



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/78	6149/ل/د/2025/1م لعام 1447هـ	1447/05/06هـ، الموافق 2025/10/28م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4044/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/06/19هـ الموافق 2025/12/10م	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 (صندوق محل الدعوى) المُدار من قبل الشركة المدعى عليها بمبلغ قدره (250,000) ريال، واسترد جزءاً من رأس ماله وبقي له مبلغاً قدره (116,825.06) ريال، وأن مدة الصندوق هي أربع سنوات قابلة للتמיד لسنتين بغرض التصفية حسب نشرة أحكام الصندوق، وأنه كان من المفترض تصفيته في شهر يناير من عام (--)، وأن مدة التأخير تجاوزت السبع سنوات، وقد تضرر من هذا التأخير وحبس المال وتسبب له بخسائر في رأس المال، وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس ماله، وتعويضه عن الأرباح والأضرار التي لحقت به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6149/ل/د/2025/1م 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 مائة وستة آلاف ومائة وستة وتسعون ريالاً وواحد وتسعون هللة (106,196.91) ريال، قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعة عشر ألفاً وثلاثة عشرة ريالاً وثلاث وستون هللة (14,810.11) ريال، تعويضاً عن حبس ماله."

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

"موجز بأسباب الاعتراض على القرار المُستأنف:

1. يُسَلَّم القرار المُستأنف بعدم وجود أي خطأ أو تقصير من الشركة المُدعى عليها، وأن سبب تأخير تصفية آخر استثمار للصندوق يعود لظرف قاهر لا يد لها فيه، ومع ذلك قضى بإبطال العقد بين طرفي الدعوى



(المتمثل في شروط وأحكام الصندوق) وألزم الشركة المُدعى عليها بأن تدفع للمُدعي كامل ثمن وحداتها الاستثمارية التي طالبت بها إضافة إلى التعويض.

2. السبب الوحيد الذي بُني عليه القرار المُستأنف هو (خلو نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، أي الحالة التي يتعذر فيها على مدير الصندوق تصفيته لسبب لا يد له فيه). وقد أثبتنا أن ذلك غير صحيح. ففي لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق أحكاماً صريحة تنطبق على هذه الحالة.

3. لو فرضنا جديلاً وجود نقص في الإجراءات اللائحية فإنه يتعين على جهة التقاضي العمل على إكماله عبر قواعد ومبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية، ونظام المعاملات المدنية، بدلاً من التعامل معه عبر الحكم للمدعية بكل طلباتها ضد الشركة المُدعى عليها رغم تبرئتها من أي خطأ أو تقصير. أصحاب السعادة انتهت مدة الصندوق في (--) ولم تتمكن الشركة المُدعى عليها من تصفيته لظرف طارئ قاهر لا يد لها فيه. وتلك حقيقة لا مراء فيها، ولم يُقدم المدعي ما ينفى أو يُثبت وجود أي تقصير أو إهمال من الشركة المُدعى عليها، ولم يرد في القرار المُستأنف أي اتهام للشركة المُدعى عليها بشيء من ذلك. بل إن العديد من قرارات اللجنة الابتدائية الصادرة في قضايا مماثلة تتعلق بالصندوق أثبتت تلك الحقيقة، وكان آخرها القرار رقم (--) الصادر في الدعوى رقم (--) الذي ورد في أسبابه الآتي: "وحيث ثبت للدائرة أنه تمت تصفية ثماني استثمارات من أصل تسعة في الصندوق محل الدعوى، وبقي لها استثمار (الأرض محل الدعوى)، وحيث ثبت للدائرة محاولات الشركة المُدعى عليها الجادة لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض خلال المدة 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 المُدعى عليها فيها، وحيث لم يُقدم المدعي ما يُثبت خطأ الشركة المُدعى عليها فيما يتعلق باستثمار الأرض محل الدعوى، سواءً في شرائها للأرض محل الدعوى أو أثناء مدة الصندوق على الوجه المشار إليه.."، وبالرغم من تلك الحقائق ألزم القرار المُستأنف الشركة المُدعى عليها بأن تدفع للمدعية قيمة وحداتها. والسبب الذي بُني عليه هذا القرار ورد في آخر الصفحة (7) بالنص الآتي: "وحيث طلب المدعي استرداد ماله الذي يمثل قيمة وحداته المتبقية من استثماره في الصندوق، وحيث إن مقتضى هذا الطلب لا يتأتى إلا بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى، وحيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، فإن الدائرة باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه..، رأت إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى وإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم المدعي قيمة وحداته الاستثمارية فيه..". وفيما يلي أسباب الاعتراض على هذا القرار:

أ- لا وجود لفراغ إجرائي في تنظيم العلاقة بين طرفي هذه الدعوى: بُني القرار المُستأنف على أساس افتراض وجود فراغ في الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، وأن الدائرة رأت ملئ ذلك الفراغ عبر إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق والحكم له برأسماله والتعويض. في حين أنه لا وجود لذلك الفراغ. فقد أحالت لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى شروط وأحكام الصندوق فيما يتعلق بتنظيم إنجائه. وتنص من المادة (44/أ) من اللائحة 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 أحالت 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 (الأرض محل الدعوى) حتى تنتهي اللجنة المُكوّنة 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 المُدعى 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. وبالتالي فلا يوجد فراغ في الإجراءات.

ب- يتعارض القرار المُستأنف مع شروط وأحكام الصندوق، التي تُعد العقد المنظم لعلاقة طرفي الدعوى: تُعد العلاقة بين طرفي هذه 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 الحكم بإنهاء العلاقة التعاقدية بين طرفي الدعوى وإلزام الشركة المُدعى عليها (مدير الصندوق) بأن تدفع من مالها الخاص للمُدعى (مالك وحدات) قيمة وحداته في الصندوق، رغم عدم إدانة الشركة المُدعى 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) من 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 القرار المُستأنف مع المادة (13/هـ-9) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي تنص على الآتي: "...و يُعدّ 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.

ج- يتعارض القرار المُستأنف مع أحكام الشريعة ويتعارض مع نظام المعاملات المدنية: مما لا خلاف عليه أنه في حالة مواجهة محكمة فراغاً إجرائياً يتعلق بتنظيم علاقة عقدية في نزاع معروض أمامها -مع عدم تسليمنا بوجود فراغ إجرائي في هذه الدعوى - فإنه يتعين عليها اللجوء إلى المبادئ العامة في الشريعة والأنظمة لملء ذلك الفراغ، وهي موجودة وكافية لتحقيق العدل. ولكن القرار المُستأنف لم يقيم بشيء من ذلك وإنما عالج ما رأى أنه فراغاً في الإجراءات عبر الحكم بمصادرة مال معصوم من الشركة المُدعى عليها والحكم به للمُدعية، رغم أن القرار لم يُدن الشركة المُدعى عليها بأي خطأ أو إهمال أو تقصير ولم يذكر في



أسباب الحكم أي شيء من ذلك، وإنما بنى الحكم على مجرد وجود فراغ في الإجراءات فحسب، وذلك أمر يتعارض مع ما هو معلوم من الشرع بالضرورة، من عصمة المال وتحريم أخذه بغير حق. وقد نصت المادة (125) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: "لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كقوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر ما لم يُتفق على خلاف ذلك".

د- يتعارض القرار المُستأنف مع منهج هيئة السوق المالية في مُعالجة الصناديق المتعثرة: 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 لمدراءها عدم إمكانية إنهاؤها وفق المدة المحددة.. أو عدم إمكانية تصفيتها)، ولم تجعل هذه الضوابط من مدير الصندوق المتعثر ضامناً لرأس المال مالكي الوحدات، ولم تلزمه بأن يدفع إلى مالكي الوحدات قيمتها من ماله، فكيف يسوغ للقرار المُستأنف مُعالجة الصندوق المتعثر عبر إلزام مدير الصندوق بدفع قيمتها من ماله لمجرد الاعتقاد بوجود فراغ في الإجراءات، ودون أن يكون المدير مسؤولاً عن ذلك التعثر".

ثم أجمّل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وبرد الدعوى لعدم ثبوت أي خطأ أو تقصير أو إهمال من موكلته.

