



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/728	6144/ل/د/2025 لعام 1447هـ	1447/05/05هـ، الموافق 2025/10/27م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4041/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/06/18هـ الموافق 2025/12/09م	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 لدى الشركة المدعى عليها في صندوق (محل الدعوى) بمبلغ قدره (103,000) ريال، وأرباح سنوية قدرها (10%)، وأن تكون مدة الصندوق (3) سنوات قابلة للتمديد سنتين، إلا أن الصندوق لم يتم تصفيته حتى حينه، وأن ملاك الوحدات قرروا بتاريخ (--) تصفية أصول الصندوق وإعادة مستحقات مالكي الوحدات خلال مدة أقصاها (6) أشهر، إلا أن التصفية لم تتم بالرغم من مضي أكثر من سنتين. وطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس ماله مع زيادة قدرها (10%) عن كل سنة، ومحاسبة إدارة الصندوق.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6144/ل/د/2025 لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره اثنان وستون ألفاً ومائة واثنتان وسبعون ريالاً وأربعة عشر هللة (62,172.14) ريال، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"أسباب الاستئناف:

أولاً: ثبوت إهمال مدير الصندوق وتحمله المسؤولية المالية: تنص الاتفاقية بوضوح على أن المدير يتحمل المسؤولية عن أي خسائر ناتجة عن الإهمال وكان هذا الإعلان أساس موافقتي على الاشتراك. وقد وقع الإهمال بشكل جلي، وذلك من خلال: - اختيار مقاول غير مؤهل لتنفيذ مشروع سكني بهذه القيمة والحجم. - غياب الإشراف الفني والمتابعة طوال مراحل التنفيذ. - ظهور عيوب إنشائية



جوهريّة ترتب عليها خسائر كبيرة للصندوق كان بالإمكان تفاديها قبل وقوعها لو أن مدير الصندوق أحسن اختيار منفذ المشروع (المقاول) وأحسن المتابعة عند بدأ المشروع وأثناء التنفيذ. وبذلك يكون مدير الصندوق قد أخل بواجباته النظامية والفنية والإدارية، خصوصاً أن الخسائر ليست ناتجة عن كوارث طبيعية كالزلازل أو السيول، وإنما عن تقصير وإهمال مباشر.

ثانياً: تجاوز المدة النظامية والاتفاقية للصندوق: نصّت اتفاقية الاشتراك على أن مدة الصندوق ثلاث (3) سنوات قابلة للتمديد لمدة سنتين فقط، إلا أن إدارة الصندوق تجاوزت هذه المدة ليصل التمديد إلى أكثر من ثماني سنوات دون أي مسوغ عقدي أو نظامي، ودون الحصول على موافقتي، مما ترتب عليه حجز أموال واستنزافها وحرمانني من حقوقي، مع غياب أي خطة واضحة لإنهاء المشروع أو تصفية الصندوق.

ثالثاً: الإعلان الرسمي بالعائد السنوي (10%) تم تزويدي من قبل إدارة الصندوق إعلاناً رسمياً يحدد عائداً سنوياً بنسبة (10%) على مبلغ الاستثمار، وبناءً عليه شاركت بمبلغ (103,000) ريال بتاريخ (-) اعتماداً على ما تم تزويدي به من بيانات رسمية صادرة عن مدير الصندوق.

رابعاً: استقطاع مبلغ (3,000,000) ريال سنوياً كمصاريف إدارية تقوم إدارة الصندوق سنوياً باقتطاع (ثلاثة ملايين) ريال تحت مسمى 'مصاريف وأتعاب إدارية'. ومع استمرار التمديد غير المبرر لسنوات طويلة، فإن هذا الاستقطاع أصبح يثير شبهات جدية حول وجود مماثلة متعمدة تؤدي إلى استنزاف أموالكم مستثمر، خاصة بعد انتهاء المدة النظامية المتفق عليها دون تحقيق أي تقدم فعلي في المشروع.

خامساً: عدم دعوتي أو إشعاري بالتصويت على التمديد لم يتم إشعاري أو دعوتي لأي تصويت يتعلق بتمديد مدة الصندوق لأكثر من ثماني سنوات، ولم أوقع على أي موافقة. كما كان التواصل من إدارة الصندوق معي شبه معدوم، وأطالبهم بإثبات عكس ذلك -إن وُجد- وذلك وفقاً لمبدأ الشفافية الواجبة على مديري الصناديق الاستثمارية.

سادساً: ضعف التواصل وغياب الشفافية طوال ثماني سنوات، عانيت من غياب الشفافية الكاملة، وتلقيت وعوداً إيجابية شفوية فقط عند قيامي بالاتصال الهاتفي مع إدارة الصندوق، ولكنهم يمتنعون عن ذكر الوعود الإيجابية عندما يكون التواصل من خلال البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية خشية من التوثيق ويمثل هذا السلوك مخالفة صريحة لواجبات الإفصاح المهني، ومحاولة لتجنب إثبات أي التزامات أو وعود مدونة عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية تجاهي كمستثمر.

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بتحمل جميع الخسائر المالية، وإعادة مبلغ قدره (103,000) ريال مع زيادة قدرها (10%) عن كامل فترة التمديد غير النظامية (ثماني سنوات)، والتحقيق في مشروعية استقطاع الشركة المدعى عليها لعدة مبالغ بشكل سنوي بعد انتهاء مدة تصفية الصندوق.

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

"أسباب الاستئناف: وحيث انتهى الحكم في منطوقه إلى نتائج تفتقر إلى ما يسندها من أدلة وقرائن، ويشوبها قصور شديد في التسبيب ومخالفة للمبادئ القضائية المستقرة لدى اللجنة ولجنة الاستئناف مما يؤثر على سير العدالة، كذلك جاء القرار -محل الاعتراض- باجتهاد اللجنة لسد الفجوة النظامية حيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه



الحالة، إلا أن اللجنة قد أخطأت فيما توصلت إليه، حيث أنها لم تأخذ في عين الاعتبار جميع الجوانب التي تحيط في الإجراءات التي قررتها، والتي من ضمنها حجم العدد الخاص بمالكي الوحدات في الصندوق وأثر هذا القرار على الشركة المدعى عليها وعلى العدد الكبير من مالكي الوحدات الاستثمارية على الرغم من بذل العناية، وهو ما أدى إلى قصور شديد في الاستدلال والتسبيب، الأمر الذي يستوجب معه نقض القرار لما اعتراه من عيوب، ولما سيتم إيضاحه من أسباب تفصيلية في هذه اللائحة؛ كما نتقدم لسعادتكم ببيان الأحداث الجوهرية من الدعاوى القضائية المتعلقة بالأصول المملوكة للشركة ذات الغرض الخاص بحفظ أصول الصندوق، والمبررات التي أثرت على تصفية وتسجيل أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات، بالإضافة إلى تقييم الوحدات الأخير، والمقيمة بمبلغ وقدره (--) للوحدة الاستثمارية، وفقاً لما ورد في التقرير السنوي للصندوق لعام (--) المشهر لدى ملاك الوحدات من خلال موقع التداول، والذي يؤكد بأن اللجنة قد أخطأت في تقييم الوحدات الاستثمارية عند الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها قيمة الوحدات.

