إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/518	5327/ل/د1/2024 لعام 1446هـ	1446/03/13هـ الموافق 2024/09/16م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3570/ل.س/2024 لعام 1446هـ	1446/06/14هـ الموافق 2024/12/15م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدَّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه في عام ..... اشترك في صندوق (د) بحصة عينية عبارة عن قطع أراض قُيّمت بمبلغ قدره (2.000.000) ريال عند الاشتراك، وأن المدعى عليها - بصفتها مدير الصندوق- ارتكبت مخالفات وأخطاء هندسية أدت إلى عدم قدرتها على بيع المشروع، مما أدى إلى فشل الصندوق وخسارة المستثمرين لرؤوس أموالهم، وأن المدعى عليها قامت بتمديد عمر الصندوق دون أخذ موافقة المستثمرين، ولم تقم بإشعارهم بانتهاء الصندوق. وطلب إعادة اشتراكه بمبلغ قدره (2,000,000) ريال، وبتعويضه عن الأضرار بمبلغ قدره (2,000,000) ريال.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5327/ل/د1/2024 لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: فسخ اتفاقية الاشتراك في صندوق (د) المبرمة بين المدعي والمدعى عليها.

ثانياً: إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره مليوني (2,000,000) ريال.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلغ المدعي بنسخة من القرار، فتقدَّم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

نص تسبيب قرار الدائرة برد طلب التعويض: (... وفيما يتعلق بطلب المدعي التعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة لتصرفات المدعى عليها بمبلغ قدره (2,000,000) ريال، وحيث إن تقدير التعويض ينبغي ألا يكون منفكاً عما يتوقع المضرور الحصول عليه من أرباح، استناداً إلى أن التعويض

يكون بناءً على تعرض له المضرور من خسارة وما فاته من كسب؛ وحيث أن المستقر قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طلبه في هذا الشأن).

أولاً: مناقشة التسبيب:

1. الظاهر في نصوص تسبيب الدائرة للقرار، قناعتها بتوفر جميع أركان التعويض: (الخطأ، الضرر، العلاقة السببية بينهما)، ونورد لسعادتكم بعضاً من النصوص الواردة في تسبيب القرار محل الاستئناف: أ- النصوص التي تثبت 'الخطأ' في تسبيب القرار: - (وحيث إن المسؤولية وفقاً للقواعد العامة لا تقوم إلا بتوفر أركانها الثلاثة، من خطأ، وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت هذه الأركان قامت المسؤولية، ورتبت آثارها المتمثلة بالتعويض). - (وبالاطلاع الدائرة على...، لم يتبين لها أن المدعى عليها دعت لاجتماع ملاك الوحدات للتصويت على القرار الذي ينوي مدير الصندوق اتخاذه...). - (كما لم يتبين عقد اجتماع لملاك الوحدات حسب الإجراءات النظامية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (الثامنة والثمانين). - (وحيث لم تقوم المدعى عليها عند انتهاء مدة الصندوق في تاريخ: ..... باتخاذ الإجراءات النظامية لمعالجة وضعه، ودعوة ملاك الوحدات لاتخاذ القرار بشأن تمديد الصندوق أو تصفيته، بل تعثر الصندوق لمدة ثلاث سنوات، ثم قامت بتصفيته في تاريخ: (.....) بشكل عيني وبما يخالف أهداف الصندوق المتمثلة في بيع أصوله). - (مما تنتهي معه الدائرة إلى ثبوت خطأ المدعى عليها في تنفيذ التزاماتها النظامية والعقدية). ب- النص الذي يُثبت 'الضرر والعلاقة السببية' في تسبيب القرار: (وحيث تبين للدائرة تعثر إنجاز أعمال الصندوق محل الدعوى، وقيام المدعى عليها بتصفية الصندوق عينياً، مما نتج عنه خسارة في العائد على استثمار المدعي بنسبة قدرها (46.55%).

2. وبثبوت الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما يستحق المستأنف التعويض المطلوب كما جاء في المادة (120) من نظام المعاملات المدنية ونصها: (كل خطأً سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض)، ولا يمنع عدم تمكن الدائرة من تقدير التعويض عدم الحكم به فقد نصت المادة (141) من نظام المعاملات المدنية على: (للمحكمة إن لم تتمكن من تقدير التعويض تقديراً نهائياً أن تقرر تقديراً أولياً للتعويض مع حفظ حق المتضرر في المطالبة بإعادة النظر في تقدير التعويض خلال مدة تعيينها)، بذلك يتقرر خطأ الدائرة في حرمان المدعي من طلبه بالتعويض بشكل نهائي.

