



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/582	5566/ل/د/2025/م لعام 1446هـ	1446/7/26هـ، الموافق 2025/01/26م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
3714/ل.س/2025 لعام 1446هـ	1446/10/08هـ الموافق 2025/04/06م	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 بتاريخ (--) قام بالاشتراك في الصندوق محل الدعوى المُدار من قبل الشركة المدعى عليها، بإجمالي (32,000.30) وحدة، وبمبلغ إجمالي قدره (357,000) ريال، وأنه استرد (26,244.92) وحدة من وحدات الصندوق، وتبقى له (5,755.38) وحدة تقدر قيمتها بمبلغ إجمالي قدره (84,086.10) ريال وذلك بناءً على سعر الوحدة وقت التصفية المُقرر، وأن الشركة المدعى عليها لم تقم بردها رغم مطالبتة بها عدة مرات. وطلب الحكم بإلزامها بإعادة قيمة الوحدات المتبقية له، وتعويضه عن حرمانه من رأس ماله، وعن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (5566/ل/د/2025/م لعام 1446هـ) القاضي برفض طلبات الطرفين.

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

1. أن الصندوق محل الدعوى هو صندوق عقاري مطروح طرحاً عاماً، ومن ثم فإنه يخضع لللائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 19-06-1427هـ الموافق 15-07-2006م، المعدلة بموجب القرار رقم (2-22-2021) وتاريخ 12-07-1442هـ الموافق 24-02-2021م..

2. تنص المادة (43) إنهاء الصندوق وتصفيته من هذه اللائحة على أنه: (ب) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق. (ط) 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. (ن) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور



انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

3. وتنص الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى على ما يأتي: 'إنهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله...'

4. وحيث إن الصندوق محل الدعوى وفقاً لقول الشركة المدعى عليها قد انتهى في (--) ومن ثم فالمفترض أن يكون الصندوق تم تصفيته في (--) وتم تحويل جميع حقوق المستثمرين لحساباتهم، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، ولم تحول جميع حقوق المستثمرين من ضمنهم موكلي لحساباتهم، على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال ستة أشهر بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فضلاً عن التزامها الوارد في نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، علماً بأن عمر الصندوق حسبما هو ثابت بالأوراق هو (4) سنوات مع إمكانية تمديده لمدة سنتين كحد أقصى للتصفية فقط، أي ينتهي في (--) كحد أقصى، واستثمار موكلي حسب اتفاقه مع الشركة المدعى عليها ينتهي في (--).

5. وحيث طلب موكلي استرداد قيمة وحداته المتبقية من استثماره في الصندوق، وحيث إن مقتضى هذا الطلب لا يتأتى إلا بإنهاء اشتراك موكلي في الصندوق محل الدعوى، وبما أن 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، فإنه يلزم إنهاء اشتراك موكلي في الصندوق محل الدعوى في الوحدات المتبقية له وإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم موكلي قيمة وحداته الاستثمارية محل الدعوى وذلك بناءً على سعر تقييم الوحدة عند انتهاء الصندوق مضروباً في عدد الوحدات التي لم يستردها موكلي.

6. وحيث إن موكلي لا يزال يملك عدد (5,755.38) وحدة استثمارية في الصندوق محل الدعوى، وحيث إن الصندوق انتهى في التاريخ المشار إليه أعلاه، وحيث إن أقرب تقييم لوحدات الصندوق في تاريخ انتهاء الصندوق كان (--) سعر الوحدة وقت التصفية، والذي يظهر من خلاله أن قيمة الوحدات الاستثمارية العائدة لموكلي بلغت (84,086.10) ريال؛ عليه فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بدفع هذا المبلغ لموكلي والذي يمثل قيمة وحداته الاستثمارية المتبقية.