أسباب الاعتراض من الناحية الشكلية: نفيد سعادة أعضاء لجنة الاستئناف الموقرة بأن الشركة المدعى عليها تتمسك بجميع ما ورد في المستندات والمذكرات المقدمة خلال مرحلة الترافع في الدعوى، وبالأخص ما يتعلق بالدعاوى التي أقامتتها الشركة المدعى عليها على المطور المعين في الصندوق محل الدعوى وذلك لمحاسبته عن العيوب الإنشائية في العقار الخاص بالصندوق، بالإضافة إلى عدد الدعاوى المقامة من قبل ملاك الوحدات العقارية لفسخ عقد بيع العقار، والدعاوى المزمع رفعها على المطور للتعويض عن الفرق في قيمة العقار الذي يؤول إلى الصندوق، ذات التأثير على الشركة ذات الغرض الخاص لحفظ أصول الصندوق، وعلى التصفية؛ كما نتقدم لمقام لجنة الاستئناف بتفاصيل الاعتراض على القرار من خلال الدفوع الآتية:

أولاً: رفع الدعوى قبل أوانها: حيث إن الدفوع الشكلية هي من الدفوع التي يجب إبدائها قبل أي طلب أو دفاع في الدعوى ويجب على الجهة القضائية الحكم بموجبها دون طلب من أطراف الدعوى، وعليه، نؤكد لأعضاء لجنة الاستئناف الموقرة بأنه سبق وأن قام مدير الصندوق بدعوة ملاك وحدات الصندوق للتصويت على إنهاء الصندوق وتصفية أصوله وبيعها أو تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية، وقد قام ملاك وحدات الصندوق بالتصويت على إنهاء الصندوق، وذلك بناءً على محضر اجتماع ملاك وحدات الصندوق بتاريخ (--)، وقد قامت الشركة المدعى عليها بتقديم خطة بيع الأصول لمجلس إدارة الصندوق، وحيث لم يتمكن مدير الصندوق من بيع جميع أصول الصندوق وتسييلها في المزاد وفقاً لخطة بيع أصول الصندوق، وإنما جرى بيع الأصول وفقاً للإعلان عن إتمام توقيع اتفاقية بيع جميع الأصول المتبقية الخاصة بالصندوق في منصة (تداول) بتاريخ (--)، وحيث إن مدير الصندوق حتى تاريخه يعمل جاهداً لإتمام كافة الإجراءات الحكومية الخاصة بإنهاء الإفراغات لأصول الصندوق، وبالتالي، فإن الشركة المدعى عليها تدفع برفع الدعوى قبل أوانها حيث إن المدعي يطلب باستعادة استثماره قبل توزيع مدير الصندوق متحصلات بيع أصول الصندوق، وحيث إن الشركة المدعى عليها لا تزال تعمل على إنهاء كافة الإجراءات التي تليها البدء في توزيع متحصلات بيع أصول الصندوق، وعليه تطلب الشركة المدعى عليها الحكم بعدم قبول هذه الدعوى. ثانياً: الحكم بما لم يطلبه المدعي: وكما لا يخفى على سعادتكم بأن الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية وشبه القضائية، يجب أن يكون متسقة مع ما طلبه أطراف الدعوى، ويجب على الجهة القضائية عدم الحكم بما لم يطلبه أطراف الدعوى، وبالرجوع إلى القرار نجد بأن اللجنة قد



حكمت بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق، بالرغم من أن المدعي لم يطلب إنهاء اشتراكه في الصندوق وفقاً لما ورد في لائحة دعواه، وقد جعلت المادة مئتان من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1435/01/22هـ، أن الحكم بشيء لم يطلبه أطراف الدعوى أساساً لالتماس الحكم، حيث نصت الفقرة (د) من الفقرة (1) على أنه: 'يحق لأي من الخصوم أن يلتمس إعادة النظر في الأحكام النهائية، إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو قضى بأكثر مما طلبوه'، بالتالي، فإن اللجنة قد أخطأت بالحكم بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق بالرغم من عدم طلبه ذلك. التمهيد الأساسي للاعتراض على القرار: إنه وحرصاً منا على إيضاح الأمور المتعلقة بالصندوق فإننا نتقدم لمقام اللجنة بهذا التمهيد الأساسي والذي يشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا الاعتراض، وفيما يلي نبين هذا التمهيد من خلال النقاط الآتية:

التمهيد المتعلق بحياة الصندوق: يعتبر الصندوق من الصناديق المقفلة التي تعمل لغرض التطوير الأولي ثم البيع وذلك من خلال تملكه للأرض الكائنة ('الأرض') وقد عين الصندوق بشأن التطوير المطور: الشركة (أ) ('المطور')، والذي ينطبق على الصندوق الوصف الوارد في المادة رقم (10/أ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ('اللائحة'). وحيث سبق للمدعي الاشتراك في هذا الصندوق من خلال الموافقة على الشروط والأحكام ('الشروط والأحكام')، والذي أصبح المدعي مع الشركة المدعي عليها في علاقة عقدية من خلالها تقوم الشركة المدعي عليها بإدارة الصندوق؛ استناداً للمادة رقم (9) من اللائحة. وحيث نصّت اللائحة على اعتبارات الأخذ بالمصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ('قائمة المصطلحات')، وحيث إن الصندوق يأخذ في أحكامه فيما لم يرد بشأنه نصّ خاص الأحكام المتعلقة بنظام الشركات، ونظام المعاملات المدنية وذلك على اعتباره أنه متعلق بحصص مشاعة مشتركة في تملك الربح وتحمل الخسارة المحدودة لرأس المال؛ الأمر الذي نستصحب معه في بيان دفعونا وردنا بشأن هذه الدعوى بجملة الأنظمة والشروط آنفة البيان، وفيما يلي نسرد لكم التصرفات والوقائع المؤثرة، وأثرها على هذه الدعوى:

الأمور المتعلقة بالتصرفات والوقائع المؤثرة قبل قرار ملاك الوحدات بالتصفية: 1. يعتبر الصندوق من الصناديق ذات المخاطر العالية، والتي قد يتحمل المدعي خسارة رأس ماله كاملاً وذلك استناداً لما جاء في الشروط والأحكام التي وافق المدعي عليها. (كراً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 2، ورقم 9، ورقم 13، ورقم 14، ورقم 15 من الشروط والأحكام). 2. أن المدعي تعهد بتحملة للخسارة الواقعة على الوحدة الاستثمارية. (كراً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 29 من الشروط والأحكام). 3. أن الشروط والأحكام الموافق عليها من قبل ملاك الوحدات بما فيهم المدعي قد بينت بأن المطور المعين هو الشركة (أ)، وأن المطور سيقوم بتطوير كل المشروع وفقاً لاتفاقية التطوير، وأن الصندوق سيعتمد على خبرة المطور. (كراً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 4، ورقم 11 من الشروط والأحكام). 4. أن الشركة المدعي عليها قامت ببذل العناية في حماية مصالح ملاك الوحدات الاستثمارية وذلك بإقامة دعويين للتعويض بسبب العيوب الإنشائية التي حصلت على المشروع بسبب إخلال المطور، وقد كسبت القضية الأولى للتعويض وذلك في قيمة تجاوزت (-- ريال لصالح الصندوق في إصلاح العيوب التي كانت بسبب المطور، ولا يزال للصندوق حق المطالبة في دعوى التعويض الثانية؛ إذ إن المحكمة التجارية قد بينت بشأن دعوى التعويض الثانية بأنه يشترط لقبولها إتمام كافة بيع الأصول العقارية. 5. أن من ضمن المخاطر المرتفعة والتي يعلمها المدعي وموافق عليها



وفقاً للشروط والأحكام المخاطر المتعلقة بالتصفية. (كراً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 15 من الشروط والأحكام).

الأمر المتعلقة بالتصرفات والوقائع المؤثرة عند وبعد قرار ملاك الوحدات بالتصفية: 1. قامت الشركة المدعى عليها بالإفصاح بشأن العيوب الإنشائية الواردة على العمائر المنشأة على أرض التطوير، كما قامت بالإفصاح عن ثبوت مسؤولية المطور بشأن هذه العيوب بموجب الحكم النهائي الذي انتهى إلى إلزام المطور بتحمل قيمة الإصلاحات للعيوب الإنشائية بناء على ثبوت مسؤوليته بقيمة قدرها (--) ريال سعودي. (ينظر للبيان النصف سنوي لعام (--) وعام (--) 2. قام ملاك الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق والذي من ضمنهم المدعي مع قيام مدير الصندوق ببذل العناية بشأن ذكر جميع الأمور المتعلقة بهذا القرار. 3. أوصى مدير الصندوق في اجتماع ملاك الوحدات بتمديد الصندوق وفقاً للتقرير المعروض على ملاك الوحدات ('التقرير'). (كراً ينظر للمحددات الواردة في صفحة رقم 20 ورقم 23 من التقرير). 4. أنه ومع بذل مدير الصندوق للتوصية بشأن تمديد الصندوق، وبذل العناية بذكر الأمور المتعلقة بشأن ما لو قرر ملاك الوحدات التصفية ومع ذلك فقد قرر المدعي وملاك الوحدات السير في قرار الإنهاء للصندوق. 5. أن المدعي موافق على الشروط والأحكام الخاصة بإنهاء الصندوق وتصفيته والتي نصّت صراحة على أن التصفية لن تتم إلا بعد تصفية أصول الصندوق كافة. (كراً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 33 من الشروط والأحكام). 6. قامت الشركة المدعى عليها بإحاطة ملاك الوحدات بما فيهم المدعي عن المستجدات الخاصة بتصفية الصندوق حيث لم يتم الانتهاء من التوزيع حتى تاريخه. (كراً ينظر للخطاب المرسل إلى ملاك الوحدات). 7. قام مدير الصندوق بالوفاء بكافة الأعمال والمتطلبات الواردة في تعميم الصناديق المتعثرة حسب ما تقدم بيانه. (كراً ينظر للتعميم الصادر من الهيئة بشأن الصناديق المتعثرة) والتي كانت مطبقة على الصناديق في حينه، والتي لم تأت اللائحة بأي أحكام خاصة بشأن الصناديق المتعثرة.

التمهيد المتعلق بالتفريق بين بذل العناية، وتحقيق النتيجة: من خلال ما تقدم يتبين بأن الشركة المدعى عليها بذلت العناية في رعاية مصالح ملاك الوحدات في الصندوق، ولا تزال حتى هذه اللحظة تقوم بإدارة الصندوق بما يحقق مصالح ملاك الوحدات في التصفية على الرغم من تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة من تاريخ (--)، وحيث إن اللائحة والنظام تراعي في أعمال الإدارة التفريق بين تحقيق النتيجة وبذل العناية، وذلك من خلال النصوص النظامية الآتية:

1. أن المادة رقم (13/أ) من اللائحة ألزمت مدير الصندوق بأحكام وشروط الصندوق التي تم الموافقة عليها من قبل المدعي، وحيث إن المادة ذاتها نصّت في فقرتها (هـ/9) بأن مدير الصندوق يعد مسؤولاً عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه وتقصيره المتعمد، وحيث إن الشركة المدعى عليها قامت بكافة الأمور والمتطلبات النظامية، كما قامت ببذل العناية لمصالح ملاك الوحدات في العيوب الخفية التي نشأت على الأرض المطورة بسبب إخلال المطور التي جاءت اللائحة بتحديد مسؤوليته الخاصة استناداً للمادة رقم (34) من اللائحة، وحيث إن مطالبة المدعي الشركة المدعى عليها بقيمة وحداته قبل التصفية تعد من ضمن الدعاوى التي إن كان هدف المدعي منها التعويض أن تقام ضد المطور وليس الشركة المدعى عليها، وذلك استناداً لصريح المادة الواردة في قائمة المصطلحات والتي تنص على: 'المطور: شخص يرشحه مدير الصندوق، يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق'؛ الأمر الذي يؤكد فيه استشعار اللائحة



لمسؤولية كل طرف في عمليات الصندوق، وقد قدمت الشركة المدعى عليها كافة العناوين المتعلقة بالمطور في الشروط والأحكام. وإن كان هدف المدعي من هذه الدعوى إنهاء الاشتراك واسترداد قيمة حصته فإن هذه الدعوى تعد مخالفة لصريح النظام؛ إذ يعد الصندوق محل الدعوى من قبيل الصناديق المقفلة والذي يمنع معه النظام بجواز حق الاسترداد للوحدات المشترك فيها؛ بناءً على مفهوم المخالفة للمواد الخاصة بالصناديق المفتوحة ومعرفات المصطلحات الخاصة بها. ومع ذلك فقد خالف القرار هذا المفهوم وذلك بتطبيق أحكام الصناديق المفتوحة على الصناديق المغلقة؛ ما يجعل مع هذا الاجتهاد أنه جاء مخالفاً للائحة والنظام.

