



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/121	رقم 5563/ل/د/2025 م لعام 1446 هـ	1446/7/26 هـ، الموافق 2025/01/26 م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
رقم 3717/ل.س/2025 لعام 1446 هـ	1446/10/08 هـ الموافق 2025/04/06 م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعين تقدموا إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) اشترك مورثهم في طرح الثاني لصندوق محل الدعوى بمبلغ قدره (255.000) ريال، وأنه مضى أكثر من (12) عاماً دون التصفية النهائية للصندوق، بالمخالفة لما نصت عليه نشرة الطرح الثاني للصندوق. وطلبوا الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس المال وقدره (45,862.78) ريال، مع الأرباح بما نسبته (15%)، والتعويض عن حبس المال. وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (5563/ل/د/2025 م لعام 1446 هـ) القاضي برفض طلبات الطرفين.

وأبلغ المدعون بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم المدعي أصالة عن نفسه، وبصفته وكيلًا عن الورثة، بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"السبب الأول: كما ورد في نشرة صندوق محل الدعوى ووفق الشروط والأحكام أن مدته (4) سنوات مع إمكانية تمديدتها لسنتين إضافيتين لغرض التصفية فقط تبدأ من نهاية السنة الرابعة، وذلك للعملاء الذين ساهموا من بداية الصندوق بتاريخ (--) ثم هناك نشرة الشروط والأحكام للعملاء الذين ساهموا في المرحلة الثانية من ضمنهم مورثنا بتاريخ (--) وتم التأكيد في النشرة بأن مدة الصندوق (4) سنوات مع إمكانية تمديدتها لسنتين إضافيتين لغرض التصفية فقط تبدأ من نهاية السنة الرابعة (وتم الإشارة أن المتبقي من عمر الصندوق (3) سنوات حسب المرفق بالصفحة رقم (3) الخاص بصندوق محل الدعوى -الملخص التنفيذي- الطرح الثاني- وبالتالي كان من المفترض أن تكون التصفية النهائية للصندوق بتاريخ (--) وحتى تاريخه في (--) لم تتم التصفية، مما يتبين تأخير لأكثر من (سبع) سنوات وما زال التأخير مستمر حتى تاريخه، وحيث اعتبرت الدائرة الموقرة بأن نهاية مدة الصندوق وتصفيته بتاريخ (--) واستنادها على المادة (الثالثة والأربعون: إنهاء الصندوق وتصفيته) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري بحكم أن الصندوق يخضع له، ومضمونها أنه يحق لمدير الصندوق إنهاء الصندوق وتصفيته خلال مدة (6) أشهر أي كان المفترض أن تكون التصفية بتاريخ (--) حسب قرار اللجنة الموقرة، وأود أن أوضح للجنة الموقرة أن الصندوق تبقي فيه فرصتين هما:



أولاً: فرصة الأرض:

1. حسب نشرة مشروع الأرض في فكرة المشروع بأن المشروع عبارة عن استثمار قصير الأجل (مدته سنة واحدة) بأرباح متوقعة (32%) وهو أحد فرص صندوق محل الدعوى وما أقدمت عليه الشركة المدعى عليها ببيع الأرض بتاريخ (--) بخسارة في رأس المال تقدر بـ (30%) مع العلم أن التصفية الفعلية لفرصة الأرض كانت بشهر (--) أي بعد أكثر من سنة من تاريخ انتهاء مدة صندوق محل الدعوى بتاريخ (--) والذي ادعته الشركة المدعى عليها وأيدته دائرة الفصل الموقرة في قرارها، والمفترض تصفية الفرصة بعد سنة واحدة حسب النشرة، مما يعد مخالفة صريحة وواضحة بعدم التقيد والالتزام بالأنظمة واللوائح من قبل الشركة المدعى عليها.

2. لقد أغفلت الدائرة الموقرة تجاوز الشركة المدعى عليها لمدة (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة صندوق محل الدعوى بتاريخ (--) والتي استندت عليه في حكمها بصحة تصفية (ثمانية) استثمارات من أصل (تسعة) من قبل الشركة المدعى عليها خلال المدة النظامية لتمديد الصندوق واعتبرت التصفية الثامنة وهي بيع الأرض خلال تلك المدة، ولقد أخطأت الدائرة لكون الشركة المدعى عليها باعت الأرض بتاريخ (--) مع العلم أن التصفية الفعلية للأرض كانت لعام (--) مما يؤكد عدم صحة استناد الدائرة الموقرة وذلك لعدم التزام الشركة المدعى عليها بلائحة تنظيم صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية واكتفت الدائرة بأنه تمت التصفية من قبل الشركة المدعى عليها دون مسائلتها ومحاسبتها عن ذلك ومعرفة متى تمت بداية الاستثمار في الأرض، وهل تمت الموافقة من مجلس إدارة الصندوق على الفرصة بالتحري والاستفسار عن الوضعية القانونية وسلامة صك الأرض واعتماد المخططات لهذه الفرصة، وتقديم ما يثبت ذلك، وما هي أسباب عدم الاستفادة من الفرصة أو عدم تصفيتها خلال المدة النظامية وذلك خلال الفترة من بداية الصندوق بتاريخ (--) وحتى تاريخه.

