المال وعن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3648/ل/د1/2022م لعام 1443هـ القاضي برفض طلبات الطرفين.

وأُبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1443/07/02هـ، وبتاريخ 1443/08/01هـ تقدَّم بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: القصور في التسبيب ومخالفة الأدلة والواقع والثابت بالأوراق، والخطأ في تحصيل وفهم وقائع الدعوى، وإغفال دفوع جوهرية من شأنها تغيير وجه الرأي في الدعوى، وذلك أن مطالبة موكلي في هذه الدعوى تتمثل في إلزام الشركة المدعى عليها بتسليم رأس ماله المدفوع في الصندوق محل الدعوى، بناءً على الوقائع والأدلة الآتية:

1 -أن الشركة المدعى عليها أفادت موكلي بوجود عرض شراء بنسبة ربح لا تقل عن (20٪)، ثم بعد ذلك وجهت الشركة المدعى عليها الدعوة إلى ملاك الوحدات للاجتماع بتاريخ 2017/09/13م، للتصويت على إمضاء البيع محل ذلك العرض وتفويضها في إنهاء إجراءاته؛ فصوّت الجميع بالموافقة على البيع، ثم فوضوا الشركة المدعى عليها في إنهاء إجراءات البيع.

2 -بناءً على ما تقدم أبرمت الشركة المدعى عليها عقد بيع بتاريخ 2017/04/18م مع شركة (أ) لأصل الصندوق بقيمة قدرها (270) مليون ريال أي بنسبة ربح تزيد عن (20٪) من رأس المال.

3 -بعد إبرام عقد بيع أصل الصندوق بقيمة (270) مليون ريال، لم يكن على موكلي إلا انتظار صرف نصيبه المتمثل في رأس المال المدفوع من قبله وقدره (10,000,000) مع الأرباح التي تزيد عن (20 ٪) من رأس ماله.

4 -بعد ذلك أبلغت الشركة المدعى عليها موكلي بأن مقدار أرباحه في الصندوق (2,254,167.12) ريال، وبناءً عليه طالبها موكلي مرات عديدة بموجب خطابات ومطالبات شفهية في مقرها أن تسلمه جميع مستحقاته (رأس المال + الأرباح) الناشئة عن استثماره في الصندوق.

5 -أفادت الشركة المدعى عليها موكلي بعد مماطلة غير مبررة واتصالات عديدة عن طريق رئيس مجلس إدارتها ، بأن الشيكين المستحقين لا يزالا تحت الإجراء ثم التوقيع من قبل نائب رئيس مجلس الإدارة.

6 -بعد مرور سنة من تاريخ مطالبة موكلي بمستحقاته، سلمته الشركة المدعى عليها شيكاً (بالأرباح فقط دون رأس المال) مسحوباً على بنك (أ)، بمبلغ قدره (2,254,167.12) ريال، ومما يؤكد أن الشركة المدعى عليها أخبرت موكلي أن مبلغ الشيك المشار إليه هو حصته من أرباح استثماره في صندوق (أ) دون رأس المال ما يلي:

أ - كتابة الشركة المدعى عليها في سبب الشيك المشار إليه ما نصه 'تصفية جميع الأرباح المستحقة من صندوق (أ)'.

ب - أن الشركة المدعى عليها أفادت موكلي في 2020/07/23م، من خلال رئيس مجلس إدارتها، بأنها حررت له شيكاً مسحوباً على بنك (ب)، وكتبت في سببه أيضاً ما نصه: 'تصفية جميع الأرباح المستحقة من صندوق (أ)' لكنها لم تسلمه لموكلي واستبدلته بعد (10) أشهر بالشيك المسحوب على بنك (أ)، وأكدت فيه على نفس العبارة 'تصفية جميع الأرباح المستحقة من صندوق (أ)'، الأمر الذي يؤكد أن مبلغ الشيك الذي استلمه موكلي كان لقاء أرباحه فقط.

ج -أن الشركة المدعى عليها أجابت على شكوى موكلي من عدم تسليمه رأس المال، والمقيدة لدى هيئة السوق المالية بما نصه 'أنه لم تتم التسوية مع المساهم بعد'، وهذا دليل أيضًا على أن موكلي

لم يتسلم رأس المال؛ إذ لو تسلم رأس ماله وجميع حقوقه، لما أفادت الشركة المدعى عليها بتلك الإفادة أمام الهيئة، ولكان جوابها أنها أوفت بجميع مستحقات موكلي.

