



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/212	6160/ل/د/2025 لعام 1447هـ	1447/07/02هـ الموافق 2025/12/22م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4064/ل.س/2025 لعام 1447هـ	1447/07/02هـ الموافق 2025/12/22م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) اشترك في (صندوق محل الدعوى) المُدار من قبل الشركة المدعى عليها، وأن مدة الصندوق كانت أربع سنوات قابلة للتمديد سنتين إضافيتين، وكان من المفترض تصفيته في شهر (--)، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقم بتصفية كامل الصندوق حتى تاريخه، ما تسبب له بالضرر. وطلب إلزامها بإعادة المتبقي من رأس ماله البالغ قدره (79,608.47) ريال، وبتعويضه عن الأرباح المستحقة للسنوات الماضية، وعن الأضرار التي لحقت به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6160/ل/د/2025 لعام 1447هـ، القاضي برفض طلبات الطرفين.

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

"أولاً: بطلان ما سُمي بالتصفية في (--)، لعدم توافر شروط المادة (43): استند القرار المستأنف ضده إلى أن التصفية تمت وفق المادة (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، غير أن ذلك غير صحيح نظاماً وواقعاً، وذلك لأن جميع الشروط الآمرة الواردة في المادة لم تتحقق، وهي: 1. الدعوة لجمعية عمومية قبل (45) يوماً من انتهاء مدة الصندوق- ولم يصدر ما يفيد ذلك. 2. انعقاد الجمعية قبل (15) يوماً من انتهاء المدة- ولم يحدث. 3. تصفية الصندوق خلال (6) أشهر كحد أقصى (أي حتى -) (--) ولم تتم أي تصفية فعلية. ونص المادة (43) وجوبي وليس تنظيمياً، ومخالفة إجراءاته يترتب عليها بطلان جميع الإجراءات اللاحقة؛ مما يجعل القرار المستأنف مخالفاً لصحيح النظام.

ثانياً: استمرار الصندوق لما يزيد عن (14) عاماً يخالف أحكام اللائحة والنظام: الصندوق كان يفترض انتهاءه في (--)، ومع التمديد لأغراض التصفية فقط حتى (--)، ومع ذلك، ما زال الصندوق قائماً حتى



نهاية (--)، دون سند نظامي، وهو ما يعد استمراراً غير مشروع للصندوق، مخالفة صريحة للمادة (43)، إخلالاً بالتزام مدير الصندوق بحماية مصالح مالكي الوحدات.

ثالثاً: الدفع بعدم صحة ادعاء 'القوة القاهرة': أخذت اللجنة بادعاء الشركة المدعى عليها بوجود قوة القاهرة، دون التحقق من شروط القوة القاهرة قانوناً، والتي تستلزم أن تكون: 1. غير متوقعة. 2. لا يمكن دفعها. 3. تجعل التنفيذ مستحيلًا. ولما كانت الشركة تزعم وجود قوة القاهرة ممتدة لأكثر من (14) عاماً، فإن ذلك غير مقبول عقلاً ولا قانوناً، خصوصاً أن الشركة لم تبشر أي إجراءات قانونية تجاه بائع الأرض الاستثمارية أو نحو إقامة المزاد أو البيع، رغم أن ذلك من أخص واجباتها كمدير للصندوق.

رابعاً: ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها وإخلالها بالتزاماتها التعاقدية والنظامية: جاء في القرار أن المدعي لم يثبت الخطأ، وهذا غير صحيح، إذ قدم المدعي الأدلة التالية: امتناع الشركة عن تزويدنا بكشف الحساب، حجب المعلومات المتعلقة بالأصول، التأخر غير المبرر في التصفية لسنوات طويلة، تقديم شكوى رسمية لهيئة السوق المالية مرفقة بالمستندات المؤيدة. وهذا يمثل إخلالاً تعاقدياً ونظامياً يوجب التعويض.

خامساً: مخالفة اللجنة للصحيح النظامي حين اعتبرت أن الصندوق ما يزال 'في مرحلة التصفية': هذا الوصف غير صحيح للأسباب التالية: 1. مهلة التصفية نظاماً انتهت في (--). 2. الأرض الاستثمارية تمت تصفيتها في (--). أي بعد انتهاء المهلة بـ (14) شهراً. 3. بقاء الأرض الاستثمارية دون تصفية حتى الآن يخالف اللائحة. وبالتالي كان الواجب النظامي على اللجنة الحكم ببطلان استمرار الصندوق وإنهاء اشتراكنا.