7. وفيما يتعلق بطلب موكلي التعويض عن حرمانه من رأس ماله من قبل الشركة المدعى عليها حتى تاريخه؛ وحيث يحق للدائرة بموجب النظام إصدار قرار بالتعويض، ولا يتأتى لها مباشرة هذا الاختصاص ما لم تكن لها سلطة تقدير التعويض الجابر للضرر، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات، وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق خلال ستة أشهر كحد أقصى من تاريخ انتهاء الصندوق وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث إن تاريخ انتهاء الصندوق محل الدعوى كان حسبما هو موضح تفصيلاً أعلاه، عليه يكون التعويض المستحق لموكلي عن حرمانه من قيمة وحداته وذلك بقيمة الوحدات المملوكة له في التاريخ المفترض فيه التصفية بانتهاء مدة ستة أشهر بعد تاريخ انتهاء الصندوق محل الدعوى مضروبة في معدل العائد الخالي من المخاطر من تاريخ انتهاء مدة ستة أشهر بعد تاريخ انتهاء الصندوق وحتى تاريخ النطق بالقرار من دائرة الاستئناف، والنتيجة هو مبلغ التعويض، وعليه فإن التعويض المستحق لموكلي عن حبس ماله هو مبلغ قدره (30,000) ثلاثون ألف ريال، وبذلك فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بدفع هذا المبلغ لموكلي بخلاف أحقية موكلي في تعويضه عن أتعاب المحاماة ووفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه لجان الفصل - تعويضه عن ذلك بمبلغ قدره (15,000) خمسة عشر ألف ريال.



(ومرفق طي مذكرة الاستئناف صورة من قرار صادر لمستثمر آخر في نفس موضوع هذه الدعوى يؤكد عدم صحة ما انتهت إليه لجنة الفصل بقرارها المعترض عليه).

8. أقرت الشركة المدعى عليها بانتهاء مدة الصندوق، وحتى تاريخه لم تقم بتصفيته، بل أن بعض الأصول التي ادعت تصفيتها لم تقم بتحويل حصيلة بيعها على المستثمرين ومنهم موكلي حتى تاريخه، وهو ما يؤكد على أن التصفية من جانب الشركة المدعى عليها هي تصفية وهمية للالتفاف على حقوق المستثمرين.

9. فيما يتعلق الصندوق محل الدعوى: على فرض جدلي -وهو ما لا نسلم به- علاقة استثمار موكلي الصندوق محل الدعوى:

أ. فنوضح عدم صحة ادعاء الشركة المدعى عليها بالظروف القاهرة وانتفاء شروطها، بل وثبوت تقصيرها وتعيدها في حق موكلي والمستثمرين وذلك في ضعف دراسة جدوى الاستثمار في أرض حولها بعض الإشكالات القانونية التي لا علاقة لموكلي بها على فرض أن الشركة المدعى عليها ملتزمة بالاستثمار في أحسن الفرص العقارية، حيث أنه ما الفائدة من الاستثمار في هذه الصناديق إذا كانت لن تقرر قدراً أكبر من الخبرة والأمان في الاستثمار مقارنة بالاستثمار الفردي.

ب. أن مجلس إدارة الصندوق قد أقر الموافقة على الاستثمار في فرصة استثمار في الصندوق محل الدعوى بتاريخ (--) -وهذا التاريخ يأتي لاحقاً على تاريخ الطرح الثاني للاكتتاب في الصندوق والذي قرر موكلي الاستثمار فيه والذي كان بتاريخ (--) - لكن الشركة المدعى عليها تدفع بتأخر الأمانة في إصدار تراخيص المخططات حيث أنها قدمت طلب استصدار التراخيص في (--) وقد دفعت بأنه لا علم لها بوجود نزاع قضائي على الصندوق محل الدعوى مما يعكس أقصى درجات عدم التثبت والتحميص في دراسة جدوى الاستثمار في هذا المشروع، حيث أن الشركة المدعى عليها طالبت الأمانة باستصدار التراخيص في التاريخ المشار إليه أعلاه ثم قررت أنها قامت برفع دعوى ضد الأمانة لإلزامها بإصدار الرخص اللازمة وهو وقت قريب لتاريخ الموافقة على هذا الاستثمار، مما يدل على استدراكها المتأخر لضعف الاستثمار في هذه الفرصة وإهمالها وتقصيرها في دراسة فعالة لجدوى الاستثمار في فرصة هكذا من الأساس.

ت. أن تمديد مدة الصندوق لخمس مرات متتالية على مدار (10) سنوات تقريباً حسب قول الشركة المدعى عليها ما هو إلا دليل على التقصير والتعثر في واجب الشركة المدعى عليها في اختيار الاستثمار نفسه من الأساس ولا يغير حقيقة ذلك ما دفعت به أن إيقاف بيع الأرض كان بسبب حكم قضائي بإيقاف التنفيذ لأنها في ذات الوقت دفعت بأنها لم تعلم بوجود نزاع قضائي حول الصندوق محل الدعوى وأنها لم تكن طرفاً فيه، بل أن بعض الأصول التي ليس حولها أي نزاع الصندوق محل الدعوى لم تقم الشركة المدعى عليها بتصفيتها إلا في (--) أي بعد سنة وسبعة أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق المذكور من جانب الشركة المدعى عليها.