ومما سبق يتبين أن الدائرة مصدرة القرار خالفت الأدلة والواقع والثابت بالمستندات وأغلفت دفوعاً جوهرية من شأنها تغيير وجه الرأي في الدعوى وأخطأت في تحصيل وفهم وقائع الدعوى حينما سببت قرارها بما نصه:

- أنه لم يثبت للدائرة مما قدمه المدعي خطأ الشركة المدعى عليها فيما يتعلق ببيع أصول الصندوق، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طلبات المدعي.

- أن سبب عدم إتمام الصفقة هو انسحاب شركة (أ) بإرادتها بناءً على ما جاء في خطابه المرسل إلى الشركة المدعى عليها، والمشار فيه إلى الاتفاقية المبرمة بين شركة (أ) والشركة المدعى عليها.

وفضلاً عن مخالفتها وخطئها السابقين لم تأخذ من تعارضات وتناقضات الشركة المدعى عليها طوال نظر الدعوى حجة ودليلاً على صحة دعوى موكلي ومن أهمها:

1 -إنكار الشركة المدعى عليها منذ بداية الدعوى وحتى الجلسة الأخيرة وجود عقد بيع للصندوق مع شركة (أ)، وقد استبان للدائرة كذب الشركة المدعى عليها في ذلك بعد أن اطلعت على عقد البيع وأرفقته بملف الدعوى، لكن ذلك الأمر لم يستوقفها على الإطلاق.

2 -ادعاء الشركة المدعى عليها أنها قامت بتصفية الصندوق بعد أن أخطرت موكلي بذلك وبعدد من المستندات ذات الصلة، وقد أثبتنا للدائرة أن الشركة المدعى عليها لم تُخطر موكلي ولم ترسل إليه أي مستند يتعلق بهذا الأمر، وطالبنا بأن تقدم الشركة المدعى عليها البينة على التسليم، لكنها لم تقدم أي بينة على الإطلاق ولم تطالبها الدائرة بذلك بل سايرتها فيما تدعيه وافترضت صحته دون مسوغ نظامي.

ولما كان قرار الدائرة المعترض عليه معيباً بمخالفة الأدلة والواقع والثابت بالمستندات، وإغفال دفوع جوهرية من شأنها تغيير وجه الرأي في الدعوى، والخطأ في تحصيل وفهم وقائعها، وكان من الثابت ثبوتاً قاطعاً أن الشركة المدعى عليها أبرمت عقد البيع مع شركة (أ)، ثم قامت بتصفية الصندوق بغير علم موكلي أو إخطاره، وفوتت عليه أرباحه من الصندوق، كما فوتت عليه شراء أصل الصندوق؛ إذ لو أخطرت موكلي بأن شركة (أ) قد تراجعت عن شراء الصندوق، وأنها سوف تشرع في إجراءات التصفية، لما توانى عن شراء أصل الصندوق على الإطلاق، لكنها سلمته حصيلة استثماره من الأرباح ووعدته بتسليم رأس ماله، وقد بينا تفصيلاً أعلاه وبالأدلة ما يثبت صحة ذلك.

وحيث إنه من المتعين نظاماً وفقهاً وقضاءً على القاضي الالتزام بتناول ما يورده الخصوم من أدلة ووقائع منتجة ودفوع جوهرية بالنظر والبحث والتحقيق، وأن يورد الرد الواقعي الكافي على تلك

الدفوع، وأن يبين الحقيقة التي اقتنع بها، والأسباب السائغة التي أقام قضاءه عليها شريطة أن يكون لهذه الأسباب أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمله عليها، وحيث إن القرار المعترض عليه خالف ذلك فإنه يكون معيباً بالقصور المبطل.

ثانيًا: تجاهل الدائرة مصدرة القرار تضارب دفوع وإجابات الشركة المدعى عليها، إلى حد يقطع بصحة دعوى موكلي والبينات والوقائع المقدمة منه؛ وبيان ذلك في الآتي:

-أن الشركة المدعى عليها أنكرت منذ بداية الدعوى إبرام العقد أصلاً ونفت وجوده وحتى آخر مذكرة قدمتها، بقولها ما نصه 'فالمدعي نسب إلى موكلتي إقراراً ببيع العقار، وهذا ادعاء باطل، فلم تقر موكلتي شيء كهذا وإن كان لدى المدعي دليل فليقدمه'.

-أنها دفعت بأن شركة (أ) لم تقدم سوى عرض شراء فقط، ولا وجود لعقد البيع.

-أنها دفعت بأنها لم تمض في عرض شراء شركة (أ) لعدم جدية شركة (أ).

-أنها دفعت برفض في هذا العرض؛ لإفصاح شركة (ب) عن تعارض المصالح.