3. وحيث أن الأرض خام في المنطقة المركزية لم يحدث بها أي تطوير وتم بيعها بخسارة فادحة في رأس المال تخطت (30%) وهذا يخالف ما أدعته الشركة المدعى عليها في مقدمة نشرة مشروع الأرض بأن قيمة المتر للأراضي الواقعة في المنطقة المركزية تصل تقريباً (--) ريال على الأرض و (--) ريال في المباني المشيدة وذلك منذ عشر سنوات، ولقد قامت الشركة المدعى عليها بالبيع بسعر المتر (--) ريال للأرض بخسارة (30%) من رأس المال.

4. عدم الالتزام من قبل الشركة المدعى عليها بإبلاغ العملاء بتفاصيل بيع الأرض ولا بتزويدهم بالقوائم المالية الخاصة بفرصة الأرض وهذه مخالفة صريحة لأنه من حق العملاء معرفة كافة المعلومات المالية وآلية توزيع مبلغ التصفية وما هي أسباب الإخفاق وكان لازماً على الشركة المدعى عليها عقد جمعية عمومية مع عملاء الصندوق لإبلاغهم بتفاصيل البيع خصوصاً أن هناك خسارة فادحة في رأس المال بنسبه (30%) وعرض الأرض عليهم لمن له رغبه في شرائها وبسعر أعلى من سعر الذي أعلنته الشركة، وهذه مخالفة أيضاً.

ثانياً: فرصة الأرض:

1. أشارت دائرة لجنة الفصل في حيثيات قرارها المشار إليه أعلاه، أنه تبين لها إقرار مجلس إدارة الصندوق الموافقة على الاستثمار في الفرصة بتاريخ (--) ألا يعلم مجلس إدارة الصندوق عند موافقته على الأرض بالتحري والاستفسار عن الوضعية القانونية وسلامة الصك واعتماد المخططات، أين حرص مدير الصندوق في الشركة المدعى عليها من سلامة صك الأرض وصحة القرار قبل الموافقة من عدم وجود أي مشاكل قانونية على صك الأرض وسلامته بحكم أنها شركة متخصصة، ألم تكن تعلم بوجود قضايا سابقة على ذات



الأرض قبل الإقدام على شرائها، ألم تبذل العناية الواجبة والحرص الكافي كشركة مالية متخصصة في اختيار وانتقاء الأراضي والإقدام على شرائها واتخاذ التدابير الاحترازية كما تقضي الأمانة والخبرة في مثل هذه الأمور.

2. الأرض لم تصفى حتى تاريخه مما يشكل مخالفة جوهرية للوائح مما يتوجب معه تعديل القرار الصادر من لجنة المنازعات ويوضح بجلاء ألعيب هذه الشركة وعدم اكتراثها بالوائح والقوانين وتطوير اللوائح وفقاً لأغراضها وأهوائها بل أكثر من ذلك عندما اتخذت الشركة المدعى عليها الأمر بقرار التصفية الوهمي كانت تعلم يقيناً أنها لن تصفى الصندوق خلال مدة (سنة) أشهر ولكنها حيلة للإفلات من المسؤولية والحساب، والأمر لا يعدو إلا لكونه تصفية وهمية منها تبرئة ساحتهم والافلات من المسؤولية والحساب.

3. أشارت دائرة لجنة الفصل في حيثيات قرارها المنوه إليه أعلاه محاولات قيام الشركة المدعى عليها لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض لكنها واجهت بعض المعوقات، ولقد أغفلت الدائرة ما ذكرته المدعية على الأرض محل الفرصة ما نصه أنه 'قررت الدائرة إيقاف هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية بذلك... الخ'، وذكرت يتطابق مع ذات صك الأرض محل الاستثمار، ألم يثير حفيظة واستغراب الدائرة كيف يكون للأرض صكين، أليس هذا إخفاق وعدم مسؤولية من قبل الشركة المدعى عليها في عدم حسن الاختيار للأراضي وانتقائها بشكل احترافي، وعدم بذل الشركة المدعى عليها الحرص والأمانة والجهد اللازم كشخص متخصص.