ث. أيضاً أقرت الشركة المدعى عليها بأن قرار إيقاف الأرض كان مفاجئاً لها حيث لم تكن تعلم بوجود نزاع أصلاً وهذا أيضاً يعكس تقصير الشركة المدعى عليها في أداء واجبها من حيث الأساس في اختيار هذا الاستثمار، وكيف كان مفاجئاً، فالعقار أما أن يكون سليم وخال من أي إشكالات أو كذلك، وبالتحري والمهارة والعناية يتم التحقق من عدم وجود إشكالات عليه بأبسط الطرق.

ج. نجد أن الدائرة مصدرة القرار أقرت بتأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الأصول حتى بعد انتهاء مدة الصندوق ب (6) أشهر لكنها بررت له باعتبار أن ما واجه الصندوق هو معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها وهو ما لا نسلم به ولا نقره بل ونصر على تقصير الشركة المدعى عليها من حيث الأساس في اختيار الفرصة الاستثمارية ودراسة جدوى الاستثمار فيها.

ح. يؤسس ما سبق على فكرة معيار الرجل الحريص، وذلك لأن لائحة الاشخاص المرخص لهم تشير إلى شرط وجود المهارة بالإضافة إلى العناية، والمتأمل في عبارة المهارة يعي أنها تلك الحرفية والبراعة، وهو الأمر



الذي على أساسه التقت إرادة الاطراف للتعاقد مع مدير الصندوق. ففي عالم الأعمال تشير المهارات التخصصية إلى كفاءة المرء في المهام التي تتسم بالتعقيد والتي أوجد لها نظام سوق المال مجموعة من المعايير لا يمكن لغير المتخصص تحقيقها في سبيل التأكيد على أن المرخص له من ذوي الكفاءة ولا مجال للإخفاق، وذلك تأسيساً على أن عنايتهم هي عناية الرجل الحريص ولديهم المهارة التي تمكنهم تسيير الشركة على النحو الأمثل، فلا يتصور اخفاقهم.

خ. أن المسؤولية الناشئة عما سبق هي مسؤولية عقدية وليست تقصيرية كما تكيفها الدائرة مصدرة القرار محل الطعن، حيث نصت المادة التاسعة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري أن الأساس القانوني لإدارة الصندوق تنشأ تبعاً لعلاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات وذلك بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من الهيئة ووفقاً لأحكام اللائحة واللوائح ذات العلاقة، وعليه فإن المسؤولية الناشئة هنا هي عقدية، وكل عقد يرتب التزام واجب التنفيذ، ويعني ذلك أن العقد ملزم لكلا الطرفين وعليهم تنفيذ كل ما يتضمنه العقد، ولا يجوز الرجوع عنه أو تعديله بإرادة منفردة، إنما بإرادة الطرفين، بالتالي فإن الإخلال بالالتزامات من قبل أحد الأطراف سواء بعدم التنفيذ أو التأخر عن التنفيذ يترتب جزاء وهذا ما يُعرف بالمسؤولية العقدية، عليه ينبغي أن يُعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات (الخصص) عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره يسند ذلك قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية القطعي رقم (--) والذي جاء في منطوقه إلى إدانة أعضاء مجلس الإدارة لعدم بذل العناية اللازمة في تنفيذ واجباتهم وإهمالهم.

10. عطفًا على ما سبق فإن المسؤولية عقدية والعناية هي عناية الرجل الحريص مما يعني مسؤولية الشركة المدعى عليها بالتعويض، لحرمان موكلي من رأسماله منذ عام (--) وهي المدة الأساسية لانتهاء الصندوق والذي على أساسه ردت الشركة المدعى عليها لموكلي عدداً من الوحدات الاستثمارية، وكذلك حق موكلي بالتعويض عن تأخر تصفية الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز (سنة) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق استناداً للمادة (43) من اللائحة.