-أنها دفعت بتصفية الصندوق وبعلم موكلي بهذه التصفية وإجراءاتها وأرفقت عددا من التي تزعم أنها سلمتها إلى موكلي دون أن تقدم ما يُثبت التسليم إلى موكلي، وبما أن موكلي منكر لاستلام هذه الخطابات أو مجرد العلم بها في ظل عدم وجود بينة على التسليم لدى الشركة المدعى عليها؛ فلا أثر لها في مواجهة موكلي.

ثم بعد أن أثبتنا بطلان مزاعم الشركة المدعى عليها، وبعد أن أثبتنا أن عقد البيع قد أبرم بالفعل مع شركة (أ)؛ لم يكن أمام الشركة المدعى عليها إلا أن تقدم عقد البيع للجنة الموقرة، والذي يؤكد دون أدنى شك:

1 -أن موكلي محق في دعواه، وأنه مستحق لجميع الطلبات التي طالب بها.

2 -أن الشركة المدعى عليها ضيعت حقوق موكلي وأضرت به أضراراً مادية بالغة، تستوجب التعويض والمساءلة.

3 -أن الشركة المدعى عليها تعمدت إخفاء الحقيقة على اللجنة الموقرة في جميع مذكراتها السابقة.

4 -أن جميع ما ذكرته الشركة المدعى عليها من أقوال ومزاعم يكذب بعضه بعضاً.

5 -بطلان ما زعمته الشركة المدعى عليها من عدم جدية عرض شركة (أ).

6 -بطلان جميع ما قدمته الشركة المدعى عليها من مستندات في هذه الدعوى.

وحيث إن الشركة المدعى عليها خالفت أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وخاصة ما نصت عليه المادة (43) منها، ولم تلتزم بالخطة والإجراءات الموافق عليها بالإجماع من مالكي الوحدات.

وحيث إنه على فرض التسليم بما زعمته الشركة المدعى عليها من أن الصندوق تمت تصفيته بخسارة قدرها (77.46٪) لبيعه بالمزاد العلني؛ فإن الشركة المدعى عليها هي من تتحمل هذه الخسارة، كما تتحمل تبعات البيع بالمزاد العلني الذي لم يكن إلا نتيجة لتعديها وتجاوزها وتقصيرها في إدارة الصندوق ومخالفتها أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتقاعسها عن إنهاء إجراءات بيع أصول الصندوق الذي وافق عليه مالكو الوحدات بالإجماع وفوضوها في إنهاء إجراءاته، مع تفريطها فيما يتعين عليها نظاماً من التنفيذ بأفضل الشروط والبيع بأفضل الأسعار بالمخالفة لحكم المادة (14) من لائحة سلوكيات السوق ونصها 'التنفيذ بأفضل الشروط: أ- عندما يتعامل شخص مرخص له مع عميل أو لحساب عميل، يجب عليه أن يقوم بالتنفيذ بأفضل الشروط. ب - يعتبر الشخص المرخص له قد نفذ الأمر بأفضل الشروط في أي من الحالتين الآتيتين: (1) أن يكون قد تأكد من تنفيذ الأمر بالسعر الأفضل السائد في السوق أو الأسواق ذات العلاقة وبحسب حجم الأمر عند تصرفه بصفته وكيلاً. (2) أن يكون قد نفذ الصفقة بسعر أفضل للعميل مقارنة بما كان يمكن أن يحصل عليه لو تم تنفيذ الأمر وفقاً للفقرة السابقة عند تصرفه بصفته أصيلاً'، فضلاً عن مخالفتها مقتضيات الأمانة والإخلاص والحرص الملقاة على عاتقها مخالفة بذلك حكم المادة (5/ب/9، 2، 1) من لائحة الأشخاص المرخص لهم ونصها 'المبادئ: (ب) يجب على الشخص المرخص له الالتزام بالمبادئ الآتية: 1 -النزاهة، وذلك بممارسة أعماله بنزاهة. 2 -المهارة والعناية والحرص، وذلك بممارسة أعماله بمهارة وعناية وحرص، 9 -مراعاة مصالح العملاء الأفراد، وذلك بمعاملتهم بإنصاف وعدل، ومراعاة مصالحهم'.