3. لا يخفى على شريف علم الدائرة تضخم وتضاعف أسعار العقار خلال العشر سنوات الماضية مما يتأكد معه فوات الربح على المدعي، خصوصاً أنه هدف استثمار المدعي في الصندوق هو الربح وتنمية المال خلال الفترة المحددة للصندوق، وتمديد الصندوق فترة أخرى وحبسه لماله لا شك بأن فيه فوات متحقق للربح، ولو سلمنا جدلاً بأن الدائرة في القرار محل الاستئناف إعادة رأس مال المدعي (2.000.000) ريال بناءً على تَجويز نظام المعاملات المدنية للمحكمة أن تعوض طالب التعويض بإعادة رأس المال فقط، فهذا خطأ في التكييف فرأس المال الذي شارك به المدعي 'عيني' وهو أرض كانت تقدر بعام ..... بـ(2,000.000) ريال، وليس مبلغ مالي قدره مليوني ريال حتى تحكم الدائرة بإعادته، فكان على الدائرة كحد أدنى أن تعوض المدعي برأس ماله المتمثل 'بقيمة الأراضي

المستثمر بها في الوقت الحاضر' بعد تضخم أسعار العقار بالتالي جانبت الدائرة الصواب بردها لطلب المدعي بالتعويض بمبلغ: (2,000,000) ريال رغم ثبوت أركان التعويض الثلاث.

4. ذكرت الدائرة في تسبيبها لقرار رد طلب التعويض: (وحيث أن المستقر قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طلبه في هذا الشأن)، وقد قدمنا أثناء فترة تبادل المذكرات سيل من الأدلة والقرائن على تفريط المدعى عليها في إدارة الصندوق إلى أن قررت الدائرة في تسبيبها للقرار ثبوت كثير من أخطاء المدعى عليها وتسببها في وقوع الضرر على المدعي، ولهذا التناقض في التسبيب يستوجب تقرير إلغاء الحكم محل الاستئناف والحكم مجدداً بالتعويض المطلوب بالدعوى.

5. يظهر في الدعوى محل الاستئناف تعمد المدعى عليها في مخالفة جملة من أنظمة هيئة سوق المال، ووجود تعارض مصالح كبير لدى مدير الصندوق، وشبهة في استغلال الأخير للصندوق لمصالحة الشخصية، الأمر الذي يُفضي إلى نشوء الشق الجنائي الذي لا يُمكن تجاهله أو إهماله لتعلقه بـ-الحق العام-، حيث إن المتقرر قضاءً أنه في حال ظهرت للمحكمة -شبهة جنائية- لدى أحد الأطراف، يُحال المشتبه به إلى النيابة العامة لتتخذ الإجراءات النظامية بحقه وتستكمل التحقيقات وفقاً لاختصاصاتها".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ قدره (2,000,000) ريال، وإلزام المدعى عليها بتعويض موكله بمبلغ قدره (2,000,000) ريال.

وأُبلِغت المدعى عليها بنسخة من القرار، وتم أيضاً تبليغها بمذكرة الاستئناف المقدَّمة من المدعي، فتقدَّم وكيل المدعى عليها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

أ) الخطأ في الاستدلال وتكييف الوقائع: أسست الدائرة مصدرة القرار على أن موكلتي لم تلتزم بما ألزمها به النظام من ضرورة بذل العناية الواجبة تجاه ملاك الوحدات وقد أغفلت الدائرة مصدرة القرار الاطلاع على المستندات ولم تضمنها في أسبابها حيث إن موكلتي بوصفها مديرة للصندوق التزمت ما جاء في لائحة صناديق العقار الصادرة عن مجلس الجهة (أ) وقامة ببذل العناية اللازمة لتحقيق مصالح ملاك الوحدات حيث إنها سبق وأن خاطبت ودعت لعقد أكثر من اجتماع لاطلاعهم على أوضاع الصندوق وجميع الأمور المتعلقة بالصندوق وبذلت العناية الواجبة؛ فقد جرى دعوة ملاك الوحدات في تاريخ: (.....) واطلاعهم على الوضع العام للصندوق وتقرر في ذلك الاجتماع مخاطبة الجهة (أ) برغبة الأغلبية من المستثمرين بتمديد عمر الصندوق، ومن ثم جرى إشعار الجهة (أ) برغبة ملاك الوحدات بتمديد فترة الصندوق وعليه جرى التمديد. ذكرت اللجنة في أسبابها التي ساقتها وتوصلت بها إلى نتيجة الحكم؛ أن موكلتي -مدير الصندوق- لم تقم بمراعاة مسؤوليتها والتزاماتها ولم تبين حقيقة وجه الخطأ الذي قامت موكلتي بارتكابها؛ بل إن موكلتي كانت تعقد