11. يستتبع ما سبق، حق موكلي في مطالبة الشركة المدعى عليها بأتعاب المحاماة الناشئة عن هذه الدعوى. أصحاب السعادة، إن الشركة المدعى عليها منذ بداية الصندوق وحتى تاريخه تقدم معلومات وبيانات غير صحيحة للمستثمرين وللجنة الموقرة، فالمادة (43) من لائحة الاستثمار بالصناديق العقارية نصت على وجوب التصفية خلال ستة أشهر، ووفقاً لقول الشركة المدعى عليها بأن الصندوق انتهى في (--) ومن ثم فالمفترض أن يكون الصندوق تم تصفيته في (--) وتم تحويل جميع حقوق المستثمرين لحساباتهم، وحتى تاريخه لم يتم تصفية الصندوق، علماً بأن عمر الصندوق حسبما هو ثابت بالأوراق هو (4) سنوات مع إمكانية تمديد سنتين للتصفية فقط أي ينتهي في (--) كحد أقصى، واستثمار موكلي حسب اتفاقه مع الشركة المدعى عليها ينتهي في (--) بل أن بعض الفرص العقارية التي أشارت إليها الشركة المدعى عليها بأنها تم تصفيتها وذكرت الشركة المدعى عليها بأنه تم بيعها في (--) أي بعد سنة وسبعة أشهر من انتهاء الصندوق المذكور من جانب الشركة المدعى عليها، وحتى تاريخه لم يستلم موكلي مستحقاته عنها، وهو ما يُدل ويؤكد على أن التصفية التي تدعيها الشركة المدعى عليها هي تصفية وهمية وصورية للتهرب من مسؤوليتها.

إضافة إلى ذلك، فإن ما تدعيه الشركة المدعى عليها من جهود حيال فرصة الأرض تدل على تقصير وخطأ الشركة المدعى عليها وفشلها في إدارة الصندوق، وأنها لم تبذل العناية اللازمة والجهد الكافي والأمانة كشركة مالية متخصصة مرخص لها، والتي لو كانت بذلتها لما تعرض موكلي وسائر المستثمرين بالصندوق لجميع الإشكالات والعقبات المذكورة من جانب الشركة المدعى عليها، لكن هدف الشركة المدعى عليها كما أوضحنا بعالية هو الهروب من المسؤولية والالتزامات تجاه المستثمرين. أيضاً وكما ذكرت الشركة المدعى عليها تم تصفية الصندوق محل الدعوى في (--) وتم بيع المتر حسب قول الشركة المدعى عليها بخسارة للعملاء



بنسبة (30%) من ثمن الأرض، ومرفق نشرة الفرصة الصادرة من الشركة المدعى عليها المتضمنة ذكر الشركة المدعى عليها أن سعر متر الأرض الفضاء ثلاثمائة ألف ريال للمتر والأرض المباني (70) ألف ريال للمتر وهذا منذ أكثر من (12) عام تقريباً والشركة المدعى عليها قامت ببيع المتر (45) ألف ريال مسببة بذلك خسارة فادحة للمستثمرين، وهو ما يؤكد على التضليل والخداع من جانب الشركة المدعى عليها للمستثمرين يوجب مسؤوليتها ويؤكد على عدم احترافيتها واستهتارها بأموال المستثمرين، بل وحبس أموال المستثمرين بدون وجه حق مما حرم موكلي وسائر المستثمرين الآخرين من الاستثمار بفرص استثمارية أخرى، وحتى يومنا هذا لم تفصح الشركة المدعى عليها لموكلي وسائر المستثمرين عن القوائم المالية لخاصة ببيع الصندوق محل الدعوى، وهو حق أصيل للعملاء (مخالفة عدم الإفصاح). كذلك فإن المسؤولية العقدية متوافرة للتعويض الجابر للضرر الذي لحق بموكلي، والتعويض حق أصيل لموكلي بموجب نظام هيئة السوق المالية ولائحته التنفيذية فكل من تسبب بضرر يلزمه التعويض، وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم لا ضرر ولا ضرار، والخطأ والضرر ثابت في حق الشركة المدعى عليها بعدم التزامها بالمدة الأساسية للصندوق، وعدم تصفيته خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق، وعدم تسليم المستثمرين ومنهم موكلي مستحقاتهم حتى تاريخه، وإدخال الغش والخداع على العملاء بتقديم معلومات وبيانات غير صحيحة وإيهامهم بأن المدد قصيرة والأرباح مجزية جداً، وفشل الشركة المدعى عليها في اختيار الصفقات والفرص العقارية وتصفيته، بل أن آخر تصفية للصندوق كان في (--) بلوك وكانت بخسارة كبيرة في رأس المال ثم دخلت في سبات عميق من (--) حتى تفتق ذهنها للإلغاء والتصفية الصورية التي ذكرتها الشركة المدعى عليها حتى تدعي بأنها تصفي، الصندوق محل الدعوى ليس بها أي عقبات ورغم ذلك حسب قول الشركة المدعى عليها قامت بتصفيته بعد سنة وسبعة أشهر من انتهاء الصندوق، والمادة (43) تنص على أنه خلال ستة أشهر تصفي وتوزع متحصلات البيع، وهذا ما يؤكد على إخلال الشركة المدعى عليها إخلالاً جسيماً بالتزاماتها وأن كل ما ذكرته الشركة المدعى عليها عن الظروف القاهرة وغيره ما هي إلا مبررات واهية، فحتى الفرصة التي ليست عليها أي إشكالات أخفقت فيها" (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وإلغاء القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع لموكله مبلغاً قدره (84,086,10) ريال، يمثل قيمة الوحدات المتبقية لموكله لدى الشركة المدعى عليها، ومبلغاً قدره (30,000) ريال، تعويضاً لموكله عن حرمانه من رأس ماله، ومبلغاً قدره (15,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من المدعي، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: سبق أن بينا في جوابنا على صحيفة الدعوى، وفي مذكراتنا اللاحقة، أن تمديد مدة الصندوق حتى عام (--) أمر يتفق مع النظام، وتم بناءً على موافقة مالي الوحدات وهيئة السوق المالية وقدمنا ما يثبت ذلك، وأكد على ذلك القرار محل الاستئناف فقد ورد في (الصفحة 18) من أسباب القرار أنه تبين للجنة أن تمديد مدة الصندوق حتى (--) كان بموافقة مالي الوحدات وموافقة وهيئة السوق المالية، وأن ذلك التمديد كان استناداً إلى تعميم وهيئة السوق المالية بشأن الصناديق المتعثرة،... الأمر الذي تبين معه للدائرة أن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها المتعلقة بمدة الصندوق تمت وفقاً للإجراءات النظامية التي تضمنها الإطار التنظيمي المشار إليه. ولم يُقدم المدعي ما يثبت خلاف ذلك سواء خلال المرافعات أو في مذكرة الاستئناف.