وحيث إن أركان التعويض مكتملة في حبس الشركة المدعى عليها أموال موكلي بغير وجه حق، 1 -الخطأ: ويتمثل في مخالفتها حكم المادة (43/ن) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بحبس رأس المال حتى تاريخه، وحبس الأرباح لمدة سنة من تاريخ المطالبة بها. 2 -الضرر: ويتمثل في حرمان موكلي من الانتفاع بأمواله طيلة فترة حبسها عنه وتفويت مكاسبها عليه. 3 -العلاقة السببية: وتتمثل في ترتُّب الحرمان من المنافع وتفويت الكسب على خطأ الشركة المدعى عليها المباشر وحبسها المال (وأرفق ما يستند إليه)".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً قدره (10,000,000) ريال، يمثل رأس المال المدفوع، ومبلغاً قدره (1,000,000) ريال، تعويضاً عن فترة حبس المال لدى الشركة المدعى عليها بغير وجه حق.

وحيث تم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي، فقد تقدم وكيلها في تاريخ 1443/08/13هـ بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"نجيب عما جاء باستئناف المدعي بما يأتي:

1 -ندفع بسقوط الحق في الاستئناف لتقديمه بعد المواعيد والذي يحمل تاريخ 1443/08/29هـ.

2 -وندفع بعدم قبول اللائحة لعدم تقديمها من محام مرخص وفق النظام.

3 -إن المدعي يطالب بأموال غير مستحقة، وقرر أن يحصل على هذه الأموال من صندوق منى بخسارة قدرها (77.42٪)، مخالفاً المثبت بالمستندات والتي اطلعت عليه اللجنة واتضح لها عدم صحة دعوى المدعي، وما يسند إليه المدعي في الدعوى والاستئناف الراهن لا يخرج عن أقوال مرسلة وأدلة مصطنعة، فقد تقدم المدعي بدعواه مستندًا إلى محادثات مع أشخاص لا تملك القرار في الصندوق، فالمدعى مازال مصرًا على اعتبار تواصله مع رئيس مجلس إدارة الشركة المدعى عليها عن طريق الواتس بينه على استحقاقه مبالغ إضافية غير التي تحصل عليها من ناتج استثماره في الصندوق وهو مبلغ قدره (2,254,167.12) ريال؛ لأن رئيس مجلس إدارة الشركة المدعى عليها ليس مدير الصندوق، لكنه كان بصفته الشخصية يحاول التعاون مع وكيل المدعي بإبلاغ الرئيس التنفيذي للصندوق بسرعة انهاء شيكه وحل الاشكاليات التي بدأها المدعى بالاعتراض على الشيك الأول المسحوب على بنك (ب)، وهذا من قبيل التعاون فقط، ولا يجوز الاستدلال بهذه المراسلات في مواجهة الصندوق؛ لأن رئيس مجلس إدارة الشركة المدعى عليها لا يملك بشخصه أن يفرض أو يقرر أو يرد عن الصندوق الذي له مجلس ادارة يخضع لأشراف الهيئة، لكن غرض المدعي من الاستناد إلى هذا الدليل المصطنع؛ أن يفرض على موكلتي واقعة غير مفترض حدوثها ولن تتحقق؛ لأن المدعى يعلم أنه حصل على ناتج استثماره في الصندوق، ولا يوجد أموال أخرى مستحقة لأى مساهم به غير ما حصل عليه، أما بالنسبة لما أشار إليه المدعي من أن الشيك مقابل أرباح فهذا غير صحيح جملة وتفصيلاً؛ لأن المبلغ محل الشيك هو عائد استثماره في الصندوق ليس أرباح، فالصندوق ليس صندوق تحقيق ربحية وانما استثمار أموال وتعظيم حقوق ملكية تنتهي بانتهاء وبيع الصندوق.

4 -بخصوص الإشارة إلى اتفاقية بيع وشراء عقار الصندوق المحررة بين موكلتي وشركة (أ)، فقد اتفق الأطراف على أن ثمن الصفقة 270 مليون ريال، وقد اشترط شركة (أ) بنص البند (5/1/أ) من العقد أن البيع مشرط على: 'موافقة الهيئة على إنشاء الصندوق وطرح وحداته في السوق المالية والحصول على الموافقات والترخيص المطلوب لإنشاء الصندوق...'، والحقت موكلتي الاتفاق بخطاب موجه لشركة (أ) للتنويه بأن صندوق (أ) هو صندوق طرح خاص وذلك بموجب الخطاب المؤرخ 2017/08/06م، وقام شركة (أ) بمخاطبة موكلتي بأنه تم تقديم ملف الصندوق للهيئة على أنه

صندوق عقاري متداول ثم تم سحب الملف وتقديمه كصندوق طرح خاص، ثم تراجع شركة (أ) عن الصفقة، وقد تقدم موكلتي أمام اللجنة بما يثبت ذلك بالأدلة والمستندات، والتي اطلعت عليها واستند اليها في أسباب القرار ورفض دعوى المدعي.