اجتماعات دورية مع ملاك الوحدات، وتشعرهم بعقد تلك الاجتماعات كما أن المدعي كغيره من مالكي الوحدات تصل إليه الإخطارات والدعوات والإفصاحات وفقاً لوسائل التواصل الرسمية المعتمدة من المدعي نفسه وبالتالي لا يمكن ادعاء الجهل بعدم العلم بوجود هذه الاجتماعات أو القرارات. وعليه، نؤكد أن مدير الصندوق أنجز كافة الممارسات المهنية والنظامية المناطة بها وليست مسؤولة عن مماطلة المدعي في عدم استلامه لمستحقاته إعمالاً لأحكام القرار الصادر عن الجهة (أ) بالرقم: (.....) فإن مجلس إدارة الصندوق قام بعقد اجتماع بتاريخ: (.....) إعمالاً للقرار وجرى مناقشة أوضاع الصندوق وجرى طلب بالحصول على تقييمات عقارية للصندوق لتصفيته والبدء في إجراءات التصفية؛ مما يدل على أن موكلتي بدأت فعلياً في إجراءات التصفية منذ ذلك التاريخ لا كما ذكرت الدائرة مصدرة القرار بأن الصندوق جرى تصفيته بتاريخ: (.....) عليه فإن الدائرة أسست حكمها على واقعة غير صحيحة مما أدى إلى نتيجة غير متوافقة مع حقيقة الأمر، كما أن مجلس إدارة الصندوق قام بعقد اجتماع لملاك الوحدات بتاريخ: (.....) وبحضور المدعي وجرى مناقشة الخطة المتعلقة بتصفية الصندوق وآلية التصفية وقد قام المدعي بالتوقيع على محضر الاجتماع والموافقة عليه، ثم قام المجلس بعقد عدد من الجلسات في طور التصفية حتى تم الانتهاء من التصفية وتقرر توزع أصول الصندوق لملاك الوحدات لتخارجهم من الصندوق وتصفيته، وقد قام مدير الصندوق بإرسال بريد إلكتروني للمدعي يطلب منه التصويت على القرار بتصفية الصندوق على القرار الصادر من مجلس إدارة الصندوق للتخارج وتوزيع الوحدات العينية على ملاك الوحدات في الصندوق، سعياً لحل الإشكالية التي لحقت بالصندوق وقد سعى مدير الصندوق إلى التواصل للحل الأمثل الذي يحمي ملاك الوحدات من الإشكاليات وتخفيف الأضرار.

ب) إغفال التسبيب للدفوع الجوهرية في تسبيبها: أغفلت الدائرة مصدرة القرار ما قدمته موكلتي من دفوع أمامها ولم تناقشها في أسبابها وكان حرياً بها أن تتصدى لها، وأن ترد على جميع الدفوع الموضوعية والمؤثرة التي قدمتها موكلتي أمامها حتى تستظهر الحق، ويستبين لها الأمر فتبني حكمها على أساس قويم عماده إعمال النصوص النظامية وأن لا تغفل ما أقر به المدعي في دعواه من أن دخوله للصندوق كان بحصة عينية فلا يستقيم حكم الدائرة أن تلزم موكلتي بأن تدفع له مبلغاً مالياً مقابل الحصة العينية، كما لا يقبل من اللجنة في حكمها وإعمالاً لقواعد العدالة أن تلزم موكلتي بأن تعوضه فاللجنة لم تتحقق من توافر أركان المسؤولية ولم تذكر وجه الاستدلال فيها ولم تبين العلاقة السببية؛ وحيث أن أركان المسؤولية يعاضد بعضها بعض وتقوم على أساس واحد ولم تثبت في حكمها ما يثبت توافر هذه الأركان، كما أنها أغفلت أن تبين أسباب الفسخ ووجه الاستدلال مما حدى بحكمها أن يكون معيباً وحرياً بالنقض، كما وأن المدعي يقر بصحة دخوله في الصندوق بوحدات عينية ولا ينازع فيها، ولم يطلب بأي فسخ عليه فإن الدائرة قامت بالاجتهاد والحكم بطلب لم يطلبه المدعي في دعواه مما يجعل حكمها حرياً بالنقض.