السبب الثاني: أشارت دائرة لجنة الفصل في حيثيات قرارها المشار إليه أعلاه أنها تبين لها أن الشركة المدعى عليها واجهت عقبات حالت دون تنفيذها التصفية المتأخرة وهذا تبرير غير صحيح ومناقض تماماً للحقيقة حيث ادعت الشركة المدعى عليها في مذكرتها أن هناك قوة قاهرة صادفتها لم تمكنها وهذا قولاً يجافي الحقيقة لأن الشركة المدعى عليها لم تبذل العناية الواجبة والحرص الكافي كشركة مالية متخصصة في انتقاء الأراضي والاقدام على شرائها واتخاذ التدابير الاحترازية كما تقضي الأمانة والخبرة في مثل هذه الأمور ومن جانبنا نتساءل كل هذه الدعاوى والمنازعات التي قامت بها الشركة المدعى عليها جاءت بعد كم سنه من استثمار الصندوق تجاوز (13) عاماً ولم يصفى كان من الأولى صرف النظر عن هذه الفرص وتجنب العملاء، عن هذه المصاعب إذا كان هناك حرص من جانب الشركة المدعى عليها في المحافظة على عملائها، والتصفيات التي تمت مؤخراً خسائر في رأس المال هل المطلوب من العميل الذي يرغب في استثمار أمواله السعي لدى الجهات المختصة لاسترداد أمواله وحقوقه من قبل هذه الشركة أم جني الأرباح وهل هذا مناخ جيد للاستثمار. وهل من المتصور الأرض بالمنطقة المركزية تباع بخسارة أكثر من (30%) بعد أكثر من (10) سنوات وكان يفترض تصفيتها بعد سنة واحدة وحتى تاريخه ترفض الشركة المدعى عليها الإفصاح عن القوائم المالية للأرض أما الفرصة الثانية للأرض والمتبقية منازعات ودعاوى من البداية في اختيار وانتقاء الأراضي والفرص للصندوق، ولم تصفى حتى تاريخه وادعاءهم بوجود قوة قاهرة ادعاء باطل هل توجد حالة حرب أو زلازل أو حرائق، وهل من المقبول أن تكون هناك قوة قاهرة بأكثر من (ثلاثة عشر) عاماً، وهي في الأصل ظرف طارئ و الأرض ولا يستقيم مع مزاعمهم الحقيقة هي فشل ذريع واستهتار بأموال وحقوق العملاء، وهل بذلت الشركة المدعى عليها الحرص والأمانة والجهد اللازم كشخص متخصص.

السبب الثالث: أشارت لجنة الفصل في أسباب قرارها أن المدعي لم يثبت خطأ الشركة المدعى عليها ولا الأضرار التي لحقت به من جراء أخطاء الشركة المدعى عليها والدعوى تفيض بالأدلة والبراهين التي تؤكد توافر أركان المسؤولية التعاقدية الواجبة للتعويض الجابر للضرر، ونذكر بعض أخطاء الشركة المدعى عليها على سبيل المثال وليس الحصر وهي:

1. عدم بذل الشركة المدعى عليها الحرص والجهد اللازم في اختيار الأراضي والفرص العقارية على حسب ما أوصحنه أعلاه.



2. عدم الشفافية والوضوح من قبل الشركة المدعى عليها حيث تصر حتى تاريخه عن عدم الإفصاح عن القوائم المالية لبيع الأرض وهذه مخالفة صريحة للوائح وهذا حق أصيل للعملاء لمعرفة أسباب الإخفاق.
3. تأخير الشركة المدعى عليها في تصفية الصناديق العقارية بشكل مستمر لمدد تتجاوز الـ (13) عام، أليس التأخير الناجم وعدم التزام بالأنظمة واللوائح سبب موجب للتعويض الجابر للضرر، وهذا يتفق مع المادة (العشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية ما نصه 'كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض'، وعن أبي سعيد الخدري أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ».
4. دأبت الشركة المالية على خداع العملاء وتقديم معلومات مضللة في نشرات صناديقها ومحافظها ولا يوجد أي التزام بالمدة والأرباح الموعودة ولكن صناديق ممتدة لأكثر من (13) عام وخسارة فادحة في رأس المال وتبريرات غير حقيقية بأن المدة متوقعة وليست إلزامية وهناك قوة القاهرة أي قوة القاهرة يتحدثون عنها؟ والأمر في حقيقته عدم احترافية، نرفق لمقامكم كشف حساب موضح به تاريخ اشتراك مورثنا في صندوق الفرص العقارية بتاريخ (--) والتصفيات التي تمت كما موضح بتواريخ الكشف أدناه:

العملية	الصندوق	التاريخ	عدد الوحدات	العملة	القيمة
اشتراك	صندوق محل الدعوى	(--)	22,857.36	ر.س	250,000.00
استرداد	صندوق محل الدعوى	(--)	5,116.09	ر.س	60,104.33
استرداد	صندوق محل الدعوى	(--)	2,401.53	ر.س	31.692.72
استرداد	صندوق محل الدعوى	(--)	8566.26	ر.س	123,844.22
استرداد	صندوق محل الدعوى	(--)	863.23	ر.س	11,289.71
استرداد	صندوق محل الدعوى	(--)	327.70	ر.س	3,763.24
استرداد	صندوق محل الدعوى	(--)	1,471.56	ر.س	11,670.07