2. أن قرار التصفية هو قرار راجع لملاك الوحدات وبالتالي فقرارهم بتصفية الصندوق قبل إصلاح العيوب الإنشائية على الرغم من إفصاح مدير الصندوق بشأن ما قام به المطور يكون معه أنه قرار راجع لهم وبالتالي فلا يحتمل مدير الصندوق أي مسؤولية بشأن التصفية على الرغم من التوصية بعدم التصفية، وذلك استناداً للمادة رقم (23/ن) من اللائحة. ويكون معه أن المدعي مالك الوحدة يكون مسؤولاً عن خسارته في استثماره في الصندوق؛ استناداً للمادة رقم (39/ج) من اللائحة.

3. أن قائمة المصطلحات عرفت تصفية الصندوق بـ: 'يقصد بها أينما وردت في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، فترة أقصاها ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ إنهاء الصندوق، ويتوجب خلالها تصفية أصول الصندوق بالكامل وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري'، كما عرفت إنهاء الصندوق بـ: 'يقصد به أينما ورد في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، التاريخ الذي ينتهي به الصندوق وفقاً للمدة أو الحدث المحدد في شروط وأحكام الصندوق متضمنةً مرحلة بيع الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم'، وحيث إنه وبالجمع بين معرفات التصفية والإنهاء، وما يقابلها من أحكام التصفية الواردة في المادة رقم (44) من اللائحة يتبين بأن توزيع المستحق لمالك الوحدة يكون بعد بيع الأصول، وحيث إن أصول الصندوق قد تم بيعها بتاريخ (--)، وفقاً للإعلان عن إتمام توقيع اتفاقية بيع جميع الأصول المتبقية الخاصة بالصندوق في منصة (تداول) بتاريخ (--)، وحيث إن مدير الصندوق لا يزال يعمل جاهداً لانتهاء من عملية البيع ونقل الملكيات واستلام المبالغ ليتمكن من توزيع متحصلات بيع أصول الصندوق حتى هذه اللحظة؛ الأمر الذي تكون معه هذه الدعوى أنها مرفوعة قبل الأوان.

4. أن مدير الصندوق يأخذ في حكمه أحكام مدير الشركات فيما لم يرد بشأنه نصّ خاص في اللائحة، وحيث إن اللائحة لم تنظم أحكام مدير الصندوق ووصفه الخاص القانوني في كونه مسؤول عن تحقيق النتائج أو بذل العناية، وحيث إن المادة رقم (539) من نظام المعاملات المدنية بينت بشكل واضح أن المدير يقوم ببذل العناية في أعمال الإدارة، وحيث إن مدير الصندوق تنازل عن عمولة الإدارة، وحيث إن القيام بإجراءات التصفية والاستمرار في عمليات البيع يكون بموجبها أنها من ضمن تحقيق النتيجة، وأما مسألة تحقيق عمليات البيع فلا يوصف بأنها من ضمن أعمال تحقيق النتيجة وإنما ببذل العناية كون المدير لا يضمن إتمام هذه العمليات، وحيث إن تحديد مدة للتصفية لا يلزم معه تضمين مدير الصندوق بسداد قيمة الوحدات إلا بعد إتمام التصفية؛ الأمر الذي يكون معه أن يراعى في نظر هذه الدعوى الأحكام الخاصة ببذل العناية.

5. أن قرارات اللجنة الاستئنافية تأخذ بأحكام بذل العناية، وعدم قبول الدعوى بناءً على تحقق بذل العناية وانطباق المبدأ على هذه الدعوى، وحيث إن قرار اللجنة الاستئنافية جاء بعد سريان اللائحة



الجديدة وبعد سريان المادة رقم (44) منها؛ الأمر الذي نطلب من اللجنة تطبيق القرار والمبدأ على هذه الدعوى. (كراً ينظر للقرار الصادر من لجنة الاستئناف 'القرار').

وعليه وعطفاً على ما تقدم فنأمل من اللجنة استصحاب أن الصندوق يملكه عدد كبير من ملاك الوحدات، وأن مدير الصندوق قام بواجب العناية وفقاً لما تقدم، وأن مدير الصندوق لا يزال يعمل في أعمال التصفية مع استمراره في إحاطة الهيئة بالمستجدات وكذلك إحاطة ملاك الوحدات حسب آخر تقرير سنوي مقدم، وعليه فإننا نتقدم للجنة بالأسباب الموضوعية للاعتراض على القرار حسب الآتي:

أسباب الاعتراض من الناحية الموضوعية:

أولاً: تناقض القرار في التسبب وما انتهى إليه منطوق القرار بشأن إنهاء الاشتراك: نفيد لجنة الاستئناف الموقرة بأن القرار محل الاعتراض عليه قد ناقض بعضه بعضاً؛ إذ إن أسباب القرار تأسس على أن اللجنة أخذت بالمادة رقم (44/ط) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، واستصحبته معه فرضية واحدة دون الدخول في الموضوع بأي ظرف طارئ لا يملك فيه مدير الصندوق أي إرادة على إعمال هذه المادة رغم إفصاح مدير الصندوق عن هذه الظروف، وإذ تشكل هذه الفرضية -الغير مسلم بها من قبل الشركة المدعى عليها والتي تعد مخالفة لصريح الأحكام الموضوعية في التصفية- بأن الصندوق بعد تاريخ إنجائه ومضي مدة (6) أشهر من تاريخ قرار الإنهاء بعدم وجود أي أصل من أصول الصندوق وبالتالي افترضت اللجنة بفرضية غير واقعية حاصلها أن أصول الصندوق قد تم تحويله جميعاً إلى نقد -رغم أن هذا الأمر لم يتم حتى هذه اللحظة- وعليه توجهت اللجنة بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي حصيلة هذه التصفية، وإذ إن هذه الفرضية الغير مسلم بها كان الواجب على اللجنة أن تصدر قرارها بثبوت انتهاء أعمال التصفية وليس بإنهاء الاشتراك؛ ذلك لكون أن القرار بإنهاء الاشتراك بعد قرار التصفية يعد مخالفاً للنظام العام حيث لا يجوز معه إنهاء الاشتراك وإنما يجوز معه استرداد الوحدات فقط، علاوة على تناقض القرار في التسبب حسب ما تم بيانه سابقاً وهو يعد من قبيل الأمور الموجبة لطلب الاعتراض عليه بطرق الطعن الغير عادية حسب المادة رقم (1/200هـ) من نظام المرافعات الشرعية، وهو من باب أولى أن يقبل في طرق الطعن العادية -الاستئناف-. وعليه فقد قامت الشركة المدعى عليها برفع خطاب لهيئة السوق المالية بطلب بيان المقصود التشريعي من المادة رقم (44/ط) من اللائحة، ولا يزال هذا الطلب لدى الهيئة وهو الآن تحت الدراسة، ولم يتم البت فيه بعد؛ الأمر الذي نطلب من مقام لجنة الاستئناف حال عدم قناعتها بالمطالبة في الحكم في هذه الدعوى بعدم قبولها للرفع قبل الأوان أن يتم التريث في البت بشأن هذه الدعوى لحين ورود رد الهيئة بشأن طلب التفسير وهو حق مشروع للشركة؛ لما يترتب على هذه الدعوى من أضرار قد تلحق بالشركة. كما ونأمل من أمانة اللجنة الحصول على تفسير لنص هذه المادة نظراً لإلغاء التعميم الخاص بالصناديق المتعثرة؛ لاسيما وأن القرار الابتدائي قد نص صراحة بعدم وجود نص نظامي بشأن الواقعة محل الدعوى.

