



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/185	6121/ل/د2025/2م لعام 1447هـ	1447/4/22هـ، الموافق 2025/10/14م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4036/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/06/16هـ الموافق 2025/12/07م	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 (--) اشترك في الصندوق (محل الدعوى) المُدار من قبل الشركة المدعى عليها بمبلغ قدره (117,647.06) ريال، وأنه استمر بعد ذلك بالمساهمة بمبالغ مختلفة، واسترد جزءاً من رأس ماله وبقي له مبلغ قدره (16,102.85) ريال، وأن مدة الصندوق أربع سنوات قابلة للتمديد سنتين بغرض التصفية بحسب نشرة أحكام الصندوق، وأنه كان من المفترض أن تتم تصفية الصندوق في عام (--) لكن ذلك لم يحدث وتجاوز التأخير سبع سنوات، وقد تضرر من هذا التأخير وحبس المال مما تسبب له بالخسائر. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس ماله المتبقي، وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6121/ل/د2025/2م لعام 1447هـ، القاضي برفض طلبات الطرفين. وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--) تقدم بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: من الناحية الشكلية يحق لنا الاستئناف على القرار المشار إليه أعلاه في دعوانا رقم (--) والصادر من لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية حيث تم إبلاغنا بالقرار يوم (--) برسالة نصية ولم يمضي شهر على تاريخ إبلاغنا وعليه فالاستئناف مقبول من الناحية الشكلية. ثانياً: من الناحية الموضوعية هناك أدلة قطعية وحقائق عديدة بالدعوى ومؤيدة بالمستندات التفتت عنها لجنة الفصل مما يتعين إلغاء القرار المستأنف ضده حسب التالي:

1. أوردت لجنة الفصل في أسباب قرارها أن الشركة المدعى عليها قامت بتصفية الصندوق محل الدعوى في (--) حسب مزاعم الشركة المدعى عليها ووفقاً لنص المادة 43 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولكنها تغافلت أيضاً عن اشتراطات ومتطلبات المادة 43 من لائحة صناديق



الاستثمار العقاري التي لم يتم تنفيذها على الإطلاق ولم تشير إلى أن الشركة المدعى عليها لم تطبق أي منها مثل الدعوة إلى جمعية عمومية لملاك الوحدات قبل 45 يوماً من تاريخ إنهاء تصفية الصندوق للتصويت على القرارات التي ينوي اتخاذها مدير الصندوق لمعالجة وضع الصندوق وقبل 15 يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء الصندوق، وأنه لزاماً على مدير الصندوق توزيع متحصلات البيع على مالكي الوحدات خلال 6 أشهر وهذا لم يحدث تماماً وهناك بطلان ظاهر وواضح لأنه لا يجوز الاستعانة فقط باسم المادة دون تنفيذ الاشتراطات المطلوبة وتم وضع هذه المادة والمواد الأخرى لحماية المتعاملين في السوق المالي وضمان استمرار العمل وفقاً لآطار تنظيمي بل عند الادعاء بوجود هذه التصفية الوهمية المزعومة كان يوجد داخل الصندوق فرصتين استثمارية ثم قامت الشركة المدعى عليها واستمراراً لتحديها للوائح في تصفية فرصة الأرض الاستثمارية في (--) أي بعد انتهاء تاريخ التصفية المزعومة (--) بأكثر من 14 شهر وما زالت فرصة الأرض الاستثمارية لم تصفى حتى تاريخه بالرغم من مضي حوالى 26 شهر وبدلاً من التصدي لهذه المخالفات الواضحة أوردت لجنة الفصل في أسباب قرارها أنه تبين للدائرة صحة الإجراءات التي اتبعتها الشركة المدعى عليها من ناحية المدة الزمنية ولم تشير من قريب أو بعيد إلى البطلان والادعاءات الغير صحيحة التي ادعتها المدعى عليها من وجود تصفية ولم تلتزم بمتطلبات الإجراءات التنظيمية وهو سبب جوهري لإلغاء القرار الصادر من لجنة الفصل. والفقرة 12 من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق تنص على ما يأتي أنه يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله وحيث أن الصندوق محل الدعوى قد انتهى بتاريخ (--) إلا أن المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه على الرغم أنها ملزمة بذلك خلال 6 شهور بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري كما أنها ملزمة بذلك حسب أحكام الصندوق نفسه، وعليه وتحقيقاً للعدل وجب رد المبلغ المتبق لي بالصندوق.