ثانياً: بخصوص ما أورده المدعي بالفقرة (2،3،4،5،6،7،8) من أن المادة (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المتعلقة بإنهاء الصندوق وتصفيته، ألزمت مدير الصندوق بتصفية الصندوق خلال 6 أشهر وكذلك الفقرة (12) من لائحة الشروط والأحكام وبأن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بتصفية الصندوق خلال الفترة



النظامية وطلب التعويض بناءً على ذلك. فقد سبق أن بينّا أن الصندوق بادر إلى تصفية استثماراته أولاً بأول وتوزيع حصيلة التصفية على المستثمرين ومن بينهم المدعي، بأرباح جيدة، ووفقاً لمصلحة المستثمرين، ولم يتبق حالياً سوى استثمار الصندوق محل الدعوى، التي تعذر بيعها لمعوقات خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها، عليها وغير متوقعة؛ حيث وضعت المحكمة يدها على الأرض محل استثمار الصندوق وأوقفت بيعها كما هو مبين بالتفصيل في (أ/أولاً) من مذكرتنا المؤرخة في (--) والتطورات اللاحقة لتلك المعوقات والتي بيّناها في البند (أولاً) من مذكرتنا الجوابية على استفسار اللجنة بتاريخ (--) ونحيل إليها تلافياً للإطالة. وبيننا فيها الجهود المستميتة التي بذلتها الشركة المدعى عليها للتغلب على تلك الظروف والمعوقات، والتي أثمرت أخيراً عن صدور حكم قضائي يُلغي الحكم السابق الصادر بوقف إجراءات بيع الأرض. فقد ورد في مذكرتنا المؤرخة في (--) أنه تم بفضل الله ثم بجهود الشركة المدعى عليها المتواصلة رفع الإيقاف عن بيع الأرض حيث قبلت محكمة الاستئناف آخر التماس إعادة النظر قدمته الشركة المدعى عليها، ورجعت عن تأييد حكمها السابق، وحكمت مجدداً 'بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ'. وعلى ضوء ذلك أصدرت دائرة التنفيذ قرارها باستمرار السير في إجراءات بيع العقار لدى مركز الإسناد والتصفية ويخضع لإجراءات البيع من قبل المركز بإشراف من محكمة التنفيذ. وبمجرد بيع العقار بالمزاد العلني سيتم تصفية الاستثمار مباشرةً وتوزيع حصيلته على المستثمرين، كما جرى ذلك مع جميع الاستثمارات السابقة بالصندوق. الأمر الذي يثبت لسعادتكم بأن هذه المعوقات خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها وليس بيدها دفعها أو رفعها. ونُشير في هذا السياق إلى المادة (125) من نظام المعاملات المدنية، التي تنص على الآتي: 'لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر ما لم يُتفق على خلاف ذلك'.