وحيث تم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ (--)، تقدم بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: هناك مخالفات واضحة من جانب الشركة المدعى عليها في إدارة صندوق محل الدعوى ويتمثل في الآتي: 1- إن تاريخ نهاية الصندوق بعد آخر موافقة من هيئة سوق المال والمساهمين بالصندوق هو (--) 2- خالفت الشركة المدعى عليها تعليمات هيئة سوق المال والمادة 43 الخاصة بالمساهمات في الصناديق المتعثرة والتي فرضت على مدير الصندوق طريقاً واضحاً في حال انتهاء مدة الصندوق وعدم وجود موافقة من مساهمي الصندوق وهيئة سوق المال على تمديد الصندوق. 3- تفرض المادة 43 على مدير الصندوق العقاري الدعوة لعقد جمعية عمومية لملاك الوحدات للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة انحراف الصندوق واشترطت أن تكون دعوة الجمعية العمومية قبل 45 يوماً من تاريخ انتهاء الصندوق وأن يكون موعد الاجتماع قبل 15 يوماً من تاريخ انتهاء الصندوق، ولم يحدث هذا. 4- اشترطت المادة 43 أنه في حال تعذر تصفية الصندوق من قبل مدير الصندوق أن يتم بيع الأصول وتوزيع حصيلة البيع بحد أقصى 6 شهور من تاريخ بدء التصفية والتي كان من المفترض تاريخها (--)، ولم يحدث هذا.

ثانياً: هناك تعدي على حقوق المساهمين ويتمثل في الآتي: 1- بعد 14 شهراً من التاريخ المفترض لتصفية الصندوق وتوزيع أصوله، قامت الشركة المدعى عليها منفردة ودون مشورتي وموافقتي بالتصفية الثامنة، وباعت الأرض محل الدعوى بالمنطقة المركزية في (--) وبخسارة في رأس مال حوالي 28%. 2- لم يتم تصفية فرصة أرض محل الدعوى حتى تاريخه والصندوق ممتد لأكثر من 26 شهر بدون أي سند قانوني.

ثالثاً: ادعاء الشركة المدعى عليها بوجود قوة القاهرة هو ادعاء باطل وكان أجدر بها ممارسة دورها ومسؤولياتها كشركة مالية متخصصة ومحترفة بالتأكد من سلامة إجراءات أرض محل الدعوى من ناحية صكوك الملكية ومخططات اعتماد الأرض ومراعاة الحيطة والحذر قبل الإقدام على عملية الشراء، ولماذا لم يتم رفع دعوى على البائع لمحاولة رد حقوق المساهمين في الصندوق.

رابعاً: هناك خطأ في احتساب مبلغ رأسمالي المتبقي بالصندوق وفقاً لكشوف الحساب الصادرة من الشركة المدعى عليها وهو (116,825.06) ريال، وليس (106,196.91) ريال سعودي.



خامساً: لقد تم احتساب مبلغ التعويض على معدل خالي من المخاطر والمستقر عليه أن الاستثمار العقاري من متوسط إلى عالي المخاطر مما يستوجب التصحيح، ونستشهد بقرار نهائي وبات من لجان الاستئناف في دعوى لصندوق محل الدعوى وهو القرار (--).

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تأييد قرار إنهاء الاشتراك، وتعديل مبلغ رأس المال المتبقي بالصندوق إلى مبلغ قدره (116,825.06) ريال، وتعديل مبلغ التعويض الجابر للضرر إلى مبلغ قدره (60,000) ريال، ودفع مبلغ قدره (60,000) ريال كأرباح.

وحيث خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية، وذلك 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 (-- و تاريخ (--)، بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الفرصة الأخيرة في الصندوق محل النزاع-، وقد تضمنت وقائع الحكم المشار إليه إلى أن صندوق (محل الدعوى) مسجل باسم الشركة المدعى عليها وأنها شركة مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وإلى وجود لجنة وزارية مشكلة لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (-- و تاريخ (-- ولا 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 إذا كانت اللجنة مستمرة في أعمالها حتى تاريخه، وما هو التاريخ المتوقع لانتهاء أعمالها.

وقد وردت إفادة هيئة السوق المالية متضمنة أن اللجنة مشكلة بالأمر السامي الكريم رقم (-- في تاريخ (--، بشأن الأرض محل الدعوى، وترأس اللجنة وزارة البلديات والإسكان وعضوية كلاً 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 (--). ويعتبر الصك رقم (-- في (--) 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. كما تجدر الإشارة أنه سبق وأن 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 ولوائحه التنفيذية، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

وحيث أن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، مما يتعين معه قبوله شكلاً. ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى لعدم ثبوت أي خطأ أو تقصير أو إهمال من موكلته. وبإطلاع 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 (106,196.91) ريال يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، ومبلغاً قدره (14,810.11) ريال تعويضاً عن حبس ماله، ورفض ما



عدا ذلك من طلبات، وذلك استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، والذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وباطلاع لجنة الاستئناف على شروط وأحكام الصندوق، فقد تبين لها أن صندوق محل الدعوى هو صندوق استثماري عقاري عام، تم إنشاؤه بموافقة هيئة السوق المالية رقم (--) وتاريخ (--)، ومدته أربع سنوات قابلة للتמיד سنتين إضافيتين. وباطلاعها على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلغ إلى الأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم هيئة السوق المالية رقم (ص/1/6/3951/17) وتاريخ 1438/11/08 هـ الموافق 2017/07/31 م، تبين لها من 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 لمدة سنتين إضافيتين، وجرى تمديده بعد ذلك لعدة مرات حتى انتهت مدة الصندوق بتاريخ (--)، استناداً إلى تعميم هيئة السوق المالية المشار إليه.

وحيث إن الصندوق محل الدعوى صندوق عقاري مطروح طرْحاً عاماً، فإنه يخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 2006/07/15 م، المعدلة بقرار المجلس رقم (2-22-2021) وتاريخ 2021/02/24 م، وحيث تنص المادة (الثالثة والأربعين) 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 يُتم 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 المذكرة الجوابية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها بتاريخ (--)، والتي تضمنت أن 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-، كما ثبت 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 (--) ولا زالت أعمال هذه اللجنة قائمة. وحيث خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية للاستفسار عن اللجنة المشار إليها أعلاه، ووردت إفادتها المتضمنة أن اللجنة مشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) بتاريخ (--)، بشأن الأرض محل



الدعوى، وتضم اللجنة عضوية من مجموعة من الوزارات والهيئات ومن ضمنها هيئة السوق المالية والتي أضيفت إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (--) بتاريخ (--)، وأن الصك رقم (--) في (--) - 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 تنتهِ من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، وذلك نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (أرض محل الدعوى)، حيث تبين للجنة الاستئناف صدور محضر قضائي من محكمة التنفيذ رقم (--) وتاريخ (--)، بإيقاف تنفيذ مزاد بيع الأرض والمقرر 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 بالإناذرة 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 المدعى عليها، وصدر حكمها رقم (--)، وتاريخ (--)، حيث حكمت بالسير مجدداً في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، وأن محكمة التنفيذ أحالت إجراءات بيع العقار إلى مركز الاسناد والتصفية ويجري بيعه من قبل المركز.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية المشار إليها أعلاه والمتضمنة أن اللجنة المُشكَّلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) وتاريخ (--)، لم تنتهِ من أعمالها -بشأن صك الأرض رقم (--) في (--) والذي يمثل الفرصة الأخيرة في الصندوق محل الدعوى- حتى تاريخه.

وحيث ثبت للجنة الاستئناف أن المدعى عليها قامت بتصفية ثمانية استثمارات من أصل تسعة في الصندوق محل الدعوى، وبقي لها استثمار (أرض محل الدعوى)، 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، كما ثبت للجنة الاستئناف أن الصندوق محل الدعوى لا يزال تحت الدراسة من اللجنة المشكلة بالأمر السامي المشار إليه أعلاه، وأن استثمار (أرض محل الدعوى) -وهو الاستثمار الأخير المتبقي من أصول الصندوق محل الدعوى- لم تُستكمل إجراءاته النظامية حتى تاريخه، وذلك بسبب المعوقات المشار إليها آنفاً، وحيث إن قيد الدعوى محل النظر قد تم قبل انتهاء استكمال الإجراءات النظامية وأعمال اللجنة المشكلة بالأمر السامي، 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 6149/ل/د/2025/م لعام 1447هـ.

ثانياً: عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.



منطوق قرار لجنة الفصل

"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي، في صندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره مائة وستة آلاف ومائة وستة وتسعون ريالاً وواحد وتسعون هللة (106,196.91) ريال، قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعة عشر ألفاً وثلاثة عشرة ريالاً وثلاث وستون هللة (14,810.11) ريال، تعويضاً عن حبس ماله".