2. أوردت لجنة الفصل في أسباب قرارها أنه تبين لها أن المعوقات التي واجهت الشركة المدعى عليها هي معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها وهو يتناقض تماماً مع حقيقة الأمور ووقائع الدعوى وكان يتعين عليها عدم الالتفات لروايات الشركة المدعى عليها وما أكثرها وهناك سؤال يطرح نفسه هل قامت الشركة المدعى عليها وقبل شرائها الأرض الاستثمارية بممارسة دورها كشركة مالية متخصصة من النزاهة والخبرة وحرص الشخص المتخصص والتحري الكافي قبل الإقدام على شراء أرض استثمارية، وهي أرض متنازع عليها الآن بالمحاكم الشواهد تؤكد أن هناك إهمال جسيم ألحق بنا خسائر فادحة، وهل الدخول في نزاعات قانونية بداية مع الأمانة ثم اللجوء للمحاكم بجميع درجاتها القضائية وما استغرقته من سنين عديدة امتدت إلى 12 عاماً من المعاناة، ولم توضح الشركة المدعى عليها الخطوات العملية التي اتخذتها مع كل من المالك السابق للأرض الاستثمارية والطرف الثاني وبحوزته صك الملكية وألم يكن من الأفضل إعادة الأرض لمالكها لأنها معيبة، مع العلم بأدائنا رسوم إدارة للصندوق في بداية الاشتراك على افتراض ائتمانهم على إدارة الأصول وهذا لم يحدث.

3. واستكمالاً لأسباب استئنافنا على القرار المشار إليه أعلاه أخذت لجنة الفصل بما أوردته المدعى عليها أنها قامت بتصفية ثماني فرص من أصل تسعة ولقد أوضحنا في مذكراتنا السابقة متى تمت التصفية الثامنة بعد خمس سنوات ونصف من التصفية السابعة ولا كيفية التصفيات، لقد كانت بخسائر في رأس المال وبالأرقام ولم تكتف الشركة المدعى عليها بالخسائر التي سببتها لنا ولكنها ضريت عرض الحائط باللوائح والقوانين وحجبت معلومات تصفية الأرض الاستثمارية بخسارة في



الرأسمال بأكثر من 28% حتى تاريخه وهي مخالفة صريحة وتم الالتفات عنها من قبل لجنة الفصل مما يعد سبباً جوهرياً لإلغاء القرار المستأنف ضده، وللعلم الشركة المدعى عليها لها تصرفات مماثلة في صناديق عقارية أخرى حيث ساهم أحد زملائي في صندوق محل الدعوى مع الشركة المدعى عليها وكانت الخسارة حوالى 23% بعد انتظار لأكثر من 10 سنوات.

4. ورداً على كلام الشركة المدعى عليها أنها واجهت معوقات خارجية وهو كلام غير صحيح تماماً وهل من المقبول استمرار تلك المعوقات لأكثر من 13 عاماً، أو إلى مالا نهاية وقد انتهى الصندوق حسب توجيهات هيئة سوق المال كما أن المعوقات أو القوة القاهرة هي ظرف طارئ وخارجي مثل الحروب الزلازل أو الحرائق وهذا والله الحمد لم يحدث وغير متوافر ولكن ألعيب الشركة المدعى عليها لا تنتهي، وما هي المعوقات التي صادفتها الشركة المدعى عليها في عدم بيع الأرض الاستثمارية، حسب نشرة الأرض الاستثمارية المرفقة للاستثمار لمدة سنة وبأرباح متوقعة تتعدى 32% وامتد الاستثمار بها إلى أكثر من 11 عاماً وتم البيع بخسارة في رأسمال لأكثر من 28% هل هذا لا يعد من الإثباتات المطلوبة لإثبات خطأ الشركة المدعى عليها وسوء إدارتها هي تباع نفسها وهذا سبب آخر جوهري لإلغاء القرار المستأنف ضده.

5. وحيث صدرت قرارات نهائية من لجان الاستئناف ولها حجيتها واكتسبت القطعية في دعاوى مماثلة بإلغاء اشتراكاتهم في صندوق (محل الدعوى) وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع المبالغ المتبقية من رأسمال ونستشهد على ما ذكرناه على سبيل المثال وليس الحصر بالدعوى رقم (--) وحيث تتوافر أركان المسؤولية التعاقدية من خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما واستناداً للمادة 120 من نظام المعاملات المدنية.

6. لم يتضمن القرار المستأنف ضده أي سند من القانون أو هيئة سوق المال عن استمرار صندوق محل الدعوى، وهناك خرق واضح للمادة 43 من لائحة الاستثمار في الصناديق العقارية، والبند 12 من لوائح الصندوق نفسه المتعلقة بحالات إنهاء الصندوق وهذه مخالفة واضحة للوائح والقوانين".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء اشتراكه في الصندوق (محل الدعوى)، وإلزام الشركة المدعى عليها برد رأس ماله، وبدفع الأرباح وبالتعويض الجابر للضرر.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي، وبتاريخ (--) تقدم محام بصفته وكيلًا عنها بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: الجواب على ما ورد في (1) من مذكرة المدعي: لا صحة لما ورد في بداية الفقرة (1) من مذكرة المدعي بالنص الآتي: 'أوردت لجنة الفصل في أسباب قرارها أن الشركة المدعى عليها قامت بتصفية الصندوق (محل الدعوى) في (--)'. فقد نص القرار في صفحة (9) على الآتي: 'وحيث ثبت للدائرة أن الصندوق محل الدعوى قد انتهت مدته في تاريخ (--) إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، وذلك نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (أرض استثمارية)' وبذلك يتضح أن الفقرة (1) من مذكرة المدعي مبني على معلومة غير صحيحة. والصحيح أنه تم التمديد للصندوق عدة مرات بقرار من مالكي الوحدات وبموافقة من هيئة السوق المالية حتى (--) إضافة إلى فترة تصفية (ستة أشهر) وعليه فإن تاريخ نهاية مدة الصندوق هو (--)". ونؤكد التزام الشركة المدعى عليها بصحيح النظام حيث تنص من المادة (44/أ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أنه 'يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق'. وتنص المادة (44/س) على أنه: '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'. وتنص الفقرة (12) من شروط وأحكام الصندوق على الآتي: 'إنهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله.. 3- حسب ما يراه مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وبما لا يضر بمصلحة المستثمرين في الصندوق'. ومن هذه النصوص يتضح أن لائحة صناديق الاستثمار العقاري أحوالت إلى شروط وأحكام الصندوق فيما يتعلق بإنهائه، وأن هذه الشروط والأحكام ربطت إنهاء الصندوق ببيع أصوله، وأن كلاً من اللائحة والشروط والأحكام قيدتا تصفية الصندوق بما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات. وحيث صدر حكم قضائي يمنع بيع آخر استثمار لدى الصندوق (أرض استثمارية) حتى تنتهي اللجنة المكونة بأمر ملكي من إنهاء عملها، فإن السبيل الوحيد لتصفية الصندوق قبل زوال هذا المانع القضائي هو بيع حق الاستثمار في تلك الأرض عبر مزاد علني بأي سعر ينتهي إليه المزاد؛ الأمر الذي سيُلحق ضرراً بالغاً بمصلحة مالكي الوحدات، لأن ثمن الحق في استثمار أرض بظرفها الراهن سيكون منخفضاً جداً. ولذلك فإن تراث الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق حتى زوال القيد القضائي هو الإجراء الصحيح الذي يتفق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري ويتفق مع شروط وأحكام الصندوق شكلاً وجوهراً، ويحقق مصلحة المستثمرين. كما أن العلاقة بين طرفي الدعوى علاقة عقدية. فقد نصت المادة التاسعة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على الآتي: 'المادة التاسعة: (الأساس القانوني لإدارة الصندوق): تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المُرخص له من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة'. وإن طلب المدعي الحكم بإلزام المدعى عليها (مدير الصندوق) بأن تدفع له من مالها الخاص قيمة وحداته المتبقية في الصندوق، رغم عدم إدانة الشركة المدعى عليها بأي تقصير أو إهمال، أمر يتعارض صراحة مع المادة (7) من شروط وأحكام الصندوق (التي تُمثل العقد بين طرفي الدعوى) التي نصت على الآتي: '... كما أن الاستثمار في الصندوق لا يُعامل كإيداع لدى بنك. ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركاته أو تابعيه وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار'. وقد بينت لائحة شروط وأحكام الصندوق مخاطر الاستثمار فيه، ومن بينها: 'مخاطر صعوبة التسييل في القطاع العقاري إلى حد كبير'. و 'المخاطر القانونية: قد يتأثر الصندوق سلبياً، في حال عدم بيع عقارات خلال عمر الصندوق بسبب صعوبات بيع العقار أو الركود العقاري أو عدم الحصول على سعر بيع عادل..'. ونصت الفقرة (8). مخاطر تصفية الاستثمار على الآتي: '... على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها.. وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يُعد إيداعاً لدى بنك محلي... 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'. كما يتعارض طلب المدعي مع المادة (9/13-هـ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي تنص على الآتي: '... ويُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد'. والتي تعني بمفهوم المخالفة أنه لا يعد مسؤولاً تجاههم ما لم تكن خسائر الصندوق ناتجة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد. ومن باب الأولى عدم مسؤوليته تجاههم عند تأخر التصفية لسبب لا يد له فيه. وذلك هو ما يتفق مع مبادئ الشريعة والأنظمة المستقرة، ومن ذلك على سبيل المثال المادة (الخامسة والعشرون بعد