ثالثاً: ابتدأت الفقرة (5) من لائحة الاستئناف بالآتي: 'وحيث طلب (موكلي) استرداد وحداته المتبقية من استثماره في الصندوق، وحيث إن مقتضى هذا الطلب لا يتأتى إلا بإنهاء اشتراك موكلي في الصندوق محل الدعوى...'. وهذا أمر ينم عن عدم إدراك المدعي لطبيعة الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري، وأنه يعتقد أنه لا يختلف عن إيداع المبلغ في حساب استثماري أو بنكي، وأن مدير الصندوق ملزم بإعادة مبلغ الاستثمار عند الطلب. في حين أن هذا الاستثمار لا يختلف عن شراء أسهم شركة المساهمة؛ وأن المستثمر الراغب في الخروج من الصندوق ليس أمامه سوى بيع وحداته إلى مستثمر آخر، تماماً مثل بيع المساهم أسهم شركة المساهمة. فصندوق الاستثمار عبارة عن شركة مساهمة تُصدر أوراقاً مالية هي وحدات الاستثمار؛ ودور مدير الصندوق هو بذل الحرص والعناية اللازمة في إدارة أموال المستثمرين، مثل مسؤولية أي مدير شركة مساهمة؛ ولا يُعد مسؤولاً إلا في حالة ثبوت عدم بذله العناية والحرص اللازمين، وهو أمر لم يثبت، بل إننا أثبتنا خلافه. فبأي حق يطلب من الدائرة '...إلزام الشركة المدعى عليها بتسليم (موكله) قيمة وحداته الاستثمارية'.

رابعاً: بالنسبة لما ورد في الفقرة (9) من لائحة الاستئناف في شأن استثمار الصندوق محل الدعوى، فيجيب عليه بالآتي:

أ. نؤكد في البداية على عدم صحة ما ذكره المدعي من عدم بذل الشركة المدعى عليها العناية سواء في اختيارها لهذا الاستثمار أو في مواجهتها لهذه العقبات التي حدثت لاحقاً. فلم يبين المدعي ما هو وجه خطأ الشركة المدعى عليها في ذلك، بل إن رجوع محكمة الاستئناف عن قرارها المتضمن عدم إلزام الأمانة بإصدار التراخيص، والحكم بإلزامها بإصدار التراخيص، ورجوعها كذلك عن تأييد محكمة التنفيذ بمنع بيع العقار والحكم مجدداً باستئناف إجراءات بيع العقار؛ كل ذلك يدحض ادعاءات المدعي بالإهمال والتقصير ويؤيد صحة موقف الشركة المدعى عليها، كما يؤكد على بذلها العناية التامة واللازمة وحرصها على مصلحة المستثمرين؛ حيث كانت تبذل من مالها الخاص للدفاع أمام المحاكم عن مصلحة المستثمرين، وكان



بإمكانها أن تكتفي بصدور قرار نهائي من محكمة الاستئناف بدلاً من مواصلة تقديم العديد من التماسات إعادة النظر في القضية حتى استصدار حكم قضائي يقضي بصحة موقف الشركة المدعى عليها.

ب. كما نُشيرُ إلى أن المُدعي في هذه الفقرة يخلط بين المسؤولية في (بذل العناية) وبين المسؤولية في (تحقيق النتيجة)؛ إذ أن النزاع حول الملكية والإيقاف من المخاطر التي يستحيل ضمانها لاسيما وأن صك العقار كان سليماً وتم نقل ملكية الأرض عند شرائها من قبل الصندوق. لذا فإن ظهور منازعة على ملكية العقار بعد شرائه وإيقاف بيع الأرض لا يكفي لقيام مسؤولية الشركة المدعى عليها، لاسيما وأن الشركة المدعى عليها بذلت في حينه أقصى جهودها في التحقق النافي للجهالة، ثم تم إفراغ الأرض للشركة المدعى عليها. وبعد ظهور الاعتراض على بيع الأرض الذي لا يمكن التنبؤ به، بذلت الشركة المدعى عليها جهودها وكافة إمكانياتها لتجاوز هذه العقبة، كما هو مبين تفصيلاً وبالأدلة في مذكراتنا السابقة، ونحيلُ إليها منعاً للتكرار.