الرد على اللائحة الاستئنافية المقدمة من المدعي والمؤرخة في ..... فقد تناولت الكثير من المغالطات والافتراءات على موكلتنا ونجيب عليها على النحو التالي:

1- ذكر وكيل المدعي عدم قيام موكلتنا باتخاذ الإجراءات النظامية بتمديد مدة الصندوق وهذا الادعاء باطل ومردود عليه حيث أنه اجتمع مجلس الإدارة بتاريخ ..... وقرر تمديد الصندوق لفترة ستة أشهر قادمة (وهذا التمديد قد تم أخذ موافقة المدعي عليه) وهذا هو آخر تمديد للصندوق.

2- ذكر وكيل المدعي عدم اطلاع موكله على قرار تصفية الصندوق، ويرد عليه أن مجلس الإدارة قام بعقد اجتماع بخصوص اتخاذ قرار تصفية الصندوق والتخارج منه وقد حضر المدعي أصالة بتاريخ ..... ووافق على قرار البدء بتصفية الصندوق، وعلماً أن قرار التصفية لا تتطلب موافقة مالكي الوحدات نظاماً بسبب انتهاء الصندوق وتعثره.

كما نؤكد للهيئة الموقرة أن المدعي على دراية بجميع القرارات الصادرة من الصندوق ومجلس الإدارة بخصوص التصفية أو التوزيع العيني كما أن مدير الصندوق قام بإرسال طلبات الموافقة على التخارج العيني لجميع مالكي الوحدات وتم موافقة غالبية مالكي الوحدات على القرار وتم إرسال هذه الموافقات للهيئة وتصفية الصندوق" (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل وكيل المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاعتراض شكلاً، وإلغاء القرار محل الاستئناف والحكم برفض الدعوى.

وتم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدَّمة من المدعى عليها، وبتاريخ ..... تقدَّم وكيل المدعي بمذكرة جوابية، متضمنةً الآتي:

"الإجابة على لائحة ممثل المدعى عليها:

1. ادعاء خطأ الدائرة في الاستدلال وتكييف الواقعة، وادعاء بذل موكلته العناية اللازمة لإدارة الصندوق، والتزامها بجميع الأنظمة واللوائح، وأنها دعت لاجتماع ملاك الوحدات بتاريخ: (.....) لاطلاعهم على أوضاع الصندوق، وتقرر فيه مخاطبة الجهة (أ) لرغبة الأغلبية بتمديد فترة الصندوق؛ فنجيب على ذلك بما يلي: أ- جميع ما ذُكر في مُقدمة اللائحة كلام إنشائي مُرسل، فالمدعى عليها كانت ومازالت حتى بعد إلزامها بدفع مليوني ريال، تتجنب الإجابة على الدعوى، وتوضح أسباب فشل الصندوق ومن المتسبب بذلك هل هو (مدير الصندوق-المطور-المقاول-المسوق)، أم جميعهم لأنهم في الحقيقة طرف واحد، وتكتفي بإجابة عامة تدعي بها التزامها بالأنظمة واللوائح. ب- عند بحثنا عن المرفقات التي أشارت لها المدعى عليها في لائحتها الاستئنافية لم نجد أياً منها على موقع اللجنة، فإما أنها استدلت بها ولم تُرفقها، وإما أن هناك خلل تقني لا يُمكنا من الاطلاع عليها في أيقونة المستندات بموقع اللجنة، عليه؛ نستمهل في الإجابة بما يتعلق بها حتى نتمكن من الاطلاع عليها.

