تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/716	6063/ل/د1/2025 لعام 1447هـ	1447/03/24هـ، الموافق 2025/09/16م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3999/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/05/25هـ الموافق 2025/11/16م	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 اشترك بمبلغ قدره (1,700,000) ريال في (صندوق محل الدعوى) المُدار من قِبل الشركة المدعى عليها، ويعترض على مضي أكثر من (10) سنوات على انطلاق الصندوق دون أن يتسلم إلا مبلغاً بسيطاً من الأرباح. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها ببيع الأرض محل الاستثمار وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6063/ل/د1/2025 لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في صندوق (محل الدعوى) لدى الشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره خمسمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانية عشر ريالاً وسبع وعشرون هللة (508,118,27) ﷼، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره ثمانية وتسعون ألفاً وستمائة وخمسة وعشرون ريالاً وست وسبعون هللة (98,625.76) ﷼، تعويضاً عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"في الشكل: حيث أننا تقدمنا بهذه اللائحة الاستئنافية خلال المدة المتاحة نظاماً فإننا نلتمس قبوله من حيث الشكل.

في الموضوع: أما من حيث الموضوع فإن أسباب الاعتراض على الحكم وطلب استئنافه تتلخص في الآتي:

أولاً: أخطأت اللجنة في الحكم بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق وذلك للآتي: 1. أن إنهاء الاشتراك في الصندوق لم يكن من طلبات المدعي. 2. أن الصندوق الذي يشارك فيه المدعي صندوق مغلق وتنص نشرة الشروط والأحكام في المادة (8/7) على أنه (لا يسمح بالاسترداد من الصندوق حيث إن الصندوق مغلق ولكن يتاح التداول في الصندوق). 3. تنظم المادة (9) من نشرة الشروط والأحكام إجراءات وطريقة تداول

الوحدات في الصندوق ومفاد ذلك أن الوحدات يمكن تداولها بين المستثمرين بالشروط والأحكام التي جاءت في المادة (9) أي أنه لا يمكن -فعلياً- إنهاء اشتراك المدعي كما قررت اللجنة مصدرة القرار المعترض عليه. ومن هذا يتضح أن القرار بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق قرار غير صحيح وغير قابل للتنفيذ ومخالف لأنظمة وشروط وأحكام الصندوق.

ثانياً: إن مما يؤكد خطأ القرار المعترض عليه ومخالفته للنظام واللوائح إن القرار حكم للمدعي بما لم يطالب به متجاوزاً بذلك القواعد والإجراءات النظامية فقد تقدم المدعي بدعواه وخلص في مطالبة ببيع الأرض وتعويضه عما ادعى أنها أضرار لحقت به ولكن قرار اللجنة كان مفاجئاً وخاطئاً حين قضى بإنهاء مشاركة المدعي في الصندوق وتسليمه مبلغ قيمة وحداته الاستثمارية ولهذا فقد ثبت أن قرار اللجنة جانبه الصواب.

ثالثاً: إذا انتفت إمكانية تنفيذ القرار بإنهاء اشتراك المدعي بطل القرار ووضحت عدم صحته وبالتالي تنتفي إمكانية تنفيذ الفقرة (2) من قرار اللجنة وهو إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي قيمة الوحدات فكيف تدفع الشركة المدعى عليها قيمة الوحدات دون أن تشتريها والمدعى عليها لا تشتري الوحدات ولذلك فإن القرار غير قابل للتنفيذ حيث بطل قرار إنهاء الاشتراك فيبطل تبعاً لذلك قرار دفع القيمة لعدم إمكانية إنهاء الاشتراك بهذه الصورة التي صدر بها القرار المعترض عليه.

رابعاً: تحدد المادة (9-ثانياً) أحكام تداول وبيع وشراء الوحدات الاستثمارية في الصندوق وذلك كالآتي: (9-ثانياً-أ) سيتاح تقديم طلبات الشراء أو البيع خلال أسبوعين بعد صدور التقييم نهاية كل نصف سنة. وتؤكد المادة (9-ثانياً-ب) أحكام نقل ملكية الوحدات إلى مالكين آخرين، ومن ناحية أخرى فإن لائحة صناديق الاستثمار العقاري تنظم عملية تداول الوحدات الاستثمارية فتنص المادة (16-ب) على: (على مدير الصندوق وأمين الحفظ اتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات ونقل ملكيتها وتسجيلها وتنص المادة (16/د) على: (على مدير الصندوق اطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء على سجلات طلبات الشركاء وعروض البيع والسعر الاسترشادي للوحدة وتاريخه) ومفاد كل هذه الشروط والأحكام هو أن تداول الحصص له تنظيم وإجراءات حددتها لائحة صناديق الاستثمار العقاري ونشرة الشروط والأحكام التي تضبط وتحكم وتنظم تداول الحصص أما القرار بإنهاء اشتراك المدعي (أو أي مستثمر آخر) فهو أمر مخالف للنظام واللوائح والاجراءات وهو غير قابل للتنفيذ نظاماً.