- وكانت آخر تصفية بتاريخ (--) وكانت بخسارة في رأس المال ثم جاءت التصفية الأخيرة الأرض في عام (--) أي بعد أكثر من خمس سنوات وبخسارة من رأس المال.
5. حبس أموالنا لفترات طويلة بدون سبب معقول وحرماننا من الاستثمار في فرص استثمارية مما شكل ضغط نفسي ومعنوي كبير وأفسد الفلسفة من الاستثمار وأشاع إحباط كبير واستنزاف الجهد لملاحقة هذه الشركة المدعى عليها لاسترداد حقوقنا الضائعة.
6. صدور قرارات نهائية في دعاوى مماثلة لصندوق محل الدعوى اكتسبت القطعية ولها حجيتها على سبيل المثال وليس الحصر، نذكر قرار الاستئناف رقم (--) للدعوى رقم (--) (وأرفق ما يستند إليه).
- ثم أجمل وكيل المدعين طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس المال البالغ قدره (45,862.78) ريال، بالإضافة إلى دفع الأرباح بما نسبته (15%) سنوياً حتى الفصل في الدعوى، والتعويض بمبلغ قدره (40,000) ريال عن حبس المال وعن الأضرار المعنوية، علاوة على دفع مبلغ الزكاة عن كل عام بنسبة (2.50%).
- وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعين، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: الرد على ما ورد في لائحة الاستئناف بعنوان (السبب الأول):

1. لا صحة لما ورد في لائحة الاستئناف بشأن مدة الصندوق: لا صحة لما ورد في لائحة الاستئناف من أن مدة الصندوق تنتهي بتاريخ (--) والصحيح بأنه جرى تمديد مدة الصندوق بناءً على موافقة مالكي الوحدات وموافقة هيئة السوق المالية حتى تاريخ (--) وتم تحديث لائحة الشروط والأحكام للصندوق وفقاً لذلك.



2. لا صحة لما ورد في لائحة الاستئناف بشأن فرصة الأرض: لا صحة لما ورد في لائحة الاستئناف بشأن هذا الاستثمار. فقد تم تصفية هذا الاستثمار في وقت سابق وذلك بعد بيع الأرض بسعر يتفق مع تقديرات إثنتين من المُقيمين المُعتمدين وفقاً لما نصت عليه لائحة الشروط والأحكام للصندوق. ثم تم توزيع حصيلة التصفية على جميع المستثمرين بمن فيهم المُدعي. ولم يُقدم وكيل المُدعين أي بينة على وجود خطأ أو تقصير من الشركة المدعى عليها سوى عدم تحقيق الربح في حين أن حدود مسؤولية الشركة المدعى عليها هي بذل العناية، وليس تحقيق النتيجة وهذا التقييم المعتمد يدحر ويقطع على وكيل المُدعين جميع ادعاءاته وتشكيكه بشأن القيمة التي تستحقها هذه الأرض. وفيما يلي بيان بالجهود التي بذلتها الشركة المدعى عليها حتى تصفية هذا الاستثمار:

أ. بعد شراء الأرض نجحت الشركة المدعى عليها في تذليل الإجراءات المعقدة لإفراغ صكوك العقار محل الأرض (7) إفراغات، والتي تضاعفت صعوبتها بسبب وقوع الأرض، ثم قامت الشركة المدعى عليها بدمج صكوك الأراضي ثم تحديثها من الصكوك اليدوية إلى صك إلكتروني والتي بدورها تطلبت وقتاً وجهداً لإنجازها وضبطها في سجلات كتابة العدل.

ب. بعد شراء الأرض دخلت سوق العقار في تلك المنطقة بحالة ركود غير متوقع، وذلك بسبب التأخر في تنفيذ المشاريع داخل المنطقة المحيطة به، وظهور شائعات بأن المنطقة التي تقع فيها الأرض سيتم نزاعها من قبل الدولة لإقامة مشاريع تطويرية عليها مما فاقم من حالة الركود، وزاد من صعوبة التفاوض مع المُشتريين المُحتملين.

ج. ثم حدثت جائحة كورونا، التي تعد قوة قاهرة، وترتب عليها تعذر توافد الحجاج والمُعتمدين وبطء وتيرة تنفيذ المشاريع داخل المنطقة المحيطة به، مما تسبب في تفاقم حالة الركود وانخفاض النشاط العقاري، كما كان للجائحة تأثير اقتصادي مماثل على المستثمرين الراغبين في الشراء.

