



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
44/162	4223/ل/د 2023/م لعام 1444هـ	1444/6/29هـ، الموافق 2023/01/22م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
2857/ل.س/ 2023 لعام 1444هـ	1444/09/14هـ الموافق 2023/04/05م	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 تعاقد مع المدعى عليها للاشتراك في صندوق (م)، وهو صندوق عقاري عام مغلق، بمبلغ إجمالي قدره (51,000) ريال، وقامت المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق عدة مرات، واعترض على تجاوز المدة المتفق عليها للتصفية وعلى عدم تسليمه لحصيلة استثماره بالمخالفة لللائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق. وطلب تصفية الصندوق عن طريق عرضه بالمزاد العلني والتعويض عن الضرر وعن أتعاب الترافع، وكطلب احتياطي استرداد رأس ماله واستعادة رسوم الاشتراك في الصندوق. وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 4223/ل/د 2023/م لعام 1444هـ القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام المدعى عليها بتصفية صندوق (م)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية. ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت المدعى عليها بنسخة من القرار، فتقدم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:
"أولاً: التمهيد:

أ - تقديم الاستئناف خلال المدة النظامية: استلمت شركة (ك) القرار محل الاستئناف بتاريخ وتقدمنا بمذكرة الاستئناف هذه بتاريخ وبالتالي يكون الاستئناف مقدماً خلال الفترة النظامية.

ب - الوقائع:



- 1 - بتاريخ صدرت موافقة الهيئة على تأسيس صندوق (م) كصندوق عام مغلق، وفي تاريخ انطلقت أعمال الصندوق بشكل رسمي ومدته خمس سنوات.
- 2 - أنجزت شركة (ك) أجزاءً كبيرة من المشروع، ولكنها واجهت عدة معوقات خارجة عن إرادتها ومرتبطة بالإجراءات النظامية، أدت إلى تأخير عملية تأجير أو بيع المشروع بسبب عدم إيصال خدمات الكهرباء والماء والهاتف، إضافة إلى تأخير عدد من مقاولي المشروع في إنجاز الأعمال الموكلة إليهم ورغم ذلك وصل المشروع إلى مراحله الأخيرة.
- 3 - بتاريخ قبل انتهاء مدة الصندوق الأصلية تقدمت شركة (ك) بخطاب إلى هيئة السوق المالية يتضمن إنجازات المشروع والمراحل التي وصلها، وموضحاً فيه الأسباب التي أدت إلى التأخر ويطلب تمديد مدة الصندوق استناداً على الفقرة (30) والفقرة (6) من لائحة أحكام وشروط الصندوق.
- 4 - بعد ذلك أصدرت هيئة السوق المالية 'الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة' وتم تزويد شركة (ك) بنسخة منه لتتقيد به.
- 5 - استوفت المدعي عليها المتطلبات اللازمة للإطار التنظيمي ومن ذلك: موافقة مالكي الوحدات للصندوق على التمديد، فصدر بناءً على ذلك موافقة هيئة السوق المالية على تمديد الصندوق، وبعد ذلك أصدر ملاك الوحدات عدة قرارات لتمديد الصندوق ووافقت عليها هيئة السوق المالية حتى تاريخ
- 6 - صدرت عدة قرارات من لجنة الفصل ولجنة الاستئناف في دعاوى مماثلة بذات الصندوق محل الدعوى أكدت على صحة ونظامية إجراءات تمديد مدة الصندوق محل الدعوى.
- 7 - قبل انتهاء مدة الصندوق شرعت المدعى عليها بإجراءات التصفية حيث وافق مجلس إدارة صندوق (م) العقاري على خطة إنهاء وتصفية الصندوق، وتم إشعار مالكي الوحدات بهذه الخطة.
- 8 - لا يزال الصندوق في الفترة النظامية للتصفية المنصوص عليها في الفقرة (ط) من المادة (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي نصت على 'في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق'.
- 9 - بتاريخ أصدرت اللجنة القرار محل الاستئناف، الذي يقضي بإلزام شركة (ك) بتصفية الصندوق بناءً على أن مدة الصندوق الأصلية انتهت في ولم تأخذ بالتمديدات للصندوق التي وافقت عليها الجهة المنظمة للصناديق (هيئة السوق المالية) وملاك الوحدات في الصندوق، ومناقضةً في ذلك ما أخذت به لجنة الفصل ولجنة الاستئناف في قرارات سابقة في دعاوى مماثلة تتعلق بذات الصندوق والذي ذهبت فيه إلى صحة التمديدات.



ثانياً: أسباب الاستئناف: بُني القرار محل الاستئناف على عدد من الحثيات الواردة في صفحة (٧ - ٨

- ٩) فيما يلي نصوص تلك الحثيات، والإجابة على كل منها:

أ - لم تنتهِ مُدة الصندوق في تاريخ وإنما تم تمديدتها قبل انتهاء المدة الأصلية: ورد في حثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: '... وحيث إن الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى تنص على ما يأتي: "إنهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1 - انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله..."، كما ورد ما نصه: 'وحيث تبين للدائرة انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي انتهت في تاريخ '... ونجيب عن ذلك بالآتي: إن الفقرة (30 - تعديل شروط وأحكام الصندوق) من لائحة الشروط والأحكام نصت على الآتي: 'إن الشروط والأحكام المبينة في هذه النشرة تعتبر سارية المفعول ما لم يجر عليها مدير الصندوق تعديلاً جوهرياً بعد موافقة هيئة السوق المالية، كما يحق لمدير الصندوق في أي وقت من الأوقات وفقاً لتقديره أن يعدل هذه الشروط والأحكام بما يتحقق به مصلحة الصندوق على أن يحصل مسبقاً على موافقة هيئة السوق المالية قبل أي تعديل، وأن يبلغ المشتركين بواسطة البريد بالتعديل المعتمد ويوافيهم بنسخة النص المعدل خلال عشرة أيام عمل وتصبح التعديلات نافذة بعد (60) يوماً من اعتمادها من هيئة السوق المالية'. وهذا ما فعلته شركة (ك) فقد قامت بالتعديل على الشروط، وفيما يلي نبين الخطوات التي اتخذتها شركة (ك) لمعالجة المدة الزمنية للصندوق:

- بتاريخ أي قبل انتهاء المدة الأصلية للصندوق أرسلت شركة (ك) خطاباً إلى هيئة السوق المالية، يتضمن طلب الموافقة على تمديد الصندوق وتعديل المدة المحددة له حسب أحكام الصندوق استناداً إلى الفقرة (30) من أحكام الصندوق، إضافةً إلى البند (6) من أحكام الصندوق الواردة في الفقرة (د) من هذه المذكرة، فأجابت الهيئة بأنه يلزم إجراء تصويت عليه من المستثمرين في الصندوق، وقد تم استيفاء ذلك الإجراء.

- بعد ذلك أصدرت هيئة السوق المالية (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) وطلبت من شركة (ك) أن تعيد التصويت بناءً عليه، وجاءت نتيجة التصويت بموافقة الأغلبية على تمديد فترة الصندوق حتى تاريخ وبناءً عليه رفعت شركة (ك) (مدير الصندوق) الأوراق إلى الهيئة لأخذ موافقتها على ذلك، وصدرت موافقة الهيئة على التمديد.

- بتاريخ عقدت شركة (ك) اجتماعاً لملاك الوحدات لتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ



- بتاريخ عقدت شركة (ك) اجتماعاً لملاك الوحدات لتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية أخرى فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ

- بتاريخ عقدت شركة (ك) اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحت عدداً من البنود لمعالجة وضع الصندوق وتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية أخرى فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ

- بتاريخ عقدت شركة (ك) اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحت عدداً من البنود لمعالجة وضع الصندوق وتمديد مدة الصندوق لمدة سنة إضافية بهدف بيع الأصول فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ

مما يعني أن الصندوق محل الدعوى لم ينته في حسب ما ذهبت إليه لجنة الفصل، وجرى إقرار تمديد مدة الصندوق قبل نهاية المدة الأصلية وذلك بناءً على التعديل الذي أُجري على لائحة الشروط والأحكام وبناءً على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة الصادر عن هيئة السوق المالية، وبقرار أغلبية مالكي الوحدات في الصندوق، وبناءً على موافقات هيئة السوق المالية التي أكدت على صحة هذه التمديدات.

ب - عالجت لائحة الأحكام والشروط (انتهاء الصندوق قبل التمكن من بيع المشروع أو تأجيله): ورد في حيثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: '... وحيث تنص المادة (الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري - قبل التعديل - على أن "أ" ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية: 1) انتهاء المدة المحددة للصندوق...'. ونجيب عن ذلك بالآتي: مع تمسكنا بما أوردناه سابقاً بأن الصندوق محل الدعوى لم تنته مدته وإنما تم تمديده بصورة نظامية، إلا أن هذه الفقرة لا تنطبق على ما حدث للصندوق محل الدعوى، حيث تعذر بيعه لأسباب خارجة عن إرادة شركة (ك)، مما أعاق تصفيته. وهذه الحالة - أي عدم التمكن من بيع المشروع قبل نهاية مدته - قد عالجها بند (6) - استراتيجيات الاستثمار الرئيسية) بالفقرة الثامنة (مرحلة التشغيل) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق بالنص الآتي: 'في حال عدم التمكن من بيع المشروع في نهاية عمر الصندوق سوف يقوم مدير الصندوق بتحويل الصندوق إلى صندوق مدر للدخل'. ومن ذلك يتضح أن القرار محل الاستئناف أهمل أعمال البند (6) - استراتيجيات الاستثمار الرئيسية) المشار إليها في الفقرة السابقة.

ج - سوابق قضائية صادرة من اللجنة الابتدائية واللجنة الاستئنافية، تتعلق بذات الصندوق محل الدعوى تؤكد على صحة تمديدات الصندوق، في دعاوى مماثلة لمستثمرين آخرين: سبق أن أقيمت عدة دعاوى مماثلة أمام اللجنة ضد شركة (ك)، تتعلق بذات الصندوق محل الدعوى؛ فصدر فيها قرارات نهائية من



اللجنة الاستئنافية أكدت فيها على صحة تمديدات الصندوق محل الدعوى حيث ورد في التسبيب ما نصه: '.... وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد؛ مما تكون معه المدعى عليها قد التزمت بما ورد في الفقرة (ج) من البند (أولاً)، والبند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى إلغاء قرار لجنة الفصل محل الاستئناف ورفض طلبات المدعية...، وانتهت إلى رفض طلبات المدعين، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: القرار رقم (--) والقرار رقم (- -). بل أن اللجنة الابتدائية (الدائرة الثانية) أصدرت قراراً قبل شهر تقريباً برقم (--) حكمت فيه بصحة تمديدات الصندوق محل الدعوى واستندت على قرارات لجنة الاستئناف بصحة تمديدات الصندوق محل الدعوى.

أصحاب السعادة: إنه من غير العدل والإنصاف أن تصدر لجنتنا الفصل والاستئناف قرارات قضائية نهائية لصالح المدعى عليها تتضمن صحة التمديدات على الصندوق محل الدعوى؛ مما جعل المدعى عليها تستمر بإدارة الصندوق ومن ثم يصدر قراراً -بشكل مفاجئ - على نفس الصندوق يتضمن بأن مدة الصندوق قد انتهت منذ عام ٢٠١٦م، وإن ما ذهب إليه الدائرة الابتدائية في تسبيب الحكم من اعتبار أن مدة الصندوق انتهت في تاريخ وعدم الأخذ بصحة التمديدات التي تمت على الصندوق هو خطأ جسيم ويعيب القرار محل الاستئناف ومناقض للقرارات النهائية السابقة التي تم إرفاقها بهذه المذكرة؛ مما سيتسبب بآثار قانونية جسيمة على المدعى عليها في مواجهة المدعي ومالكي الوحدات وهيئة السوق المالية وذلك بالرغم من أن اللجنة الابتدائية ذاتها ولجنة الاستئناف قد أصدرت عدة قرارات أكد فيها على صحة التمديدات على مدة الصندوق ترتب عليها استمرار المدعى عليها بإدارة الصندوق.

د - نؤكد على أن الصندوق محل الدعوى لا يزال في الفترة النظامية للتصفية: وحيث بينا سابقاً بأن الصندوق محل الدعوى ينتهي بتاريخ وحيث تؤكد المدعى عليها بأن الصندوق محل الدعوى في مراحلهِ الأخيرة للتصفية وحيث تنص المادة (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على الآتي: 'في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق'. وحيث إن هذه الدعوى تم رفعها من المدعي بتاريخ أي قبل انقضاء المدة النظامية لتصفية الصندوق؛ مما يثبت معه بأن الصندوق لا يزال في الفترة النظامية للتصفية الأمر الذي يتعين معه رفض طلبات المدعي.

هـ - استناد اللجنة على خطابات قديمة للهيئة في دعاوى سابقة تعود لعام 1440هـ، وعدم قيامها بمخاطبة الهيئة واستنادها على خطابات جديدة توضح تمديدات مدة الصندوق التي تمت فيما بعد: ورد بالصفحة (٧) من أسباب القرار محل الاستئناف ما يفيد بأن اللجنة سبق أن خاطبت الهيئة بشأن الصندوق



محل الدعوى في دعاوى مماثلة وورد جواب الهيئة بتاريخ المتضمن صحة صدور موافقة الهيئة على التمديدات محل الصندوق حتى تاريخ ولما أن الخطاب الذي أشارت إليه اللجنة قديم جداً ولا يخص هذه الدعوى فإن هذا الاجراء لا يصح الاستناد عليه في هذه الدعوى فلو قامت اللجنة بمخاطبة الهيئة مجدداً أثناء نظر هذه الدعوى ستفيدها الهيئة بأنها وافقت على تمديدات الصندوق وتم تمديده حتى تاريخ " (وأرفق ما يستند إليه).

ثم أجمل وكيل المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم برفض طلبات المدعي لعدم ثبوت قيامها على أساس صحيح من النظام، وإلزام المدعي بالتعويض عن أتعاب المحاماة.

وتم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من المدعى عليها، فتقدم وكيله بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"أولاً: من حيث الشكل: بما أن هذه المذكرة قد تم تسليمها قبل مضي (٣٠) يوماً من تاريخ استلام المذكرة الاستئنافية مما يكون معه الرد مقبولاً شكلاً لتقديمه خلال الأجل المحدد نظاماً.

ثانياً: من حيث الموضوع:

1) أشارت المدعى عليها / المستأنفة في مذكرتها أنها قد أنجزت أجزاء كبيرة من المشروع ولكنها واجهت عدة معوقات خارجة عن إرادتها مرتبطة بالإجراءات النظامية أدت إلى تأخير عملية تأجير أو بيع المشروع بسبب عدم إيصال خدمات الكهرباء والماء والهاتف إضافة إلى تأخر عدد من مقاولي المشروع في إنجاز الأعمال الموكلة إليهم دون أن تقدم أي ما يثبت هذه الادعاءات لا سيما وأن المشروع قد تجاوز المدد النظامية له من تاريخ بداية ولا يتصور أن لا تكون كل هذه المدة كافية لإتمام المشروع مع الافتراض أن ما تدعيه المدعي عليها صحيح من معوقات.

2) تمسكت المدعى عليها بأن مدة الصندوق محل الدعوى لم تنتهي بعد وأن جميع التمديدات التي تم الإشارة إليها صحيحة مما يجعل الصندوق لا يزال في حيز المدة النظامية للتصفية دون الأخذ بالاعتبار لما جاء في الحكم محل الاستئناف والذي قضى بانتهاء مدة الصندوق في تاريخ وعدم تقديم المدعى عليها ما يثبت نظامية التمديدات التي أجرتها بعد انقضاء المدة النظامية للصندوق لا سيما وأن الأصل هو انقضاء مدة الصندوق بانقضاء المدة النظامية المحددة بموجب شروط وأحكام الصندوق ما لم يتم تمديده وتقديم ما يثبت صحة هذا التمديد نظاماً؛ الأمر الذي عجزت المدعى عليها عن تقديمه مما يجعل القرار محل الاستئناف صحيحاً وحريراً بالتأييد من سعادتكم.

٣) أما عدا ذلك من دفعات جاءت في مذكرة الاستئناف المقدمة من قبل المدعى عليها فنرى أنها قد تم الرد على جميعها في المذكرات السابقة لنا ولا نرى فيها ما يصح موقف المدعى عليها النظامي في هذه



الدعوى فنتمسك بما جاء بمذكراتنا السابقة. وبناء على ما سبق ولما تبين لمقام رئيس وأعضاء لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية ومن خلال هذه الدعوى فإنني أطلب من سعادتكم ما يلي: (1) تأييد الحكم بتصفية الصندوق ورفع الضرر الذي لحق بنا كمستثمرين جراء السنين العجاف التي مرت بنا. (2) تعويض موكلي المدعي جراء الإضرار التي لحقت به نتيجة لخطأ المدعى عليها بمبلغ قدره (10.000) عشرة آلاف ريال. (3) تحمل المدعى عليها لأتاعاب المرافعة بمبلغ قدره (5.000) خمسة آلاف ريال.

وتقدم وكيل المدعى عليها بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"أولاً: نتمسك بجميع الدفع الواردة بمذكرة الاستئناف والمذكرات المقدمة أمام اللجنة الابتدائية. ثانياً: نؤكد على صحة تمديدات الصندوق:

أ - ورد بمذكرة المدعي الجوابية ما نصه: '... لا سيما وأن الأصل هو انقضاء مدة الصندوق بانقضاء المدة النظامية المحددة بموجب شروط وأحكام الصندوق ما لم يتم تمديده وتقديم ما يثبت صحة هذا التمديد نظاماً الأمر الذي عجزت المدعي عليها عن تقديمه مما يجعل القرار محل الاستئناف صحيح وحريراً بالتأييد من سعادتكم' ونجيب على ذلك بالآتي: لا صحة بأن المدعى عليها عجزت عن تقديم ما يثبت صحة التمديدات نظاماً، حيث قدمنا بمذكرة الاستئناف جميع مستندات التمديدات للصندوق وما يثبت موافقة هيئة السوق المالية عليها، كما أرفقنا عدداً من السوابق القضائية الصادرة من اللجنتين الابتدائية والاستئنافية التي أخذت بصحة هذه التمديدات بذات الصندوق محل الدعوى، ونحيل إلى مذكرتنا الاستئنافية، وبالتحديد إلى الفقرة (ثانياً - أ) من مذكرة الاستئناف تلافياً للإطالة.

ب - سوابق قضائية بذات الصندوق محل الدعوى: نؤكد على ما سبق إرفاقه من سوابق قضائية حيث أقيمت عدة دعاوى مماثلة أمام اللجنة ضد شركة (ك)، تتعلق بذات الصندوق محل الدعوى؛ فصدر فيها قرارات نهائية من اللجنة الاستئنافية أكدت فيها على صحة تمديدات الصندوق محل الدعوى حيث ورد في التسبيب ما نصه: '... وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد؛ مما تكون معه المدعى عليها قد التزمت بما ورد في الفقرة (ج) من البند (أولاً)، والبند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى إلغاء قرار لجنة الفصل محل الاستئناف ورفض طلبات المدعية...'، وانتهت إلى رفض طلبات المدعين، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: القرار رقم (--)، والقرار رقم (- - -). بل أن اللجنة الابتدائية (الدائرة الثانية) أصدرت قراراً قبل مدة قصيرة برقم (--). حكمت فيه بصحة تمديدات الصندوق محل الدعوى واستندت على قرارات لجنة الاستئناف بصحة تمديدات الصندوق محل الدعوى" (وأرفق ما يستند إليه).

لجنة الاستئناف



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

وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً. ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم برفض طلبات المدعي، وإلزام المدعي بالتعويض عن أتعاب المحاماة.

وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام المدعى عليها بتصفية صندوق (م)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وبإطلاع لجنة الاستئناف على ملف الدعوى وما قُدم فيه من مستندات، تبين لها أن المدعي تعاقد مع المدعى عليها للاشتراك في الصندوق محل الدعوى في تاريخ ... بمبلغ قدره (51,000) ريال، وقامت المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق عدة مرات، واعترض على تجاوز المدعى عليها للمدة المتفق عليها للتصفية، وعلى عدم تسليمه لحصيلة استثماره، بالمخالفة لللائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق، وطلب إلزام المدعى عليها بتصفية الصندوق عن طريق عرضه بالمزاد العلني والتعويض عن الضرر وعن أتعاب الترافع، وكطلب احتياطي استرداد رأس ماله واستعادة رسوم الاشتراك في الصندوق.

وبإطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلغ من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (.....) بتاريخ الذي نص في البند (أولاً) منه على أنه: "ج) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات نسبة أعلى"، كذلك نص في البند (ثانياً) على أنه: "يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري الذي لم يتمكن من إنهائه خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو لم يتمكن من تصفيته، عقد اجتماع لمالكي وحدات الصندوق خلال مدة أقصاها خمسة وأربعين يوم من تاريخ هذا التعميم للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، وفقاً للضوابط المشار إليها في البند (أولاً) أعلاه"، وبإطلاع لجنة الاستئناف على الفقرة (2) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى التي تنص على أن: "صندوق (م)، هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل برأس مال قدره (225,000,000) ريال سعودي وحده الأدنى (160,000,000) ريال سعودي، ومدة الصندوق (3) سنوات (سنتين للإنشاء وسنة واحدة للتأجير) مع إمكانية تمديد



لسنتين إضافيتين تبدأ من نهاية السنة الثالثة ويتم إقفاله وتصفيته عند توفر أحد الحالات الخاصة بالتصفية والإنهاء الواردة بهذه النشرة".

وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً عاماً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرْحاً عاماً، وحيث انصبت دعوى المدعي على طلب إلزام المدعى عليها بتصفية الصندوق عن طريق عرضه بالمزاد العلني لتجاوزها للمدة المتفق عليها للتصفية، والتعويض عن الضرر وعن أتعاب الترافع، وكطلب احتياطي استرداد رأس ماله واستعادة رسوم الاشتراك في الصندوق، وحيث إن مدة الصندوق محل الدعوى ثلاث سنوات وقامت المدعى عليها بتمديداتها سنتين إضافيتين بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في شروط وأحكام الصندوق، وتنتهي مدة الصندوق بعد التمديد بتاريخ، وأن المدعى عليها قامت بعقد اجتماع للمالكين الوحدات بتاريخ، بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، وكانت نسبة الحضور (41.34%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (92.44%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد. ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (32.33%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (96.40%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد. ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (37.89%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (93.85%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد، ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ بحضور ملاك الوحدات، وتم التصويت والموافقة على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد، ثم أعلنت المدعى عليها نتائج اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ المتضمن في أحد بنوده تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ لغرض بيع المشروع لمستثمر أو صندوق ريت تحت إدارة شركة (ك) أو أي شركة مالية أخرى، ثم أعلنت المدعى عليها نتائج اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (47.84%)، وتضمن التصويت تمديد الصندوق سنة إضافية حتى تاريخ بهدف التخارج سواء من خلال البيع المباشر لمستثمر أو صندوق ريت أو تأسيس صندوق ريت (ن) من قبل (ك) أو أي شركة مالية أخرى أو البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأشهر الستة الأخيرة من التمديد بالتوازي مع البيع المباشر، وتم التصويت والموافقة بإجمالي أصوات يعادل (85.6%) وحدة من إجمالي الوحدات التي يحق لها



التصويت، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد؛ وحيث دفعت المدعى عليها أنها قبل انتهاء مدة الصندوق شرعت بإجراءات التصفية إذ وافق مجلس إدارة الصندوق محل الدعوى على خطة إنهاء وتصفية الصندوق، وتم إشعار مالكي الوحدات بهذه الخطة، وحيث نصّت الفقرة (ط) من المادة (الثالثة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أنه: "في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق"، مما تكون معه المدعى عليها قد التزمت بما ورد في الفقرة (ج) من البند (أولاً)، والبند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يثبت مخالفة المدعى عليها للائحة صناديق الاستثمار العقاري أو مذكرة شروط وأحكام الصندوق في خصوص الإجراءات المتخذة على الصندوق، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلب المدعي في هذا الشأن.

أما ما طالب به وكيل المدعى عليها في مذكرة استئنافه من التعويض عن أتعاب المحاماة، فيجيب عن ذلك بأن المدعي مارس حقه في المطالبة بما يظنه حقاً له في مواجهة المدعى عليها؛ الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن هذا الطلب.

وبمراجعة لجنة الاستئناف للقرار محل الاستئناف، لاحظت وجود خطأ مادي في اسم المدعى عليها؛ إذ ورد في القرار محل الاستئناف أن اسم المدعى عليها هو: (شركة مجموعة (ك))، والصحيح وفق السجل التجاري للمدعى عليها هو: (شركة (ك))، الأمر الذي يتعين معه تصحيح اسم المدعى عليها وفقاً لذلك.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 4223/ل/د 2023/م لعام 1444هـ.
ثانياً: رفض طلبات الطرفين.