خامساً: قضى القرار محل هذه الدعوى بإلزام المستأنفة (الشركة المدعى عليها) بتعويض المدعي وهذا قرار غير صحيح للأسباب الآتية: 1. أن التعويض لا يقوم إلا على شروط وأركان وهي الخطأ والضرر والسببية ولم يثبت وقوع خطأ من جانب المستأنفة. 2. أغفلت اللجنة مصدرة القرار النظر في أسباب تأخير إنهاء الصندوق وتجاهلت ما واجه الصندوق - والكثير من مشاريع العقارية - من ظروف طارئة وقوه قاهرة خلال السنوات الماضية من أيام جائحة الكورونا وما تلا ذلك من تردي وهبوط في أسعار العقار. 3. مما يؤكد عدم وجود خطأ من جانب المستأنفة أنها كانت على تواصل دائم ومتابعة مستمرة من هيئة السوق المالية التي كانت ومازالت على علم تام بالظروف التي يواجهها الصندوق. 4. إن ما لحق بالمدعي -وبغيره- من المستثمرين من انخفاض في قيمة استثماراتهم لم يكن لسبب يعود للمستأنفة بل للظروف والقوة القاهرة وتدني أسعار العقار والأحجام عن شراء الأرض وهي من المخاطر العادية والمحتملة المنصوص عليها في نشرة الشروط والأحكام. ولذلك فلا يجوز تحميل المستأنفة أي مسئولية أو إلزامها بتعويض المتضرر (إذا كان ثمة ضرر).

أصحاب السعادة: لما تقدم وحيث وضح أمام عدالتكم الخطأ البين (والأخطاء) الذي وقعت فيها اللجنة التي أصدرت القرار المعترض عليه. لما كان من المستحيل نظاماً وواقعاً تنفيذ قرار اللجنة بإنهاء مشاركة المستأنفة. ولما كان من المستحيل إلزام المستأنفة بدفع قيمة الوحدات الاستثمارية (لأنه دفع قيمة دون مقابل) وحيث إن الإجراءات النظامية تتطلب أن يتقدم المستأنف ضده (المدعي) بطلب بيع حصته من

الوحدات وتحديد الشخص (أو الجهة) التي يتنازل لها عن الوحدات المملوكة له وإذا كان الأمر كذلك فإن قرار تعويض المدعي لا يكون له سبب ولا سند لعدم ثبوت الخطأ من جانب المستأنفة أو تسببها في إلحاق الضرر -أن كان ثمة ضرر-".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وردّ دعوى المدعي لعدم صحتها وعدم الاستحقاق.

وتم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديه من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من المدعي، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدم فيها من أوراق.

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 الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وردّ دعوى المدعي لعدم صحتها وعدم الاستحقاق.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إنهاء اشتراك المدعي في صندوق (محل الدعوى) لدى الشركة المدعى عليها، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (508,118,27) ريال يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (98,625.76) ريال تعويضاً عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وذلك فيما يتعلق بالبند (أولاً) من منطوق قرارها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه فيما انتهى إليه في هذا الشأن.

أما فيما يتعلق بما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (ثانياً) من قرارها، القاضي بإلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (508,118,27) ريال، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، وهو مقدار التعويض المستحق نتيجة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات الواجبة عليها، وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على الأسس والعناصر التي استندت إليها لجنة الفصل في تحديد التعويض المستحق للمدعي وفق ما هو وارد في ملف الدعوى والقرار محل الاستئناف، وحيث إنه يحق للجنة الاستئناف 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، فإن لجنة الاستئناف ترى أن التعويض الجابر للضرر يكون من خلال إلزام الشركة المدعى عليها بأن تسلم إلى المدعي قيمة وحداته الاستثمارية محل الدعوى، وذلك بناءً على قسمة صافي قيمة أصول الصندوق عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات -المشار إليها في البند (10) من نشرة الشروط والأحكام المحدثة بتاريخ (--) الذي نص على أنه "أ- ينقضي الصندوق بانتهاء مدته ويحتفظ مدير الصندوق بحق إنهاء الصندوق في أي وقت قبل انقضاء مدته دون أن يترتب على ذلك أي إجراء على أي طرف مشارك،

وذلك بتوجيه إشعار يرسل إلى المشتركين بعد إخطار هيئة السوق المالية. ب- سوف يقوم مدير الصندوق، بتصفية أصول الصندوق في مدة (90) يوم بحد أقصى وتسديد الديون المتعلقة بالصندوق إن وجدت، وتوزيع مستحقات المشاركين في الصندوق"- على إجمالي عدد الوحدات، مضروباً في عدد الوحدات التي لم يستردها المدعي.