5 -أما بخصوص ما يدعيه المدعي من أنه انتظر استلام ناتج استثماره محسوب على اساس أن عقار الصندوق بيع على شركة (أ) مقابل 270 مليون، وانه فوجئ بالمبلغ المرسل إليه كناتج الاستثمار، فهذا من قبيل إدخال اللبس على اللجنة؛ لأن قول المدعي يشوبه عدم المعقولية، فالمدعي وبقية ملاك الوحدات كانوا على اطلاع دائم بمستجدات تصفية الصندوق وإجراءاتها، من وقت تلقي عرض شركة (أ)، بل وحضروا الاجتماعات التي تم التشاور فيها، وإصدار توجيهات من مالكي الوحدات وتصويتهم على الخيارات المتاحة للتخارج من الصندوق، وتشكيل عدة لجان من مالكي الوحدات، ومنها لجنة المفوضية؛ هو دليل على عدم صحة روايته، فبناءً على الاجتماعات التي تمت مع هيئة سوق المال وضغط الهيئة وافادتها بأن الصندوق أصبح من الصناديق المتعثرة وبنهاية الإجراءات بحسب الاجتماعات والخطابات المرسلة اختار ملاك الوحدات التوجه إلى التصفية، ومنها الخطاب المؤرخ 2018/08/03م، وقامت موكلتي بتعيين مستشار تصفية والتعاقد مع شركة لإجراء المزاد ثم أرسلت الإجراءات بموجب خطاب رسمي للمدعي ولجميع مالكي الوحدات تفيدهم بالإجراءات المضطرة لاتخاذها بعد موافقتهم، ومنها:

- تقييمات من مكاتب مرخصة ومعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

- بتاريخ 2018/07/09م تمت مخاطبة الملاك وموافاة الملاك بتقارير التقييم وسعر متوسط التقييم بشكل سري وتمكينهم من التقدم بعروض الشراء بسعر متوسط التقييم خلال 15 يوم من تاريخه.

-انتهت فترة تمكين الملاك من التقدم بعروض الشراء بتاريخ 2018/07/24م، ولم يتقدم منهم أحد.

-بتاريخ 2018/07/25م قامت موكلتي بالبدء في عرض العقارات على 30 جهة معتمدة من ذوي الملاءة المالية والاهتمام العقاري، ومخاطبتهم بطريقة رسمية وتسليمهم ما يحتاجونه من مستندات ومعلومات لدراسة الفرصة (مرفق بملف الدعوى).

-بتاريخ 2018/08/25م انتهت المدة التقديرية المحددة لعرض العقارات، وابدى سبعة من الجهات رغبتهم في دراسة وضع العقار وجدوى شراءه، فتم تمديد مرحلة العرض حتى تاريخ 2018/09/15م.

-قامت موكلتي بتاريخ 2018/09/20 بمخاطبة الملاك بانتهاء مرحلة البيع المباشر والمضي في التصفية، وذلك بموجب الخطاب المرسل للملاك بتاريخ 2018/09/20م.

-تم عقد جلسة بيع بالمزاد العلني، واشترت شركة (ب) العقار، وتم مخاطبة هيئة سوق المال بإتمام عملية التصفية وبيع العقار بالمزاد العلني بتاريخ 2018/11/28م، وتوزيع المبالغ على مالكي الوحدات بتاريخ 2019/02/13م، وذلك بموجب الخطاب المؤرخ 2019/04/14م.

-بتاريخ 2019/02/12م، تم إخطار المدعي بأنه تم تصفية الصندوق وتحويل مبلغ قدره (2,254,167.12) ريال، مليونين ومئتان واربعة وخمسون الفا ومائة وسبعة وستون ريالاً واثنى عشر هللة فقط، إلى حسابة الاستثماري، وذلك بموجب الخطاب المرسل بتاريخ 2019/02/12م، وهذا المستندات، بجانب المستندات التي تم ارفاقها سابقًا بالدعوى التي تثبت قيام موكلتي بكافة الإجراءات المتبعة نظامًا في إدارة الصناديق وأن المدعى وغيره على اطلاع بجميع الاجراءات والخطوات التي تمت، أما ما يدعيه المدعى من انتظاره الأرباح وعن مفاجئته بمقدار المبلغ (ناتج استثماره)، فهذا قول مرسل يقدح فيه الأدلة والبينات المقدمة من موكلتي.