د. بالرغم من هذه العقبات، قامت الشركة المدعى عليها بالآتي: -استخراج رخص البناء للأرض وذلك بهدف رفع قيمة الأرض السوقية، وتسهيل بيعها. -استخراج تصريح الهدم والبدء في إجراءات الهدم والإزالة لتحسين شكل الموقع وذلك بهدف رفع قيمة الأرض السوقية وتسريع وتسهيل التسويق للأرض لبيعها. -التواصل مع عددٍ من المستثمرين الراغبين في شراء الأرض، والحصول على عرض من أحدهم بالشراء، والإجابة عن جميع استفساراته إلا أنه لم يمض في الشراء. -الاتفاق على بيع الأرض لإحدى الجهات الوقفية - إلا أن محكمة الاستئناف وبعد تداول الجلسات لمدة طويلة في المحكمة الابتدائية والاستئناف- حكمت برفض عملية الشراء من قبل الوقف. ومن المعلوم أن موافقة المحكمة لازمة قبل أي تصرف في الأموال الوقفية. - التواصل مع عدد من المطورين للدخول في شراكات معهم لبناء الأرض كخطوة أولية قبل عرض ذلك على المشاركين في الأرض إلا أن تلك الجهود لم تتكلل بالنجاح نظراً لعدم الاتفاق على صيغ تحمي كافة الأطراف. -الموافقة على عقد تسويق حصري مع كبرى شركات التسويق العقاري إلا أنها لم تتمكن من بيع العقار. -التواصل مع العديد من ذوي الاختصاص في المزادات، لعقد مزاد على الأرض وتزويدهم بكافة المستندات إلا أن ذلك لم يتم بسبب تخوفهم من عقد مزاد في ظل ظروف السوق وظروف جائحة كورونا. - تجديد الرخص المنتهية خلال الفترة الماضية مثل رخص البناء ورخص الهدم حرصاً منها على تسهيل عملية البيع للمشتريين المحتملين لرفع قيمتها السوقية. ومن ذلك يتضح أن الشركة المدعى عليها واجهت عقبات وأحداث لم تكن متوقعة، ترتب عليها التأخير في تصفية هذه الفرصة وانخفاض سعر البيع؛ كما يتضح أنها بذلت أقصى ما تستطيع من جهود في سبيل تذليل العقبات ومواجهة الأحداث الطارئة.

3. لا صحة لما ورد في (4) من البند (أولاً) من عدم تزويد المستثمرين بالمعلومات التي يتطلبها النظام أو اللوائح؛ فقد تقيدت الشركة المدعى عليها بذلك، وأحاطت المستثمرين علماً بالمعلومات المتعلقة ببيع الفرصة وتصفية الاستثمار ثم تحويل حصيلة التصفية إليهم، بمن فيهم المُدعي. أما ما ورد في تلك الفقرة من



أنه ..' كان لازماً على الشركة المدعى عليها عقد جمعية عمومية مع عملاء الصندوق لإبلاغهم بتفاصيل البيع..'. فإن اللوائح لا تُلزم الشركة المدعى عليها بذلك.

4. لا صحة لما ورد في لائحة الاستئناف بشأن فرصة الأرض: ورد في الفقرة (1) من البند (ثانياً: فرصة الأرض) من لائحة الاستئناف النص الآتي: '... ألا يعلم مجلس إدارة الصندوق عند موافقته على الأرض بالتحري والاستفسار عن الوضعية القانونية وسلامة الصك واعتماد المخططات..'. وهل يظن وكيل المدعين أن شركة بحجم الشركة المدعى عليها وبما لديها من خبرات متراكمة أن تغفل عن هذا الأمر في الأرض بهذا الحجم، لقد تحققت الشركة المدعى عليها من كل ذلك قبل شراء الأرض، ثم انتقلت ملكية الأرض فور الشراء ودون أية عوائق، وسبق لأمانة أن أصدرت فسخ بناء على الأرض قبل الشراء، مما يضيف المزيد من الثقة في سلامة وثائق الأرض. ثم ظهرت بعد ذلك دعوى المنازعة في الأرض والتي ثبت بطلانها بجهود الشركة المدعى عليها.

5. لا صحة لما ورد في الفقرة (2) من البند المشار إليه من الادعاء من أن التصفية وهمية، فهذا ادعاء زائف ومُرسل ولم يدعمه وكيل المدعين بأي بينة أو قرينة.

6. لا صحة لما ورد في الفقرة (3) من البند المشار إليه من الادعاء بوجود صكين على الأرض فهذا الادعاء يستند على سبب وحيد هو عبارة (يتطابق مع ذات صك الأرض محل الاستثمار). ونؤكد لمقام الدائرة أنه لا أساس من الصحة لهذا الادعاء. وهذا الادعاء يُثبت ضعف الأساس الذي بُنيت عليه هذه الدعوى.

ثانياً: الرد على ما ورد في لائحة الاستئناف بعنوان (السبب الثاني): بدايةً نؤكد لمقام اللجنة بأنه لا صحة لما أورده وكيل المدعين تحت هذا البند من اتهامات وادعاءات ضد الشركة المدعى عليها ونحن نطالبه بالبيينة والدليل على تلك الادعاءات استناداً إلى المادة الثالثة من نظام الإثبات، وفيما يلي بيان بالمعوقات الخارجية التي أخرت تصفية استثمار الأرض، وجهود الشركة المدعى عليها لتدليل تلك المعوقات:

1. بعد الاستثمار مباشرة في هذه الأرض تعاقدت الشركة المدعى عليها مع مكتب هندسي لإعداد المخططات اللازمة للتطوير واعتمادها من أمانة، وتم تقديمها للأمانة بتاريخ (--). ولكن الأمانة ماطلت في إصدار التراخيص رغم المراجعات والوعود المتكررة ورغم إصدارها رخصة تسوير الأرض في وقت سابق، ورغم صدور حكم قضائي قطعي لصالح المالك السابق يلزمها بإصدار كروكي تنظيمي للأرض.

2. أقامت الشركة المدعى عليها دعوى أمام المحكمة لإلزام الأمانة بإصدار التراخيص اللازمة حسب النظام، وعقدت المحكمة الجلسة الأولى بتاريخ (--). ثم أصدرت حكمها النهائي لصالح الشركة المدعى عليها في (--). أي بعد (4) سنوات من إقامة الدعوى، ويتضح لسعادتكم بأن الحكم كان (عدول) عن حكم سابق مما يُشير إلى وجود حكم سابق لم يكن لصالح الصندوق، ولكن بفضل الله ومن ثم بجهود الشركة المدعى عليها تم العدول عن الحكم السابق وإصدار حكم قضائي لصالح الشركة المدعى عليها.

3. بعد صدور الحكم لصالحها عملت الشركة المدعى عليها على بيع الأرض -نظراً لانتهاء مدة الصندوق- وذلك خلال الفترة النظامية لتصفية الصندوق عبر مزاد علني تم تحديده بتاريخ (--). إلا أنها فوجئت بصدور حكم قضائي بإيقاف المزاد بتاريخ (--). وجاء في القرار ما نصه: '... ثم أبرز للدائرة طلب الاستدعاء والمتضمن طلب إيقاف تنفيذ الطلب رقم (--). الصادر من الدائرة ببيع العقار المملوك بالصك رقم (--). وذلك لصدور حكم قضائي يتضمن ثبوت ملكية العقار المحكوم ببيعه بالمزاد لورثة (طرف مدخل)... عليه قررت الدائرة إيقاف تنفيذ هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية بذلك وتم إفهام هذا الحاضر بصفته وكيل عن ورثة (طرف آخر) بأن موكله سوف يتحملون تكاليف المزاد في حال ثبت عدم صحة ما يدعون به، ويتطابق رقم الصك الوارد بهذا القرار القضائي مع ذات صك الأرض محل استثمار الصندوق، وبالتالي لم تتمكن الشركة المدعى عليها من تصفية هذا الاستثمار ومُنعت من التصرف به.



4. بادرت الشركة المدعى عليها بالاعتراض على قرار المحكمة القاضي بإيقاف المزاد، وبعد العديد من الجلسات أمام المحكمة الابتدائية، ثم أمام محاكم الاستئناف على مرحلتين، صدر حكم بتأييد إيقاف المزاد. فبادرت الشركة المدعى عليها بالاعتراض بطلب النقض أمام المحكمة بتاريخ (--) إلا أن المحكمة رفضت نقض الحكم.

5. تعاقدت الشركة المدعى عليها مع عدد من المحامين آخرين لاستئناف المحاولات على الصعيد القضائي وتحملت أتعابهم نيابة عن مالكي الوحدات، وتمّ تقديم عدة التماسات بإعادة النظر في الحكم القضائي الذي منع إجراء المزاد، وتم نظرها في المحاكم في كل مستوياتها، وكان آخرها تقديم اعتراض بطلب النقض إلى المحكمة بتاريخ (--) كما سبق للشركة المدعى عليها أن تقدمت بأكثر من شكوى أمام التفتيش القضائي حيث تولت الإدارة المعنية عن الشكوى بإعداد دراسة عن الاجراءات التي اتخذت ضد الشركة ومرئياتهم حيالها. ولكن دون جدوى.

6. بتاريخ (--) تقدمت الشركة المدعى عليها بطلب التماس جديد وتم قبول الالتماس شكلياً في جلسة (--) وتم تحديد موعد جلسة بتاريخ (--).