2. ادعاء خطأ قرار الدائرة من حيث النتيجة، لعدم تبيينها لوجه الخطأ الذي قامت به المدعى عليها؛ وإجابتنا على ذلك ما يلي: أ-أوردنا في مذكراتنا الجوابية اثناء سير الدعوى، جملة من الأخطاء والمخالفات الجسيمة التي قامت بها المدعى عليها ولم تُجِب عليها حتى تاريخه، وعلى سبيل الذكر لا الحصر: (الكوارث الهندسية في التنفيذ التي أدت إلى عجز البيع طيلت الـ'10' سنوات الماضية- عدم متابعة ومحاسبة المطور والمقول والحسم قيمة الضرر من عقودهم أو فسخها وإنهائها تعارض

المصالح لدى مدير الصندوق وتشغيل شركاته الخاصة على حساب الصندوق تمديد فترة الصندوق رغم الفشل الظاهر واستمرار صرف المكافئات للمدير والأعضاء التي بلغت (4) ملايين ريال رغم الخسائر التي تجاوزت 46%)، والتي بثبوتها قررت الدائرة حكمها وانتقت في تسبيبها لبضعة أخطاء وجدتها كافية لإصدار القرار وهي: (الخطأ في تمديد الصندوق -عدم دعوة ملاك الوحدات وأخذ موافقتهم على التمديد -عدم بذل إدارة الصندوق للعناية الازمة لحماية ملاك الوحدات -عدم اتخاذ الإجراءات النظامية لمعالجة وضع الصندوق وتصفيته بشكل مخالف لأهدافه المتمثلة بالتطوير والبيع)، ومع هذا البحر المتلاطم من الأخطاء الموجبة لتقرير الإلزام بدفع ثمن الاشتراك بالصندوق وتعويض المدعي، يدعي ممثل المدعى عليه عدم تبيين الدائرة لوجه الخطأ في تسبيبها للقرار.

3. الادعاء بأن المدعى عليها غير مسؤولة عن مماطلة المدعي بعدم استلامه لمستحقاته، وأن تصفية الصندوق كانت بتاريخ: (.....) وذلك لعقد الصندوق اجتماع -دون الملاك- طلبت المدعى عليها فيه إجراء تقييمات عقارية لبدء إجراءات التصفية، وبذلك توصلت إلى نتيجة أن إنهاء الصندوق كان بعام (.....) وليس بعام (.....) كما سببت الدائرة قرارها، لذا تكون الدائرة قد أسست قرارها بناءً على واقعة غير صحيحة؛ وجوابنا على ذلك بما يلي: أ- تكييف عدم قبول المدعي للتخارج الغير مُنصف بأنه مماطلة -غير صحيح-، والصحيح أن رفض المدعي للتخارج المجحف، والمطالبة برأس ماله مع الأرباح، وكشف المدعى عليها للمتسبب بالفشل ومحاسبته، حق مشروع للمدعي وليس مماطلة كما يُراد وصفه. ب- ما يتعلق بمسألة تاريخ إنهاء الصندوق، بالاطلاع على ما ذُكر في تسبيب قرار الدائرة، وإشارته لنشرة الشروط والأحكام ومذكرة الطرح التي توكد بأن فترة الصندوق (30) شهراً، تبدأ من نهاية تاريخ الاشتراك المؤرخ بـ(.....)، وعليه؛ يكون تاريخ انتهاء الصندوق الفعلي في: (.....)؛ ولو سلمنا جدلاً بأن الاجتماع المزعوم بتاريخ: (.....) الذي طُلب فيه إجراء تقييمات عقارية لبدء التصفية فقط، يُعد تاريخاً لإنهاء الصندوق وفقاً لفهم المدعى عليها، فلما استغرق هذا الإجراء أكثر من ثلاث سنوات ليتم الإنهاء بتوزيع حصص عينية على الملاك بخسارة تتجاوز (46%) بعام (.....)؛ ولما يتحمل الملاك مصاريف الصرف على المتعاقدين، واستمرار صرف مكافآت مدير وأعضاء مجلس إدارة الصندوق طليت هذه الفترة ما دام أن الإنهاء تم بتاريخ: (.....)، أليس هذا باب من أفظع أبواب الخطأ والتفريط الموجب للتعويض وتحريك دعوى الحق العام بحق مدير الصندوق وأعضاء المجلس.

4. ادعاء إغفال الدائرة مصدرة القرار لدفوع الجوهرية المؤثرة المقدمة من المدعى عليها، وعدم مناقشتها في التسبيب، وأنها أغفلت تبيين أسباب الفسخ ووجه الاستدلال به، وأشارت إلى أن المدعي لم يطلبه فكيف يُحكم به، مما يجعل القرار حري بالنقض؛ ونجيب على ذلك بما يلي: أ- لم تقدم المدعى عليها حتى في درجة الاستئناف جواباً ملاقياً على الدعوى، حتى تُناقش من قِبل الدائرة مصدرة القرار، رغم تكرار طلب الدائرة للمستندات منها، فكيف يُدعى إغفال الدائرة مصدرة القرار لمناقشة دفوع جوهرية قدمتها المدعى عليها. ب- أما ما يتعلق بإغفال الدائرة مصدرة القرار لأسباب الفسخ فغير صحيح، بعد ثبوت الخطأ والضرر والعلاقة السببية لدى الدائرة مصدرة القرار وعلى ضوئها ذكرت في نص القرار: (وحيث لا يتأتى للدائرة إعمال ذلك إلا بفسخ الاتفاقية المبرمة بين الطرفين)، (فإن الدائرة باعتبارها 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؛ قررت فسخ...). ت- ألزمت المادة الـ(75) من نظام المرافعات الشرعية ناظر الدعوى بأن يفصل في جميع الطلبات الموضوعية في الدعوى، ولم تُلزمه بأن لا يحكم إلا بما قدم من طلبات، فللدائرة الصلاحية والسلطة في فسخ العقود متى ما ظهرت أسبابها وموجباتها هذا من وجه، ومن وجه آخر أن طلب المدعي المتمثل بإعادة ثمن اشتراكه في الصندوق والتعويض يعتبر 'ضمنياً' طلباً بفسخ العقد، لأنه بطبيعة الحال لا يمكن إعادة ثمن الاشتراك والتعويض دون فسخ العقد".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بذات الطلبات الواردة في مذكرة استئنافه.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئنافين قُدِّما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدَّمة من وكيل المدعي على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ قدره (2,000,000) ريال، وبتعويض موكله بمبلغ قدره (2,000,000) ريال.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدَّمة من وكيل المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف والحكم برفض الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من فسخ اتفاقية الاشتراك في صندوق (د) المبرمة بين طرفي الدعوى، وإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (2,000,000) ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث تبيَّن للجنة الاستئناف أن دعوى المدعي تتمثل أنه في عام ..... اشترك في صندوق (د)، وهو صندوق عقاري خاص مغلق، وتمثل اشتراكه في حصة عينية عبارة عن قطع أراضٍ قُيِّمَتْ بمبلغ قدره (2.000.000) ريال، ويطلب إلزام المدعى عليها بإعادة اشتراكه بمبلغ قدره (2,000,000) ريال، مع تعويضه عن الأضرار بمبلغ قدره (2,000,000) ريال.

وحيث إن الصندوق محل الدعوى هو صندوق عقاري مطروح طرحاً خاصاً، وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً للائحة صناديق الاستثمار، وفقاً لما تضمنته المادة (الرابعة والأربعون: صندوق الاستثمار العقاري) من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس الجهة (أ) بموجب القرار رقم (.....) وتاريخ .....، المعدلة بقرار مجلس الجهة (أ) رقم ..... وتاريخ .....، والتي نصت على أن: "أ- تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً عاماً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، ولا تخضع لأحكام هذه اللائحة. ب- تطبق الأحكام ذات العلاقة من هذه اللائحة على صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري".

وباطلاع لجنة الاستئناف على لائحة صناديق الاستثمار المشار إليها أعلاه، وعلى لائحة الأشخاص المرخص لهم (لائحة مؤسسات السوق - حالياً-) الصادرة عن مجلس الجهة (أ) بموجب القرار رقم ..... وتاريخ .....، المعدلة بقرار مجلس الجهة (أ) رقم ..... وتاريخ..... - وهي اللوائح المنطبقة على الحالة الماثلة-، وباطلاعها على (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) الصادر عن الجهة (أ)، المبلَّغ لمؤسسات السوق المالية بالتعميم رقم (.....) وتاريخ.....، تبيَّن لها الآتي:

1. نصت المادة (التاسعة: إدارة الصندوق وواجبات مدير الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار على أنه: "أ) يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة الأشخاص المرخص لهم وشروط وأحكام الصندوق (ومذكرة المعلومات وذلك فيما يتعلق بالصندوق العام). ب) يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة الأشخاص المرخص لهم بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، والذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول... د- يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن التزام أحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة الأشخاص المرخص لهم، ويعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد. هـ) يجب على مدير الصندوق أن يضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر على استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها. على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل".