سادساً: توافر أركان المسؤولية التعاقدية وحقنا في التعويض: ثبت خطأ الشركة المدعى عليها وتحقيق الضرر المباشر والمستمر، وتوافر رابط السببية؛ مما يوجب: إعادة رأس المال المتبقي كاملاً، توزيع الأرباح المستحقة، التعويض الجابر للضرر وفق المادة (120) من نظام المعاملات المدنية، وهو تعويض واجب نظاماً.

سابعاً: سوابق قضائية مماثلة: صدر لصالح مساهمين آخرين في قضايا مماثلة قرار نهائي رقم (--)، والمنطوق فيه يتوافق مع طلباتنا؛ مما يعزز وجهة الاستئناف.

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وإنهاء اشتراكه في الصندوق محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة ما تبقى من رأس ماله، وصرف ما يستحقه من أرباح، وتعويضه عن الضرر الذي لحقه طبقاً للمادة (120) من نظام المعاملات المدنية.

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

"أولاً: الجواب على ما ورد في (أولاً) من مذكرة المدعي بعنوان 'بطلان ما سمي بالتصفية في (--)': لم يرد في القرار المستأنف ما يشير إلى أنه تم تصفية الصندوق. أما التاريخ المشار إليه في مذكرتنا وفي القرار المستأنف فهو تاريخ انتهاء مدة الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري. وقد تم تصفية ثمانية من الفرص الاستثمارية محل الصندوق وتم توزيع متحصلاتها على المستثمرين،



باستثناء فرصة أرض محل استثمار الصندوق، فقد تعذرت تصفيتها لظروف طارئة وغير متوقعة ولا يد للشركة المدعى عليها فيها. فأصبحت تصفية الصندوق متوقفة على ذلك. ولم ينكر المدعي هذه الحقيقة. فقد نص القرار المستأنف في صفحة (8) على الآتي: 'وحيث ثبت للدائرة أن الصندوق محل الدعوى قد انتهت مدته في تاريخ (--). إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنه من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، وذلك نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (الأرض الاستثمارية)...'. وورد في صفحة (9) الآتي: 'وحيث إن الصندوق لا يزال في مرحلة التصفية...'. وبذلك يتضح أن البند (أولاً) من مذكرة المدعي مبني على معلومة غير صحيحة.

ثانياً: الجواب على ما ورد في (ثانياً ورابعاً وخامساً) من مذكرة المدعي: ورد في مذكرة المدعي الاستئنافية بأنه 'ما زال الصندوق قائماً حتى نهاية (--)، دون سند نظامي، وهو ما يعد استمراراً غير مشروع للصندوق ومخالفة صريحة للمادة (43) وإخلاقاً بالتزام مدير الصندوق بحماية مصالح مالكي الوحدات'، كما ورد في البند (رابعاً) 'ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها وإخلالها بالتزاماتها التعاقدية والنظامية': ونجيب عن ذلك بأن الشركة المدعى عليها التزمت بصحيح النظام حيث تنص المادة (44/أ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أنه: 'يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق'. وتنص المادة (44/س) على أنه: 'يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق'. وتنص الفقرة (12) من شروط وأحكام الصندوق على الآتي: 'إنهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله... 3- حسب ما يراه مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وبما لا يضر بمصلحة المستثمرين في الصندوق'. ومن هذه النصوص يتضح أن لائحة صناديق الاستثمار العقاري أحالت إلى شروط وأحكام الصندوق فيما يتعلق بإنهائه، وأن هذه الشروط والأحكام ربطت إنهاء الصندوق ببيع أصوله، وأن كلاً من اللائحة والشروط والأحكام قيّدتا تصفية الصندوق بما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات. وقد تعذر بيع آخر استثمار لدى الصندوق (الأرض الاستثمارية) بسبب صدور حكمين قضائيين يمنعان بيع الأرض؛ مما يعني أن 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. (تم والله الحمد نقض الحكم الأخير وأُحيلت القضية إلى قاضي التنفيذ بتاريخ (--). على التفصيل الآتي بيانه أدناه). ولذلك فإن تراث الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق حتى زوال القيد القضائي هو الإجراء الصحيح الذي يتفق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري ويتفق مع شروط وأحكام الصندوق شكلاً وجوهرًا، ويحقق مصلحة المستثمرين. كما أن العلاقة بين طرفي الدعوى علاقة عقدية، فقد نصت المادة (التاسعة) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على الآتي: 'المادة التاسعة: (الأساس القانوني لإدارة الصندوق): تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المُرخص له من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة'. وإن طلب المدعي الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها (مدير الصندوق) بأن تدفع له من مالها الخاص قيمة وحداته في الصندوق، رغم عدم إدانة



الشركة المدعى عليها بأي تقصير أو إهمال، أمر يتعارض صراحة مع المادة (7) من شروط وأحكام الصندوق (التي تمثل العقد بين طرفي الدعوى) التي نصت على الآتي: '... كما أن الاستثمار في الصندوق لا يُعامل كإيداع لدى بنك. ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركاته أو تابعيه وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار'. وقد بينت لائحة شروط وأحكام الصندوق مخاطر الاستثمار فيه، ومن بينها: 'مخاطر صعوبة التسييل في القطاع العقاري إلى حد كبير'. و'المخاطر القانونية: قد يتأثر الصندوق سلبياً، في حال عدم بيع عقارات خلال عمر الصندوق بسبب صعوبات بيع العقار أو الركود العقاري أو عدم الحصول على سعر بيع عادل..'. ونصت الفقرة (8) مخاطر تصفية الاستثمار على الآتي: '... على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها... وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يُعد إيداعاً لدى بنك محلي... وبناءً عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند إنهاء الصندوق'. كما يتعارض طلب المدعي مع المادة (13/هـ-9) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي تنص على الآتي: '... ويُعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد'. والتي تعني بمفهوم المخالفة أنه لا يعد مسؤولاً تجاههم ما لم تكن خسائر الصندوق ناتجة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد. ومن باب الأولى عدم مسؤوليته تجاههم عند تأخر التصفية لسبب لا يد له فيه. وذلك هو ما يتفق مع مبادئ الشريعة والأنظمة المستقرة، ومن ذلك على سبيل المثال المادة (الخامسة والعشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية على الآتي: 'لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك'. وبذلك يتضح بجلاء عدم مخالفة الشركة المدعى عليها للأنظمة واللوائح ذات العلاقة كما أنها لم تخل بالتزاماتها التعاقدية أو بشروط وأحكام الصندوق. ونُشير في هذا الصدد إلى أنه سبق أن أصدرت هيئة السوق المالية بتاريخ (--) تعميماً موضوعه (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة)، وورد فيه أنه يبين 'الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، التي تبين لمدراءها عدم إمكانية إنهاؤها وفق المدة المحددة... أو عدم إمكانية تصفيتها'. ولم تجعل هذه الضوابط من مدير الصندوق المتعثر ضامناً لرأس مال مالكي الوحدات، ولم تلزمه بأن يدفع إلى مالكي الوحدات قيمتها من ماله. وأما بشأن ما ذكره المدعي في البند (رابعاً) من المذكرة الاستئنافية من: 'امتناع الشركة عن تزويدنا بكشف الحساب، وحجب المعلومات المتعلقة بالأصول، فإننا نجيب بأن لا صحة لهذا لادعاء، ويدفعه ما قدمه المدعي من معلومات رفق صحيفة الدعوى من مستندات وكشوفات ونحيل في ذلك إلى البند (رابعاً) من الرد على صحيفة الدعوى. كما أن بيانات الصندوق وإفصاحاته تنشر أولاً بأول على موقع (تداول).

ثالثاً: الجواب على ما ورد في (ثالثاً وسادساً) من مذكرة المدعي: يزعم المدعي بأن لا وجود ل'القوة القاهرة'، وأن شروط القوة القاهرة لم تتحقق قانوناً، وأن الشركة لم تباشر أي إجراءات قانونية تجاه بائع الأرض الاستثمارية أو نحو إقامة المزاد أو البيع. أصحاب السعادة، لقد أوردنا بالتفصيل في البند



(ثانياً) من مذكرة الرد على صحيفة الدعوى جميع الخطوات التي قامت بها الشركة المدعى عليها، ووضحنا أن الأرض كانت قبل شرائها مسجلة بصك إلكتروني لا غبار عليه، ومعتز به من قبل الأمانة عبر إصدارها فسحاً لتسوير الأرض، ثم انتقلت ملكية الأرض للشركة المدعى عليها. وحدث بعد ذلك اعتراض على الملكية تم إبطاله بأحكام قطعية بعد بذل الشركة المدعى عليها جهوداً كبيرة أمام كل درجات التقاضي وتكبد مبالغ كبيرة للمحامين دفعتها من حسابها الخاص.

رابعاً: التطورات الأخيرة في مجال بيع الأرض بالمزاد: نفيد مقام الدائرة أنه بينما كان مركز الإسناد والتصفية يعمل على بيع العقار بإشراف من محكمة التنفيذ - علماً بأنه مركز حكومي - فوجئت الشركة المدعى عليها بصدر قرار قضائي آخر بمحكمة التنفيذ برقم (--) وتاريخ (--) يوقف بيع الأرض ريثما تنهي اللجنة المشكلة من المقام السامي عملها. فقامت الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) بفتح منازعة تنفيذ للاعتراض على هذا القرار ورفضت المحكمة الطلب. فبادرت الشركة المدعى عليها بتقديم استئناف على هذا الحكم الابتدائي، فأصدرت محكمة الاستئناف حكمها بالصك رقم (--) وتاريخ (--) الذي انتهى إلى نقض الحكم الابتدائي والحكم مجدداً بالسير في بيع العقار محل المنازعة. والآن أصبح من المتوقع أن يصدر قريباً قرار الدائرة بالمضي في إجراءات إحالة العقار إلى مركز الإسناد والتصفية لإتمام بيعه وتصفية الاستثمار. ومن ذلك يتضح لسعادتكم أن المعوقات التي واجهتها الشركة في سبيل تصفية الأرض هي معوقات خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها، ولا يد لها فيها، وليس بيدها دفعها أو رفعها، ما ينفي وجود أي إهمال أو تقصير منها وينفي عنها عنصر الخطأ الموجب للمسؤولية. كما أن الشركة المدعى عليها بذلت جهد (الرجل الحريص) لتجاوز هذه الظروف ولا تزال تكافح في هذا السياق. (وأرفق ما يستند إليه)

لا صحة لوجود ركن الضرر الموجب للمسؤولية: سبق أن ذكرنا في البند (خامساً) من الرد على صحيفة الدعوى بأنه لا صحة لما ذكره المدعي من وجود خسائر في تصفية الصندوق، حيث أن المدعي اشترك فيه بمبلغ قدره (860,604.12) ريال، واسترد حتى حينه مبلغاً قدره (949,249.25) ريال، أي أنه حقق ربحاً قدره (88,645.13) ريالاً، مع بقاء وحدات له في الصندوق مقابل استثمار الأرض الاستثمارية؛ الأمر الذي يزيل عنصر (الضرر) وهو أحد عناصر المسؤولية. مع تأكيدنا على عدم وجود عنصر الخطأ أيضاً".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف.

وسبق أن خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية؛ للاستفسار عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها في دعوى سابقة مماثلة لهذه الدعوى ومقامة من الشركة المدعى عليها، وهو ذات ما أثاره في هذه الدعوى في مذكرته الجوابية المقدمة للجنة الفصل بتاريخ (--)، والتي تم الإشارة فيها إلى أن محكمة الاستئناف حكمت في الصك رقم (--) وتاريخ (--) بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الفرصة الأخيرة في الصندوق محل النزاع-، وقد تضمنت وقائع الحكم المشار إليه أن صندوق (محل الدعوى) مسجل باسم الشركة المدعى عليها وأنها شركة مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية، وإلى وجود لجنة وزارية مشكلة لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (--) وتاريخ (--)، وما زالت أعمال هذه اللجنة قائمة.



وطلبت الأمانة العامة إفادة لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية عن أعمال اللجنة الوزارية المشار إليها أعلاه، وآخر ما توصلت إليه من دراسة ونتائج وتوصيات، وكذلك الإفادة عما إذا كانت اللجنة مستمرة في أعمالها حتى تاريخه، وما التاريخ المتوقع لانتهاء أعمالها؟

وقد وردت إفادة هيئة السوق المالية متضمنة أن اللجنة مشكلة بالأمر السامي الكريم رقم (--) في تاريخ (--)، بشأن أرض استثمارية، وترأس اللجنة وزارة البلديات والإسكان وعضوية كل من: وزارة العدل، هيئة عقارات الدولة، هيئة الرقابة ومكافحة الفساد، وزارة الداخلية، وزارة الحرس الوطني، وزارة الدفاع، وزارة البيئة والمياه والزراعة، وأضيفت هيئة السوق المالية إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (--) في (--)، ويُعدّ الصك رقم (--) 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. وتجدر الإشارة إلى أنه سبق أن قامت اللجنة برفع تقريرين، واللجنة حالياً تعكف على إنهاء مشروع تقريرها الثالث للرفع للديوان بما توصلت إليه من نتائج، وتاريخ انتهاء أعمال اللجنة مرهون بما يصدر من توجيهات كريمة حيال تقرير اللجنة الثالث المزمع رفعه للديوان خلال الفترة القريبة القادمة.