7. وأخيراً وبفضل الله ومن ثم جهود الشركة المدعى عليها المتواصلة لرفع الإيقاف عن بيع الأرض محل استثمار الصندوق، قبلت محكمة الاستئناف (آخر التماس إعادة النظر) قدمته الشركة المدعى عليها، ورجعت عن تأييد حكمها السابق؛ لما ظهر لها من خطأ في تأييد حكمها السابق وحكمت مجدداً بالنص الآتي: 'حكمت الدائرة بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ'. وعلى ضوء ذلك أصدرت دائرة التنفيذ قرارها باستمرار السير في إجراءات بيع العقار لدى مركز الإسناد والتصفية. وجاري العمل حالياً على بيع عقار الأرض من قبل مركز الإسناد والتصفية، بإشراف من المحكمة. وبمجرد بيع العقار بالمزاد العلني سيتم تصفية الاستثمار مباشرة وتوزيع حصيلته على المستثمرين، كما جرى ذلك مع استثمارات الصندوق الثمانية السابقة. وهذه الجهود تدلّ على أمانة الشركة المدعى عليها وحرصها التام على أموال المستثمرين لديها؛ وتنفي مزاعم وكيل المدّعين بالتقصير أو الإهمال والتعدي وغير ذلك من الادعاءات الخالية من سند أو بينة. وفي هذا السياق نُشير إلى المادة (الخامسة والعشرون بعد المائة) 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.' وقد أثبتنا بالدليل أن التأخير في تصفية الفرصة الأخيرة للصندوق كان لأسباب خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها وليس بيدها دفعه أو رفعه.

ثالثاً: لم تُخالف الشركة المدعى عليها لائحة الأحكام والشروط للصندوق: لقد بذلت الشركة المدعى عليها جهد الرجل الحريص في إدارتها للصندوق، ولم تُخالف أيّاً من أحكامه وشروطه، فقد تمت تصفية ثمان استثمارات من أصل تسعة خلال مدة الصندوق، واستلم المدعي نصيبه منها في حينه، وبقي استثماراً واحداً هو الأرض الذي تأخرت تصفيته للأسباب المبينة أعلاه، وهي أسباب مشمولة بالمخاطر المتوقعة لمثل هذا الاستثمار؛ المنصوص عليها في لائحة الأحكام والشروط للصندوق. فقد نصت الفقرة (8) من لائحة الأحكام والشروط 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، أو قد لا تكون هناك إمكانية إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وإذا تحقق أي من هذه المخاطر، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض القيمة. وبشكل عام فإن استثمار المشترك بالصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق قد



تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق، وبناءً عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية، ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند إنهاء الصندوق، وبينت الفقرة (7) من اللائحة على مخاطر انخفاض قيمة العقارات وصعوبة التسييل وعدم القدرة على التصفية وأنه '... يجب أن يكون المشترك على علم بمخاطر الاستثمار في الصندوق، وهي على سبيل المثال لا الحصر كما يلي:

1. المخاطر المتعلقة بالاقتصاد: المخاطر المرتبطة بالأزمات الاقتصادية وحالات الركود والكساد على المستوى المحلي.

2. المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري: مخاطر انخفاض قيمة العقارات أو شح السيولة لظروف سوق العقار في المملكة العربية السعودية، مخاطر الركود القطاع العقاري وبالتالي عدم القدرة على تصفية الصندوق أو الخارج من الفرص القائمة، مخاطر صعوبة التسييل في القطاع العقاري إلى حد كبير.

3. المخاطر القانونية: قد يتأثر الصندوق سلباً نتيجة حدوث تغيرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالنشاط العقاري في المملكة، وتشمل هذه التنظيمات قوانين التملك، والرخص الإنشائية..'. وقد اطلعت الشركة المدعي عليها وقبل بها قبل دخوله مستثمراً بالصندوق.

رابعاً: لا صحة بأن الصندوق حقق خسائر فادحة، ذكر وكيل المدعين بأن الصندوق حقق خسائر فادحة آخرها كان في (--) وهذا غير صحيح فصندوق محل الدعوى لا يؤخذ بتصفياته الجزئية سواء حققت ربح أو خسارة، وإنما يؤخذ الصندوق دفعةً واحدة فالمدعي لم يشترك بالفرص التي دخلها الصندوق على حدة، وإنما اشترك بذات الصندوق الذي قام بالاستثمار بالفرص؛ وهذه محاولة من وكيل المدعين لتغيب الحقائق؛ حيث إن الصندوق قد حقق له نماءً وأرباحاً؛ فبالرجوع إلى كشف الحساب المؤرخ في (--) يتبين لسعادتكم بأن المدعي قد اشترك بمبلغ (250,000) ألف ريال وقد استرد حتى الآن مبلغ (251.376.88) ريال وهو مبلغ يتجاوز رأس ماله المستثمر بالصندوق وذلك قبل توزيع حصيلة استثمار الصندوق في الأرض، وما يطالب به وكيل المدعين حالياً هو الحصول على مزيد من الأرباح؛ الأمر الذي يثبت لسعادتكم بأن الصندوق قد حقق أرباحاً على رأس المال المستثمر فيه وليس خسائر من رأس المال.

خامساً: ما يتعلق بالقرار الذي أشار إليه وكيل المدعين في مذكرته، بشأن ما أورده وكيل المدعين من قرار سابق صادر بشأن مستثمر وهي الدعوى رقم (--) بذات الصندوق فبالإطلاع على ذلك القرار لم نجد بأن الشركة المدعى عليها دفعت بالعقبات التي واجهت الشركة المدعى عليها والجهود المبذولة في سبيل ذلك والنتائج الأخيرة التي تحصلت عليها، كما أن الشركة المدعى عليها لم تقدم ما يثبت ذلك؛ وحيث قدمنا ذلك وما يثبته فقد رأت اللجنة الابتدائية صحة ذلك الدفع، مما يجعل قرار لجنة الفصل صحيحاً ولا يتعارض مع ذلك القرار" (وأرفق ما يستند إليه).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف، والحكم بالتعويض عن مصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ قدره (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 المدعين على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس المال البالغ قدره (45,862.78) ريال، مع الأرباح بما نسبته (15%)، والتعويض بمبلغ قدره (40,000) ريال عن حبس المال وعن الأضرار المعنوية، والتعويض بنسبة (2.50%) عن دفع الزكاة لكل عام.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الطرفين، وذلك استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، والذي 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 مورث المدعين بالاشتراك في صندوق محل الدعوى المُدار من قبل الشركة المدعى عليها بمبلغ إجمالي قدره (255,000) ريال، على أن تكون مدة الاستثمار (أربع) سنوات مع إمكانية التمديد عامين إضافيين، وأنه تم استرداد عدد من الوحدات وفقاً لكشوفات الحسابات المرافقة، وطلب المدعون في دعواهم إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس المال محل الدعوى مع الأرباح، والتعويض عن حبس المال.

وباطلاع لجنة الاستئناف على شروط وأحكام الصندوق، تبين لها أن صندوق محل الدعوى هو صندوق استثماري عقاري عام، تم إنشاؤه بموافقة هيئة السوق المالية رقم (5-25-2011) وتاريخ 1432/09/14هـ الموافق 2011/08/14م، ومدته (أربع) سنوات قابلة للتمديد سنتين إضافيتين. وباطلاعها على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلّغ للأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم هيئة السوق المالية رقم (ص/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/08هـ الموافق 2017/07/31م، تبين لها من البند (أولاً) أنه نص على: "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 هيئة 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 1427/06/19هـ الموافق 2006/07/15م، المعدلة بقرارها رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12هـ الموافق 2021/02/24م، وحيث تنص (المادة الثالثة والأربعون: 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 مالي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالي 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 (سنة) أشهر بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فضلاً عن التزامها الوارد في نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وحيث طلب المدعون إعادة المتبقي من استثمار مورثهم، وحيث إن مقتضى هذا الطلب لا يتأتى إلا بإنهاء اشتراك مورث المدعين في الصندوق محل الدعوى، وحيث خلا نظام 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 مورث المدعين في الصندوق محل الدعوى في الوحدات المتبقية له وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تسلم إلى المدعين قيمة وحدات مورثهم الاستثمارية محل الدعوى، وذلك بناءً على سعر تقييم الوحدة عند انتهاء الصندوق مضروباً في عدد الوحدات التي لم يستردها المدعين.

وباطلاع لجنة الاستئناف على كشف حساب مورث المدعين الاستثماري المؤرخ في (--) والمرفق من قبل الشركة المدعى عليها في مذكرتها الجوابية لدى لجنة الفصل بتاريخ (--)، تبين لها أن مورث المدعين قام بعدد من عمليات الاسترداد لوحدات صندوق محل الدعوى من تاريخ (--) حتى تاريخ (--) وتبقى لديه عدد (4,110.99) وحدة عند انتهائه بتاريخ (--)، وحيث إن أقرب تقييم لوحدات الصندوق كان في تاريخ (--) وسعر الوحدة (9.56) ريال، وبضرب الناتج في عدد وحدات المدعي في الصندوق البالغ حين انتهاء الصندوق (4,110.99) وحدة، يصبح الناتج مبلغاً قدره (39,301.06) ريال، وحيث تبين أن مورث المدعين استرد (1,043.75) وحدة بقيمة إجمالية قدرها (9,012.59) ريال في تاريخ (--) -وهو تاريخ لاحق للتاريخ المفترض فيه التصفية-، فإنه سيتم حسم هذا المبلغ من ناتج قيمة الوحدات البالغة (39,301.06) ريال، فيصبح الناتج مبلغاً قدره (30,288.47) ريال، عليه فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعين بهذا المبلغ، الذي يمثل قيمة باقي وحدات مورثهم الاستثمارية.

أما فيما يتعلق بما طالب به وكيل المدعين بالتعويض عن الأرباح التي كان يجب أن يحصلوا عليها من الصندوق، وعن حبس المال، وحيث إن 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 للضرر 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 المدعين في هذا الشأن.



فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

- أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5563/ل/د2025/م لعام 1446هـ.
- ثانياً: إنهاء اشتراك مورث المدعين في صندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.
- ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى الورثة مبلغاً قدره (30,288.47) ثلاثون ألفاً ومائتان وثمانية وثمانون ريالاً وسبع وأربعون هللة، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.
- رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل

رفض طلبات الطرفين.