6 -أخطأ المدعي فيما استدل به من نصوص المواد (43) من لائحة صناديق الاستثمار، و(14) من لائحة سلوكيات السوق، كدليل على مخالفة التعليمات بأنها لم تلتزم بالخطة والإجراءات الموافق عليها من مالكي الوحدات؛ لأن المدعي لم يوضح أي مخالفة يمكن أن تنسب لموكلتي فلم يضع يده على أساس المشكلة، غير أنه أشار إلى عرض شركة (أ) غير الجدي والذي اعترض عليه كبار المستثمرين بالعقار ولم يكتمل، وما لحقه من بيع بالمزاد العلني كان متاح للمدعي ولغيره الدخول بالمزاد والشراء او الاعتراض إن كان له وجه للاعتراض ، فإذا كان الحديث يتعلق بالإجراءات فهذا محضر افتراء؛ لأن موكلتي كان شغلها الشاغل هو الحفاظ على أموال الصندوق فقامت بعدة إجراءات وفرضت عدة محاور للوصول بأموال مالكي الوحدات إلى أبعد نقطه للحفاظ على قيمة الوحدات في ظل حالة ركود التي لحقت بالسوق العقارية، وبعد عدة مشاورات وتوجيهات من مالكي الوحدات وبحضور المدعي وتصويته على الخيارات المتاحة للتخارج من الصندوق وبعد تشكيل عدة لجان من مالكي الوحدات بناءً على الاجتماعات التي تمت مع هيئة سوق المال وضغط الهيئة وافادتها بأن الصندوق أصبح من الصناديق المتعثرة، وبنهاية الإجراءات بحسب الاجتماعات والخطابات المرسلة اختار ملاك الوحدات التوجه إلى التصفية وقامت موكلتي بتعيين مستشار تصفية والتعاقد مع شركة لإجراء المزاد ثم أرسلت الإجراءات بموجب خطاب رسمي للمدعي ولجميع مالكي الوحدات تفيدهم بالإجراءات المضطرة لاتخاذها بعد موافقة مالكي الوحدات وبناءً على الأحكام الصادرة من لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في الدعوى المرفوعة من السيد/ (-

-)، والمقيدة برقم (37/95)،والصادر بشأنها القرار رقم (2227/ل/د1/2018 لعام 1439هـ) بالبدء في بيع العقار بالمزاد العلني، أما بخصوص التخارج، فإن موكلتي لم تُقبل على هذه الخطوة في العام 2014م، رغبة منها في تحقيق المصلحة للمستثمرين وتحقيق أكبر قدر من طموحاتها الاستثمارية، ووفق اقتصاديات السوق وقتها كانت أسهم العقارات في تصاعد، لولا صدور بعض التعديلات في نظام الإقامة، التي أدت إلى خروج كثيرًا من المقيمين؛ وفرض رسوم على الأراضي البيضاء، وجميع هذه القرارات لم تكن موكلتي على علم بها لصدورها بشكل مفاجئ، وهذا ما تسبب في هبوط حاد في السوق العقارية، مما وضع موكلتي في موقف لا تحسد عليه وليس أمامها إلا ترقب التحسينات التي قد تطرأ على السوق العقارية، لأنها لو جازفت وباعت العقار لكان الصندوق منى بخسائر لا يمكن تداركها، وموكلتي حريصة على أموال أصحاب الوحدات، ولو فرض صحة اتصال علم موكلتي بشأن القرارات فما الداعي وراء إبقاءها على استمرار الصندوق؟ فمن الطبيعي أن تسرع موكلتي بتصفية الصندوق وبيع العقار؛ إلا أن الركود المفاجئ في السوق العقارية فرض عليها الانتظار لحين تحسن الوضع، وكان هذا مفترضًا في ظل التحسن التي تشهده البلاد، إلا أن بعض الملاك كان لهم رأي مخالف فأقاموا الدعاوى بطلب تصفية الصندوق، وكان للدعاوى أثراً سلبياً على الأداء إلى أن صدر قرار اللجنة في الدعوى المشار إليها سلفاً بإلزام مدير الصندوق بتصفية الصندوق وتسليم رافعها حصيلة استثماره، فتم البيع بالمزاد العلني، وكان هذا أحد الخيارات المطروحة من جانب مالكي العقار، فإين هي المخالفة التي وضع المدعى يده عليها حتى يمكننا مناقشتها، غير أن ادعاء المدعى لا يستند لدليل، مما يعنى عدم صحة دعواه، مما يعنى وجوب رد دعواه.

7 -بشأن ما أشار إليه المدعي من تحقق أركان التعويض مكتملة فهذا غير صحيح جملة وتفصيلاً؛ لأن ما يطالب به المدعي كتعويض، بادعاء أن موكلتي حبست عنه ماله المعد للاستثمار، فهذا قولٌ باطل؛ لأن موكلتي لم تحبس أي أموال لديها، والمدعي تحصل على ناتج استثمارها بالصندوق، والمدعي على علم تام بأن موكلتي لا تضمن التعويض في حالة تغير السوق العقارية، وبعد إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني أرسلت موكلتي للمدعي مستحقاته بموجب شيك بنكي، ومن ثم نوضح للجنة أنه تم توزيع ناتج تصفية الصندوق بعد التسوية ودفع جميع التزامات الصندوق، والمطالبات والقرض، وذلك لأن الصندوق هو صندوق تنمية رأس مال وليس توزيع عوائد ومنصوص على ذلك في مذكرة الطرح التي اطلع عليها المدعي، والمدعي تحصل على ناتج استثماره في الصندوق، فعلى أي أساس يطالب المدعي بالتعويض، لأننا لو نظرنا إلى طلب المدعي للتعويض في الصحيفة نجده أنه لم يتضمن أي إشارة إلى ما يثبت قيام أركان الضرر الثلاثة والتي يثبت بموجبها التعويض، فلم تقع

موكلتي في خطأ مخالفة مضمون اتفاقها مع المدعي، ولم يقع على المدعي أي أضرار، إذ أن أمواله استثمرت في العقارات التي طلب الاستثمار فيها طوال مدة استثماره في المحفظة، كما أنه لا وجود لمنفعة فائتة يتم التعويض عنها، فالقاعدة أن التعويض عن الضرر يكون عن الضرر الواقع لا المتوقع، والضرر الذي افترضته اللجنة هنا هو فوات الربح والقاعدة أن التعويض عن الربح الفائت يكون عن الربح الأكيد لا الربح المضنون، وهو ما يوجب رد طلب التعويض."

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب عدم قبول الاعتراض شكلاً، وبرد اعتراض المدعي موضوعاً، وتأييد القرار محل الاستئناف.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدِّم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً قدره (10,000,000) ريال، يمثل رأس المال المدفوع، ومبلغاً قدره (1,000,000) ريال، تعويضاً عن فترة حبس المال لدى الشركة المدعى عليها.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الطرفين، 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، وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

وبخصوص ما ذكره المدعي من أن الشركة المدعى عليها سلمت إليه شيكاً بالأرباح فقط دون رأس المال، ومن أن الشركة المدعى عليها أخبرته أن مبلغ الشيك المشار إليه هو حصته من أرباح استثماره في الصندوق محل الدعوى دون رأس المال، فيجاب عن ذلك بأن المبلغ الذي تضمنه الشيك رقم (- -) وتاريخ 2020/10/08م المسحوب على بنك (أ) ما هو إلا حصيلة استثمار المدعي في الصندوق محل الدعوى بعد تصفيته بنسبة خسارة بلغت (77.43 -٪)، إلى جانب أن المدعي على علم بهذه

الخسارة وأن المبلغ محل الشيك هو ما تبقى من استثماره؛ إذ ثبت بعد الاطلاع على المرفقات المثبتة في ملف الدعوى بأن المدعي سبق أن تقدم في تاريخ 2019/01/13م - وهو تاريخ سابق على تاريخ الشيك المشار إليه - بخطاب موجه إلى الشركة المدعى عليها يعترض فيه على ما جاء في خطاب الشركة المدعى عليها الموجه إليه، الذي تضمن أن مستحقاته الناشئة عن المساهمة في الصندوق محل الدعوى هي مبلغ قدره (2,254,167.12) ريالاً، إضافة إلى أنه سبق للمدعي في تاريخ 2019/12/26م - وهو أيضاً تاريخ سابق على تاريخ الشيك المشار إليه - أن وقع على نموذج "طلب استرداد/تحويل"، وتضمن النموذج ذات المبلغ محل الشيك المشار إليه، وأبدى المدعي تحفظه عليه، ومن جماع ما تقدم يتبين أن المدعي على علم بالخسارة التي لحقت به وبأن المبلغ محل الشيك ما هو إلا حصيلة استثماره في الصندوق محل الدعوى، مما يخالف ما ذكره بأن المبلغ محل الشيك هو حصته من الأرباح فقط، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما ذكره المدعي بهذا الخصوص.

أما ما ذكره المدعي من أن الشركة المدعى عليها قامت بتصفية الصندوق بغير علمه أو إخطاره، وفوتت عليه أرباحه من الصندوق، كذلك فوتت عليه شراء أصل الصندوق، ومن أنها تدعي تسليمه الخطابات المتعلقة بتصفية الصندوق محل الدعوى دون أن تقدم ما يُثبت التسليم، وأنه ينكر تسلم هذه الخطابات أو مجرد العلم بها في ظل عدم وجود بينة على التسليم لدى الشركة المدعى عليها، الأمر الذي يعني انعدام أي أثر لها في مواجهته، فيجاب عنه بأنه بعد الاطلاع على ملف الدعوى وما أرفق به من مستندات، تبيَّن أن الشركة المدعى عليها أرفقت محضراً للاجتماع المنعقد بتاريخ 2018/08/21م، تضمن عدة خيارات لتصفية الصندوق محل الدعوى، وكان من ضمن تلك الخيارات بيع العقار محل استثمار الصندوق في المزاد العلني، أيضاً تبيَّن أن المدعي شارك في التصويت على بنود الاجتماع؛ إذ تبيَّن أن المدعي قد فوض إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المدعى عليها الحضور نيابة عنه، وقام بإعطائه كامل الصلاحية بالموافقة أو الرفض، الأمر الذي يتضح معه علم المدعي بأن البيع بالمزاد هو أحد الخيارات المطروحة، أما فيما يتعلق بادعاء المدعي عدم تسلم الخطابات المتعلقة بتصفية الصندوق محل الدعوى، وأن الشركة المدعى عليها لم تقدم ما يُثبت تسليمها إليه، فيجاب عن ذلك بأن المدعي هو المكلف من حيث الأصل بإثبات دعواه وتقديم ما يثبت ما يدعيه، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يثبت عدم تسلمه خطابات الشركة المدعى عليها المتعلقة بتصفية الصندوق محل الدعوى، الأمر الذي يعد معه ادعاؤه بهذا الخصوص كلاماً مرسلاً حرياً بالرد والالتفات عنه، علاوة على أنه على فرض صحة عدم تسلم المدعي الخطابات، وأن الشركة المدعى عليها لم تقدم ما يُثبت التسليم إلى المدعي، فإن المدعي لم يبين علاقة هذا الخطأ - على

فرض وجوده ـ مع الضرر الذي لحقه، المتمثل في انخفاض قيمة استثمار موكله بخسارة قدرها (77.43 -٪).

وبخصوص ما ذكره المدعي من بطلان ما زعمته الشركة المدعى عليها من عدم جدية عرض شركة (أ)، ومن أن الشركة المدعى عليها هي من تتحمل الخسارة التي لحقت به ، وأن ذلك نتيجة لتقاعسها عن إنهاء إجراءات بيع أصول الصندوق الذي وافق عليه ملاك الوحدات بالإجماع وفوضوا إليها إنهاء إجراءاته، فيجاب عن ذلك بأنه بعد اطلاع لجنة الاستئناف على ملف الدعوى وما أرفق به من مستندات، وبعد الاطلاع على الخطاب المرسل من شركة (أ) إلى الشركة المدعى عليها والمؤرخ في 2018/05/05م، تبيَّن أن شركة (أ) هي من قامت بإنهاء اتفاقية الشراء المشار إليها بإرادتها المنفردة مستندة في ذلك إلى حقها في الإنهاء المنصوص عليه في الاتفاقية المبرمة والاتفاقية المعدلة، مما يخالف ما ذكره المدعي من أن عدم إتمام البيع كان بسبب تقاعس الشركة المدعى عليها في إنهاء إجراءات البيع.

وبخصوص ما دفع به المدعي من بطلان ما زعمته الشركة المدعى عليها من أن الصندوق تمت تصفيته بخسارة لبيعه بالمزاد العلني، وأن الشركة المدعى عليها هي من تتحمل هذه الخسارة، كذلك تتحمل تبعات البيع بالمزاد العلني الذي لم يكن إلا نتيجة لتعديها وتجاوزها وتقصيرها في إدارة الصندوق ومخالفتها أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فيجاب عليه بأنه يتعين لبحث مسؤولية الشركة المدعى عليها عن الأخطاء التي ينسبها المدعي إلى المدعى عليها، المتمثلة في التعدي والتقصير والتجاوز ومخالفة الأنظمة، أن يقدم ما من شأنه أن يثبت تلك الأخطاء والمخالفات، أو ما من شأنه أن يبين أن ما آل إليه الصندوق من انخفاض في القيمة يعود إلى ما ينسبه إليها من أخطاء ومخالفات، وحيث لم يتبين للجنة الاستئناف في ضوء ما قدم إليها صحة ما ينسبه المدعي في هذا الشأن، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفع به المدعي بهذه الخصوص.

وأما بقية ما أورده المدعي في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيها ما يؤثر على صحة النتيجة التي خلصت إليها اللجنة في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3648/ل/د/1/2022م لعام 1443هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل
برفض طلبات الطرفين.