المائة) من نظام المعاملات المدنية 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.' ونُشير في هذا الصدد إلى أنه سبق أن أصدرت هيئة السوق المالية بتاريخ (--) تعميماً موضوعه (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) وورد فيه أنه يبين (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، التي تبين لمدائها عدم إمكانية إنهاؤها وفق المدة المحددة .. أو عدم إمكانية تصفيتها). ولم تجعل هذه الضوابط من مدير الصندوق المتعثر ضامناً لرأس مال مالكي الوحدات، ولم تلزمه بأن يدفع إلى مالكي الوحدات قيمتها من ماله. وبذلك يتضح بجلاء عدم صحة طلب المُستأنف (المُدعي) مُعالجة الصندوق المتعثر عبر إلزام مُدير الصندوق بأن يدفع من ماله قيمة وحدات المُدعي دون أن يكون المُدير مسؤولاً عن ذلك التعثر.

ثانياً: الجواب على ما ورد في (2) و (3) و (4) من مُذكرة المُدعي: هذا البند يتعلق بالادعاء أن الشواهد تؤكد أن هناك إهمال من الشركة المُدعى عليها ألحق بالمُدعي خسائر فادحة.. وتساءل المدعي 'هل قامت الشركة المدعى عليها وقبل شرائها الأرض الاستثمارية بممارسة دورها كشركة مالية متخصصة من النزاهة والخبرة وحرص الشخص المتخصص والتحري الكافي قبل الاقدام على شراء أرض استثمارية، وهي أرض متنازع عليها الآن بالمحاكم'. وهذا البند مبني على معلومات غير صحيحة، فالأرض كانت قبل شرائها مسجلة بصك إلكتروني لا غبار عليه، ومُعترف به من قبل الأمانة عبر إصدارها فسحاً لتسوير الأرض، ثم انتقلت ملكية الأرض لشركة مملوكة للشركة المدعى عليها. وحدث بعد ذلك اعتراض على الملكية تم إبطاله بأحكام قطعية بعد بذل المدعى عليها جهوداً كبيرة أمام كل درجات التقاضي وتكبدتها مبالغ كبيرة للمحامين دفعتها من حسابها الخاص. الأمر الذي يعني أن الشركة المدعى عليها اشترت الأرض التي كانت مسجلة باسم البائع بصك سليم، ونقلته لملكيتها دون عوائق، وأن المحاكم المختصة أيدت صحة ملكية المدعى عليها للأرض بحكمين قطعيين، وأن البائع لا يد له فيما حدث بعد البيع من ادعاءات زائفة مقدمة من طرف آخر، وأن المدعى عليها بذلت جهد الرجل الحريص لتجاوز هذه الظروف ونجحت في استصدار حُكمين قطعيين يُثبتان صحة الملكية ومن ثم تم إحالة الأرض لمركز (مركز الإسناد والتصفية) الحكومي لبيعها بالمزاد، ثم أوقف المزاد في المرة الأولى ونجحت الشركة المدعى عليها بإلغاء الإيقاف؛ ثم أوقف للمرة الثانية، ولا تزال الشركة المدعى عليها تكافح لإلغائه؛ ما ينفي وجود أي إهمال أو تقصير من الشركة المدعى عليها. وأما ما أثاره المدعي بشأن الأرض الاستثمارية فإنه لا علاقة بين ذلك الاستثمار وهذه الدعوى، مع نفينا ادعاءات المدعي في شأن تلك الأرض. ومن الجدير بالذكر أن الصندوق قد حقق أرباحاً في إجمالي الاستثمارات السابقة التي تمت تصفيتها وتم توزيع حصيلتها حتى قبل احتساب نتيجة تصفية الاستثمار التاسع في (الأرض الاستثمارية) والتي ستضاف كلها للربح، ما يعني عدم تحقق عنصر الضرر".

ثم أجمّل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تأييد القرار الابتدائي. وخاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية للاستفسار عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها في دعوى سابقة مماثلة لهذه الدعوى ومقامة ضد الشركة المدعى عليها، وهو ذات ما أثاره في هذه الدعوى في مذكرته الجوابية المقدمة للجنة الفصل بتاريخ (--)، والتي تم الإشارة فيها إلى أن محكمة الاستئناف حكمت في الصك رقم (--) وتاريخ (--)، بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الفرصة الأخيرة في الصندوق محل النزاع-، وقد تضمنت وقائع الحكم المشار إليه إلى أن الصندوق (محل الدعوى) مسجل باسم الشركة المدعى عليها، وأنها شركة



مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية، وإلى وجود لجنة وزارية مشكلة لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (--) وتاريخ (--) وما زالت أعمال هذه اللجنة قائمة. وطلبت الأمانة العامة إفادة لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية عن أعمال اللجنة الوزارية المشار إليها أعلاه، وإلى آخر ما توصلت إليه من دراسة ونتائج وتوصيات، وكذلك الإفادة عما إذا كانت اللجنة مستمرة في أعمالها حتى تاريخه، وما التاريخ المتوقع لانتهاء أعمالها؟

وقد وردت إفادة هيئة السوق المالية متضمنة أن اللجنة مشكلة بالأمر السامي الكريم رقم (--) في تاريخ (--) ، بشأن أرض استثمارية، وترأس اللجنة وزارة البلديات والإسكان وعضوية كل من: وزارة العدل، هيئة عقارات الدولة، هيئة الرقابة ومكافحة الفساد، وزارة الداخلية، وزارة الحرس الوطني، وزارة الدفاع، وزارة البيئة والمياه والزراعة، وأضيفت هيئة السوق المالية إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (--) في (--) . ويُعدّ الصك رقم (--) ومشموله هو محل أساس عمل اللجنة بناءً على الأمر السامي الكريم المشار إليه، ويرتكز عمل اللجنة على ما يلي: حصر الإفراغات التي تمت على الأرض (مشمول الصك) إعداد رفع مساحي لمشمول الصك والأماكن المتداخلة معه، حصر الأراضي الفضاء، تحديد المساحات الكلية والمفرغة وما تم التصرف به منها. وتجدر الإشارة أنه سبق أن قامت اللجنة برفع تقريرين، واللجنة حالياً تعكف على إنهاء مشروع تقريرها الثالث للرفع للديوان بما توصلت إليه من نتائج، وتاريخ انتهاء أعمال اللجنة مرهون بما يصدر من توجيهات كريمة حيال تقرير اللجنة الثالث المزمع رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة.

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة. وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، مما يتعين معه قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب إلغاء اشتراكه في صندوق محل الدعوى، وإلزام المدعى عليها بردّ رأس ماله، وبدفع الأرباح وبالتعويض الجابر للضرر.

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 شروط وأحكام الصندوق، تبين لها أن صندوق محل الدعوى هو صندوق استثماري عقاري عام، تم إنشاؤه بموافقة هيئة السوق المالية رقم (--) وتاريخ (--) الموافق (--)، ومدته أربع سنوات قابلة للتديد سنتين إضافيتين. وباطلاعها على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلغ للأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم هيئة السوق المالية رقم (ص/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/08 هـ الموافق 2017/07/31 م، تبين لها أن البند (أولاً) 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 (--) ولمدة (4) سنوات قابلة للتמיד 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 صندوق عقاري مطروح طرحاً عاماً، فإنه يخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 2006/07/15م، المعدلة بقرار المجلس رقم (2-22-2021) وتاريخ 2021/02/24م، وحيث تنص المادة (الثالثة والأربعون) من هذه اللائحة -السارية في حينه- المتعلقة بإنهاء الصندوق وتصفيته 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. 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...".

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على المذكرتين الجوابيتين المقدمتين من وكيل الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) وتاريخ (--)، واللتين تضمنتا أن الشركة المدعى عليها بذلت جهداً لتذليل ما طرأ من عقبات وصعوبات على بيع الأرض محل استثمار الصندوق، وأن محكمة الاستئناف قبلت التماس إعادة النظر، ورجعت عن تأييد حكمها السابق، وحكمت في الصك رقم (--) وتاريخ (--) بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الفرصة الأخيرة في الصندوق محل الدعوى-، وثبت أيضاً للجنة الاستئناف بعد اطلاعها وقائع الحكم الصادر من محكمة الاستئناف وجود لجنة مشكلة من عدة جهات حكومية لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (--) وتاريخ (--) وما زالت أعمال هذه اللجنة قائمة. وحيث خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية للاستفسار عن اللجنة المشار إليها أعلاه، فوردت إفادتها المتضمنة أن اللجنة مشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) بتاريخ (--)، بشأن الأرض الاستثمارية، وتضم اللجنة عضوية من مجموعة من الوزارات والهيئات ومن ضمنها هيئة السوق المالية التي أضيفت إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (--) بتاريخ (--)، وأن الصك رقم (--) -الفرصة الأخيرة من الصندوق محل النزاع- ومشموله هو محل أساس عمل اللجنة، وحالياً تعكف على إنهاء مشروع تقريرها الثالث للرفع للديوان بما توصلت إليه من نتائج، وأن تاريخ انتهاء أعمال اللجنة مرهون بما يتقرر حيال تقرير اللجنة الثالث المزمع رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة.



وحيث ثبت للجنة الاستئناف أن الصندوق محل الدعوى قد انتهت مدته في تاريخ (--)، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه؛ نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (الأرض الاستثمارية)؛ إذ تبين للجنة الاستئناف صدور محضر قضائي من محكمة التنفيذ رقم (--). وتاريخ (--). بإيقاف تنفيذ مزاد بيع الأرض المقرر في تاريخ (--)، وجاء في القرار ما نصه: "... ثم أبرز للدائرة طلب الاستدعاء والمتضمن طلب إيقاف تنفيذ الطلب التنفيذي رقم (--). الصادر من الدائرة السابعة عشر والمحال بالإجابة لهذه الدائرة وذلك ببيع العقار المملوك بالصك رقم (--). وذلك لصدور حكم قضائي يتضمن ثبوت الملكية... عليه قررت الدائرة إيقاف تنفيذ هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية..."، وحيث قامت الشركة المدعى عليها برفع عدة دعاوى قضائية للاعتراض على قرار المحكمة بوقف المزاد، وفي تاريخ (--). تقدمت الشركة المدعى عليها بطلب التماس إعادة نظر جديد بخصوص إعادة بيع الأرض في مزاد علني، وقبلت محكمة الاستئناف التماس إعادة النظر المقدم من الشركة المدعى عليها، وصدر حكمها رقم (--)، وتاريخ (--). المشار إليه أعلاه، الذي قضى بالسير مجدداً في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، وأن محكمة التنفيذ أحالت إجراءات بيع العقار إلى مركز الإسناد والتصفية ويجري بيعه من قبل المركز.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية المشار إليها أعلاه المتضمنة أن اللجنة المُشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--). وتاريخ (--). لم تنته من أعمالها - بشأن صك الأرض رقم (--). الذي يمثل الفرصة الأخيرة في الصندوق محل الدعوى - حتى تاريخه. وحيث ثبت للجنة الاستئناف أن الشركة المدعى عليها قامت بتصفية ثمانية استثمارات من أصل تسعة في الصندوق محل الدعوى، وبقي لها استثمار (الأرض الاستثمارية)، وحيث ثبت للجنة الاستئناف محاولات الشركة المدعى عليها لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض خلال الفترة المحددة نظاماً من تاريخ قرارها بتصفية الصندوق محل الدعوى على الوجه الموضح في الأسباب، وحيث إن المعوقات التي واجهت الشركة في تصفية الأرض وتسليم المدعي نصيبه من الاستثمار هي معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها، وثبت أيضاً للجنة الاستئناف أن الأرض التي يتضمنها الصندوق محل الدعوى لا تزال تحت الدراسة من اللجنة المشكلة بالأمر السامي الكريم المشار إليه أعلاه، وأن استثمار (الأرض الاستثمارية) -وهو الاستثمار الأخير المتبقي من أصول الصندوق محل الدعوى- لم تُستكمل إجراءاته النظامية حتى تاريخه بسبب المعوقات المشار إليها آنفاً، وحيث إن قيد الدعوى محل النظر قد تم قبل انتهاء استكمال الإجراءات النظامية وأعمال اللجنة المشكلة بالأمر السامي الكريم، الأمر الذي يجعل موضوع الدعوى متعلقاً بإجراءات لم تكتمل بعد، مما يتعين معه التريث لحين الانتهاء من تلك الإجراءات، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6121/ل/د/2025/م لعام 1447هـ.
ثانياً: عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.

منطوق قرار لجنة الفصل



رفض طلبات الطرفين.