2. نصت الفقرة (ب) من المادة (الخامسة: المبادئ) من لائحة الأشخاص المرخص لهم على أنه: "يجب على الشخص المرخص له الالتزام بالمبادئ الآتية: 1) النزاهة، وذلك بممارسة أعماله بنزاهة. 2) المهارة والعناية والحرص، وذلك بممارسة أعماله بمهارة وعناية وحرص. 3) فعالية الإدارة والرقابة، وذلك باتخاذ جميع الوسائل المعقولة لتنظيم شؤونه بمسؤولية وفعالية واعتماد سياسات ونظم ملائمة لإدارة المخاطر. ... 6) حماية أصول العملاء، وذلك بترتيب الحماية الكافية لأصول عملائه. ...8) التواصل مع العملاء، وذلك بتزويدهم بالمعلومات بصورة واضحة وعادلة وغير مضللة. 9) مراعاة مصالح العملاء الأفراد، وذلك بمعاملتهم بإنصاف وعدل، ومراعاة مصالحهم".

3. نص البند (أولاً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة 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".

4. نص البند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة 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".

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وعلى نشرة الشروط والأحكام ومذكرة الطرح لصندوق (د)، تبيَّن لها أن الصندوق هو صندوق عقاري خاص مغلق مطروح بموجب المادة (الرابعة) من لائحة صناديق الاستثمار، وبدأ الاشتراك فيه من تاريخ ..... حتى تاريخ .....، ومدته ثلاثون شهراً من نهاية مدة الاشتراك، ولمدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق بحد أقصى سنة إضافية، وتبيَّن أيضاً لها من إقرار المدعى عليها في مذكرتها الجوابية الواردة للجنة الفصل بتاريخ ..... أن مدة الصندوق انتهت في تاريخ .....، وتمت تصفيته بموجب إشعار التصفية المؤرخ في .....، ولم يتبين للجنة الاستئناف قيام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لمعالجة وضع الصندوق بعد انتهاء مدته، وبعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة المشار إليه، ولم يتبين قيام المدعى عليها بعقد اجتماع لمالكي وحدات الصندوق خلال الفترة المحددة في التعميم السالف الإشارة إليه للتصويت على القرارات المتخذة وفقاً للضوابط المشار إليها.

وحيث إن المدعى عليها بوصفها مدير الصندوق يجب عليها العمل على تحقيق مصالح مالكي الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة الأشخاص المرخص لهم السارية في حينه، وشروط وأحكام الصندوق، وحيث إنه يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة الأشخاص المرخص لهم، بما في ذلك ممارسة أعماله بمهارة وعناية وحرص، واتخاذ جميع الوسائل المعقولة لتنظيم شؤونه بمسؤولية وفعالية واعتماد سياسات ونظم ملائمة لإدارة المخاطر، وترتيب الحماية الكافية لأصول عملائه، وما تضمنته لائحة صناديق الاستثمار من أنه يتعين على مدير الصندوق إدارته بهدف تحقيق أهدافه الاستثمارية ووجوب أن تكون قرارات الاستثمار التي يتخذها منسجمة مع ممارسات الاستثمار الجيدة والحكيمة التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق المحددة في نشرة شروط وأحكام الصندوق، وأنه يجب على مدير الصندوق أن يضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها.

وحيث تبيَّن للجنة الاستئناف تعثر إنجاز أعمال الصندوق محل الدعوى، وقيام المدعى عليها بتصفية الصندوق عينياً، مما نتج عنه خسارة في العائد على استثمار المدعي بنسبة قدرها (-46.55%)، وحيث لم تقم المدعى عليها عند انتهاء مدة الصندوق في تاريخ ..... باتخاذ الإجراءات النظامية لمعالجة وضعه، وعقد اجتماع لمالكي وحدات الصندوق خلال الفترة المحددة في التعميم السالف الإشارة إليه لاتخاذ القرار بشأن تمديد الصندوق أو تصفيته، بل تعثر الصندوق مدة ثلاث سنوات، ثم قامت بتصفيته في تاريخ ..... بشكل عيني وبما يخالف أهداف الصندوق المتمثلة في بيع أصوله بعد التطوير وتسليم حصيلتها إلى ملاك الوحدات، الأمر الذي تبيَّن معه للجنة الاستئناف مخالفة المدعى عليها للائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم، ولنشرة الشروط

والأحكام للصندوق، مما تنتهي معه إلى ثبوت خطأ المدعى عليها في تنفيذ التزاماتها النظامية والعقدية وفق ما سلف بيانه، ما يوجب مسؤوليتها عن تعويض المدعي.

وحيث انتهت لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف إلى فسخ الاتفاقية المبرمة بين طرفي الدعوى المتعلقة بالاشتراك في صندوق (د)، في حين أنه تبيَّن للجنة الاستئناف أن المدعي لم يطلب فسخ الاتفاقية، بل طلب التعويض عن الإخلال ببنودها، وحيث إنه لا يمكن للجهة القضائية الخروج في نظر الدعوى عن طلبات أطرافها، إضافة إلى أن الثابت بموجب الوقائع السالف ذكرها أنه تم إنهاء الصندوق بموجب المادة (الثامنة والسبعين) من لائحة صناديق الاستثمار، والفقرة المتعلقة بـ (حالات انقضاء الصندوق وانتهائه) من نشرة الشروط والأحكام، وبذلك فإن الصندوق قد انتهى نظاماً في تاريخ ..... بتصفيته وإنهائه، قبل قيد الدعوى لدى لجنة الفصل، الأمر الذي يكون معه تعاقد الطرفين منتهياً، ولا وجه لفسخ علاقة تعاقدية منتهية بالفعل، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف إلغاء ما انتهى إليه القرار محل الاستئناف في هذا الشأن.

وحيث لم يتسلم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، وطلب إعادة مبلغ الاشتراك وقدره (2,000,000) ريال، وتعويضه عن الأضرار بمبلغ قدره (2,000,000) ريال، وبالنظر إلى ما تقدَّم، فإن لجنة الاستئناف ترى استحقاق المدعي لكامل مبلغ الاشتراك في الصندوق وقدره (2,000,000) ريال.

أما ما طالب به المدعي من تعويض عن الأضرار التي لحقت به بمبلغ قدره (2,000,000) ريال، وحيث لم يقدِّم المدعي أساس استحقاقه لهذا المبلغ وطريقة تحديده، وحيث إن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه، وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلبه في هذا الشأن.

وأما ما ذكره وكيل المدعى عليها من أنه إعمالاً لأحكام القرار الصادر عن الجهة (أ) بالرقم (.....)، فإن مجلس إدارة الصندوق عقد اجتماعاً بتاريخ (.....) وجرت مناقشة أوضاع الصندوق وجرى طلب الحصول على تقييمات عقارية للصندوق لتصفيته والبدء في إجراءات التصفية، مما يدل على أن موكلته بدأت فعلياً في إجراءات التصفية منذ ذلك التاريخ لا كما ذكرت الدائرة مصدرة القرار، فيجاب عنه بأن التعميم المشار إليه نص في البند (ثانياً) منه 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"، وحيث انتهت المهلة المشار إليها أعلاه ولم يتم عقد الاجتماع خلالها مع ملاك الوحدات، مما يتبين معه للجنة الاستئناف أن المدعى عليها أخلّت بواجباتها لمعالجة وضع الصندوق بالرغم من المهلة الممنوحة لها، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفع به وكيل المدعى عليها في هذا الشأن.

وأما بقية ما أورده وكيلا المدعي والمدعى عليها في مذكرتيهما الاستئنافيتين، فلم ترَ فيها لجنة الاستئناف 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 5327/ل/د1/2024 لعام 1446هـ.

ثانياً: إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره (2,000,000) مليونا ريال.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل
"أولاً: فسخ اتفاقية الاشتراك في صندوق (د) المبرمة بين المدعي والمدعى عليها. **ثانياً: إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره مليوني (2,000,000) ريال.** **ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".**