ثانياً: التزام الشركة المدعى عليها بواجباتها النظامية: نفيد لجنة الاستئناف الموقرة بأن القرار قد أخطأ بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق ومن ثم إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن التأخر في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات الاستثمارية إلى المدعي، حيث إن الشركة المدعى عليها لا تزال مستمرة في العمل على إنهاء نقل ملكية أصول الصندوق للمشتري واستلام متحصلات بيع الأصول، كما أن الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق لم تجز استرداد الوحدات الاستثمارية بشكل



نقدي، وذلك وفقاً لما ورد في الفقرة الأولى (1) من المادة الحادية عشر (11) من شروط وأحكام الصندوق، والتي نصّت على 'الصندوق مقفل لذا لا يحق لحملة الوحدات أن يطلبوا من الصندوق استرداد وحداتهم بشكل نقدي'، وبما أن اللجنة انتهت اشتراك المدعي في الصندوق فإن ذلك يعد مخالفةً للشروط والأحكام المتفق عليها بين المدعي الشركة المدعى عليها؛ تجدر الإشارة إلى أن الشركة المدعى عليها قد التزمت بواجباتها النظامية بالرغم مما ورد في القرار والذي نصّ على أنه: 'وحيث إن مدة الصندوق محل الدعوى انتهت في تاريخ (--)'، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنتهِ من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال (سنة) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق وفقاً لما تقضي به لائحة صناديق الاستثمار العقاري...، يتبين بأن اللجنة قد استنتجت مسؤولية الشركة المدعى عليها كونها لم تقم بتصفية الصندوق بالكامل خلال ستة أشهر من تاريخ انتهائه، دون الأخذ بعين الاعتبار الإجراءات التي قامت الشركة المدعى عليها باتخاذها، مما يؤكد خطأ اللجنة فيما توصلت إليه، فقد سبق وأن قامت الشركة المدعى عليها كونها مدير الصندوق والتزاماً بواجباتها النظامية بإعداد خطة بيع أصول الصندوق، وقد وافق مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية أصول الصندوق بتاريخ (--)' ('خطة بيع أصول الصندوق')، ومن ثم التزمت بما ورد في خطة بيع أصول الصندوق. فقد تضمنت خطة بيع أصول الصندوق بأن يتم عرض الوحدات السكنية في المزاد، وقد قامت الشركة المدعى عليها بإيصال مهمة البيع بالمزاد لشركة بصمة للعقارات وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق، وقد قامت الشركة المدعى عليها كونها مدير للصندوق بتعيين شركة بصمة كمسوق عقاري، والتي قامت بحملات إعلانية وتسويقية تضمنت تصميم هوية بصرية للمشروع وإعلانات تسويقية وترويجية، إلا أن نتائج البيع بالمزاد لم تكن وفقاً للمأمول، حيث لم يتم بيع سوى تسعة (9) وحدات عقارية من إجمالي مئتان وأحد عشر وحدة (211) عقارية، إلى قبل تاريخ (--)'، حيث تمكنت الشركة المدعى عليها بعده من بيع جميع أصول الصندوق وفقاً للإعلان المعلن في تداول، وكما لا يخفى على سعادة أعضاء لجنة الاستئناف بأن من أعلى المخاطر في الصناديق العقارية تتمثل في مخاطر السيولة لصعوبة بيع الأصول العقارية وإعادة تلك السيولة إلى وعاء الصندوق، والذي يمكن مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها) بالتوزيعات الرأس مالية على ملاك الوحدات الاستثمارية؛ وقد قام المدعي بقبول تلك المخاطر العالية والاشتراك في الصندوق؛ وحيث نصت الفقرة (د) من المادة الرابعة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2009) وتاريخ 1427/06/19هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (1-54-2025) وتاريخ 1446/11/23هـ ('لائحة صناديق الاستثمار العقاري')، على أنه: 'لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن'، وقد قامت الشركة المدعى عليها بواجباتها النظامية في إعداد خطة بيع أصول الصندوق بما يخدم ويحمي مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه وكما لا يخفى على سعادتك بأن الشركة المدعى عليها ليست المتحكمة في انخفاض حجم الإقبال على الوحدات السكنية، أو ارتفاع نسبة الفائدة في القروض العقارية التي تؤدي إلى انخفاض الإقبال، وينحصر دورها بإتباعها لخطة بيع أصول الصندوق الموافق عليها من مجلس إدارة الصندوق وبما يحمي ويحقق مصلحة مالكي الوحدات الاستثمارية، وحيث أن أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية لم تعالج الحالات التي يقوم فيها مدير الصندوق