ت. وبالنسبة لما ورد في تلك الفقرة من أن مسؤولية الشركة المدعى عليها مسؤولية عقدية بناءً على لائحة الأحكام والشروط فيدفعه بأن الفقرة (7) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق (مخاطر تصفية الصندوق) بينت وأكدت على المخاطر الرئيسية المتعلقة بالاستثمار في الصندوق، ومن بينها: ما نصت عليه الفقرة (8) من لائحة الشروط والأحكام على الآتي: '8- مخاطر تصفية الصندوق: وهي المخاطر التي تنشأ من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، مما تؤدي إلى إمكانية تمديد عمر الصندوق لدواعي التخارج (التصفية) وفي كل الحالات من الممكن أن يتأثر أداء الصندوق سلباً، على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها ... وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه، فإن مدير الصندوق لا يقدم ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند انتهاء الصندوق'. كما بينت كذلك لائحة الشروط والأحكام في الفقرة (5) المخاطر القانونية التي قد يتأثر بها الصندوق سلباً نتيجة حدوث تغيرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالنشاط العقاري في المملكة وتشمل هذه التنظيمات قوانين التملك والرخص الإنشائية... إلخ وهذا ما حدث فعلاً الصندوق محل الدعوى. وقد اطلع المُدعي على هذه المخاطر ووافق عليها قبل اشتراكه في الصندوق محل الدعوى، وقدم نسخة منها برفق صحيفة الدعوى.

ث. لا صحة لما ورد في نهاية لائحة الاستئناف من ادعاءات وتخيلات واعتقادات خاطئة منها (تقديم معلومات وبيانات غير صحيحة للمستثمرين وللجنة الفصل) دون أن تُبين اللائحة ما هي تلك المعلومات أو البيانات غير الصحيحة، وإنما مجرد ادعاءات زائفة ومرسلة ومن قبيل إلقاء الكلام على عواهنه ورمي التهم دون دليل ولا بينة. قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (لو يُعطى الناس بدعواهم لادعى رجال أموال قوم ودماءهم، ولكن البينة على المُدعي...)".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رد الدعوى، والحكم بتعويض موكلته عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ (150.000) ريال.

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 المدعي على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع لموكله مبلغاً قدره (84.086,10) ريال يمثل قيمة الوحدات المتبقية لموكله لدى الشركة المدعى عليها، ومبلغاً قدره (30,000) ريال تعويضاً لموكله عن حرمانه من رأس ماله، ومبلغاً قدره (15,000) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة. 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.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما قُدم فيه من مستندات، تبين لها أنه بتاريخ (--) قام المدعي بالاشتراك في الصندوق محل الدعوى المُدار من قبل الشركة المدعى عليها بمبلغ إجمالي قدره (350,000) ريال، على أن تكون مدة الاستثمار أربع سنوات مع إمكانية التمديد عامين إضافيين، وأنه تم استرداد عدد من الوحدات وفقاً لكشوفات الحسابات المرافقة، وطلب في دعواه إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة قيمة الوحدات المتبقية له، وتعويضه عن حرمانه من رأس ماله، وعن أتعاب المحاماة.

وباطلاع لجنة الاستئناف على شروط وأحكام الصندوق، تبين لها أن الصندوق محل الدعوى هو صندوق استثماري عقاري عام، تم إنشاؤه بموافقة وهيئة السوق المالية برقم (2011-25-5) وتاريخ 1432/09/14 هـ الموافق 2011/08/14 م ومدته أربع سنوات قابلة للتمديد سنتين إضافيتين. وباطلاعها على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلغ للأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم وهيئة السوق المالية رقم (ص/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/08 هـ الموافق 2017/07/31 م، تبين لها من البند (أولاً) أنه نص على أنه: "يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري في حال تبين له احتمالية تعثر الصندوق وعدم إمكانية إنجائه وفق المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو عدم إمكانية تصفيته، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، على أن يعقد الاجتماع خلال خمسة وأربعين يوماً قبل انتهاء مدة الصندوق المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق وبمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة الصندوق ..."، الأمر الذي يتضح معه للجنة الاستئناف أن بداية الصندوق كانت في تاريخ (--) ومدته (4) سنوات قابلة للتمديد سنتين إضافيتين، وجرى تمديده بعد ذلك عدة مرات حتى انتهت مدة الصندوق بتاريخ (--) استناداً إلى تعميم وهيئة السوق المالية المشار إليه.

وحيث إن الصندوق محل الدعوى هو صندوق عقاري مطروح طرْحاً عاماً، فإنه يخضع للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15 م، المعدلة بقرارها رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12 هـ الموافق 2021/02/24 م، وحيث تنص (المادة الثالثة والأربعين: إنهاء الصندوق وتصفيته) من هذه اللائحة على أنه: "أ) يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق. ب) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق. ج) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة. ... ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتِم 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. ن) يجب على مدير



الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق".

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...".

وحيث إن الصندوق محل الدعوى قد انتهى بتاريخ (--)) إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال ستة أشهر بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فضلاً عن التزامها الوارد في نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وحيث طلب المدعي إعادة المتبقي من استثماره، وحيث إن مقتضى هذا الطلب لا يتأتى إلا بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى، وحيث خلا نظام هيئة السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، فإن لجنة الاستئناف باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات، رأت إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى في الوحدات المتبقية له وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تسلم إلى المدعي قيمة وحداته الاستثمارية محل الدعوى، وذلك بناءً على سعر تقييم الوحدة عند انتهاء الصندوق مضروباً في عدد الوحدات التي لم يستردها المدعي.

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على كشف حساب المدعي الاستثماري المؤرخ في (--)) والمرفق من قبل الشركة المدعى عليها في مذكرتها الجوابية لدى لجنة الفصل بتاريخ (--))، تبين لها أن المدعي قام بالاشتراك بـ (32,000.30) وحدة من وحدات الصندوق محل الدعوى في تاريخ (--))، واسترد (26,244.91) وحدة خلال الفترة من تاريخ (--)) حتى تاريخ (--))، وتبقى لديه (5,755.38) وحدة عند انتهاء الصندوق بتاريخ (--))، وحيث إن أقرب تقييم لوحدات الصندوق محل الدعوى كان في تاريخ (--)) بسعر الوحدة (9.56) ريال، وبضرب الناتج في عدد وحدات المدعي في الصندوق البالغ عددها حين انتهاء الصندوق (5,755.38) وحدة، يصبح الناتج مبلغاً قدره (55,021.43) ريال، وحيث تبين أن المدعي استرد (1,461.25) وحدة بقيمة إجمالية قدرها (12,617.63) ريال في تاريخ (--)) وهو تاريخ لاحق للتاريخ المفترض فيه التصفية، فإنه سيتم حسم هذا المبلغ من ناتج قيمة الوحدات البالغ (55,021.43) ريال، ليصبح الناتج مبلغاً قدره (42,403.80) ريال، عليه فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ، الذي يمثل قيمة باقي وحداته الاستثمارية.

أما فيما يتعلق بما طالب به المدعي بالتعويض عن حرمانه من رأس ماله، وحيث ترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع ومناطق ذلك أن يكون هذا التقدير قائماً على أساس سائغ مردود إلى عناصره الثابتة في الأوراق ومبرراته التي يتوازن بها أساس التعويض مع العلة من فرضه، بحيث يكون مكافئاً مع الضرر الواقع على المدعي. وحيث إن تقدير التعويض ينبغي ألا يكون منفكاً عما يتوقع المضرور الحصول عليه من أرباح، استناداً إلى أن التعويض يكون بناءً على ما تعرض له المضرور من خسارة وما فاتته من كسب، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يبين ما تعرض له من ضرر، وحيث إن المستقر قضاءً أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم ما يساندها من أدلة وقرائن، ومن ذلك بيان الأسس التي يستند إليها في طلب التعويض، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلبات المدعي في هذا الشأن.

وأما بشأن ما طالب به وكيل المدعي من إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكله عن أتعاب المحاماة، فقد قدرت لجنة الاستئناف وفقاً للمبدأ الذي استقرت عليه - إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (5.000) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.



فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5566/ل/د2/2025م لعام 1446هـ.

ثانياً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (42,403.80) اثنان وأربعون ألفاً وأربعمائة وثلاثة ريالات وثمانون هللة، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية للمدعي في الصندوق محل الدعوى.

رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (5.000) خمسة آلاف ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

رفض طلبات الطرفين.