



تعديل لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/720	6104/ل/د/2025 لعام 1447هـ	1447/4/15هـ، الموافق 2025/10/07م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4058/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/07/01هـ الموافق 2025/12/21م	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 (11,000,000) ريال، على أن تنتهي مدة الصندوق بعد خمس سنوات من تاريخ نهاية الطرح الأول بتاريخ (--)، مع إمكانية التمديد عامين إضافيين، وأنه تسلم جزءاً من أرباح الصندوق ولم يتسلم أرباح باقي الفترات على الرغم من أن الصندوق كان يستهدف التوزيع بشكل نصف سنوي، وأن مدير الصندوق أفاده في تاريخ (--) بتعثر مستأجر الأصل العقاري للصندوق، وقرر طرح الأصل العقاري بالمزاد العلني وتمت الترسية بالمزاد إلا أن مدير الصندوق قرر عدم استكمال البيع بهدف تأجير العقار ثم بيعه، وفي تاريخ (--) قرر مدير الصندوق بدء خطة التصفية لمدة ستة أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق في (--) حتى تاريخ (--)، وبعد انتهاء هذه الفترة قرر تمديدتها ستة أشهر أخرى دون أن يقدم ما يُثبت حقه النظامي في ذلك، وأنه في تاريخ (--) عُقد اجتماع للمالكي الوحدات وقرروا فيه الموافقة على بيع العقار، وأنه منذ ذلك التاريخ لم ترده نتائج هذا القرار. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإنهاء التصفية وتسوية جميع المستحقات، وتسليمه مستحقاته الناتجة عن استثماره في الصندوق، وتسليمه التقرير النهائي المفصل عن أعمال التصفية، وتعويضه عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (50,000) ريال، وفرض العقوبات اللازمة على الشركة المدعى عليها لسوء إدارتها للصندوق ومسؤوليتها عن خسائره.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6104/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 تسعة ملايين وستمئة وثلاثة وتسعون ألفاً وتسعمئة واثنان وثمانون ريالاً وتسع هللات (9,693,982.09)؛ يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.



ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسون ألف (50,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ (--)، وبتاريخ (--). تقدم وكيلها بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: ملخص لمنطوق وأسباب القرار الابتدائي:

1. ملخص أهم ما ورد في منطوق القرار الابتدائي: إنهاء اشتراك المدعي [المستأنف ضده] في صندوق محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها [المستأنف] بأن تدفع إلى المدعي [المستأنف ضده] مبلغاً قدره تسعة ملايين وستمئة وثلاثة وتسعون ألفاً وتسعمئة واثنان وثمانون ريالاً وتسع هللات (9.693.982.09) يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

2. ويتلخص أهم ما جاء في أسباب القرار الابتدائي:

أ. أن طلبات المدعي [المستأنف ضده] محصورة في إنهاء التصفية وتسوية جميع المستحقات، وتسليمه مستحقاته الناتجة عن استثماره في الصندوق، وتسليمه التقرير النهائي المفصل عن أعمال التصفية، وتعويضه عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره خمسون ألف (50,000) ريال، وفرض العقوبات اللازمة على الشركة المدعى عليها لسوء إدارتها للصندوق ومسؤوليتها عن خسائره.

ب. بالاطلاع على مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، تبين لها أنه صندوق عقاري خاص مغلق، مما يجعله خاضعاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، الصادرة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (1-219-2006) وتاريخ 24/12/2006م، المعدلة بقرار المجلس رقم (2-22-2021) وتاريخ 24/02/2021م؛ استناداً إلى حكم الفقرة (ب) من المادة (الرابعة والأربعون) من اللائحة.

ج. تنص الفقرة (ط) من المادة (الثانية والعشرون) من اللائحة المشار إليها -السارية في حينه- 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'.

د. طلب المدعي إلزام الشركة المدعى عليها بتسليمه مستحقاته الناتجة عن 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... رأت إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى في الوحدات المتبقية له وإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم المدعي قيمة وحداته الاستثمارية محل الدعوى، وذلك بناءً على قسمة صافي قيمة أصول الصندوق عند انتهائه على إجمالي عدد الوحدات، مضروباً في عدد الوحدات التي لم يستردها المدعي. هـ. وحيث إنه باطلاع الدائرة على كشف الحساب الاستثماري للمدعي... يكون التعويض المستحق للمدعي مبلغاً قدره تسعة ملايين وستمئة وثلاثة وتسعون ألفاً وتسعمئة واثنان وثمانون ريالاً وتسع هللات (9,693,982.09).

ونحيل اللجنة الاستئنافية الموقرة إلى بقية ما جاء في منطوق وأسباب القرار الابتدائي، حيث تم الاكتفاء أعلاه بملخصها، مع إظهار أهم الفقرات التي أخطأت اللجنة الابتدائية الموقرة فيها، حيث بُني القرار الابتدائي على أساس أن المستأنفة لم تنه إجراءات تصفية الصندوق في المدة المحددة في اللائحة (التي لم تعد سارية)، ودون أن تُحيط الدائرة الابتدائية الموقرة علماً بأن المستأنفة كانت



خلال تلك الفترة تبذل جهوداً مستمرة ومضنية لاستكمال إجراءات التصفية وبيع الأصل العقاري محل الاستثمار، من خلال تنظيم مزادات علنية، والتفاوض مع مستثمرين جادين، وإطلاع مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية على جميع الخطوات في حينها. كما أن التأخير في الإنهاء -على افتراض وجوده- كان لأسباب خارجة عن إرادة المستأنفة ويتعلق بظروف السوق العقاري وانسحاب بعض المشترين وضعف العروض المقدمة، بالإضافة إلى اعتراض ملاك الوحدات على نتائج المزاد مما أدى إلغاء البيع. وهو ما لا يُعد تقصيراً أو مخالفة لأحكام اللائحة (غير السارية)، بل دليلاً على حرص الشركة المدعى عليها على تعظيم مصلحة مالكي الوحدات والتزامها بواجب العناية الواجبة المنصوص عليها نظاماً. وسيتم تفصيل كل ذلك في أسباب الاعتراض أدناه.

ثانياً: الناحية الشكلية: تم إبلاغنا بالقرار الابتدائي بتاريخ (--)، وحيث قُدم الاعتراض عليه لدى لجنة الاستئناف الموقرة بتاريخ: (--؛ مما يكون معه الاعتراض مقبولاً من الناحية الشكلية لتقديمه خلال المدة النظامية استناداً إلى نص الفقرة (ح) من المادة (الثلاثون) من نظام هيئة السوق المالية، وكذلك نص الفقرة (أ) من المادة (الثالثة والأربعون) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية. ثالثاً: أسباب الاعتراض: تتلخص أسباب الاعتراض على القرار الابتدائي بالآتي:

أ. الحكم بما لم يطلبه المدعي، والاجتهاد في مورد النص، وعدم تحرير المدعي لدعواه:

1. الحكم بأكثر مما طلبه المستأنف: خالف القرار الابتدائي القاعدة الشرعية والنظامية المستقرة 'عدم جواز الحكم بما لم يطلبه الخصوم'. حيث إن طلب المستأنف ضده الأساسي الوارد في لائحة دعواه، وكما جاء كذلك في أسباب القرار الابتدائي، محدد بإلزام المستأنفة بإنهاء أعمال التصفية، وتسوية جميع المستحقات، وتوزيع العوائد على مالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر، ولكن اللجنة الابتدائية أصدرت قراراً جاء في منطوقه بما لم يطلبه المستأنف ضده، حيث قررت إنهاء اشتراك المستأنف ضده في صندوق محل الدعوى، وهو أمر لم يطلبه المستأنف ضده. والحكم بأكثر مما طلبه المستأنف ضده يتعارض مع المبدأ النظامي المنصوص عليه في نظام المرافعات الشرعية.