لجنة الاستئناف

بناءً على نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، 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 المدعي على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وإنهاء اشتراكه في الصندوق محل الدعوى، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس ماله، وصرف ما يستحقه من أرباح، وبتعويضه عن الضرر الذي لحقه.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الطرفين، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

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

وحيث إن الصندوق محل الدعوى صندوق عقاري مطروح طرحاً عاماً، فإنه يخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 2006/07/15م، المعدلة بقرار المجلس رقم (2-22-2021) وتاريخ 2021/02/24م، وحيث تنص المادة (الثالثة والأربعون) من هذه اللائحة -السارية في حينه- المتعلقة بإنهاء الصندوق وتصفيته على أنه: "أ) يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق. ب) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق. ج) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة... ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتِم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق... ن) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق"، وحيث إن الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى تنص على ما يأتي "إنهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله...".

وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على المذكرة الجوابية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها بتاريخ (--)، والتي تضمنت أن الشركة المدعى عليها بذلت جهداً لتذليل ما طرأ من عقبات وصعوبات على بيع الأرض محل استثمار الصندوق، وأن محكمة الاستئناف قبلت التماس إعادة النظر، ورجعت عن تأييد حكمها السابق، وحكمت في الصك رقم (--) وتاريخ (--) بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ -الفرصة الأخيرة في الصندوق محل الدعوى-، وثبت أيضاً للجنة الاستئناف بعد اطلاعها وقائع الحكم الصادر من محكمة الاستئناف وجود لجنة مشكلة من عدة جهات حكومية لدراسة الأرض محل استثمار الصندوق بموجب الأمر الملكي رقم (--) وتاريخ (--) وما زالت أعمال هذه اللجنة قائمة، وحيث خاطبت الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية هيئة السوق المالية للاستفسار عن اللجنة المشار إليها أعلاه، فوردت إفادتها المتضمنة أن اللجنة مشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (--) بتاريخ (--)، بشأن أرض استثمارية، وتضم اللجنة عضوية من مجموعة من الوزارات والهيئات ومن ضمنها هيئة السوق المالية التي أضيفت إلى عضوية اللجنة بموجب برقية الديوان الملكي رقم (--) بتاريخ (--)، وأن الصك رقم (--) في (--) -الفرصة الأخيرة من الصندوق محل النزاع- ومشموله هو محل أساس عمل اللجنة، وحالياً تعكف على إنهاء مشروع تقريرها الثالث للرفع



للدیوان بما توصلت إليه من نتائج، وأن تاریخ 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 تاریخ (--)، إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية استثمار (الأرض الاستثمارية)؛ إذ تبين للجنة الاستئناف صدور محضر قضائي من محكمة التنفيذ رقم (-- و تاريخ (-- 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 بالإجابة لهذه الدائرة وذلك ببيع العقار المملوك بالصك رقم (-- وذلك لصدور حكم قضائي يتضمن ثبوت الملكية... عليه قررت الدائرة إيقاف تنفيذ هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية..."، وحيث قامت الشركة المدعى عليها برفع عدة دعاوى قضائية للاعتراض على قرار المحكمة بوقف المزاد، وفي تاريخ (-- تقدمت الشركة المدعى عليها بطلب التماس إعادة نظر جديد بخصوص إعادة بيع الأرض في مزاد علني، وقبلت محكمة الاستئناف التماس إعادة النظر المقدم من الشركة المدعى عليها، وصدر حكمها رقم (--، و تاريخ (-- المشار إليه أعلاه، الذي قضى بالسير مجدداً في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، وأن محكمة التنفيذ أحالت إجراءات بيع العقار إلى مركز الإسناد والتصفية، ويجري بيعه من قبل المركز.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية المشار إليها أعلاه والمتضمنة أن اللجنة المُشكَّلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (19846) وتاريخ 1441/03/24هـ لم تنته من أعمالها -بشأن صك الأرض رقم (-- في (-- الذي يمثل الفرصة الأخيرة في الصندوق محل الدعوى- حتى تاريخه.

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

فلهذه الأسباب



قررت لجنة الاستئناف:
أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6160/ل/د/2025 لعام 1447هـ.
ثانياً: عدم سماع الدعوى لرفعها قبل أوانها.

منطوق قرار لجنة الفصل

رفض طلبات الطرفين.