وباطلاع لجنة الاستئناف على كشف حساب المدعي الاستثماري المقدم من الشركة المدعى عليها في تاريخ (--)، تبين لها أن عدد الوحدات المملوكة له في الصندوق محل الدعوى هو (170,000) وحدة، وحيث إن مدة الصندوق انتهت في تاريخ (--)، وحيث إن أقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الأصول البالغة (90) يوماً من تاريخ انتهائه كان في تاريخ (--)، حين بلغت صافي قيمة أصول الصندوق (38,108,870.25) ريال، وبقسمة هذا المبلغ على إجمالي عدد وحدات الصندوق البالغة (12,750,000) وحدة، يكون صافي قيمة الوحدة (2.98893) ريال، وبضرب قيمة الوحدة في عدد وحدات المدعي البالغة (170,000) وحدة، يكون مقدار التعويض المستحق له مبلغاً قدره (508,118,27)، وحيث انتهت لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف إلى استحقاق المدعي لذات المبلغ الذي انتهت إليه لجنة الاستئناف في أسبابها، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهت إليه لجنة الفصل في هذا الشأن.

وأما فيما يتعلق بما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (ثالثاً) من تعويض المدعي عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات بمبلغ قدره (98,625.76) ريال؛ إذ قامت باحتساب التعويض بالنظر إلى قيمة الوحدات المملوكة له في التاريخ المفترض فيه التصفية بانتهاء مدة (90) يوماً بعد تاريخ انتهاء الصندوق محل الدعوى وهو (--) مضروبةً في معدل العائد الخالي من المخاطر من تاريخ انتهاء مدة (90) يوماً بعد تاريخ انتهاء الصندوق حتى تاريخ النطق بالقرار، وحيث إن المدعي طالب في لائحة دعواه بتعويضه عن الأضرار التي لحقت به، وحيث إن للجنة الاستئناف 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، فقد قدّرت احتساب التعويض عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي بناءً على سعر تقييم الوحدة في الصندوق محل الدعوى في التاريخ الأقرب لصدور القرار محل الاستئناف مضروباً في عدد الوحدات التي يملكها المدعي، ويتم خصم الناتج من صافي قيمة الوحدات المملوكة للمدعي عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الصندوق. وحيث إن المدعي يمتلك (170,000) وحدة وبلغ سعر تقييم الوحدة في تاريخ (--) -وهو التاريخ الأقرب لصدور القرار محل الاستئناف- بحسب ما ورد في كشف الحساب الاستثماري المرافق لملف الدعوى مبلغاً قدره (4.8112) ريال، وبصافي قيمة الوحدات يبلغ (817,904) ريالات، وبمقارنته بصافي قيمة الوحدات المملوكة للمدعي عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الصندوق بإجمالي مبلغ قدره (508,118.27) ريال، وعليه يكون الفرق بين القيمتين هو حاصل قيمة التعويض المستحق للمدعي بمبلغ قدره (309.785.73) ريال، لذا فإن الشركة المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعي بهذا المبلغ، وحيث إن المدعي لم يتقدم بمذكرة استئناف للقرار محل الاستئناف، وحيث إنه لا يضار المستأنف باستئنافه، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى تأييد قرار لجنة الفصل بتعويض المدعي مبلغ قدره (98,625.76) ريال عن الأضرار التي لحقت به.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن إنهاء الاشتراك في الصندوق لم يكن من طلبات المدعي، فيجاب عن ذلك بأن المدعي طالب في دعواه بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تسلم إليه مبلغ استثماره في الصندوق، وحيث إنه لا يمكن تحقيق هذا الطلب إلا بعد إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص.

وأما بقية ما أورده وكيل الشركة المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية، فإن لجنة الاستئناف لم تر فيها ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6063/ل/د1/2025 لعام 1447هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل
"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في صندوق (محل الدعوى) لدى الشركة المدعى عليها. **ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره خمسمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانية عشر ريالاً وسبع وعشرون هللة (508,118,27) ﷼، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.** **ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً قدره ثمانية وتسعون ألفاً وستمائة وخمسة وعشرون ريالاً وست وسبعون هللة (98,625.76) ﷼، تعويضاً عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي".**