بواجباته النظامية على أكمل وجه، إلا أن خطة بيع أصول الصندوق تتعثر بالرغم من ذلك، مما يستحيل معه تطبيق الفقرة (ط) من المادة الرابعة والأربعون (44) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري السابقة، والتي أسست اللجنة القرار عليها، وذلك بالانتهاء من تسجيل أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق. كما أن اللجنة قد جانبها الصواب في الحكم بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري السابقة، حيث أن لائحة صناديق الاستثمار العقاري الجديدة قد صدرت قبل صدور الحكم، مما يستوجب معه الأخذ بما ورد فيها عند الحكم، وذلك في حال توصلت الدائرة إلى خطأ الشركة المدعى عليها الموجب للتعويض، وذلك باحتساب التعويض وفقاً لتقييم الوحدات الأقرب للثاني عشر شهراً من تاريخ التصفية، حيث نصّت الفقرة (ط) من المادة الرابعة والأربعون (44) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الجديدة على أنه: 'في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يقم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز (12) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق'، وبما أن أسمى غاية في القضاء الوصول إلى العدالة في الحكم بين الناس، وبما أن الشركة المدعى عليها قامت بإتباع الأنظمة ذات العلاقة، وبما أن الاستثمار بطبيعته قابل للربح والخسارة ومحاط بالمخاطر والعقبات وقد قامت الشركة المدعى عليها بالإفصاح عن ذلك بتقييم الصندوق (عالي المخاطر)، وبما أن تحميل الشركة المدعى عليها تلك المخاطر بمجرد كونها مديراً للصندوق، دون إثبات خطئها أو تقصيرها في أداء التزاماتها، يحود عن تلك الغاية ويؤدي إلى تحميلها ما ليس واجب عليها بقوة النظام، وذلك بسداد مقابل استرداد المستثمرين للوحدات في الصندوق. ووفقاً لما ورد في الفقرة (ب) من المادة الخامسة (5) من لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية المعدل برقم (4-87-2024) وتاريخ 1446/01/16 هـ ('لائحة مؤسسات السوق المالية')، والتي نصّت على: 'يجب على مؤسسة السوق المالية الالتزام بالمبادئ الآتية: (2) المهارة والعناية والحرص، وذلك بممارسة أعمالها بمهارة وعناية وحرص'، وإتباعاً لما نصّت عليه المادة آنفة الذكر، فقد قامت الشركة المدعى عليها من منطلق الحرص والعناية اللازمة، بإشعار هيئة السوق المالية بتحديث خطة إجراءات تصفية أصول الصندوق، وذلك بتاريخ (--)، وإرسال خطاب إلى ملاك الوحدات في (--)، موضحةً فيه أن الصندوق لا يزال في مرحلة التصفية، بالإضافة إلى عقد اجتماع لمجلس إدارة الصندوق لمناقشة الحلول المتاحة للتخرج، والذي انتهى إلى استمرار المبيعات بالتجزئة للوحدات السكنية، محاولة بيع المباني الشاغرة كلياً بالجملة، مراجعة وتقييم رغبات الشراء بشكل سريع وفعال، بالإضافة إلى ذلك فقد قامت الشركة المدعى عليها بنشر التقرير النصف سنوي في شهر 12 من عام (-) وشهر (--)، وإيضاح أبرز المستجدات المتعلقة بتصفية أصول الصندوق، كما أن الشركة المدعى عليها مستمرة في التأكد من إبقاء المستثمرين على اطلاعهم بالمستجدات والأحداث الجوهرية التي أثرت على استثمارهم في الصندوق، فقد قامت بنشر التقرير السنوي لعام (--)، والذي تضمن التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة، وقد أفصحت تلك التغييرات عن انتهاء أعمال الصيانة والتشطيب للمجمع، بعدد مائة وأربعة وعشرون (124) وحدة سكنية، والذي يعد جاهزاً للبيع بشكل كامل، كما تم بيان وجود عدد اثنان وثلاثون (32) قضية مقامة من قبل ملاك الوحدات العقارية تتعلق بطلب فسخ عقود بيع الوحدات العقارية، بالإضافة إلى عدد تسعة وعشرون (29) قضية تخص إثبات حالة الوحدات العقارية، وانتهاء لإعلان الشركة المدعى عليها بتاريخ (-- عن الانتهاء من



بيع أصول الصندوق بشكل كامل، كل ذلك جاء حرصاً وعنايةً من الشركة المدعى عليها بالمستثمرين في الصندوق وامتثالاً للأنظمة واللوائح بهذا الخصوص، جاء ذلك حرصاً من الشركة المدعى عليها كونها مديراً للصندوق، وبذل العناية الواجبة للحفاظ على حقوق المستثمرين في الصندوق، وبما أن المدعي لم يثبت خطأ أو تقصير الشركة المدعى عليها في امتثالها لما ورد في خطة بيع أصول الصندوق، بالتالي، فإن الشركة المدعى عليها قد قامت بالالتزام بواجباتها النظامية. كما جانب اللجنة الصواب في الحكم بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى وتعويضه عن التأخر في تصفية الصندوق وتسليمه قيمة الوحدات الاستثمارية لقيام الشركة المدعى عليها بممارسة أعمالها بمهارة وعناية وحرص.

ثالثاً: خطأ اللجنة في احتساب التعويض على فرض خطأ الشركة المدعى عليها: ولو افترضنا جدلاً عدم امتثال الشركة المدعى عليها للأنظمة واللوائح ذات العلاقة، إلا أن اللجنة قد جانبها الصواب باحتساب سعر الوحدة بناءً على الأخذ بتقييم سعر وحدات الصندوق خلال ستة (6) أشهر من تاريخ قرار الإنهاء رغم وجود تقييم آخر منشور قبل انتهاء الفترة الواردة في المادة المعدلة والتي تم تحديده بـ (12) شهراً، حيث إن الفقرة (ط) من لائحة الصناديق العقارية - والتي كانت واجبة النفاذ عند إصدار اللجنة قرارها - قد نصّت على أن تصفية الصندوق تكون خلال (12) شهراً من تاريخ انتهائه في (--)، فعلى فرض خطأ الشركة المدعى عليها بعدم التصفية خلال المهلة الممنوحة، فإن المفترض على الدائرة النظر إلى أقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق بعد انتهائه وخلال (12) شهراً والذي تم نشره عبر منصة تداول بتاريخ (--)، حيث نصّ الإعلان على أن صافي قيمة الوحدة مبلغ وقدره (0.746) ريال سعودي؛ وإذ إنه وبالرغم من قيام الشركة المدعى عليها بالعناية اللازمة لبيع أصول الصندوق، وكون الأنظمة واللوائح ذات العلاقة قد خلت من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في حال عدم إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع أصول الصندوق والقيام بتوزيع السيولة على مالكي الوحدات في الصندوق خلال (12) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق، فإنه ليس من العدالة إلزام مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها) بسداد مقابل استرداد مالكي وحدات الصندوق، وإسباغ مبدأ الاسترداد العيني عليها، فإن اللجنة بذلك تكون قد ألزمت الشركة المدعى عليها بشراء الوحدات الاستثمارية وتحميلها لكامل المخاطر، ناهيك عن أن اللجنة الابتدائية لم تقم بمعالجة ملكية الوحدات ومآلها، كون الأنظمة واللوائح خلت من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها، وهو ما يؤكد القصور الشديد في القرار محل الاعتراض وعدم الأخذ بعين الاعتبار جميع الجوانب التي قد تؤثر على النظام الاستثماري في الصناديق العقارية؛ إذ إن إلزام الشركة المدعى عليها بتحمل مخاطر الاستثمار يحد من مبدأ العدالة الناجزة، كون الشركة المدعى عليها ملزمة بالقيام بالعناية الواجبة كونها مدير الصندوق، ويلتزم المستثمر (المدعي) بتحمل مخاطر استثماره ولو أدى ذلك إلى خسارة كامل رأس المال، حيث إن الاستثمار بطبيعته وكما وضعنا سابقاً معرض للربح والخسارة، ولا يتحمل مدير الصندوق مسؤولية التعويض عن تلك الخسارة، كل ذلك من غير تعدي ولا تقصير من مدير الصندوق، وهذا ما أكدته المادة السابعة والخمسون بعد الخمسمائة (557) من نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29 هـ ('نظام المعاملات المدنية')، حيث نصّت في الفقرة الثانية (2) على أنه: 'إذا نقص رأس المال في يد المضارب (الشركة المدعى عليها) من غير تعد ولا تقصير منه فلا يلزمه تعويض رب المال (المدعي) عن النقص'، إضافة إلى ذلك فإن اللجنة أخطأت في احتساب سعر الوحدة، حيث قامت باحتساب سعر الوحدة كما في (--)، وبما



أن الصندوق انتهت مدته بتاريخ (--)، وبما أن الفقرة (ط) من المادة الرابعة والأربعون (44) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري قد نصّت على أنه: 'في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يقيم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (12) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق' بالتالي، لو افترضنا جدلاً خطأ الشركة المدعى عليها بعدم البيع خلال (12) شهر، فإن التعويض يكون بمقدار ما نقص من رأس المال بعد تلك المدة، وليس بكامل رأس المال بسعر الوحدة بعد انتهاء مدة الصندوق بشهرين وخلال المهلة التي منحها النظام للشركة المدعى عليها لتصفية أصول الصندوق وبسعر (-- ريال للوحدة الاستثمارية، والأصل أن التعويض لا يكون إلا بعد انتهاء الشركة المدعى عليها من تسهيل جميع أصول الصندوق وتوزيع المتحصلات على ملاك الوحدات الاستثمارية كون الصندوق مغلق، وتخرج أحد المستثمرين قبل الآخرين بسعر وحدة وفقاً لتقييم مختلف فيه ظلم وتعدي على المستثمرين الآخرين الذين سيتم احتساب وحداتهم بناءً على تقييم آخر، إلا أننا نجد بأن اللجنة قد أخطأت باحتساب قيمة الوحدات على فرض خطأ الشركة المدعى عليها، حيث أن قيمة الوحدات الاستثمارية في الصندوق- على فرض صحة قرار إنهاء-الاشتراك- يجب أن يتم احتسابها بناءً على آخر تقييم صادر لوحدات الصندوق في أقرب تاريخ للحكم، ووفقاً للتقرير السنوي لعام (--)، فإن تقييم الوحدة الاستثمارية في الصندوق مبلغ وقدره (0.3552) ريال سعودي للوحدة الاستثمارية الواحدة في الصندوق، وهو السعر الذي يجب أن تستند عليه اللجنة عند حساب قيمة الوحدات الاستثمارية، على فرض خطأ الشركة المدعى عليها. ناهيك عن أن اللجنة قد جمعت بين تعويض المدعي وإلزام الشركة المدعى عليها بسداد قيمة استرداد الوحدات، ولا يقبل شرعاً ولا نظاماً بأن يتم التعويض دون ثبوت الخطأ، وبما أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات التوزيعات بعد بيع أصول الصندوق، فإن ذلك يؤكد قيام المدعي برفع الدعوى قبل أوانها. ومن خلال ما تقدم سرده بشأن هذه الفقرة فإن اللجنة قد خالفت صريح النظام بشأن قرارها بالإلغاء وذلك من الوجهين الآتين:

الوجه الأول: أن اللجنة لم تأخذ بالتقييم الوارد في التقييم السنوي لعام (--)، وقد كان سعر الوحدة هي (0.3552) ريال؛ الأمر الذي يكون معه أن قرار اللجنة في التقدير جاء مخالفاً لصريح النظام.

الوجه الثاني: أن اللجنة لم تبين أحكام هذا الإنهاء، حيث إنه جاء حاوياً لأحكام متناقضة، ويظهر هذا التناقض من خلال التساؤل الآتي: - هل يعتبر الإنهاء بمثابة إحلال مدير الصندوق الشركة المدعى عليها محل المدعي في الوحدات الاستثمارية في الصندوق خلال فترة التصفية المتبقية، ويكون لهذا الإحلال أن اللجنة ألزمت الشركة المدعى عليها بشراء الوحدة، والذي يعتبر هذا الإحلال مخالف لصريح نص المادة رقم (ي/29) من اللائحة التي بينت بأن صافي أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات، ولا يكون لمدير الصندوق أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول. - أو هل ستكون الوحدة مملوكة لخزينة الصندوق وبالتالي فالملزم بسداد القرار هو الصندوق وليس الشركة المدعى عليها، مع مخالفة هذا التوجه لأحكام اللائحة حيث إن الصندوق مقفل، وليس بمتداول. ويكون بناءً عليه أن هذه الدعوى مرفوعة على غير ذي صفة. - أو هل سيستمر المدعي مالاً لكافة الحقوق المستقبلية في حال صدور أي فائض لملاك الوحدات في الصندوق، أو وجود أي التزام مالي على الصندوق. - أو هل تعاملت اللجنة بالإلغاء على اعتباره أنه استرداد للوحدة، وبالتالي فمن يلتزم بسداد الوحدة هو الصندوق من خلال أمواله الخاصة به، مع مخالفة هذا التوجه لأحكام اللائحة التي جعلت أحكام



الاسترداد بشأن هذا التساؤل والافتراض أنه محصور فقط للصناديق المتداولة وليس المقفلة. وحيث إن الهدف من هذا التساؤل بيان حقيقة أن القرار جاء مخالفاً لقواعد التصفية العامة والتي من أهمها أنه لا يحق لمالك الوحدة أو الحصة أو السهم التنصل عن ملكيته للوحدة إلا بعد انتهاء التصفية، كما أن من ضمن القواعد الأساسية أن اللجنة لم تفرق بين الأمور المتعلقة ببذل العناية، وبين الأمور المتعلقة بتحقيق النتيجة، وحيث إن الشركة المدعى عليها أتاحت للمدعي بالتخارج العيني أو إحلال مستثمر محله، وحيث إن المدعي لم يقدم أي طرف خارجي ليحل محله في شراء الوحدة؛ الأمر الذي يثبت معه أن القرار جاء مخالفاً لشروط وأحكام الصندوق" (وأرفق ما يستند إليه).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً، وإلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تحريرها ولرفعها قبل أوانها، ورفض دعوى المدعي لعدم صحتها، والتعويض عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية.

وتم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--). تقدم بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

أتقدم بالنقاط التالية باختصار لاعتمادها ضمن مرافعاتي: 1. بصفتي مستثمراً، فإن احتجاز أموالي والتصرف بها لمدة تجاوزت (12) عاماً يخالف الاتفاق الذي حدد مدة الصندوق القصوى بـ (5) سنوات، مما يشكل إخلالاً تعاقدياً وظلماً بيئياً. 2. رد الصندوق لا يعكس الواقع؛ حيث تم الإعلان بأن مدة الصندوق (3 سنوات)، ولم يتم أخذ موافقتي الخطية على أي تمديد، مما يجعل التمديد غير مستند إلى رضاي ويحمل إدارة الصندوق المسؤولية. 3. يقع على مدير الصندوق واجب اختيار المطور ومتابعة أعماله، وعليه يتحمل نتائج الإهمال أو سوء الاختيار وما ترتب عليه من خسائر وتأخر المشروع. 4. أطلب إلزام الصندوق بتقديم نسخة واضحة ومثبتة بتوقيعي على جميع بنود الاتفاق، وبالأخص الصفحة رقم (29)، وإبراز توقيعي على جميع صفحات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. 5. تم استدراجي كمستثمر عبر إعلانات عن أرباح سنوية (10%) وتعهيدات بضمان الإدارة وتحمل الأخطاء، وأن مدة الصندوق لا تتجاوز (5 سنوات)، إلا أن النتائج جاءت عكس ذلك، مما يثير الشك في مصداقية الطرح. 6. تعامل الصندوق معي خلال (12) عاماً اتسم بالتعالي وعدم التعاون، وقد ظهر ذلك في ردهم الأخير الذي تضمن عبارات تمس مقام لجننتكم الموقرة مثل: 'جانبت اللجنة الصواب'، 'يجب على اللجنة القضائية'، 'مخالفة مبادئ القضاء'. 7. العيوب الإنشائية لم تكن نتيجة ظروف قاهرة، بل بسبب ضعف المتابعة وفشل مدير الصندوق في اختيار المقاول/المطور المناسب، مما يجعله مسؤولاً عن الخسائر والتأخير في إنهاء الصندوق لأكثر من (12) سنة بدلاً من (5) سنوات المتفق عليها. ختاماً، ألتزم من عدالتكم حفظ حقي كمستثمر وإلزام الصندوق بما يترتب عليه نظام".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ قدره (103,000) ريال مع زيادة قدرها (10%) عن كل سنة.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديها من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعى عليها، 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 الاستئنافين قدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، مما يتعين معه قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب الحكم بإعادة مبلغ قدره (103,000) ريال مع زيادة قدرها (10%) عن كامل فترة التمديد، والتحقق من مشروعية استقطاع الشركة المدعى عليها لعدة مبالغ بشكل سنوي بعد انتهاء مدة تصفية الصندوق. وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تحريرها ورفعها قبل أوانها، وموضوعياً رفض الدعوى لعدم صحتها، والتعويض عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية.

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 أن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (62,172.14) ريال يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطّلت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وذلك فيما يتعلق بالبندين (أولاً، وثالثاً) 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 (62,172.14) 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 بتسليم 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 الفقرة (ط) من المادة (الثالثة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري -السارية في حينه- والتي نصّت على أنه: "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"- 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 المدعي اشترك بـ (99,975.4300) وحدة في الصندوق محل الدعوى، ومن ثم استرد (23,143.8143) وحدة على دفعتين في تاريخ (--)، وتاريخ (--)، فأصبح صافي الوحدات المتبقية له (76,831.6157) وحدة في الصندوق محل الدعوى، وحيث إن مدة الصندوق انتهت في تاريخ (--)، وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول) تبين لها أن أقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الأصول البالغة ستة أشهر من تاريخ انتهائه كان في تاريخ (--)، حين بلغ صافي قيمة الوحدة (-- هلة، وبقسمة صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات البالغة (196,768,000) ريال على عدد وحدات الصندوق البالغ (243,177,000) وحدة، وبضرب الناتج في عدد وحدات المدعي البالغة (76,831.6157) وحدة، يكون التعويض المستحق للمدعي مبلغاً قدره (62,172.14) ريال، 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 طلب المدعي إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ قدره (103,000) ريال مع زيادة قدرها (10%) كعائد عن كامل فترة التمديد غير النظامية، فيجاء عنه بأن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع، ومناط 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 تبين للجنة الاستئناف بعد اطلاعها على المرفق المقدم من الشركة المدعى عليها رفق مذكرة استئنافها والمعنون بـ (الصندوق محل الدعوى)، والذي تضمن في الفقرة (ب) أداء الصندوق: جدول مقارنة للسنوات المالية الثلاث الأخيرة ((--)--)-- أن آخر تقييم لسعر الوحدة في عام (-- بلغ (-- هلة - أعلى سعر، وحيث إن القرار محل الاستئناف انتهى إلى تعويض المدعي بقيمة (-- هلة للوحدة وهو ما يتجاوز سعر الوحدة بحسب آخر تقييم معتمد في عام (--)، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن فيما قرر جبراً للضرر عن طلب المدعي في هذا الجانب، مما تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى عدم الاستجابة إلى طلب المدعي في هذا الشأن.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها لعدم الانتهاء من بيع أصول الصندوق، فيجاء عن ذلك بأن الدعوى مستوفية لشروطها الشكلية والقانونية؛ ذلك أن المدعي قد استوفى جميع الإجراءات النظامية بهذا الخصوص، فضلاً عن أحقية المدعي في رفع دعوى للمطالبة بمبلغ استثماره في الصندوق محل الدعوى لكون الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال (ستة) أشهر وفقاً لما نصت عليه الفقرة (ط) من المادة (الثالثة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري -السارية في حينه- الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15 م، المعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12 هـ الموافق 2021/02/24 م، من أنه "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"، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص. وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن اللجنة حكمت بما لم يطلبه المدعي وذلك بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق، فيجاء عن ذلك بأن المدعي طالب في دعواه بإلزام الشركة المدعى عليها بتسليمه 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 ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن اللجنة قد أخطأت باحتساب قيمة الوحدات على فرض خطأ الشركة المدعى عليها؛ ذلك أن قيمة الوحدات الاستثمارية في الصندوق- على فرض صحة قرار إنهاء الاشتراك- يجب أن يتم احتسابها بناءً على آخر تقييم صادر لوحدات الصندوق في أقرب تاريخ للحكم، ووفقاً للتقرير السنوي لعام (--)، فإن تقييم الوحدة الاستثمارية في الصندوق مبلغ قدره (0.3552) ريال سعودي للوحدة الاستثمارية الواحدة في الصندوق، فيجاء عنه بأن العبرة في احتساب قيمة وحدات الصندوق محل الدعوى تكون بالنظر إلى أقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق بعد انتهاء مدة تصفية أصول الصندوق، وحيث إن أقرب تقييم كان في تاريخ (--). وبلغ صافي قيمة الوحدة في تلك الفترة (--). هلة، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص.

وأما بقية ما أورده كل من المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتيهما الاستئنافيتين، 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 6144/ل/د/2025 لعام 1447هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل

أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في صندوق (--). لدى الشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره اثنان وستون ألفاً ومائة واثنان وسبعون ريالاً وأربعة عشر هلة (62,172.14) ريال، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.
ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات