



## إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل                 | تاريخ صدور القرار                   |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 43/114                    | 3899/ل/د/2022/م لعام 1443هـ         | 1443/11/27هـ الموافق<br>2022/06/26م |
| رقم قرار لجنة الاستئناف   | تاريخ صدور القرار                   | نوع الدعوى                          |
| 2700/ل.س/2022 لعام 1444هـ | 1444/03/24هـ الموافق<br>2022/10/20م | مدنية                               |
| التصنيف الموضوعي          |                                     |                                     |
| صندوق استثمار عقاري       |                                     |                                     |

### الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنَّ الشركة المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقية لتأسيس صناديق استثمارية عقارية، وبناءً على ذلك قامت بالعمل على تأسيس "صندوق (أ)"، إلا أن الشركة المدعى عليها بعد مرور عامين قررت وقف العمل في الصندوق وتصفيته، مما حملَّ الشركة المدعية خسائر، تمثلت في المصروفات التي بذلتها في سبيل إنشاء الصندوق وتأسيسه. وطلبت تعويضها عن جميع المصروفات بمبلغ قدره (2,400,930) ريالاً بالإضافة إلى تعويضها عن أضرار الترافع. وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3899/ل/د/2022/م لعام 1443هـ القاضي بعدم اختصاصها بنظر الدعوى. وأبلغت الشركة المدعية بنسخة من القرار بتاريخ 1443/06/29هـ، وبتاريخ 1443/07/09هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، متضمنةً الآتي:

"أسباب الاستئناف: نصت المادة (٣٠) من نظام السوق على أن اختصاص اللجنة هو الفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع.. الخ. وبالنظر والتدقيق في النزاع الحاصل بين الشركة المدعية والشركة المدعى عليها سوف يظهر للجنة الموقرة أن الدعوى محل النظر من اختصاص اللجنة باعتبارها نتاج اتفاقية تأسيس صندوق عقاري نشأت وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار الصادر بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم: (١ - ٢١٩ - ٢٠٦) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٣هـ ومرخص من قبل الهيئة. وتسبب اللجنة



الموقرة قرارها على سند من قول إن العلاقة بين طرفي النزاع بوصف الشركة المدعية المطور للصندوق ووصف الشركة المدعى عليها مديراً لهذا الصندوق لا تخضع لأحكام نظام هيئة السوق المالية هو تسبب يشوبه الخلل والقصور حيث أن انعقاد الاختصاص من عدمه يبنى على وصف النظام وطبيعة العلاقة التي نشأت بين طرفي النزاع وليس على وصف وتكييف أحدهم، ولأن في التسبب بوصف الطرفين أعمال لخصوص السبب مقابل عموم اللفظ خلافا للقاعدة (العبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب).

والصحيح أن العلاقة بين طرفي النزاع إنما نشأت لأجل تأسيس صندوق استثماري عقاري وفقاً للائحة الصناديق العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية، واستكمالاً لمتطلبات ترخيص الصندوق التي اشترطتها الشركة المدعى عليها باعتبار المطور شريكاً في التأسيس، وتأسيس الصندوق هو موضوع وعنوان الاتفاقية التي نشأت من خلالها العلاقة بين الطرفين. (وأرفق ما يستشهد به).  
الحيثيات والطلبات: حيث إن العلاقة بين الطرفين نشأت على أساس اتفاقية تأسيس صندوق استثماري عقاري والغرض منها تأسيس صندوق عقاري خاضع لأحكام لائحة الصناديق الاستثمارية الصادر عن هيئة السوق المالية. لا يخفى عن لجنتم الموقرة أن الجهات القضائية الأخرى لن تنظر هذا النزاع بأي حال وسوف تقضي بعدم اختصاصها استناداً إلى الاختصاص الأصيل للجنة الموقرة بموجب صحيح النظام، فضلاً عن اتفاق طرفي النزاع في المادة التاسعة من الاتفاقية على أن تتم جميع الأعمال الخاصة بالاتفاقية استناداً للتعليمات والتشريعات واللوائح والنماذج التي تتطلبها وتصدرها هيئة السوق المالية. واستناداً إلى القاعدة: (المؤمنون على شروطهم) والقاعدة: (العبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعية طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بجميع طلبات موكلته.

وحيث تم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعية، فقد تقدّم وكيلها في تاريخ 1443/07/26هـ بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: لقد سبق للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية نظر هذه الدعوى والفصل فيها وهي الدعوى رقم (1440/86) ولذلك فلا يجوز النظر في هذه الدعوى مرة أخرى لسابق الحكم فيها حكماً نهائياً.

ثانياً: أما من حيث الموضوع بشأن وقف العمل بالصندوق وتصفيته فإن ذلك لم يتم بقرار من الشركة المدعى عليها بل كان القرار قرار مالكي وحدات الصندوق ومنهم الشركة المدعية نفسها فقد شاركت في التصويت وفي اتخاذ القرار بتصفية الصندوق وكان ذلك بمتابعة مستمرة



مع هيئة السوق المالية وقد كانت الشركة المدعى عليها قد اقترحت نقل الصندوق إلى مدير آخر ولكن صدر قرار مالكي الوحدات بالتصفية والشركة المدعية واحدة ممن أصدروا هذا القرار ولذلك فلا يجوز لها الادعاء بوجود خطأ من جانب الشركة المدعى عليها.

ثالثاً: تدعي الشركة المدعية أن الشركة المدعى عليها أنهت الاتفاقية بعد تأسيس الصندوق وتطالب بالتعويض بسبب ما ادعت أنه إخلال بأحكام الاتفاقية وهذا ادعاء باطل وذلك للآتي:

• إن الشركة المدعى عليها التزمت بالنظام الذي يفرض بتصفية الشركة إذا بلغت خسائرها نصف رأس المال المدفوع.

• إن الشركة المدعى عليها واجهت ظروفاً صعبة في ظل تدهور سوق العقار الأمر الذي وجدت أنه من الصعب عليها تجاوز الوضع وأن الخسائر سوف تزداد وتتضاعف مما يزيد الأضرار على المساهمين.

• إن تصفية الشركة لا تقتضي بالضرورة تصفية الصندوق وكان بالإمكان تحويل الصندوق إلى أي مدير آخر وفق شروط هيئة السوق المالية، ولكن قرار تصفية الصندوق جاء من مالكي الوحدات في الصندوق كما تعلم الشركة المدعية التي شاركت في الاجتماع وفي اتخاذ القرار بنقل الصندوق لمدير آخر.

رابعاً: تطالب الشركة المدعية بما تدعي أنه تعويض عن الخسائر التي تكبدتها في سبيل تنفيذ الاتفاقية، علماً بأن الشركة المدعية تسلمت بالفعل كامل مستحقاتها عن الأعمال التي قامت بها وفق شروط الاتفاقية فقد تسلمت عمولة شراء الأرض وتسلمت أتعاب وتكلفة ما قبل التشغيل وأتعاب متابعة الحصول على رخصة البناء وحافز الهندسة للمشروع، ولذلك لم يعد للمدعية أية مطالبات في مواجهة الشركة المدعى عليها. ومن المعلوم أنه وبسبب ما لحق بالسوق العقاري من هبوط فإن جميع الأطراف قد تضرروا وتعرضوا للخسارة سواء كان الأشخاص الطبيعيون أو الأشخاص الاعتباريون ممن لهم علاقة بالصندوق ولعل أكبر المتضررين هو مدير الصندوق، ولكن هذا ما تسبب فيه تدهور سوق العقار.

لكل هذا يتضح أمام سعادتك أن الدعوى قد سبق الفصل فيها كما أنها لا تقوم على أساس، حيث أن الشركة المدعى عليها لم تخالف أي نظام ولم تخل بأي شرط من شروط الاتفاقية وأنها تصرفت وفق الأحكام النظامية وبناء على قرارات مالكي وحدات الصندوق وبالمتابعة مع هيئة السوق المالية".



ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رد الدعوى شكلاً، واحتياطياً رد الدعوى لعدم صحتها، والحكم بمبلغ قدره (100,000) ريال يمثل أتعاب المحاماة.

وفي تاريخ 1443/08/26هـ صدر قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية رقم 2471/ل.س/2022 لعام 1443هـ القاضي بإلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3645/ل.د/2022م لعام 1443هـ، وإعادة الدعوى إليها للفصل في موضوعها. وفي تاريخ 1443/09/04هـ أعيد قيد الدعوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية برقم (43/319).

وفي تاريخ 1443/11/27هـ نظرت لجنة الفصل في الدعوى، وأصدرت قرارها رقم 3899/ل.د/2022م لعام 1443هـ القاضي بعدم اختصاصها بنظر الدعوى. وأبلغت الشركة المدعية بنسخة من القرار بتاريخ 1443/12/19هـ، وبتاريخ 1444/01/17هـ تقدّم وكيلها -السابق تعريفه - بمذكرة استئناف لم تخرج في مضمونها عما سبق تقديمه. وبتاريخ 1444/01/19هـ تم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعية؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديها من إجابة خلال خمسة أيام من تاريخه. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعى عليها، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدّم فيها من أوراق.

### 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 إلغاء القرار محل الاستئناف والحكم بجميع طلبات موكلته.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من عدم اختصاصها بنظر الدعوى، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وباطلاع لجنة الاستئناف على أوراق الدعوى وما قدّم فيها من مستندات، تبين لها أن الشركة المدعية أبرمت مع الشركة المدعى عليها في تاريخ 1437/12/03هـ الموافق 2015/09/16م



اتفاقية تأسيس صناديق عقارية، وقد تضمنت الاتفاقية تأسيس صندوقين عقاريين، يشار إلى الأول بـ"صندوق (أ)"، وإلى الثاني بـ"صندوق (ب)". وهي تطالب بصفتها المطور العقاري والمؤسس لصندوق (أ) بتعويضها عن جميع المصروفات التي تحملتها في سبيل إنشاء وتأسيس الصندوق، بعد قرار تصفية الصندوق.

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على الفقرة (أ) من المادة (الأولى) من لائحة صناديق الاستثمار - السارية في ذلك الوقت - التي نصت على أن: "تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم تأسيس صناديق الاستثمار وتسجيلها وطرح وحداتها وإدارتها وعملياتها والإشراف على جميع النشاطات المرتبطة بها في المملكة"، كذلك نصت المادة (الثمانون) من ذات اللائحة على أن: "تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص الآتي: 1) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق العقاري الخاص طرفاً فيها، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتأمين، وعقد المكتب الهندسي"، أيضاً نص الملحق رقم (12) "متطلبات شروط وأحكام الصندوق العقاري الخاص"، المرافق لللائحة صناديق الاستثمار في الفقرة رقم (29) على أن: "النظام المطبق: بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية".

وحيث تبين للجنة الاستئناف تأسيس صندوق (أ)، كذلك ثبت لها من اطلاعها على مذكرة الطرح الخاصة بالصندوق، التي تضمنت في البند (18 - المطور) أن الشركة المدعية هي المطور للصندوق، ونصت في البند (9 - الرسوم والمصاريف) من ذات المذكرة على الآتي: "9 - 3 أتعاب المطور: سيتقاضى المطور مبلغ قدره 500,000 ريال سعودي مقابل إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية ومتابعة استخراج التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع حسب اتفاقية تأسيس الصندوق الموقعة بين مدير الصندوق والمطور. سيتقاضى المطور أتعاب إدارة المشروع بنسبة 5% من إجمالي تكلفة الانشاءات أي بمبلغ وقدره 2,363,200 ريال سعودي خلال فترة عمل الصندوق".

وحيث إن الشركة المدعية، بصفتها المطور العقاري والمؤسس لصندوق (أ)، تطالب بتعويضها عن المصروفات التي تحملتها في سبيل إنشاء وتأسيس الصندوق محل الدعوى، وحيث إن الأعمال التي تطالب الشركة المدعية بسداد قيمتها منصوص عليها في مذكرة الطرح الخاص للصندوق، ومنظمة ومندرجة في لائحة صناديق الاستثمار، وذلك بوصف أعمال تأسيس الصناديق الاستثمارية من الأعمال التي تهدف لائحة صناديق الاستثمار إلى تنظيمها، وفق ما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة (الأولى) منها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن دعوى الشركة المدعية تدخل في



اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، وفقاً لما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية.

وتأسيساً على ما تقدم، وبمنظر هذه الدعوى موضوعاً، وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على اتفاقية تأسيس صناديق عقارية المبرمة بين طرفي الدعوى بتاريخ 2015/09/16م، تبين لها أن البند (8). رسوم وأتعاب الطرفين) تضمن أن تتقاضى الشركة المدعية بصفتها المطور والمشغل للصندوق الأتعاب الآتية:

| الرسوم                                                                                                                                                                                                                          | وصف الخدمات                                                                                                                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 0.62% من قيمة الأرض التي تعادل 25% من قيمة عمولة الشراء                                                                                                                                                                         | عمولة شراء الأرض                                                                                                                                                          | 1 |
| يتقاضى الطرف الثاني 50% (من رسوم الاشتراك، المقرر أن تكون لغاية 2%) من قيمة الوحدات المباعة بواسطة الطرف الثاني وتدفع من المستثمرين في الصندوق (عند قبول مدير الصندوق بعملاء الطرف الثاني) لمرة واحدة فقط عند الاشتراك بالصندوق | رسوم الاشتراك                                                                                                                                                             | 2 |
| يحصل الطرف الثاني على ما نسبته 5% من تكاليف الأعمال الإنشائية وتدفع مع كل مستخلص                                                                                                                                                | أتعاب المطور                                                                                                                                                              | 3 |
| يستحق الطرف الثاني نظير القيام بأعمال التشغيل والصيانة نسبة 12% من إجمالي الإيرادات المتحصلة سنوياً                                                                                                                             | أتعاب التشغيل والصيانة والنظافة                                                                                                                                           | 4 |
| يحصل الطرفان على ما نسبته 30% من أي عائد يتجاوز معدل العائد على الاستثمار المتفق عليه سنوياً، ويوزع عند تصفية الصندوق وذلك على النحو التالي: 50% للطرف الأول، 50% للطرف الثاني                                                  | حافز الأداء في حالة تحقيق أعلى من العائد السنوي المستهدف والمذكور ضمن نشرة شروط وأحكام الصندوق والذي سوف يتم الاتفاق عليه عند الانتهاء من دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع | 5 |
| يحصل الطرف الثاني نظير دراسة الجدوى الاقتصادية ومتابعة الاستشاري الهندسي (المصمم) لحين الحصول على رخصة البناء على مبلغ 500,000 ريال (فقط خمسمائة ألف ريال) يتم                                                                  | أتعاب وكلف ما قبل التشغيل وأتعاب متابعة الحصول على رخصة البناء وحافز الهندسة القيمة للمشروع                                                                               | 6 |



|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| صرفها على دفعتين:<br>الدفعة الأولى: بقيمة 200,000 فقط مائتان ألف ريال تستحق عند بدأ تشغيل الصندوق<br>الدفعة الثانية: بقيمة 300,000 فقط ثلاثمائة ألف ريال تستحق عند الحصول على رخصة البناء للمشروع |                                                                                                                                             |   |
| 1.25% من قيمة بيع المشروع                                                                                                                                                                         | عمولة بيع المشروع في حال بيعه لطرف خارجي بعد الانتهاء من أعمال الانشاءات (في حال بيع المشروع لصندوق تأجيري فلا توجد عمولة بيع لكلا الطرفين) | 7 |

كذلك نصت الفقرة (1) من البند (12. قواعد عامة) من ذات الاتفاقية على أنه: "لا يحق للطرفين، حال اكتمال تأسيس الصندوق الأول أو الثاني، الاعتذار عن انجاز أي بند من بنود هذه الاتفاقية، وفي حال إخلال أحد طرفي هذه الاتفاقية بأي بند من بنودها يتوجب عليه تعويض الطرف المتضرر بكافة الأضرار والخسائر التي يتحملها الطرف المتضرر".

وباطلاع لجنة الاستئناف على الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية بتاريخ 1443/06/01هـ، المتضمنة قيام الشركة المدعى عليها بتاريخ 2019/03/08م بإشعار الهيئة بإنهاء صندوق (أ) ورغبتها في تصفيته، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف إخلال الشركة المدعى عليها بالتزاماتها مع الشركة المدعية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على أوراق الدعوى وما قُدم فيها من مستندات، تبين لها أن الشركة المدعى عليها سلمت إلى الشركة المدعية مبلغاً قدره (182,109) ريالاً مقابل عمولة شراء الأرض، ومبلغاً قدره (500,000) ريال نظير قيامها بإعداد دراسة الجدوى الاقتصادية ومتابعة استخراج التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع، وذلك وفق ما تضمنته الفقرتان (1) و(6) من البند (8). رسوم وأتعاب الطرفين المشار إليه أعلاه. أما ما يتعلق بالفقرات الأخرى المنصوص عليها في البند (8). رسوم وأتعاب الطرفين، وحيث لم يتبين للجنة الاستئناف تنفيذ الشركة المدعية لالتزامها المقابل لذلك، ولا سيما أن الشركة المدعية لم تقدم ما يبين ما تعرضت له من ضرر، وحيث إن المستقر قضاءً أن الشركة المدعية هي المكلفة بإثبات دعواها وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن،





ومن ذلك بيان الأسس التي تستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلب الشركة المدعية.

أما ما طالب به وكيل الشركة المدعية من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكلته عن أتعاب المحاماة، فيجيب عنه بأنه لا وجه لهذا الطلب بعد انتهاء لجنة الاستئناف إلى عدم ثبوت الضرر الذي تدعي الشركة المدعية أنه أصابها، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلب الشركة المدعية في هذا الشأن.

أما ما أورده وكيل الشركة المدعية في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم ترفيه ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

#### فلهذه الأسباب

**قررت لجنة الاستئناف:**

**أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3899/ل/د/2022م لعام 1443هـ.**  
**ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.**