2. الاجتهاد مع وجود النص: خالف القرار الابتدائي القاعدة الشرعية: 'لا اجتهاد في مورد النص' حيث ألزم القرار الابتدائي بدفع مبلغ قدره (9,693,982.09) ريالاً باعتباره قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية للمستأنف ضده، وحددت هذه القيمة باجتهاد منها من خلال قسمة صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات مضروباً في عدد الوحدات غير المستردة، مستندةً إلى خلو نظام السوق المالية ولوائحه من الإجراءات الواجب اتباعها في مثل هذه الحالة. إلا أن هذا الاجتهاد يخالف نصاً صريحاً فيه إقرار من المدعي بموافقة أصول الصندوق بمبلغ (127,000,000) ريال أو بيع العقار بالمزاد العلني (محضر اجتماع مع مالكي الوحدات الصندوق في تاريخ (-- الوارد فيه إقرار المستأنف)، كما يخالف طلبه الصريح في لائحة الدعوى الذي اقتصر على إنهاء التصفية وتسوية المستحقات والعوائد خلال ثلاثة أشهر، ولم يتضمن أي طلب لحساب قيمة الوحدات الاستثمارية، وفي وقت كان لا يزال الصندوق تحت التصفية وفقاً لإقرار المدعي وأسباب حكم الدائرة نفسها، مما ينفي وجود أي مقتضى شرعي أو نظامي للاجتهاد. كما أن القول بخلو نظام السوق المالية ولوائحه من الإجراءات الواجب اتباعها في مثل هذه الحالة غير صحيح، حيث صدر عن هيئة السوق المالية (تعميم إلى الأشخاص المرخص لهم برقم: (ص/17/3951/6/1) تاريخ 2017/07/31م)، الذي تضمن الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة. ومؤدى ذلك بطلان اجتهاد اللجنة الابتدائية في مورد النصوص الصادرة عن هيئة السوق المالية في تعميمها المشار له أعلاه



(تعميم هيئة السوق المالية رقم: (ص/17/3951/6/1) تاريخ 2017/07/31م)، وفي هذا الشأن، فإن ما ورد في القرار الابتدائي من أن 'نظام السوق المالية ولوائحه خلا من بيان الإجراءات في مثل هذه الحالة' غير دقيق؛ إذ إن لائحة صناديق الاستثمار والتعميم المشار إليه أعلاه يتضمن أحكاماً تنظم هذه الحالات وتفصل آليات التعامل مع تخارج المستثمرين والتصفية وقرارات الجمعيات. وبالتالي، فإن الاستناد على خلو النظام من المعالجة النظامية لا يستقيم نظاماً ولا واقعاً، ويُعد من قبيل الاجتهاد في موضع النص.

3. عدم تحرير المستأنف ضده لدعواه: خالفت اللجنة الابتدائية إجراءات التقاضي السليمة بعدم طلبها من المستأنف ضده (المدعي) بتحرير دعواه بناءً على لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية، وتحديد المادة الثامنة التي جاء فيها: '(ب) إذا رأت الدائرة أن صحيفة الدعوى غير مُحَرَّرة بالشكل اللازم للنظر في الدعوى والفصل فيها، فتسأل المدعي عما هو لازم لتحرير دعواه وفق مقتضى هذه اللائحة، وإذا عجز المدعي عن تحرير دعواه أو امتنع من ذلك، فتصدر الدائرة قراراً بصرف النظر عن الدعوى' حيث إنه بالنظر إلى طلب المستأنف ضده (المدعي) بتسليمه مستحقاته الناتجة عن استثماره في الصندوق، يظهر بجلاء عدم تحرير هذا الطلب لعدم تحديد المستأنف ضده لمبلغ مستحقاته التي يطالب بها، والأدهى من ذلك أن اللجنة الابتدائية بدلاً من أن تطلب من المستأنف ضده (المدعي) أن يحضر دعوى وفق الإجراءات النظامية الصحيحة، طلبت من المستأنفة (الشركة المدعى عليها) أن تقدم ما هو لازم لتحرير دعوى المدعي من خلال طلبها لعدد من المستندات وفقاً لما هو وارد في وقائع القرار الابتدائي، ودون أن توضح للمستأنفة سبب طلبها ليتسنى لها تقديم دفوعها بهذا الشأن.

ب. الحكم على غير ذي صفة والخطأ في تكييف نوع الصندوق:

1. جاء القرار الابتدائي في أسبابه بأن المبلغ الوارد في منطوقه هو (تعويض للمستأنف)، وقبل بيان خطأ هذا الوصف كما سيرد أدناه، نود أن نبين للجنة الاستئنافية الموقرة أنه ليس لمدير الصندوق صفة في ضمان رأسمال المشتركين في الصندوق أو تعويضهم، وليس له دور في تقييم أصول الصندوق، وإنما يتم ذلك من خلال جهات مستقلة، وليس له دور في التدخل في قرارات مجلس إدارة الصندوق أو قرارات جمعية ملاك الوحدات، حيث يقتصر دوره بالعمل على تنفيذها طالما أنها تتوافق مع الشروط والأحكام وأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية. وجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من ممثلين عن الملاك أو مستقلين، ويوجد عضو واحد فقط من مدير الصندوق. وعليه، فإن إصدار قرار بإلزام المستأنف بتعويض المستأنف ضده يكون قد صدر في مواجهة من لا صفة له. وعليه، تنتفي الصفة النظامية لمدير الصندوق في تحمّل أي التزام يتعلق بنتائج التقييم أو الخسارة في رأس المال. تعاملت اللجنة الموقرة اجتهداً مع الصندوق محل الدعوى على أنه صندوق استثمار عقاري متداول، بينما هو في حقيقته صندوق عقاري خاص مغلق، يمتلك فيه المدعي حصة مشاعة في أصل عقاري واحد مع مجموعة كبيرة من المستثمرين الذين صوتوا على بيع العقار في مزاد علني.

2. يخضع هذا النوع من الصناديق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وليس للوائح الصناديق العقارية المتداولة، ويختلف عنها من حيث الطبيعة القانونية، وطرق التخارج، وآلية إدارة الأصول، وصلاحيات المدير. كما أن جميع القرارات المتعلقة ببيع الأصل أو تمديد مدة الصندوق أو إنهائه تُتخذ من قبل مجلس إدارة الصندوق أو جمعية مالكي الوحدات بالتصويت النظامي، ودور مدير الصندوق يقتصر على تنفيذ تلك القرارات بما يتفق مع الشروط



والأحكام والأنظمة ذات العلاقة. وبناءً على ذلك، فإن اللجنة الابتدائية الموقرة أخطأت في التكييف النظامي للصندوق، وقيمت مدير الصندوق وتعاملت معه وفقاً لمنظور غير صحيح، حيث طبقت أحكام الصناديق العقارية المتداولة على صندوق خاص مغلق، وهو ما أثر على النتيجة التي خلصت إليها في القرار الابتدائي، وجعل الحكم قائماً على أساس نظامي غير صحيح، الأمر الذي يستوجب نقض القرار والغاؤه.

ج. مخالفة القرار الابتدائي لقواعد نظام المعاملات المدنية: جاء القرار الابتدائي بمخالفة للمادة 720 من نظام المعاملات المدنية، وعلى وجه الخصوص، القاعدة الثامنة عشرة: يُدفع الضرر الأشد بالضرر الأخف. القاعدة التاسعة عشرة: درء المفسد مقدم على جلب المصالح. حيث إن القرار الابتدائي تضمن إلغاء اشتراك المستأنف ضده في الصندوق، وحيث أن ملكيته تعادل (4.34%) مشاعة في (أصل عقاري) عبارة عن عقار يشترك في ملكيته مع آخرين من خلال وحداته في الصندوق، وبالتالي فإن إلغاء اشتراك المستأنف ضده لا يتحقق إلا ببيع كامل الأصل العقاري. والقرار الابتدائي بذلك تضمن جلب منفعة خاصة للمستأنف ضده (إنهاء اشتراكه لوحده دون بقية ملاك الوحدات، مع تعويضه بما لا يستحق)، سيصاحبه جلب مفسدة وضرر أكبر لبقية حملة الوحدات والذين يمتلكون (95.66%)، ويجعل القرار الابتدائي أداة بيد مدير الصندوق لاتخاذ عدد من الإجراءات المخالفة لقرارات جمعية الملاك ومجلس إدارة الصندوق، وهذا فيه سابقة خطيرة، ويخلق فوضى في سوق المال.

د. مخالفة القرار الابتدائي لنظام هيئة السوق المالية، واللوائح النظامية الواجبة التطبيق:

1. يستند المستأنف ضده (وسايرته اللجنة الابتدائية الموقرة بشكل خاطئ في قرارها الابتدائي) إلى لائحة صناديق الاستثمار الصادرة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12 هـ (الموافق 2021/02/24 م)، وحيث إنه وقبل صدور القرار الابتدائي في الدعوى رقم (46/720) بتاريخ 1447/04/15 هـ (الموافق 2025/10/07 م)، فقد صدرت لائحة صناديق الاستثمار المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق رقم (1-54-2025) وتاريخ 1446/11/23 هـ (الموافق 2025/05/21 م)، وهي النسخة السارية والواجبة التطبيق من تاريخ نفاذها، وذلك استناداً على المادة الخامسة من نظام السوق المالية فقرة (ب)، فقد نصت المادة على أنه يجوز للهيئة أن تنشر مشروع اللوائح والقواعد قبل إصدارها أو تعديلها، ويسري مفعول اللوائح والقواعد والتعليمات التي تصدرها الهيئة طبقاً لما تحدده أحكامها. كما تضمنت اللائحة السابقة (الصادرة بالقرار رقم 2-22-2021) نصاً صريحاً يفيد بأنه: 'لمواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة بشأن لوائح وقواعد الهيئة، يود مجلس الهيئة التنبيه على أنه يجب الاعتماد دائماً على نسخ اللوائح والقواعد المنشورة على موقع الهيئة'. الأمر الذي يفيد بعدم صحة الاستناد إلى اللائحة السابقة، ووجوب الرجوع إلى اللائحة المعدلة بوصفها المرجع النظامي الساري وقت نظر الدعوى.

2. إنهاء وتصفية الصندوق وفق لائحة صناديق الاستثمار المعدلة: بالرجوع إلى لائحة صناديق الاستثمار المعدلة الصادرة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (1-54-2025) وتاريخ 1446/11/23 هـ (الموافق 2025/05/21 م)، فقد نصت المادة الثالثة والعشرون، فقرة (ط) على أنه: '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 (12) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق'. يُفهم من هذا النص أن المنظم منح مدير



الصندوق مدة إضافية نظامية مقدارها (12) شهراً؛ لتمكينه من استكمال بيع أصول الصندوق وتصفيته. قد استشعر المنظم أن إجراءات التصفية قد تتطلب فترة تتجاوز الستة أشهر المحددة في اللائحة السابقة، ولو أن اللجنة قد طبقت اللائحة الجديدة بدلاً من القديمة، لكان القرار مغايراً، أي عدم إنهاء اشتراك مالك الوحدات في الصندوق.

3. كما تجدر الإشارة إلى أن تطبيق هذه الفقرة مرهون بموافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق، وذلك وفقاً للفقرة (ي) من نفس المادة، والتي تنص على: 'لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق (حيثما ينطبق) على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن'. مما سبق، يتضح مخالفة القرار الابتدائي لأحكام نظام هيئة السوق المالية، واللوائح النظامية الواجبة التطبيق، حيث أخطأت اللجنة الابتدائية الموقرة -غفر الله لها- في تطبيق اللائحة الصحيحة واجبة التطبيق على وقائع النزاع. هـ. مخالفة القرار الابتدائي لأركان المسؤولية الموجبة للتعويض: ذكرت اللجنة الابتدائية الموقرة في أسباب قرارها أن المبلغ الوارد في منطوقه هو '... التعويض المستحق للمدعي...'، وبذلك خالف القرار الابتدائي في أسبابه ومنطوقه أركان المسؤولية الموجبة للتعويض، حيث لم يرد في القرار الابتدائي بيان الخطأ الذي ارتكبه المستأنفة وما إذا كان بإرادتها أو خارج عنه -إن وجد مثل هذا الخطأ-، والضرر الذي وقع على المستأنف ضده، والعلاقة السببية بينهما، حيث خلا القرار من بيان هذه الأركان الأساسية لاستحقاق التعويض. ومع ذلك، نود أن نوضح للجنة الاستئنافية الموقرة ملخصاً لوقائع النزاع، بما يثبت عدم ارتكاب المستأنفة لأي خطأ:

1. تأسيس الصندوق: محل الدعوى وهو صندوق عقاري خاص مغلق متوافق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، مطروح بعملة الريال السعودي، تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بغرض الاستحواذ على مبنى تعليمي وتأجيريه، ومن ثم بيعه والتخارج من الصندوق. ويمكن لمدير الصندوق الاستحواذ وضم أصول أخرى للصندوق بما لا يؤثر سلباً على عائد الصندوق. وتم طرح الصندوق طرماً خاصاً بموجب المادة (80) و(81) من لائحة صناديق الاستثمار. الشركة المدعى عليها ('مدير الصندوق')، وهي شركة مساهمة سعودية مقيدة بالسجل التجاري رقم ((--)) ورقم موحد ((--))، ومرخص لها من الهيئة بممارسة أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، والترتيب، وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية (ترخيص رقم ((--)) بتاريخ ((--)) (الموافق ((--)). بدأت مدة الصندوق من تاريخ إغلاق الطرح الأول وتنتهي بمرور خمس سنوات من تاريخ الإغلاق (ما لم يتم إنهاؤها قبل ذلك التاريخ وفقاً للشروط والأحكام). ويجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق لفترتين إضافيتين لمدة 12 شهراً للفترة الواحدة، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار مالكي الوحدات والهيئة. تاريخ إغلاق الطرح الأول كان بتاريخ ((--)). ووافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد الصندوق لفترة إضافية واحدة مدتها (12) شهراً تنتهي في تاريخ ((--)). كما وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد الصندوق لفترة إضافية واحدة مدتها (12) شهراً تنتهي في تاريخ ((--)). إن الهدف الاستثماري للصندوق هو تحقيق دخل ثابت لمالكي الوحدات طوال مدة الصندوق، وذلك من خلال الاستحواذ على مبنى تعليمي وتأجيريه إلى شركة تعليمية، ومن ثم بيعه وإنهاء الصندوق. ويمكن لمدير الصندوق الاستحواذ وضم أصول عقارية أخرى للصندوق بما لا يؤثر سلباً على عائد الصندوق وتصفيته وتوزيع عوائد الصندوق على مالكي الوحدات. يبلغ حجم الصندوق المستهدف (1,000,000,000) مليار ريال سعودي، وتبلغ قيمة الوحدة الواحدة (100,000) مائة ألف ريال



سعودي، وجميع الوحدات متساوية في الحقوق والالتزامات. (مرفق الإصدار الأخير من الشروط والأحكام) و (مرفق تمديدات الصندوق).

2. سياسة التوزيع: أفاد المدعي في دعواه أنه استلم جزءاً من أرباح الصندوق ولم يستلم باقي الفترات، على الرغم من أن الصندوق كان يستهدف التوزيع بشكل نصف سنوي. وبالفعل، في تاريخ (--)، تم إشعار المدعي بالتوزيعات النصف سنوية لشهر (--)، حيث تم إيداع مبلغ (456,500) ريال سعودي. وفي تاريخ (--)، تم إشعار المدعي بالتوزيعات النصف سنوية لشهر (--)، حيث تم إيداع مبلغ (456,500) ريال (مرفق الإشعارات بتوزيع الأرباح نصف السنوية). وحسب التحديث الأخير (الأحدث) من شروط وأحكام صندوق محل الدعوى، فإن تاريخ إصدار الشروط والأحكام هو (--)، وآخر تحديث لها بتاريخ (--)، ورقم النسخة (8.0)، حيث ينص بند سياسة التوزيع (تحت بند غرض الصندوق وأهدافه) في جميع تعديلات الشروط والأحكام على أنه نظراً لطبيعة الاستثمار، فإن مدير الصندوق ينوي إجراء التوزيعات على مالكي الوحدات كل ستة أشهر، وعليه فإن ذلك ليس التزاماً على مدير الصندوق. والنص ذاته موجود في جميع تعديلات الشروط والأحكام، بما فيها الشروط والأحكام السارية وقت دخول المدعي في الصندوق. (مرفق جميع تعديلات الشروط والأحكام منذ إنشاء الصندوق).

3. المخاطر: استناداً إلى ما ورد في المادة (7)، الفقرة (3-أ) من الشروط والأحكام الأخيرة التي تقرر تعرض الصندوق لمخاطر اقتصادية تشمل الركود أو الكساد الناتج عن ظروف داخلية أو خارجية، فإن جائحة كورونا (--)) مثلت نموذجاً فعلياً لهذه المخاطر (إعلان تأثر المملكة العربية السعودية بجائحة كورونا)، بعد أن أدت إلى تباطؤ النشاط الاقتصادي وظهور آثار كساد في الأسواق العقارية والاستثمارية، إضافةً إلى انعكاسها السلبي على القطاع التعليمي من خلال تعطّل الأنشطة الحضرية وتراجع مستويات التشغيل والاستثمار فيه. ويأتي ذلك ضمن نطاق ما أشارت إليه المادة المذكورة، مع مراعاة أن الصندوق كذلك خاضع لبقية المخاطر المحددة في شروط وأحكام الصندوق، مثل مخاطر السيولة، التمويل، وتقييم الأصول وغيرها، والنصوص ذاتها المتعلقة بالمخاطر موجودة في جميع إصدارات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. (مرفق الفقرة ذات العلاقة من إصدارات الشروط والأحكام).

4. تصفية الصندوق:

أ. تعثر المستأجر للعقار والإجراءات المتعلقة به: بتاريخ (--)) (في بداية جائحة كورونا) قام مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات (بما فيهم المدعي) بتحديث عن الأحداث الجوهرية في الصندوق (إشعار مالكي الوحدات بالأحداث الجوهرية). تضمن التحديث ملخصاً عن الآتي: - تأخر المستأجر عن سداد الإيجار مما أدى إلى تأخير توزيع العوائد. - جهود مدير الصندوق في تأجير العقار بما فيها توقيع مذكرة تفاهم مع أكبر الشركات الإقليمية العاملة في مجال الملكية الخاصة بغرض تأجير العقار. - استمرار المحاولات الودية مع مستأجر العقار، ثم التقدم لدى محكمة التنفيذ لطلب التنفيذ على سند لأمر من المستأجر والذي قبلته محكمة التنفيذ وأصدرت بناءً عليه القرارات التنفيذية اللازمة. - الخطوات المزمع اتخاذها من مدير الصندوق في ظل ظروف جائحة كورونا، سواء مع المستأجر أو تأجير العقار لمستأجر آخر. بتاريخ (--)) (الموافق (--)) تم إرسال إشعار إلى مالكي الوحدات بخصوص الوضع الراهن في صندوق محل الدعوى (مرفق إشعار مالكي الوحدات عن الوضع الراهن في الصندوق). يتلخص الإشعار في الآتي: - تم استلام المبنى وهو الآن في حوزة الصندوق، بعد التوصل



إلى اتفاق قانوني مكتوب مع المستأجر لإنهاء الدعوى مقابل تسليم المبنى. - الاتفاق تم وفق قرار المحكمة العامة، بتاريخ (--) يعمل مكتب هندسي متخصص على إكمال محضر الاستلام الفني وتوثيق الاستلام من الناحية الفنية. - تم استلام عروض متعددة من جهات تعليمية للاستفادة من المبنى، ويجري حالياً تقييم هذه العروض من قبل مجلس إدارة الصندوق. - سيعقد مجلس الإدارة اجتماعاً في الأسبوع الأول من شهر (--) لمناقشة العروض المستلمة وترشيح العرض الأفضل. - سيتم التواصل مع المرشحين بعد الاجتماع لإبداء الرأي والتصويت على العرض المناسب.

ب. الإجراءات المتخذة من مدير الصندوق للتعامل مع خروج المستأجر من العقار: بذل مدير الصندوق جهوداً مستمرة ومنهجية لتعظيم قيمة العقار وتحقيق مصلحة ملاك الوحدات؛ إذ عمل بدايةً على تشغيل المجمع التعليمي من خلال إبرام عقد إيجار تشغيلي مع مستثمر تعليمي، ثم انتقل لفتح قنوات تفاوض جادة مع جهات متعددة لبيع العقار، أبرزها الشركة (أ)، وتم الحصول على خطاب نوايا بقيمة منافسة. كما عمل على تسويق العقار عبر اتفاقية حصرية مع شركة متخصصة في المزادات، وحرص على إبقاء مجلس الإدارة مطلعاً على جميع التطورات. وبعد تعثر صفقة البيع، أعاد توجيه الاستراتيجية نحو تأجير العقار ثم بيعه مؤجراً لتحقيق قيمة أفضل، وتم جذب مستثمر جديد هو الشركة (ب) لاستكمال تشغيل المشروع واستثماره على المدى الطويل، وتتلخص الإجراءات التي قام بها مدير الصندوق بهذا الخصوص بالآتي:

أولاً: جهود التأجير والتسويق: - بتاريخ (--) (الموافق (--)، توقيع عقد إيجار تشغيلي مع الشركة (ج) على أساس المشاركة في الأرباح التشغيلية. (عقد الإيجار التشغيلي). - بتاريخ (--) (الموافق (--)، تم توقيع اتفاقية تسويق حصري مع الشركة (د) لتسويق وبيع العقار سواء بالبيع المباشر أو المزاد. (مرفق اتفاقية التسويق الحصري). تم تحديد الحد الأدنى للسعر ب (170,000,000) مليون ريال سعودي بموجب الاتفاقية.

ثانياً: عروض الشراء والتفاوض مع الشركة (أ): - في تاريخ (--)، صدر خطاب نوايا من الشركة (أ) والشركة المدعى عليها لشراء العقار (مرفق خطاب نوايا من الشركة (د)). - عرض الصندوق السعر المطلوب وهو 270 مليون ريال سعودي (مرفق محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ في تاريخ (--) (أ) قدمت عدة عروض: - 200 مليون ريال (عرض شفهي) - عرض على مجلس الإدارة وتم رفضه. - 215 مليون ريال - عرض على مجلس الإدارة وتم رفضه. - 230 مليون ريال (خطاب نوايا رسمي) - تمت الموافقة المبدئية عليه من مجلس الإدارة. - مجلس الإدارة فوض مدير الصندوق بالتفاوض للحصول على سعر أعلى إن أمكن.

ثالثاً: انسحاب شركة (أ) وغيرها من المستثمرين المحتملين وتعديل استراتيجية التخارج (مرفق محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ (--) (أ) انسحبت من الشراء وأبدت رغبتها باستئجار العقار للعام الدراسي (--) بعد استكمال البناء. - مدير الصندوق أوضح أن التأخير كان لأسباب خارجة عن الإرادة (جائحة كورونا، انسحاب المستأجر السابق، عدم وضوح السوق). - طلب من مدير الصندوق إعداد خطة تخارج توضح الخط الزمني لإجراءات وخيارات الصندوق البديلة في عملية التخارج من الصندوق ومبلغ التخارج المتوقع.

رابعاً: اعتماد المزاد العلني كخيار للبيع (مرفق محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ (--) (أ) تم اختيار الشركة (د) بعد الإشارة إلى نجاحها في مزادات سابقة. - وافق مجلس إدارة الصندوق على تنظيم المزاد قبل منتصف (--) من قبل الشركة (د)، وذلك استناداً إلى نتائج جس نبض السوق التي



أظهرت توقعات المستثمرين المحتملين بأسعار تتجاوز الحد الأدنى المحدد (150-170 مليون ريال سعودي). (مرفق موافقة أعضاء مجلس الإدارة عبر البريد الإلكتروني في تاريخ (--)).
خامساً: استراتيجية التصفية الجديدة (مرفق محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ (--)). - تم إلغاء صفقة البيع مع الطرف السابق بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة. - تم تعديل خطة التصفية للتركيز على تأجير العقار أولاً، ثم بيعه مؤجراً لتحقيق قيمة أعلى من البيع وهو غير مستغل.
سادساً: مستثمر جديد - الشركة (ب): أبدت رغبتها في الاستثمار بالمجمع التعليمي واستكمال التشطيبات وتشغيله كمدرسة عالمية لمدة 25 سنة. (مرفق الخطاب الصادر من الشركة (ب) بتاريخ (--)). - بتاريخ (--)، توقيع عقد الإيجار مع الشركة (ب). (مرفق عقد الإيجار مع الشركة (ب)).
ج. جدول يلخص المزادات والإجراءات التي تمت بشأنها: تجدون أدناه جدولاً ملخصاً فيه كل مزاد تم عقده، مع بيان الأمور الجوهرية المتعلقة به (شركة المزاد، مبلغ البيع المحدد من مجلس إدارة الصندوق، وقرار المجلس).

شركة المزاد	مبلغ البيع	الرفض / الموافقة
الشركة (د) المزاد رقم 1	110 مليون ريال	رفض مجلس إدارة الصندوق البيع لأنه لم يصل للحد الأدنى. ملاحظة: مجلس إدارة الصندوق يتكون من: 2 يمثلون ملاك الوحدات، 2 مستقلين، وعضو واحد من مدير الصندوق.
الشركة (د) المزاد رقم 2	لم يتقدم أحد	-
الشركة (هـ) المزاد رقم 3	127,500,000 مليون ريال	رفض ملاك الوحدات البيع، ورفض مجلس إدارة الصندوق البيع. ملاحظة: إثر ذلك عقد اجتماع لملاك الوحدات وأقروا بالإجماع أن يقيم مزاد جديد ويؤخذ متوسط 3 مقيمين ثم يتم البيع.
الشركة (هـ) المزاد رقم 4	121,165,760 مليون ريال	تعثر المشتري في الشراء واستنفد معه مدير الصندوق كل المحاولات والتسهيلات بإعطائه مدد كافية للبحث عن تمويل كما طلب، وتم رفع دعوى قضائية عليه برقم (--). للتعويض عن مبلغ الفرق كونه خالف الشرط الذي وضعه مدير الصندوق بالاتفاق مع الشركة (و) وهو (في حال عدم السداد يتحمل المتخلف الفرق الذي سينقص من قيمة العقار في حال طرحه في مزاد جديد).
الشركة (هـ) المزاد رقم 5	لم يتقدم أحد	-
الشركة (ز) المزاد رقم 6	112 مليون ريال غير شامل السعي والضريبة	وافق مجلس إدارة الصندوق على البيع، وتوافق هذا مع ما أجمعت عليه جمعية ملاك الوحدات في اجتماعها السابق بالبيع بأعلى من متوسط 3 مقيمين عقاريين. ملاحظة: رغم أن المزاد صادف



ركوداً عقارياً إلا أن مدير الصندوق بذل أكثر من عنايته، حيث تحمّل على حسابه نسبة إضافية تُمنح لشركة المزاد لتوسيع نطاق التسويق في دول الخليج، كما خصص نسبة إضافية في حال بيعه بسعر أعلى من قيمة العقار بشكل كبير، وذلك حرصاً على استثمارات العملاء وبذل أقصى درجات العناية.		
--	--	--

5. بطلان ادعاء المستأنف ضده عدم تواصل مدير الصندوق: ادعاء المستأنف ضده بأن هناك عدم تواصل من مدير الصندوق وعدم حصوله على التقارير والإشعارات الدورية هو ادعاء باطل، فالمستأنف ضده، وحسب البريد الإلكتروني المسجل لدى المستأنف، يحصل على كافة التقارير والتنويهات المناسبة، وهو بنفسه أو بمن يفوضه يحضرون اجتماعات جمعية الملاك. ورغم عدم استجابته ولمتطلبات 'اعرف عميلك' وتحديث حسابه والإفصاح عن معدل المخاطر الذي يستطيع العميل تحمله بعد ورود معلومات لنا بأن المستأنف ضده تعرض لأزمات مالية في استثمارات أخرى، وذلك حرصاً منا على أن تتلاءم أي استثمارات جديدة نطرحها مع مستوى تحمله للمخاطر. وبالإضافة إلى أن تحديث معلومات 'اعرف عميلك' وهو أمر روتيني وتشدّد عليه هيئة السوق المالية، وتم إهمال المستأنف ضده ثلاثة أشهر لتحديث حسابه ولم يتجاوب معنا، وتم تجميد حسابه في تاريخ (--)، ومع ذلك تم التوجيه لقسم رعاية العملاء بأن يواصلوا إرسال جميع التحديثات والإشعارات والأحداث الجوهرية له، كما يتم إبلاغه بكل تحديث، وهذا مثبت من جميع المرفقات المشار لها أعلاه.

مما سبق، يتضح الجهود المضنية التي بذلها مدير الصندوق لتسويق العقار وتحقيق أعلى عائد ممكن لملاك الوحدات (حيث بذل العناية الواجبة بشكل كامل وصحيح)، ولكن لظروف خارجة عن إرادته وفقاً لما هو مثبت في الحقائق أعلاه، لم يتمكن مدير الصندوق من تأجير/بيع العقار، وعدم ارتكابه لأي خطأ يوجب التعويض، وأن جميع الأحداث التي أدت لتعثر الصندوق كانت خارجة عن إرادته ولا يد له فيها.

و. انقضاء الدعوى بتصفية الصندوق تسليم المستأنف ضده لمستحقته:

1. إشعار للملاك بتصفية الصندوق، وبخطة التصفية، والإجراءات اللاحقة له: بتاريخ (--)، تم إرسال بريد إلكتروني إلى مالكي الوحدات بشأن آخر التطورات في عملية تصفية صندوق محل الدعوى، حيث لم يتمكن مدير الصندوق من التخارج من أصول الصندوق وبيعها خلال فترة التصفية لأسباب خارجة عن إرادته، أبرزها عدم وجود مشترين جادين والأسعار غير المناسبة. وبناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق، قرر مدير الصندوق تعديل خطة التصفية والمدة المستهدفة لإنهاء الصندوق، وذلك من خلال جدول زمني متضمن جميع التفاصيل والخطوات حتى اكتمال التصفية. (مرفق تمديد خطة وإجراءات تصفية الصندوق). كما قام مدير الصندوق بتأجير الأصل العقاري وتوثيق عقد الإيجار بهدف تجهيزه للبيع بأفضل سعر ممكن يحقق مصلحة مالكي الوحدات. ومن المقرر عرض الأصل



العقاري في المزاد العلني، وسيتم إشعار المالكين بأي مستجدات مستقبلية. (مرفق عقد الإيجار مع الشركة (ب)). عُقد اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ (--)، حيث أعلن اكتمال النصاب القانوني اللازم لصحة انعقاد الاجتماع، وأبدى الملاك رغبتهم في المضي بإجراءات تصفية الصندوق وعرض المبنى التعليمي في المزاد العلني، دون عزل مدير الصندوق. (مرفق محضر اجتماع مالكي الوحدات). بتاريخ (--)، تم إحاطة مالكي وحدات الصندوق بتعثر بيع الأصل العقاري في المزاد العلني المنعقد بتاريخ (--). (مرفق البريد الإلكتروني الذي يبين فيه إشعار مالكي الوحدات)، حيث بلغت أعلى مزايدة (127,500,000) مليون ريال سعودي، وهو أقل من الحد الذي حُدد لمدير الصندوق والبالغ (145,000,000) ريال سعودي، مما أدى إلى عدم إتمام البيع. بناءً عليه، أعد مدير الصندوق خطة لتصفية الصندوق تمت الموافقة عليها من مجلس الإدارة، وتم إشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات بها. ونظراً لتعذر التصفية خلال المدة المحددة، تقرر عقد اجتماع للتصويت على القرار التالي: - فتح باب الأولوية لمالكي الوحدات للاستحواذ على الأصل العقاري بسعر لا يقل عن (127,500,000) مليون ريال سعودي. - تقديم خطاب رغبة داخل ظرف مغلق مع شيك مصرفي بنسبة (10%) من قيمة العرض خلال (5) أيام عمل من تاريخ الاجتماع. - استكمال إجراءات البيع ونقل الملكية خلال (7) أيام عمل من اعتماد البيع.

وفي إطار استكمال الإجراءات النظامية، عُقد اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ (--)، للتصويت على القرار المطروح، وقد حضرت الاجتماع وكيل المستأنف ضده، وحضر أيضاً ممثلان عن هيئة السوق المالية (مرفق كشف حضور الاجتماع المرئي). وقد بلغ عدد الموافقين على القرار 494 وحدة بنسبة (25.64%) من الحضور، مما يعني عدم تحقق النسبة النظامية المطلوبة (75%) لاعتماد القرار. وبناءً عليه، وبعد مناقشات موسعة، أبدى مالكو الوحدات بالإجماع رغبتهم في المضي بإجراءات التصفية من خلال إقامة مزاد علني جديد، على أن يتم تقييم الأصل العقاري من قبل ثلاثة مقيمين مستقلين واعتماد متوسط التقييمات كحد أدنى لسعر البيع. (مرفق محضر اجتماع مالكي الوحدات). وبتاريخ (--)، تم إشعار مالكي الوحدات بدعوة لحضور المزاد الإلكتروني عبر البريد الإلكتروني. (مرفق دعوة مالكي الوحدات للمزاد). ونظراً لانتهاء مدة الصندوق بتاريخ (--)، وحسب اللوائح الخاصة بالصناديق الاستثمارية وفق المادة رقم (22) والتي تنص على أن يتم تصفية الصندوق خلال (12) شهراً من تاريخ انتهائه، حيث تم عمل عدة مزادات علنية لبيع العقار خلال العام المنصرم، وكان آخرها مزاد الذي أقيم من قبل الشركة (ز) بتاريخ (--)، حيث تقدمت 3 جهات (مستثمرين) للمزايدة بشكل نظامي، وفي نهاية المطاف رست المزايدة على 'الشركة (ح)' بإجمالي قيمة الصفقة، شاملة قيمة العقار والسعي وضريبة التصرفات العقارية، بمبلغ (120,820,000) مليون ريال سعودي. وبناءً على ما سبق، فقد رأى مجلس إدارة الصندوق أن سعر البيع كان أعلى من متوسط سعر 3 مقيمين مستقلين قبل طرح المزاد، حسب نتائج اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ (--)، الذي نص (على البيع بسعر متوسط 3 مقيمين مستقلين)، وعليه فقد قام مدير الصندوق بالموافقة على رسو المزاد بتاريخ (--). ووفقاً للخطة، بدأت الإجراءات ببيع العقار في المزاد العلني بتاريخ (--). (قبل صدور القرار الابتدائي)، يلي ذلك تحصيل قيمة البيع في (--). بعد ذلك، يتم إشعار الأطراف ذات العلاقة بقرار التصفية في نفس التاريخ (--)، على أن يتم سداد جميع الالتزامات قبل (--)، يلي ذلك توزيع مستحقات مالكي الوحدات في أو قبل التاريخ المتوقع (--). ومن المقرر أن يتم الطلب من أمين الحفظ لتصفية وإقفال



الشركة ذات الغرض الخاص لحفظ أصول الصندوق بتاريخ (--)، مع إشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء التصفية قبل تاريخ (--)، وخلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام من إنهاء التصفية. كما يُتوقع إصدار القوائم المالية الختامية المراجعة للصندوق قبل (--)، وتزويد مالكي الوحدات بتقرير التصفية وفقاً لمتطلبات الملحق (14) من لائحة صناديق الاستثمار خلال مدة لا تزيد على (70) يوم عمل من تاريخ اكتمال التصفية، متضمناً القوائم المالية المراجعة للصندوق عن الفترة الأخيرة لأغراض مالية سنوية مراجعة. (خطة وإجراءات تصفية الصندوق المحدث). كما أن هيئة السوق المالية كانت مطلعة على جميع إجراءات التصفية، والتحديثات المهمة ذات العلاقة طوال فترة تنفيذ الخطة، وتم إشعارها رسمياً بكل المراحل والمستجدات وفق المتطلبات النظامية. (مرفق إشعارات هيئة السوق المالية) والأمر ذاته تم مع المستأنف ضده. (مرفق إشعارات المستأنف ضده).

2. بيع العقار بعد ترسية المزاد الأخير وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات: وفي تاريخ (-- (قبل صدور القرار الابتدائي)، تم إقامة المزاد الحضورى على (مجمع تعليمي)، المملوك بصك رقم (-- بتاريخ (-- (الأصل العقاري المملوك للصندوق)، وحيث تمت المزايدة عليه وفق الإجراءات المعتادة والمعلنة، وتم رسوّه على المبلغ الأكثر مزايدة بعد استيفاء الوقت المحدد. (مرفق محضر الترسية). بتاريخ (--، تم إبرام اتفاقية بيع وشراء العقار مع الشركة (ح). (مرفق اتفاقية شراء وبيع العقار). وفي تاريخ (--، تم تسليم مستحقات (المستأنف ضده) بقيمة قدرها (4,069,471.54) ريال سعودي. (مرفق الحوالة البنكية). وفي تاريخ (--، تم إشعار مالكي الوحدات بانتهاء تصفية الصندوق وتوزيع عائدات الاستثمار إلى الحسابات الجارية بدءاً من (--). وبذلك انتهت العلاقة مع مدير الصندوق، وسيتم إرسال التقرير النهائي والقوائم المالية الختامية خلال (70) يوماً وفقاً للملحقات النظامية. كما أحاط مدير الصندوق بأن للصندوق ثلاث دعاوى قائمة لصالحه: الأولى ضد مستأجر متعثر بمبلغ يقارب (54.000.000) مليون ريال سعودي (بانتظار التنفيذ)، والثانية ضد شخص تعثر في إتمام صفقة مزاد بمطالبة قدرها (9,000,000) مليون ريال سعودي، والثالثة ضد مستأجر آخر بمطالبة قدرها (7,000,000) مليون ريال سعودي. وأفاد مدير الصندوق بأن أي مبالغ يتم تحصيلها من هذه الدعاوى ستوزع على مالكي الوحدات حسب نسبة التملك. (مرفق إشعار مالكي الوحدات). وفي تاريخ (--، تم إشعار هيئة السوق المالية بنجاح تصفية الصندوق وتوزيع عائدات الاستثمار لمالكي الوحدات حسب الخطة المعتمدة لتصفية الصندوق. (مرفق إشعار هيئة السوق المالية). وفي تاريخ (--، وصل إشعار من هيئة السوق المالية بموافقتها على طلب إنهاء وتصفية الصندوق. (مرفق موافقة هيئة السوق المالية). ونلاحظ بهذا الصدد، أن طلبات المستأنف ضده (المدعي) في الدعوى (وفقاً لما ورد في أسباب القرار الابتدائي) كانت محصورة بالآتي: 'إن المدعي يطلب إلزام الشركة المدعي عليها بإنهاء التصفية وتسوية جميع المستحقات، وتسليمه مستحقاته الناتجة عن استثماره في الصندوق، وتسليمه التقرير النهائي المفصل عن أعمال التصفية...' بينما جاء قرار اللجنة بما لم يطلبه المدعي (الحكم له بتعويض)، والذي يعني أن القرار الابتدائي حكم بما لم يطلبه المدعي (المستأنف ضده). والثابت من ملخص الوقائع أعلاه أن المستأنف ضده قد تسلم جميع مستحقاته، وبالتالي تحقق الغرض من الدعوى (بتسليم المستأنف ضده لمستحقاته) " (وأرفق ما يستشهد به).



ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاعتراض شكلاً وموضوعاً، ونظر الاعتراض مرافعة، وإلغاء القرار محل الاستئناف، وردّ الدعوى، وحفظ حق موكلته بالمطالبة بدفع تكاليف التقاضي وأتعاب المحاماة وأي أضرار أخرى ناتجة عن الدعوى.

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

"التمهيد: حيث أنه قام المستأنف ضده برفع دعوى أمام لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية برقم (--). ضد المستأنف بصفته مدير صندوق محل الدعوى (صندوق خاص مغلق)، رقم هوية الصندوق (--).، وبرأس مال 253.5 مليون ريال سعودي ('الصندوق')، وذلك من أجل: (1) إلزام المستأنف بإنهاء تصفية الصندوق وتسوية جميع المستحقات وتوزيع العوائد على مالكي الوحدات خلال مرة لا تتجاوز 3 أشهر من تاريخ الدعوى، (2) إلزام المستأنف بتسليم المستأنف ضده جميع مستحقاته الناتجة عن استثماره في الصندوق طيلة مدة الصندوق، بما في ذلك: الأرباح، ونصيبه من عوائد التصفية، وجميع المستحقات ذات الصلة، (3) إلزام المستأنف بتسليم المستأنف ضده التقرير النهائي المفصل عن أعمال التصفية، (4) إلزام المستأنف بدفع أتعاب المحاماة المقدرة بمبلغ 50,000 خمسون ألف ريال سعودي، (5) فرض العقوبات اللازمة على المستأنف اتجاه سوء إدارته للصندوق محل التصفية ومسؤوليته المباشرة عن خسائر الصندوق المتكبدة حتى تاريخه، بالإضافة إلى التحقق من مدى صحة إجراء تمديد فترة التصفية لستة أشهر إضافية وتطبيق العقوبات وفق الأنظمة ذات الصلة، وأخيراً (6) طلب تدخل ما تراه اللجنة ضروري ومناسب لموضوع الدعوى بما يضمن الفصل في الدعوى وضمان حق المتضرر 'المستأنف ضده'. وحيث أن الدائرة الثانية الابتدائية رأت الحكم بإنهاء اشتراك المستأنف ضده في الصندوق ونتيجة لذلك ووفقاً لسلطتها التقديرية؛ تعويضه بمستحقاته ذات الصلة والتي تتمثل بقيمة وحداته الاستثمارية بناءً على قيمتها الحالية وهي (9,693,982.09) تسعة ملايين وستمائة وثلاثة وتسعون ألف وتسعمائة واثنان وثمانون ريال وتسع هللات، بالإضافة إلى الحكم بتعويضه بأتعاب المحاماة وقدرها (50,000) خمسون ألف ريال، ورد ما عدا ذلك من طلبات وفقاً لمنطوق الحكم وأسبابه في قرارها. وحيث أن المستأنف قدم طلب الاستئناف للاعتراض على قرار الدائرة الثانية في لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (--). الصادر في الدعوى رقم (-) عليه، فإننا نقدم هذه اللائحة رداً على ما جاء في مذكرة الاستئناف المقدمة من المستأنف، وفقاً للآتي:

الرد على أسباب اعتراض المستأنف:

أولاً: الحكم بما لم يطلبه المدعي، والاجتهاد في مورد النص وعدم تحرير المدعي دعواه: فيما يخص دفع المستأنف بأن الدائرة الابتدائية حكمت بما لم يطلبه المستأنف ضده وأنها اجتهدت في مورد النص، فإننا نرفض ذلك التفسير، ونعول على ما جاء في صحيفة الدعوى المقدمة من المستأنف ضده، في نقطة الطلبات حيث ذكر نصاً إلزام الشركة المدعى عليها بتسليم المدعي جميع مستحقاته الناتجة عن استثماره في الصندوق طيلة مدة الصندوق، بما في ذلك: الأرباح، ونصيبه من عوائد التصفية، وجميع المستحقات ذات الصلة، ويعد التعويض الذي حكمت به الدائرة من قبيل



المستحقات ذات الصلة، ولا يتأتى الحكم بهذا التعويض بناءً على ما جاء في تسبيب الدائرة لقرارها إلا بإنهاء العلاقة بين المستأنف والمستأنف ضده، وذلك لغياب الأحكام المنظمة لمثل هذه الحالات الأمر الذي يعطي الصلاحية للجنة بالاجتهاد وذلك وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها في نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/6/2هـ وجاء فيه المادة (25) فقرة (أ) 'تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق وقواعدهما وتعليماتهما في الحق العام والحق الخاص. ويكون لها جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الشكوى أو الدعوى، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق'. وفيما يخص التعميم المشار له في مذكرة الاستئناف والصادر من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم والذي يتضمن الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، وبعد قراءته ومراجعته يتبين أنه موجه للمؤسسات المالية التي تدير الصندوق والإجراءات الواجب اتباعها من قبلهم عند حدوث تعثر في الصناديق التي يديرونها، ولم يتطرق لآلية الفصل عند حدوث أي نزاع. الجدير بالذكر هنا، أن المستأنف لم يتقيد بتنفيذ البند أولاً من التعميم الذي أشار له عندما تبين له تعثر الصندوق ولم يبذل العناية الواجبة في تقدير مخاطر تمديد الصندوق، ومخاطر خطة وإجراءات تصفية الصندوق بعد انتهائه والتي تمتد لسنة أشهر وفقاً للمادة (22) فقرة (ط) من لائحة الصناديق الاستثمارية - السارية في حينه- والتي قام بعد انتهائها بتمديدتها لفترتين مجموعها 12 شهر بدون أي سند نظامي أو موافقة مأخوذة من هيئة السوق المالية، الأمر الذي يفيد بشكل واضح سوء إدارة المستأنف للصندوق وقصر نظره، وبالتالي تسببه المباشر لخسارة المستثمرين وبالأخص المستأنف ضده، الأمر الذي يقابله حق المستأنف ضده بالحصول على التعويض العادل، وضمان حقه كمتضرر من أعمال مدير الصندوق، وذلك تطبيقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المادة (8) فقرة (د) ونصها: 'يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء سلوكه المتعمد'. أما فيما يخص ادعائه بعدم تحرير المستأنف ضده لدعواه، واستند على ذلك بأن المستأنف ضده لم يحدد مبلغ مستحقاته التي يطالب بها، وضمن في سرده تقليلاً للدائرة الابتدائية في الإجراءات المتخذة من قبلها، فإننا نرى أنه من الواضح جلياً عدم إدراك المستأنف لدوره في إدارة الصندوق ومسؤولياته التي تقع على عاتقه بموجب ترخيص هيئة السوق المالية، حيث أنه يمارس أنشطة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، وبالتالي فإن من البديهي طلب المستندات الموضحة لمطالبة المستأنف ضده منه، حيث هو الطرف المكلف بالإفصاح عن المبالغ الاستثمارية، والعوائد الرأس مالية، وجميع المستحقات والمصاريف المرتبطة بالصندوق الذي يديره، كون جميع المستندات التي تفيد بذلك تحت تصرفه، والجدير بالذكر في هذا السياق وبصفتنا ممثل عن المستأنف ضده خاطبنا مراراً وتكراراً مدير الصندوق، بهذه الطلبات إلا أنه لم نجد التجاوب اللازم من قبلهم، مخالفين بذلك ما جاء في المادة (95) فقرة (أ،ب) من لائحة صناديق الاستثمار. فكيف له أن يستنكر مثل هذه الطلبات من الدائرة.

ثانياً: الحكم على غير ذي صفة والخطأ في تكييف نوع الصندوق: نلاحظ هنا بأن المستأنف يحاول التملص من مسؤولياته المترتبة على سوء إدارته للصندوق وتحميلها لمجلس إدارته، الأمر الذي يتضح إقرار المستأنف ضمناً بوجود مسؤولية قائمة. وادعائه بأن مدير الصندوق يقتصر دوره على تنفيذ



قرارات مجلس الإدارة أو جمعية مالكي الوحدات بالتصويت النظامي، فإنه يعد مضرلاً وغير متوافق مع ما جاءت به لوائح هيئة السوق المالية. فقد جاء في لائحة صناديق الاستثمار المادة (9) فقرة (هـ) ونصها: 'يُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام هذه اللائحة، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كُلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد..'. وعليه فإن مسؤوليته تتعدى تنفيذ القرارات، إلى ضمان صحتها وموافقتها للأنظمة، وبما يخدم مصلحة المستثمرين وأصول الصندوق، الأمر الذي يثبت هذه المسؤولية على عاتق المستأنف. أما فيما يخص ادعائه بخطأ الدائرة في تكييف نوع الصندوق وتنفيذ أحكام الصناديق العقارية المتداولة، فإننا نرى أنه مرسل ولا يدعمه ما يؤيده في تسبیب أو قرار الدائرة لذا نرى عدم صحته.

ثالثاً: مخالفة القرار الابتدائي لقواعد نظام المعاملات المدنية: يدعي المستأنف أن الدائرة لم تُراعِ القاعدتين الفقهيتين 'يدفع الضرر الأشد بالضرر الأخف' و'درء المفسد مقدّم على جلب المصالح'، بحجة أن إلغاء اشتراك المستأنف ضده لا يتحقق -على حد زعمه- إلا ببيع كامل الأصل العقاري، مما يحقق مصلحة خاصة للمستأنف ضده ويلحق ضرراً ببقية الملاك. غير أن هذا التصوّر مبني على فهم خاطئ لقرار اللجنة. فبعد مراجعة القرار، لا يوجد أي إلزام من الدائرة للمستأنف ببيع الأصل العقاري أو بردّ رأس مال المستأنف ضده. ما قامت به الدائرة هو تكييف المبلغ باعتباره تعويضاً يقع على عاتق مدير الصندوق مباشرة جراء سوء الإدارة ومسؤوليته بالضرر، استناداً إلى صلاحياتها في نظر النزاع. وبالتالي، لا يوجد أي التزام على المستأنف ضده يمكن أن يجعل قرار الدائرة وسيلة لاتخاذ قرارات تخالف ما تقرره جمعية الملاك أو مجلس الإدارة، بل هو راجع لتقدير المستأنف في التصرف بهذا الشأن.

رابعاً: مخالفة القرار الابتدائي لنظام هيئة السوق المالية، واللوائح النظامية الواجبة التطبيق: نوجز الرد على هذه النقطة، أولاً بتحفظنا على لفظ 'سايرته اللجنة' حيث أنه من غير المعقول أن تبني اللجنة قراراتها على اعتبارات أو تفضيلات أي من أطراف الدعوى، لذا نرفض هذا التعبير. ثانياً فيما يخص الاستناد إلى لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-219-2006 وتاريخ 1427/12/3 هـ الموافق 2006/12/24م بناءً على نظام السوق المالية، قبل صدور التعديل بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-54-2025 وتاريخ 1446/11/23 هـ الموافق 2025/5/21م، نرى أنه استناد صحيح حيث أن صحيفة الدعوى مؤرخة في (--)، أي قبل صدور قرار الهيئة بالتعديل، وفي كل الأحوال فإن الاستناد على المادة (22) فقرة (ط) فيما يخص مدة التصفية النظامية صحيح حيث أن الواقعة محل الاستناد هي في تاريخ (--) وبالتالي فإن التعديل الجديد يسري بتاريخ نشره ولا يسري بأثر رجعي حتى يبطل استنادنا هنا، وذلك بحسب المادة (113) منها ونصها 'تكون اللائحة نافذة وفقاً لقرار اعتمادها'، ولو فرضنا صحة ادعاء المستأنف، فإن مدة تصفية الصندوق استغرقت أكثر من 12 شهر أثناء النظر في الدعوى، وعليه يبطل الاستدلال بهذا التعديل.



خامساً: مخالفة القرار الابتدائي لأركان المسؤولية الموجبة للتعويض: فيما يخص ادعاء عدم قيام أركان المسؤولية الموجبة للتعويض، وعدم بيان الدائرة للخطأ الذي ارتكبه المستأنف، فإننا نحيلكم إيجازاً إلى لائحة الدعوى المقدمة للدائرة الابتدائية والمؤرخة في (--) وإضافة إلى ما ورد فيها، نوجز ردنا على النحو الآتي: بعد مراجعة المستندات التي أرفقها المستأنف في صحيفته -والتي لم يسبق لنا الاطلاع على معظمها- نلاحظ وجود تجاوزات ومخالفات لأنظمة هيئة السوق المالية ومبادئ الإفصاح وحماية حقوق المستثمرين. ومن ذلك على سبيل المثال:

1. في محضر اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ (--)، والمخصص لفتح باب الأولوية لمالكي الوحدات الحاليين للاستحواذ على الأصل العقاري وفق السعر الاسترشادي لآخر مزاد والبالغ 127,500,000 ريال، يتبين أن أحد الملاك -بنسبة ملكية 26.93%- يشغل في الوقت نفسه منصب رئيس مجلس إدارة الصندوق، وقد سُمح له بالتصويت على هذا المقترح مع مظنة وجود مصلحة، ودون القيام بإجراءات الإفصاح اللازمة. ويتكرر ذلك في اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ (--) الذي أبدى فيه الملاك رغبتهم في المضي في تصفية الصندوق وطرح المبنى التعليمي في مزاد علني، وعدم عزل مدير الصندوق، حيث يظهر اسم ضمن الملاك الحاضرين والذين صوتوا على عدم العزل دون الإفصاح عن المصلحة.

2. يدعي المستأنف أنه عيّن ثلاثة مقيمين مستقلين لتقييم العقار استناداً لنتائج اجتماع (--)، ثم قام ببيع العقار في المزاد العلني بتاريخ (--)، ومع ذلك، لم يشارك المستأنف تقارير التقييم مع المستأنف ضده، أو ما يثبت امتثالها لاشتراطات المادة (92) من لائحة صناديق الاستثمار، وأبرزها الفقرة (و) التي تنص على: 'يجب أن ألا يكون قد مضى مدى أكثر من ثلاثة أشهر على تقرير المقيمين المعتمدين الصادر بناءً على الفقرة (د) من هذه المادة في وقت شراء الأصل العقاري أو بيعه'

3. في محضر اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ (--)، قرر المجلس أن يكون الحد الأدنى للترسية المقبولة للتصرف في العقار بعد المزايدة هو 195 مليون ريال، دون الرجوع إلى تقرير مقيمين كحد أدنى أو استيفاء معايير التقييم التي نصت عليها لائحة صناديق الاستثمار المادة (92) فقرة (د).

ما سبق من أمثلة إضافة إلى ما ورد في لائحة الدعوى المؤرخة (--)، يدل على إهمال وتقصير مدير الصندوق في بذل العناية الواجبة لتحقيق مصلحة الملاك، وللتحقق من مشروعية وصحة الإجراءات السابقة لقرارات مالكي الوحدات أو مجلس الإدارة، وفرض إجراءات الإفصاح عليهم، مما يشكل مخالفة لأحكام هيئة السوق المالية، ومنها لائحة صناديق الاستثمار المادة (86/د) التي تنص على: 'لا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي أمر يكون لذلك العضو أي مصلحة خاصة مباشرة أو غير مباشرة فيه، ويجب الإفصاح عن أي مصلحة من ذلك القبيل لمجلس الإدارة'. وكذلك المادة (9) التي جاء فيها: 'أ) يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة وللائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق. ب) يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة مؤسسات السوق المالية، بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات الذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول' كما تنص الفقرة (ح) من ذات المادة على: 'يجب أن تكون جميع إفصاحات مدير الصندوق كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة'. وتنص المادة (13/ج) على: 'يجب على مدير الصندوق (ومدير الصندوق من الباطن) ضمان عدم ممارسة أي من



تابعيهم لأي عمل ينطوي على تعارض مصالح'. أما فيما يتعلق بادعاء المستأنف بأنه تواصل مع المستأنف ضده لتحديث البيانات، فنرفض صحة ذلك، ونؤكد أن المستأنف ضده هو من يقوم بالتواصل وطلب تحديث بياناته إلا أن المستأنف لم يتجاوب معه. وقد قام المستأنف ضده بزيارة مقر المستأنف والتواصل مراراً مع منسوبيه لتحديث بيانات التواصل الخاصة به، كون البيانات المحفوظة لدى المستأنف غير صحيحة. ونظراً إلى أن متابعة بيانات العملاء وتحديثها والتأكد من صحتها مسؤولية تقع على عاتق المستأنف وفقاً للمادة (12/هـ) و(ز) من لائحة صناديق الاستثمار، فإننا نطلب ما يثبت تقيد به هذه الواجبات. وعليه، فإن ما تقدم يثبت توافر الخطأ، والضرر، وعلاقة السببية في جانب المستأنف، ويؤكد صحة ما انتهت إليه الدائرة الابتدائية من تكيف المبلغ كتعويض مستحق. كما يبين أن المخالفات والإهمال الواقعيين من المستأنف يشكلان إخلالاً واضحاً بواجباته النظامية، مما يجعل مطالبه في الاستئناف غير قائمة على أساس.

سادساً: انقضاء الدعوى بتصفية الصندوق تسليم المستأنف ضده مستحقاته: دفع المستأنف بأن التزامه تجاه المستأنف ضده قد انقضى بتصفية الصندوق، وحصر مسؤوليته في حدود ما حصل عليه المستأنف ضده من مستحقات التصفية يدل على تجاهله لمسؤولياته الناتجة عن تأخير التصفية لأكثر من سنة ونصف من تاريخ انتهاء مدة الصندوق، وذلك بسبب سوء إدارته وتقديره للمخاطر، وعدم بذله للعناية الواجبة والحرص المعقول لحماية مصالح المستثمرين كما سبق بيانه. كما أن هذا الدفع مخالف لما استقرت عليه أنظمة هيئة السوق المالية، ومنها لائحة مؤسسات السوق المالية المادة (31) فقرة (أ)، التي تنص على: 'يقع باطلاً أي شرط بإعفاء مؤسسة السوق المالية نفسها من المسؤولية أو الحد منها -سواء بموجب شروط تقديم الخدمات أم غير ذلك- إذا كان الإعفاء أو تحديد المسؤولية يتعارض مع التزامات مؤسسة السوق المالية بموجب النظام أو لوائح التنفيذ'. وقد أكدت هذه المادة أن مسؤوليات المؤسسات المالية لا يمكن التحلل منها بأي شرط أو تفسير من شأنه إلغاء مسؤولية التقصير أو الإهمال، مما يجعل ما ذهب إليه المستأنف في غير محله". ثم أجمّل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرتها الجوابية بطلب رفض الاستئناف وتأييد القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (100,000) ريال.

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفي متطلباته النظامية، مما يتعين معه قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب نظر الاعتراض مرافعة، وإلغاء القرار محل الاستئناف، وردّ الدعوى، وحفظ حق موكلته بالمطالبة بدفع تكاليف التقاضي وأتعاب المحاماة وأي أضرار أخرى ناتجة عن الدعوى.

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 (9,693,982.09) ريال يمثل قيمة



الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، ومبلغاً قدره (50,000) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، 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 في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وذلك فيما يتعلق بالبند (أولاً، وثالثاً، ورابعاً) 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 والقاضي بإلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (9,693,982.09) 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 (الثانية والعشرين) من لائحة صناديق الاستثمار -السارية في حينه- والتي نصت 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 عدد الوحدات المملوكة له في الصندوق محل الدعوى هو (110) وحدات، وحيث إن مدة الصندوق انتهت في تاريخ (--)، وحيث إن أقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الأصول والبالغة ستة أشهر من تاريخ انتهائه كان في تاريخ (--)، حين بلغت صافي قيمة أصول الصندوق (223,360,363) ريال، وبقسمة هذا المبلغ على إجمالي عدد وحدات الصندوق البالغة (2,535) وحدة، يكون صافي قيمة الوحدة (88,127.1099) ريال، وبضرب قيمة الوحدة في عدد وحدات المدعي البالغة (110) وحدات، يكون المبلغ المستحق له قدره (9,693,982.09) ريال؛ وحيث تبين للجنة الاستئناف أن وكيل الشركة المدعى عليها قدّم رفق مذكرة استئنافية كشف حساب يُثبت تحويل موكته مبلغاً قدره (4,069,471.54) ريال في تاريخ (--)-وهو تاريخ لاحق للتاريخ المفترض فيه التصفية-، إلى حساب المدعي لدى البنك (أ)، ويمثل قيمة الوحدات الاستثمارية العائدة للمدعي في الصندوق محل الدعوى بعد قيام المدعى عليها بتصفيتها في



تاريخ لاحق للتاريخ المفترض فيه التصفية، وحيث لم ينف وكيل المدعي حصول موكله على هذا المبلغ، الأمر الذي تكون معه الشركة المدعى عليها ملزمة بردّ المبلغ المتبقي من قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية للمدعي-في التاريخ المفترض فيه تصفية الصندوق محل الدعوى-، وقدره (5,624,510.55) ريال.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن لجنة الفصل قررت إنهاء اشتراك المستأنف ضده في (صندوق محل الدعوى)، وهو أمر لم يطلبه المستأنف ضده، وأنها حكمت بأكثر مما طلبه المستأنف ضده وهذا يتعارض مع المبدأ النظامي المنصوص عليه في نظام المرافعات الشرعية، فيجاء عن ذلك بأن المدعي طالب في دعواه بإلزام الشركة المدعى عليها بتسليمه مستحقاته عن استثماره في الصندوق محل الدعوى، 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 ذكره وكيل الشركة المدعى عليها من أن المستأنف ضده يستند إلى لائحة صناديق الاستثمار الصادرة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12 هـ (الموافق 2021/02/24م)، وحيث إنه وقبل صدور القرار الابتدائي في الدعوى رقم (--) بتاريخ (--)، فقد صدرت لائحة صناديق الاستثمار المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق رقم (1-54-2025) وتاريخ 1446/11/23 هـ (الموافق 2025/05/21م)، وهي النسخة السارية والواجبة التطبيق من تاريخ نفاذها، فيجاء عنه بأنه فيما يخص اللائحة المشار إليها فقد تم تطبيق اللائحة السارية في تاريخ انتهاء مدة الصندوق، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عما أثاره وكيل المدعى عليه بهذا الشأن.

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:

تعديل قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6104/ل/د/2025 لعام 1447 هـ على النحو الآتي:

أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في صندوق (محل الدعوى) لدى الشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (5,624,510.55) خمسة ملايين وستمئة وأربعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وعشرة ريالاً وخمس وخمسون هللة، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (50,000) خمسون ألف ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.



منطوق قرار لجنة الفصل

أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق (محل الدعوى) لدى الشركة المدعى عليها.
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره تسعة ملايين وستمئة وثلاثة وتسعون ألفاً وتسعمئة واثنان وثمانون ريالاً وتسع هللات (9,693,982.09)؛ يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسون ألف (50,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.
رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات