



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/791	6154/ل/د/2025 لعام 1447هـ	1447/05/07هـ، الموافق 2025/10/29م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
4100/ل.س/2026 لعام 1447هـ	1447/07/15هـ الموافق 2026/01/04م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثماري عقاري		

الوقائع

تخلص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) اشترك في (الصندوق محل الدعوى) التابع للشركة المدعى عليها، وامتلك عدد (12,352.439) وحدة، بمبلغ إجمالي قدره (196,500) ريال، وبتاريخ (--) أعلنت الشركة المدعى عليها وإدارة الاستثمار عن صدور قرار المحكمة العليا بإلغاء صك أرض عقارية المملوكة للصندوق التي تشكل أكثر من (--) من إجمالي أصوله، ونتيجة لذلك تجاوزت طلبات الاسترداد لديها نسبة (--) من صافي قيمة أصول الصندوق، فقامت بتعليق طلبات استرداد الوحدات لحين استكمال الإجراءات النظامية، ويعترض على عدم إبلاغه بأي مستجدات حول قضية أرض عقارية وعلى تعليق الاسترداد منذ تاريخ الإعلان المشار إليه لمدة غير محددة، بالإضافة إلى عدم تصفية حقوقه، وتقصيرها في التزاماتها، ومخالفتها لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وشروط وأحكام الصندوق، وعدم فاعلية وسائل التواصل المتوفرة لدى الشركة المدعى عليها بالرغم من مخاطبتها. وطلب إلزامها بتزويده بجميع المعلومات الجوهرية والمستجدات المتعلقة بالصندوق، وتمكينه من تصفية حقوقه واسترداد استثماراته، وتعويضه بمبلغ (125,877.66) ريال تمثل الفرق بين قيمة استثماره والقيمة الحالية للوحدات، وتعويضه عن ضياع الفرص، والتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6154/ل/د/2025 لعام 1447هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها باسترداد وحدات المدعي في الصندوق (محل الدعوى).
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعون ألفاً وثلاثمائة وخمسة عشر ريالاً وتسعة وثمانون هللة (40,315.89) ريال، تمثل قيمة استرداد وحداته في الصندوق محل الدعوى.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعمائة وتسعة عشر ريالاً وتسعة وعشرون هللة (419.29) ريال، تعويضاً عن حجز رأس ماله.



رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسة آلاف (5,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"وحيث انتهى الحكم في منطوقه إلى نتائج تفتقر إلى ما يسندها من أدلة وقرائن، ويشوبها قصور شديد في التسبب ومخالفة للمبادئ القضائية المستقرة لدى اللجنة ولجنة الاستئناف مما يؤثر على سير العدالة، كذلك جاء القرار -محل الاعتراض- مخالفاً لما ورد في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق من اعتبارات للمخاطر الموضحة فيها والقوة القاهرة، كما لم يراعي الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها من بذل العناية والحرص الكافيين لحماية حقوق ملاك الوحدات وتحقيق مصالحهم، واستخدام النقد المتوفر في الصندوق للمصاريف القانونية اللازمة لحماية تلك الحقوق الأمر الذي يستوجب معه نقض القرار لما اعتراه من عيوب، ولما سيتم إيضاحه من أسباب تفصيلية في هذه اللائحة.

أسباب الاعتراض:

أولاً: مخالفة السوابق القضائية: بالاطلاع على الأسباب الواردة في القرار، نجد بأن القرار قد انتهى إلى مسؤولية الشركة المدعى عليها، إذ أن الشركة المدعى عليها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق لا يكون لها تعليق طلبات الاسترداد، وإنما يحق لها تأخير طلب الاسترداد ليوم التعامل التالي وفقاً لحالتين، إلا أن القرار قد جانبه الصواب بعدم الأخذ بعين الاعتبار الإجراءات والعناية التي قامت بها الشركة المدعى عليها وفقاً للظروف والوقائع والقوة القاهرة التي مر بها الصندوق محل الدعوى، فقد ورد في السابقة القضائية الصادرة على ذات الصندوق في القرار الابتدائي رقم (--) في الدعوى رقم (--) (وأرفق ما يستند إليه)، ما نصه: "وحيث إن أساس الدعوى هو مطالبة المدعي بإعادة قيمة اشتراكه في الصندوق محل الدعوى وتعويضه... وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بأن استحواذ الصندوق على أرض عقارية كان بموجب صك للعقار ساري المفعول ومحدث من كتابة العدل، وأن مدير الصندوق بذل كافة الاشتراطات، وأنها اتخذت العديد من الإجراءات وقدمت الاعتراضات للجهات ذات العلاقة"، كما نص في ذات السياق على أنه: "وحيث أن المسؤولية لا تقوم إلا بتوفر أركانها من خطأ وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت هذه الأركان انعقدت المسؤولية ورتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر، وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها؛ فإنه يتعذر على المحكمة بحث مسؤوليتها"، وقد انتهت السابقة القضائية إلى رفض طلبات الطرفين، وقد صدر قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية رقم (--) والمنتهي إلى تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (--). وحيث صدر قرار نهائي -بعد الاطلاع على شروط وأحكام الصندوق، والاطلاع على إعلان المستأنف ضدها بتعليق طلبات الاسترداد- يؤكد أن الإجراءات التي قامت بها المستأنفة من تظلم على قرار المحكمة العليا بإلغاء صك الأرض أمام اللجنة المختصة، وغيرها من الإجراءات، يرفع عنها وصف الخطأ، وكما لا يخفى على علم سعادتكم بأن المسؤولية لا تثبت إلا بثبوت أركانها من خطأ وضرر وعلاقة سببية، وذلك وفقاً لما نص عليه المبدأ القضائي (170) على أن: "المراد بالمسؤولية المنصوص عليها في المادة (أ) من المادة السابعة والخمسين من نظام السوق المالية هي المسؤولية وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية المدنية التي لا تقوم إلا بتوفر أركانها الثلاثة، من خطأ



وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما، والتي متى تحققت رتبت آثارها المتمثلة في تعويض المضرور"، كما أن الأحكام النهائية التي حازت القطعية تكون حجة بما قضت فيه وحائزة لقوة الأمر المقضي، وحيث أن السابقة القضائية قد انتهت إلى عدم خطأ المستأنفة بتعليق التداول تبعاً للوقائع والظروف الطارئة التي حدثت لأرض الصندوق من صدر قرار من المحكمة العليا يلغي الصك وما قامت به المستأنفة من إجراءات لحماية حقوق المستثمرين، وعليه، فلا يجوز بحث مسؤولية المستأنفة في ذلك والتوصل إلى قرار بما يخالف ما توصلت إليه اللجنة في السابقة القضائية، بالتالي، فإن القرار محل الاستئناف حري بالنقض والإلغاء.

ثانياً: مخالفة القرار لمبدأ الإعفاء من المسؤولية في ظل القيام بالعناية الواجبة: تأسيساً على المادة رقم (125) من نظام المعاملات المدنية والتي تنص على: "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"، وعلى المادة رقم (170) من النظام والتي تنص على: "لا يحكم بالتعويض وفقاً للفقرتين (1) و(2) من هذه المادة إذا أثبت المدين أن عدم الوفاء بسبب لا يد له فيه"، وعلى المادة رقم (294) من النظام، وإذ إن وقف الاسترداد كان بسبب لا يد للشركة المدعى عليها فيها وهي بقوة قاهرة حسب ما سيرد بيانه في هذه اللائحة، وإذ إن النظام أعفى الشخص من المسؤولية حال كون الضرر ناتج بناء على الغير و/ أو بسبب قوة قاهرة، وإذ إن القرار محل الاعتراض عليه استدل على الشروط والأحكام دون الأخذ بما هو ثابت من عدم وجود يد للشركة المدعى عليها بسبب تلك الظروف؛ فإن القرار محل الاعتراض عليه جاء مخالفاً لصريح النظام ما يوجب معه إلغاؤه، والحكم فيها مجدداً برفضها.

ثالثاً: عدم صحة تطبيق القرار للمواد الواردة في شروط وأحكام الصندوق: تجدر الإشارة إلى أنه وبالإطلاع على القرار محل الاستئناف، نجد بأن المحكمة قد استندت على ما ورد في شروط وأحكام الصندوق في شأن استرداد الوحدات، بمعزل عن بقية المواد الواردة في شروط وأحكام الصندوق، كما نصت على أنه: "وحيث أقرت الشركة المدعى عليها بتعليق طلبات استرداد وحدات الصندوق محل الدعوى حتى تاريخه ودون أن تقدم مستنداً نظامياً لتعليقها طلبات الاسترداد إلى أجل غير محدد..."، وعليه نود الإشارة إلى أن المستأنفة كونها مديراً للصندوق فقد قامت بتعليق طلبات استرداد الوحدات في الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق محل الدعوى، كما أن سبب تعليق الطلب إلى أجل غير محدد؛ نظراً لعدم معرفة المدة التي ستقرر فيها الجهات الحكومية بشأن حالة الأصل العقاري، ومع ذلك فقد استند القرار محل الاستئناف على المواد الواردة في الشروط والأحكام والخاصة بالاسترداد والتي تتعلق وتنظم الأوضاع الطبيعية التي قد ترتفع فيها نسبة طلبات الاسترداد، إلا أن المادة السابعة (7) من الشروط والأحكام قد وضحت وبيّنت المخاطر المحتملة في الصندوق، فقد نصت على أنه: "ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر كبيرة ولذلك فإنه يناسب فقط الأشخاص الذين يمكنهم تحمل خسارة كامل استثماراتهم في الصندوق والأشخاص الذين لا يحتاجون سيولة في استثمارهم... يتحمل كل مستثمر المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية ناتجة من الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب إهمال أو تقصير متعمد من قبل مدير الصندوق"، كما نصت الفقرة (ك) من ذات المادة (مخاطر الاستثمارات العقارية) على أنه: "يخضع الاستثمار في الصندوق لمخاطر معينة مرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري بشكل عام. ويمكن أن تتأثر قيمة الاستثمارات العقارية في الصندوق ويتبعها تأثر صافي قيمة الأصول..."، وحيث أن الثابت



قيام المستأنفة بالعناية والحرص لحفظ حقوق ملاك الوحدات، وحيث أن الشروط والأحكام قد وضحت بشكل صريح بأن الاستثمار في الصندوق استثمار عالي المخاطر، ومن المخاطر تلك التي ترتبط بملكية الأصل العقارية، وحيث أن الشروط والأحكام قد وضحت بأن تلك المخاطر قد تؤدي إلى خسارة كامل رأس المال، وبما أن المدعي لم يثبت خطأ أو إهمال المستأنفة، وحيث أن التعويض لا يكون إلا بتوافر أركانه الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية، وحيث أن المدعي لم يثبت خطأ المستأنفة، بالتالي، فإن القرار قد جانبه الصواب بإلزام المستأنفة بالتعويض، مما يكون معه حري بالنقض والإلغاء.

رابعاً: التزام مدير الصندوق الكامل بالنظام: سعادة رئيس وأعضاء لجنة الاستئناف الموقرة إن المستأنفة قد أعطت مصلحة المستثمرين أقصى درجات الاهتمام والرعاية، والتزمت التزاماً كاملاً بما تفرضه أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية وما ورد من مواد في شروط وأحكام الصندوق، حيث بذلت كل جهد مستطاع واتخذت جميع التدابير القانونية اللازمة للحفاظ على حقوقهم ومصالحهم، وقد كان ذلك في مباشرتها فوراً بالإفصاح والنشر عن جميع ما يتعلق بالصندوق وكافة الإجراءات النظامية والتي تهدف إلى استعادة صك الأرض الملغي بموجب قرار المحكمة العليا وذلك عن طريق اللجوء إلى لجنة معالجة آثار الصكوك الملغاة والموقوفة واتباع الإجراءات القانونية اللازمة، ولم تقتصر جهود الشركة المدعى عليها على هذه الخطوة فحسب، بل قامت بعدد من الإجراءات الإضافية وذلك انطلاقاً من حرصها البالغ على حماية حقوق المستثمرين والوفاء بالتزاماتها النظامية حيث قد قامت بإعداد خطة قضائية ثانية -في حال صدور قرار سلبي من اللجنة- تتضمن مسارات وإجراءات قانونية إضافية، بما يعكس ويؤكد حرصها التام على الامتثال لأحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة، وضمان استمرار حماية مصالح جميع مالكي الوحدات، وذلك ثابت بموجب الإعلانات المنشورة في موقع تداول، بالإضافة إلى الإعلان المقدم من قبل المدعي المتعلق بتقرير مراجع الحسابات المستقل، والمنشور أيضاً على الموقع الرسمي (تداول)، والمقدم من المدعي بملف الدعوى، والذي نص على: "وقد قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني وتقديم اعتراض ضد أمر الإلغاء لدى لجنة الاعتراض. في حالة رفض الاعتراض المذكور أعلاه، يعتزم الصندوق البدء في تنفيذ إجراءات قضائية من أجل استرداد تكلفة شراء الممتلكات العقارية"، وبذلك يتضح أن المستأنفة قد أدت العناية اللازمة على أكمل وجه، ولم تدخر وسعاً في اتخاذ كل ما من شأنه حماية حقوق المستثمرين، وأن ما قامت به من إفصاح ونشر لجميع ما يتعلق بالصندوق من مبدأ الشافية والعلانية امتثالاً للأنظمة ذات العلاقة يعزز سلامة موقفها القانوني وانتفاء أي تقصير من جانبها، وهو الأمر الموجب لرد لدعوى المدعي، كما نرفق لسعادتكم التقرير الصادر عن مكتب المحاماة، وهو مكتب المحاماة المسؤول عن جميع الإجراءات المتخذة للمحافظة على أرض الصندوق (وأرفق ما يستند إليه)، ونشير إلى أن التقرير قد صدر في دعوى سابقة والمقيدة برقم (--)، فقد قامت المستأنفة على سبيل المثال لا الحصر بما يلي:

- 1- إيقاف طلبات الاشتراك والاسترداد في الصندوق حتى إشعار آخر وذلك للتعامل مع قرار المحكمة العليا بإلغاء صك الأرض، وقد كان لذلك الإلغاء أثر جوهري على تقييم سعر الوحدات في الصندوق؛
- 2- كما قامت المستأنفة بالإعلان عن جميع المستجدات الجوهرية التي تطرأ على الصندوق، وإبقاء المستثمرين ملاك الوحدات على علم بجميع المستجدات، فقد قامت الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) بالإعلان على موقع السوق المالية تداول وموقع مدير الصندوق عن الحدث الجوهري المتمثل في حصول مدير الصندوق على نسخة من قرار المحكمة العليا، ومن ثم بتاريخ (--) قامت الشركة المدعى



عليها بتحديث المستثمرين ملاك الوحدات في الصندوق عن المستجدات ورأي المستشار القانوني الذي تم تعيينه لتقديم المشورة والتي تضمنت التوصية بالتظلم ضد قرار الإلغاء الصادر من المحكمة العليا لدى الجهات المختصة وغيرها من التوصيات، علماً بأن الشركة المدعى عليها وبالرغم من الإعلان عن طريق المنصات الرسمية إلا أنها وبعد تقديم المدعي شكوى قامت بالتواصل معه وإبقاؤه على اطلاع بآخر تحديثات الصندوق؛ 3- وبناءً على ذلك فقد قامت الشركة المدعى عليها بالتظلم على قرار المحكمة العليا بإلغاء صك الأرض أمام اللجنة المختصة، كما أن الشركة المدعى عليها على تواصل مع الديوان الملكي للنظر في قرار المحكمة العليا بإلغاء صك الأرض، ولا تزال اللجنة المختصة تنظر في التظلم على قرار الإلغاء ولم يتم البت في الموضوع حتى تاريخه؛ وفي حال رفضت اللجنة المختصة التظلم فإن الشركة المدعى عليها تعزم الشروع في الإجراءات القضائية لاسترداد تكلفة شراء الأرض من البائع. 4- أما من الناحية المحاسبية ولأهمية الأرض للصندوق حيث تمثل (87%) من أصول الصندوق، وبناءً على توصية المختصين من محاسبين، فقد قامت الشركة المدعى عليها بتكوين مخصص مقابل قيمة العقار مع إيقاف وتعليق طلبات الاشتراك والاسترداد حتى يتم الانتهاء من النظر في إلغاء صك الأرض، وذلك وفقاً للتقرير السنوي لعام (--). (وأرفق ما يستند إليه)

عليه، وبناءً على ما تقدم يتبين لسعادتكم أن القرار قد جاء مخالفاً لحكم سابق يؤكد عدم مسؤولية المستأنفة، كما يؤكد قيامها ببذل الحرص والعناية في التعامل مع قرار إلغاء صك الأرض الصادر من المحكمة العليا، وتقديم التظلم للجهات المختصة والمتابعة المستمرة بشأن هذا الطلب حتى تاريخه، والتواصل مع الديوان الملكي للنظر في موضوع إلغاء الصك، كما قامت الشركة المدعى عليها باتخاذ خطوات استباقية بوضع خطة بديلة للتعامل مع موضوع إلغاء الصك في حال عدم قبول التظلم على قرار المحكمة العليا وذلك بالمطالبة بسعر الأرض من البائع وذلك حفاظاً على حقوق المستثمرين وحيث إنه لا يتصور الاشتراك أو الاسترداد بشأن الوحدة التي لا يعلم قيمتها ولا قدرها لسبب خارج عن إرادة مدير الصندوق ومن ذلك تدخل الجهة المختصة بإلغاء الأصول العقارية وانتظار القرار من قبل اللجنة المختصة؛ الأمر الذي يكون معه القرار معيباً واجباً للنقض".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب النظر في موضوع الدعوى من الناحية النظامية والشرعية، والحكم بقبول الاستئناف شكلاً، وفي الموضوع نقض وإلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برفض طلبات المدعي، بالإضافة إلى تعويض موكلته عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية.

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

"أولاً: منطق القرار المستأنف: قررت المحكمة الموقرة الآتي: "أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها باسترداد وحدات المدعي في الصندوق (محل الدعوى). ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعون ألفاً وثلاثمائة وخمسة عشر ريالاً وتسعة وثمانون هللة (40,315.89)، تمثل قيمة استرداد وحداته في الصندوق محل الدعوى. ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعمائة وتسعة عشر ريالاً وتسعة وعشرون هللة (419.29) تعويضاً عن حجز رأس ماله. رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسة آلاف (5,000) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة. خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".



ثانياً: الوقائع: تلخص وقائع النزاع في مطالبة المستأنف باسترداد وحداته الاستثمارية من "الصندوق محل الدعوى" (الشركة المدعى عليها)، إثر قيام مدير الصندوق بتعليق عمليات الاسترداد لأجل غير مسمى، مستنداً إلى قرار المحكمة العليا بإلغاء صك "أرض عقارية". وقد انتهت المحكمة إلى ثبوت إخلال المستأنف ضدها بالتزاماتها، مؤكدة عدم مشروعية إجراء تعليق الاسترداد "لأجل غير مسمى" لمخالفته للنظام وشروط وأحكام الصندوق. وعلى الرغم من ثبوت الخطأ، إلا أن المحكمة أسست قضاءها برفض التعويض عن الخسارة الرأسمالية واعتماد تقييم سعر الوحدة لعام (--) بدلاً من عام (-)، استناداً إلى ما خلصت إليه من أن أول نهوض للمستأنف للمطالبة باسترداد وحداته كان بتاريخ الشكوى المقدمة للهيئة في (-). وبناءً على ذلك، التفتت المحكمة عن تاريخ بدء التعليق غير المشروع (-)، مسببة ذلك بعدم تقديم المستأنف ما يثبت صحة طلبه في ذلك التاريخ، مما أدى إلى القصور والإجحاف في تقدير التعويضات عن حجز رأس المال، الأضرار المعنوية، وأتعاب المحاماة.

ثالثاً: أسباب الاستئناف: وحيث قضت المحكمة الموقرة في قرارها محل الاعتراض بما انتهت إليه في منطوقها، ولما كان هذا القرار قد جاء مشوباً بمخالفة النظام واللوائح ذات الصلة، ومُهدراً لحقوق المستأنف التعاقدية، ومخالفاً للمبادئ القضائية المستقرة لدى لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لذا يتقدم المستأنف بهذا الاعتراض تأسيساً على الأسباب الآتية:

أولاً: من الناحية الشكلية: حيث إن القرار المعترض عليه صدر بتاريخ (-)، وتم استلامه بشكل إلكتروني بتاريخ (-)، وتم التقرير بالاستئناف في الميعاد النظامي (ثلاثين يوماً) من تاريخ التبليغ، مستوفياً كافة الأوضاع الشكلية والبيانات اللازمة وفقاً للمادتين (43) و(46) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية، لذا نطلب قبوله شكلاً.

ثانياً: من الناحية الموضوعية: إن المستأنف يتقدم باعتراضه هذا، مستنداً إلى جملة من الأسباب الواقعية والنظامية التي تؤكد قصور القرار الابتدائي ومجانbته للصواب؛ مما يستوجب نقضه وتعديله، ونوجز هذه الأسباب فيما يلي:

السبب الأول: القصور في التسبب وخطأ في تطبيق النظام: ينصب هذا الاعتراض جوهرياً على التناقض الذي شاب تسبب المحكمة في الصفحات (14، 15، 16) من القرار. فبينما أصابت عين الحقيقة في الصفحة (14) بتقريرها مسؤولية المستأنف ضدها وعدم مشروعية قرارها بتعليق طلبات الاسترداد، إلا أنها أعرضت عن ترتيب الأثر النظامي والشرعي الصحيح لهذا الخطأ في الصفحتين (15، 16)، وانتهت إلى معيار خاطئ لتقدير التعويض أدى إلى نتيجة مجحفة لا تجبر الضرر ولا تماثل ما فات على المستأنف، وذلك للأوجه التالية:

1. لقد أثبت القرار أن المستأنف ضدها علقت الاسترداد لأجل غير مسمى، ومع ذلك فشل في ترتيب الأثر النظامي الصحيح لهذا التصرف، فالمادة (67) من لائحة صناديق الاستثمار وضعت ضوابط أمرة بأن يكون التعليق استثنائياً ومؤقتاً. وحيث إن حقيقة تصرف المستأنف ضدها هو تعليق مستمر، فإن تكليف المحكمة له جاء مخالفاً للمبدأ القضائي المستقر في القرار رقم (-) بأن "العبرة في تكليف التصرفات بحقيقة مرماها". وعليه، فإن هذا التعليق باطلٌ بطلاناً أصلياً، وكان يجب تقييم الوحدات بتاريخ وقوع هذه المخالفة (-) وليس بتاريخ لاحق، وهو الدفع الجوهري الذي تمسك به المستأنف أمام المحكمة وأغفلت الرد عليه.

2. تجاهل القرار الأثر المترتب على إخلال المستأنف ضدها بالمادة (9) من لائحة صناديق الاستثمار، التي تلزم المدير بواجب الأمانة والحرص المعقول. فحيث ثبت أن المستأنف ضدها



علقت الاسترداد وجمدت أموال المستثمرين لسنوات، فإنها تكون قد أخلّت بواجبها النظامي وأضرت بالمستثمرين ضرراً مباشراً. وهذا التكييف يتفق مع السوابق القضائية للجنة، ومنها القرار رقم (--) الذي قرر أن: "نفويت الفرصة وتناقص القيمة يعد ضرراً مباشراً موجباً للضمان متى ثبت الخطأ في جانب المدير". كما أن استمرارها في تعليق الأموال لأكثر من أربع سنوات بذريعة الإجراءات يخرج تصرفها من دائرة الأخطاء المهنية العادية إلى دائرة التعدي وسوء النية، ويُعد في التكييف الفقهي غصباً حكماً، حيث منعت المستأنف من التصرف في ماله دون وجه حق. والقاعدة الفقهية المستقرة تقضي بأن (الغاصب يؤخذ بأشق الأحوال) وأن (ضمان المغصوب يكون بقيمته يوم الغصب لا يوم الرد إذا نقصت القيمة)؛ مما يوجب إلزامها بقيمة الوحدات يوم التعليق لا بعد انهيارها.

3. أخطأ القرار المستأنف حين ربط استحقاق التعويض بتاريخ تقديم الشكوى (--).. وهذا توجه يخالف ما استقر عليه قضاء اللجنة (كما في القرار 972 أعلاه) الذي يوجب الضمان وقت وقوع الخطأ. كما أن التفات المحكمة في عن تاريخ الطلب الفعلي في (--) يخالف المبدأ القضائي المستقر بأن "العبرة في التعاملات المالية بالواقع الفعلي" (القرار رقم (--)..). والواقع الفعلي يؤكد أن "الامتناع العام يغني عن الطلب الخاص"، وأن الضرر تحقق فور صدور قرار التعليق.

4. تأسيساً على القواعد الفقهية الكلية "المتعدي ضامن" وقاعدة "الخارج بالضمان"، فإن المستأنف ضدها بصفتها حابسة للمال دون وجه حق شرعي أو نظامي تكون ضامنة لعين المال وقيمته السوقية كما كانت وقت وجوب الرد (أي وقت المخالفة)، وليست مسؤولة فقط عن رد الوحدات بقيمتها الحالية المنهارة. إن قضاء القرار برد الوحدات عيناً رغم تآكل قيمتها بنسبة تجاوزت (60%) هو قرار منقوص يهدر ضمان المتعدي، ويحمل المستأنف نتيجة خطأ المستأنف ضدها، وهو ما تأباه قواعد العدالة والشرعية. كما أن القرار أغفل الرد على دفع المستأنف المتعلق بمخالفة واجب بذل الحرص المعقول المنصوص عليه في المادة (9/ب)، إذ استمرت المستأنف ضدها في تعليق الصندوق واحتجاز الأموال في وعاء استثماري ميت لسنوات، مع مشاهدتها لتآكل الأصول، وهو مسلك يتنافى مع مسلك الرجل الحريص، ومما ينفي حتمية التعليق ويثبت التقصير، إهمال المستأنف ضدها تفعيل أدوات إدارة السيولة المتعارف عليها مهنيّاً لتفادي الضرر. وقد استقرت المبادئ القضائية لهذه اللجان الموقرة (ومنها القرار رقم (--)..) على أن: "مدير الصندوق ملزم بتعويض المستثمر عن الفرق بين قيمة الورقة المالية وقت وجوب التنفيذ وقيمتها وقت التنفيذ الفعلي إذا ثبت تقصيره". ولما كان القرار الابتدائي قد أثبت التقصير لكنه امتنع عن القضاء بالتعويض الجابر للضرر، فإنه يكون قد خالف المبادئ المستقرة والنصوص النظامية، مما يستوجب نقضه وتعديله.

السبب الثاني: فساد الاستدلال ومخالفة قواعد الإثبات: يعيب القرار الابتدائي أنه انطوى على فساد جلي في الاستدلال وخالف القواعد الأصولية والنظامية في توزيع عبء الإثبات، وهو ما يظهر بوضوح عند النظر في حيثياته في (الصفحات 14، 15، 16)، حيث طالب المستأنف بإثبات واقعة (تقديم طلب استرداد) في ظل ظروف أقر القرار فيها بنفسه باستحالتها، متجاهلاً الأدلة القاطعة، وذلك للأوجه التالية:

1. إن المحكمة الموقرة، وفي خطابها للمستأنف بتاريخ (--)، لم تطلب منه تحديد أو إثبات التاريخ المعتبر لنشوء الحق في الاسترداد بشكل عام، بل اقتصر طلبها على تقديم ما يثبت ما أشار إليه في صحيفة دعواه من تقدمه المستأنف ضدها بطلب بيع وتصفية وحداته في الصندوق بتاريخ (--).. وعلى الرغم أنه أوضح المستأنف للدائرة جوهر الموقف بأنه لا يكمن إثبات تقديم طلب لم يتمكن



من إكماله. بالإضافة إلى أنه طلبها الحصري ينطوي عليه قصور في التسبب، إذ إن العبرة ليست بتاريخ تقديم الطلب، بل بتاريخ قيام المانع. فبدلاً من أن تُحاكم المحكمة الواقعة النظامية المتمثلة في (قرار التعليق المستمر) الذي أعدم فرص الاسترداد، طالبت بإثبات واقعة مادية (تقديم الطلب) أصبحت لغواً لا طائل منه في ظل المنع القائم، ثم رتبت على ذلك نتيجة معيبة باعتبار تاريخ الشكوى (--). هو تاريخ نشوء الحق، وهو استنتاج لم يطلبه الخصوم ويخالف الثابت بالأوراق من قيام المانع منذ (--).

2. كما طالبت المحكمة المستأنف بإثبات تقدمه بطلب استرداد سابق، ورتبت على عجزه عن ذلك اعتبار تاريخ الشكوى هو المعيار. وهذا تكليف بالمستحيل، إذ كيف يُطالب المستأنف بإثبات طرقه لباب أقر المدير بإيصاده؟ والقاعدة الأصولية تقضي بأنه "لا تكليف إلا بمقدور"، والقاعدة القضائية المستقرة تؤكد أن "الامتناع العام يغني عن الطلب الخاص". وعليه، فإن اشتراط المحكمة تقديم "ما يثبت صحة ما ذكره" في ظل وجود امتناع عام معلن، هو تمسك بشكليات لا طائل منها، ومخالفة لواقع استحالة التنفيذ الذي فرضته المستأنف ضدها بخطئه.

3. أخطأ القرار حين ألقى عبء الإثبات على الطرف الأضعف (المستأنف) لإثبات واقعة سلبية (عدم التمكن من الاسترداد)، مخالفاً بذلك الأصل الذي يلقي عبء الإثبات على من بيده السيطرة الفعلية والتقنية. فبما أن المستأنف ضدها هي من تدير سجلات الصندوق، وهي من أصدرت قرار التعليق، فإن عبء الإثبات ينتقل إليها لتثبت أن نظامها كان متاحاً فعلياً لاستقبال الطلبات في ذلك التاريخ. وحيث إنها لم ولن تثبت ذلك لإقرارها الصريح بالتعليق (ولم يلتفت لطلبنا بنذب خبير فني متخصص لبيان مدى التزام المستأنف ضدها بواجباتها)، فإن عجز المستأنف عن تقديم الطلب يُعد قرينة قاطعة لصالحه تؤكد قيام المانع، وكان حرياً بالمحكمة إعمال مقتضى هذا العجز بتقرير مسؤولية المدير، لا حرمان المستأنف من حقه.

4. أغفل القرار حجية الإعلان الصادر من المستأنف ضدها عبر القنوات الرسمية (تداول/ موقع الشركة)، والذي يُعد دليلاً إلكترونياً ملزماً وفقاً للمادة (26) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية. وتضمن الإعلان إقرار واضح من المستأنف ضدها بأنها هي من وضعت المانع المادي أمام المستثمرين. ولا يجوز نظاماً لمن سعى في نقض ما تم من جهته (بإيجاد المانع) أن يحتج على خصمه بعدم إتمام الإجراء (عدم تقديم الطلب). ويعضد ذلك تناقض موقف المستأنف ضدها، إذ لم تحتج طوال فترة التواصل السابقة بعدم وجود طلب رسمي، وتمسكها به الآن يعد دفعاً شكلياً مستحداً يخالف حسن النية، ومحاولة للتوصل من المسؤولية بعد أن قبلت التعامل مع المستأنف والرد عليه في حينه دون اشتراط هذا الإجراء. وتأسيساً على ما استقرت عليه لجان الفصل في المنازعات (القرار رقم (--)) من أن: "الأصل أن المسؤولية تلحق مرتكب الخطأ، ما لم يثبت ما يرفع هذا الأصل"، فإن ثبوت المانع من جانب المدير يرفع عبء الطلب عن المستأنف.

5. بناءً على الاستدلالات الفاسدة أعلاه، انتهت المحكمة إلى نتيجة معيبة باعتماد تاريخ الشكوى (--). معياراً للتعويض، متجاهلة أن الحق في التعويض قد نشأ وثبت في ذمة المستأنف ضدها منذ لحظة وقوع الفعل الضار (التعليق غير المشروع) في (--). ففي تلك اللحظة تحولت الوحدات من أصل قابل للتسييل إلى أصل محبوس قسراً، وعدم تقدم المستأنف بطلب رسمي حينها كان امتثالاً لقرار المنع المعلن وليس عزوفاً عن الحق. وإن محاسبته على ذلك باعتماد أسعار (--)(المنهارة يعد قلباً للحقائق



ومكافأة للمتسبب في الضرر على فعله المخالف، ومخالفة للمبدأ القضائي المستقر (القرار --)) بأن "العبرة في التعاملات المالية بالواقع الفعلي" لا بالشكليات المجردة.

السبب الثالث: الخطأ في تطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية: تأسيساً على ما سلف بيانه في الأسباب السابقة من ثبوت الخطأ الجسيم المتمثل في تعليق الاسترداد منذ عام (--))، وانعقاد مسؤولية المستأنف ضدها بموجب المادة (67) والمادة (9) من لائحة صناديق الاستثمار، فإن القرار الابتدائي وإن أصاب في إثبات ركن الخطأ (في الصفحة 14 إلى 15)، إلا أنه جانبه الصواب في تقدير جبر الضرر، إذ خالف القواعد الفقهية والنظامية المستقرة باعتماده تاريخ تقديم الشكوى في (--)) أساساً لتقدير قيمة الوحدات، بدلاً من تاريخ وقوع المخالفة (--))، وهو ما نبنيه تفصيلاً في الأوجه التالية:

1. لقد تمسك المستأنف في دعواه بأن العبرة بتاريخ وقوع المخالفة، إلا أن المحكمة اعتمدت تاريخ الشكوى في (--)) معياراً للتقييم، وهو ما يُعد خطأً في تكييف الواقعة وتطبيق المادة (57) من نظام السوق المالية التي رتبت التعويض على مخالفة النظام واللوائح، فالحق في التعويض ينشأ بوقوع المخالفة لا بالمطالبة به قضائياً. وحيث إن ذمة المستأنف ضدها قد انشغلت بالضمان منذ لحظة ارتكابها لمخالفة التعليق غير المشروع في (--))، فإن اللجوء للجهات الرقابية أو القضائية هو إجراء كاشف عن ضرر وقع مسبقاً وليس منشئاً له. وتأسيساً على القاعدة الشرعية "الذمة إذا عُمرت بيقين لا تبرأ إلا بيقين"، فإن يقين البراءة يكون برد القيمة وقت التعدي، لا بقيمتها المنهارة وقت الحكم.

2. إن المحكمة قد أغفلت ركناً جوهرياً في الضرر وهو فوات الفرصة. فبمجرد إعلان المستأنف ضدها عن تعليق الاسترداد، تكون قد أعدمتم فرصة المستأنف في الخروج من السوق بأسعار (--)) العادلة. وهذا الإعدام للفرصة هو ضرر حال ومحقق نشأ مباشرة عن قرار التعليق وليس عن عدم تقديم الطلب. وعليه، فإن المستأنف ضدها ملزمة بتعويض المستأنف عن هذه الفرصة الضائعة التي تسببت فيها بخطئها، والتعويض العادل عن فوات هذه الفرصة هو الفارق بين السعر وقت إعدام الفرصة (--)) والسعر الحالي، بغض النظر عما إذا كان المستأنف قد تقدم بطلب شكلي في نظام مغلق أم لا.

3. إن المبادئ المستقرة في قضاء المسؤولية التقصيرية تقرر أن "الضرر يُقدر بقدره وقت وقوع الخطأ"، وقد توافرت بتاريخ (--)) جميع أركان المسؤولية (خطأ التعليق وضرر حبس المال). ولو أن المستأنف ضدها التزمت بالنظام آنذاك لثم تسهيل الوحدات بقيمتها العادلة. أما محاسبتها على أساس أسعار (--)) المنهارة فهو في حقيقته مكافأة لها على سوء إدارتها ومماطلتها، وتحميل للمستثمر تبعات خطأ لم يرتكبه، وهو ما يخالف القواعد الفقهية العامة في الضمان مثل قاعدة "لا ضرر ولا ضرار" وقاعدة "الخارج بالضمان". ومن ثم فإن اعتماد تاريخ (--)) معياراً للتعويض يندرج تحت باب الإثراء بلا سبب لصالح المستأنف ضدها على حساب المتضرر، إذ استفادت من انخفاض القيمة الناتج عن إدارتها خلال فترة التعليق لتدفع تعويضاً زهيداً. كما أن التعليق غير المشروع الذي وقع في (-) يُعد السبب المباشر الذي فوت على المستأنف فرصة الاسترداد بقيمة عادلة وأدى إلى الخسارة الرأسمالية اللاحقة، حيث إن العلاقة السببية هنا واضحة ومباشرة بين الخطأ والضرر، وقد استقر القضاء على أن تفويت الفرصة يُعد ضرراً مباشراً موجباً للضمان متى ثبت الخطأ في جانب المدير.

4. حصر القرار التعويض عن فوات المنفعة في مبلغ زهيد جداً (419 ريالاً) عن فترة شهرين فقط (--))، متجاهلاً أن الأموال كانت محبوسة فعلياً وممنوعة من التصرف منذ قرار التعليق في (--)) (أكثر من أربع سنوات). إن هذا الحبس الطويل فوت على المستأنف فرصة تنمية أمواله، والعدالة تقتضي



استناداً لسوابق لجنة الفصل في المنازعات التي استقرت على مبدأ "إعادة الحال إلى ما كان عليه" (مثل القرار رقم (--))، والقرار رقم (--)) احتساب "العائد الخالي من المخاطر" عن كامل فترة الحبس الفعلي (من عام (--)) وحتى السداد)، لأن هذا المعيار هو الذي يمثل القيمة الحقيقية للنقد الذي حُرِم منه المستأنف، وهو التطبيق الصحيح لجبر الضرر الواقع.

5. وحتى لا يكون تقدير التعويض مرسلاً، فإننا نتمسك بتطبيق معيار محاسبي دقيق يعيد الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الخطأ، وهو اعتماد سعر الوحدة في آخر تقييم معن قبل تاريخ قرار التعليق في (--))، أو احتياطياً متوسط سعر الوحدة خلال الثلاثين يوماً السابقة للتعليق. فالمستأنف ضدها حينما قررت تجميد الصندوق، جمدت معه حق المستأنف في هذا السعر تحديداً. أما إجبار المستأنف على قبول سعر (--)) بعد أن تآكلت الأصول، فهو تحميل له لتبعات قرار إداري لم يشارك فيه. ويوضح الجدول (وأرفق ما يستند إليه) التباين الفادح والظلم الواقع على المستأنف جراء تغيير معيار التقييم من تاريخ المخالفة إلى تاريخ الحكم.

السبب الرابع: التناقض بين تسبيب القرار ومنطوقه: لقد وقع القرار الابتدائي في تناقض قانوني بين يصمه بالبطلان، وذلك بالمقارنة بين ما قرره المحكمة في أسبابها في (الصفحتين 14 و15) وبين ما انتهت إليه في منطوقها وحيثيات التقدير في (الصفحتين 15 و16)، حيث أسست قضاءها نظرياً على عدم مشروعية فعل المستأنف ضدها، ثم انتهت عملياً إلى نتيجة تكافئها، وذلك كالتالي:

1. أقرت المحكمة صراحةً بأن تعليق الاسترداد الذي قامت به المستأنف ضدها مخالف للنظام، وانتهت إلى ثبوت إخلال المستأنف ضدها بالتزاماتها. المقتضى النظامي والمنطقي لهذا التسبيب هو اعتبار تاريخ هذا الإخلال (--)) هو تاريخ نشوء الضمان وانشغال الذمة. إلا أن المحكمة ناقضت هذا التسبيب وقفرت لاعتماد تاريخ الشكوى (--))، دون أن تورد أي تسبيب يبرر لماذا يُعتبر التعليق غير المشروع (الممتد من (--)) فترة مهذرة لا قيمة لها في حساب التعويض.

2. إن اعتماد المحكمة لتاريخ (--)) (حيث الأسعار منهارة) عند (3.26) ريال بدلاً من أسعار (--)) العادلة، يُعد تمكيناً للمستأنف ضدها من الاستفادة من خطئها المتمثل في المماثلة لأربع سنوات. فلو التزمت المستأنف ضدها بالنظام في (--)) لكان المبلغ المسترد أضعاف المبلغ المحكوم به. وهذا التناقض بين إثبات الخطأ وبين انتقاص التعويض يجعل القرار معيباً ومخالفاً لمبادئ العدالة والقاعدة الفقهية التي تقضي بمعاملة المعتدي بنقيض مقصودة.

3. استقرت مبادئ لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية (مثل القرار رقم (--))، على أن العبرة في التعاملات المالية بحسن النية وبالواقع الفعلي. وحيث إن الواقع الفعلي يثبت أن قنوات الاسترداد كانت معلقة، فإن مطالبة المستأنف بإثبات سلوك طريق مسدود يعد تناقضاً في التسبيب يوجب نقض القرار وتعديل تاريخ الاستحقاق ليكون في (--)) (تاريخ تعليق الاسترداد).

4. إن التناقض يكمن في اعتراف القرار بوقوع الضرر نتيجة التعليق، ثم القضاء بتعويض لا يجبر إلا الضرر الواقع بعد الشكوى. والصواب أن المركز القانوني للمستأنف تحول من مستثمر قابل للربح والخسارة إلى دائن بمجرد حبس ماله بغير حق في (--)). وعليه، نطلب تصحيح تاريخ الاستحقاق وربطه بمبدأ السببية المباشرة، حيث إن انخفاض قيمة الأصول هو نتيجة مباشرة لقرار الحبس غير المشروع. وإن اعتماد تاريخ (--)) بدلاً من تاريخ الاستحقاق الفعلي قد أفرغ التعويض من مضمونه وأدى إلى تقلص القيمة المستردة بنسبة فادحة تجاوزت (60%)، وهو ما يجعل القرار في صيغته



الحالية قاصراً عن تحقيق الجبر الكامل للضرر، إذ لا يستقيم شرعاً ولا نظاماً أن يتحمل الدائن (المستأنف) تبعات تآكل ماله وهو محبوس تحت يد المدين المخطئ (المستأنف ضدها).

السبب الخامس: الإجحاف في رفض التعويض المعنوي وعدم تناسب أتعاب المحاماة: لقد جانب القرار الابتدائي الصواب (في الصفحة 15) حين رفض طلب التعويض عن الأضرار المعنوية بحجة عدم تقديم بينة، وقدر أتعاب المحاماة بمبلغ زهيد لا يتناسب مع الجهد المبذول، وذلك للأوجه التالية:

1. إن الضرر المعنوي في قضايا حبس الأموال هو ضرر مفترض ينشأ بمجرد وقوع المخالفة الجسيمة وطول تجميد مدخراته لأربع سنوات كاملة (--). فالمقرر فقهاً وقضاً أن "الثابت بالعرف كالثابت بالنص"، ومن العرف أن تجميد استثمارات المستأنف، لا سيما الأجنبي المقيم بالخارج، يورثه الهم والغم والقلق المستمر على مصير أمواله. ومطالبة المتضرر ببينة مادية على هذا القلق النفسي هو تكليف بما لا يطاق ومخالفة للمنطق القضائي السليم؛ مما يوجب نقض القرار والقضاء بالتعويض الجابر لهذا الضرر.

2. إن القضاء بمبلغ (5,000) ريال يُعد إخلالاً صارخاً بمبدأ التعويض الكامل الذي يوجب إعادة المتضرر إلى حالته قبل وقوع الضرر. فهذا المبلغ الزهيد لا يغطي حتى التكاليف الإدارية، فضلاً عن الجهد الفني والقانوني الكبير المبذول في قضية مالية معقدة وشائكة، تطلبت دراسة فنية وصياغة مذكرات متعددة لدحض دفع شركة مالية كبرى. وحيث إن عقد الأتعاب المرفق يثبت استحقاق (20,000) ريال، فإن إنقاص الأتعاب إلى الربع هو تحميل للمتضرر (المستأنف) لجزء من الخسارة التي تسبب بها المعتدي، وهو ما تأباه قواعد العدالة والقاعدة الفقهية "الضرر يزال". وحيث إن تقدير الأتعاب لا ينبغي أن يكون جزافياً، بل يجب أن يعكس الجهد الفعلي المبذول، خاصة في القضايا ذات الطبيعة الفنية المعقدة. ولإثبات أن المبلغ المحكوم به (5,000) ريال لا يغطي حتى التكلفة التشغيلية لساعات العمل، نضع بين يدي عدالتكم (وأرفق ما يستند إليه) جدولاً بيانياً بالأعمال القانونية التي استلزمها الدعوى حتى مرحلة الاستئناف، والتي تثبت أن المطالبة بمبلغ (20,000) ريال هي مطالبة بالحد الأدنى العادل".

ثم أجمال وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض الفقرة (ثانياً) من منطوق القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها برد وحدات المدعي بناءً على سعر الوحدة في تاريخ بدء التعليق باعتباره تاريخ نشوء الالتزام ووقوع الضرر المباشر، وإلزامها بدفع الفارق بين ذلك السعر والمبلغ المحكوم به ابتدائياً. واحتياطاً (في حال تعذر إعادة التقييم) طلب إلزام الشركة المدعى عليها بدفع تعويض مادي إضافي يمثل جبر الضرر عن تآكل رأس المال، وقدره الفرق بين القيمة السوقية للوحدات وقت المخالفة (--). وقيمتها وقت صدور الحكم. وفي حال رفض التعويض المعنوي نطلب تعديل الفقرة (ثالثاً) من منطوق القرار محل الاستئناف، والحكم للمدعي بالتعويض عن الكسب الفائت، وذلك باحتساب نسبة العائد السنوي للودائع البنكية (--). أو العائد الخالي من المخاطر على كامل المبلغ المحتجز ابتداءً من تاريخ المخالفة في (--). وحتى تاريخ السداد الفعلي. بالإضافة إلى نقض الفقرة (خامساً) من القرار محل الاستئناف، وطلب الحكم لموكله بمبلغ قدره (10,000) ريال كتعويض عن الأضرار المعنوية، وجبراً للضرر النفسي الناتج عن احتجاز مدخراته. كما نطلب تعديل الفقرة (رابعاً) من منطوق القرار محل الاستئناف بزيادة مبلغ أتعاب المحاماة ليكون (20,000) ريال، استناداً إلى عقد الأتعاب.



وحيث تم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها ، وبتاريخ (--) تقدم وكيله بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"أولاً: الرد على الدفع بالسابقة القضائية (قرار رقم (--)): تتمسك المستأنفة في السبب الأول من لائحته سابقة قضائية تزعم فيها انتفاء مسؤوليتها بناءً على حكم سابق. ونرد على ذلك بأن هذا القياس فاسد (قياس مع الفارق) للأسباب التالية: 1- خلصت المحكمة في الدعوى الماثلة إلى ثبوت المسؤولية على الشركة نتيجة مخالفتها الصريحة لشروط وأحكام الصندوق المتعلقة بآلية تعليق الاسترداد، دون أن يكون لذلك نص نظامي عام. وبناءً عليه، فإن الأساس الذي اعتمدته المحكمة يقوم على مخالفة المادة (67) من لائحة صناديق الاستثمار، وهو تأسيس قانوني صحيح ومستقل عن السابقة التي استشهدت بها الشركة. 2- جاء في حيثيات حكم المحكمة (الصفحة 15) ما يفيد بوضوح أن شروط وأحكام الصندوق تمنح المدير صلاحية تأجيل أو تخفيض الطلبات وترحيلها إلى يوم التعامل التالي، ولا تخوله مطلقاً سلطة التعليق إلى أجل غير مسمى. ومن ثم، فإن الاستناد إلى السابقة القضائية لا يعفي المدير من تبعات مخالفته الصريحة لشروط وأحكام الصندوق، ولا سيما المادة (67) من لائحة صناديق الاستثمار التي تشترط أن يكون التعليق مؤقتاً ومحدوداً. 3- إن دعوى المستأنف ليست مجرد مطالبة باسترداد رأس المال نتيجة انخفاض قيمة الأصول (كما في السابقة)، بل هي مطالبة بالتعويض عن الخطأ الإداري المتمثل في الإهمال الجسيم في إغلاق قنوات التواصل (كما هو واضح في ردودهم على الشكوى المقدمة أمام هيئة سوق المال) وتعليق الاسترداد لأجل غير مسمى، وهو ما ثبتته المحكمة في قرارها.

ثانياً: هدم الدفع بالقوة القاهرة وقرار المحكمة العليا: تحاول المستأنفة في السبب الثاني والثالث التذرع بأن إلغاء صك أرض عقارية يمثل قوة القاهرة تنفي ركن الخطأ. وهذا دفع مردود عليه جملة وتفصيلاً: 1- نحن لا نحاسب الشركة على صدور أمر قضائي بإلغاء الصك، بل نحاسبها على فشلها الإداري في التعامل مع الأزمة، وقيامها بتعليق الاسترداد بطريقة غير مشروعة بالمخالفة للمادة (67) من لائحة صناديق الاستثمار التي توجب أن يكون تعليق الاسترداد مؤقتاً. 2- إن قيام المستأنفة بتعليق الاسترداد لأجل غير مسمى هو خيار إداري اتخذته بمحض إرادتها، وكان بإمكانها اللجوء لخيارات أخرى (مثل التعليق لفترة زمنية محددة)، وبالتالي فإن ركن الخطأ ثابت في جانبها بمخالفة النظام العام، ولا علاقة له بالقوة القاهرة التي تمنع التنفيذ كلياً. 3- إن تمسك المستأنفة بدفع القوة القاهرة يتناقض تناقضاً كلياً مع إقرارها الصريح في مذكراتها أمام المحكمة بأنها قامت بتعليق الاسترداد "بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق". هذا الإقرار يؤكد أن إجراء التعليق كان إجراءً إدارياً وواعياً، وليس نتيجة حتمية لقوة القاهرة قاضية على الإرادة؛ مما ينسف حجتها ويثبت أن الخطأ كان سوء إدارة واختياراً للخيار المخالف للنظام بدلاً من الخيارات المشروعة. 4- إن المحكمة قد ردت على هذا الدفع بشكل ضمني وواضح عندما قررت: "إن المحكمة تنتهي إلى ثبوت إخلال الشركة المدعى عليها بالتزاماتها، مما يوجب مسؤوليتها"، وأن المستأنفة لا تملك "أحقية الشركة المدعى عليها في تعليق الطلبات إلى أجل غير مسمى".

ثالثاً: الرد على الزعم بالالتزام بشروط وأحكام الصندوق: 1- تدعي المستأنفة أنها علقت الاسترداد بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق، وأن الشروط تحذر من المخاطر، والرد على ذلك بأن موافقة مجلس إدارة الصندوق لا تُضفي الشرعية على إجراء يخالف النظام العام للسوق المالية (المادة 67 من اللائحة) ومخالفة العقد المبرم مع المستثمر. كما فند الحكم الابتدائي هذا الدفع تفنيدياً قاطعاً،



حيث أوضح أن خيارات المدير في الشروط والأحكام محصورة في التأجيل أو التخفيض النسبي وترحيل الطلبات ليوم التعامل التالي، وليس الإغلاق التام والمستمر. 2. كما تدعي المستأنفة في السبب الثالث أن المادة (السابعة) من الشروط والأحكام تحذر من مخاطر الاستثمار، والرد هو بأن المحكمة استخدمت نفس اللائحة والشروط والأحكام التي تستشهد بها المستأنفة لإدانتها. حيث ثبت للدائرة أن المادة الخاصة بالاسترداد قيدت صلاحية المدير في التأجيل بضوابط زمنية محددة (يوم التعامل التالي) ولم تطلق يده في التعليق المفتوح. ومن المقرر نظاماً، وقد خالفت المستأنفة النظام والشروط بنفسها.

رابعاً: الرد على الدفع بأن الدعوى سابقة لأوانها: تكرر المستأنفة دفعها بأن الدعوى سابقة لأوانها لعدم انتهاء قضية الأرض، ونرد على ذلك بأن المحكمة فصلت في هذا الدفع ورفضته، وهو قرار صائب. إن تعليق حقوق المستثمر بانتظار قضايا عقارية شائكة قد تمتد لعقود يعني عملياً تأبيد الضرر وإفراغ الصناديق الاستثمارية من ميزتها الأساسية (السيولة). وإن مجرد وجود نزاع على أصل من أصول الصندوق لا يغل يد اللجنة عن الحكم بمسؤولية المدير عن أخطائه الإدارية تجاه المشتركين.

خامساً: التأكيد على طلباتنا في الاستئناف الأصلي: إن ردنا هذا على مزاعم الشركة لا يعني قبولنا بمنطوق الحكم الابتدائي فيما يخص تاريخ تقييم الوحدات. فبينما أصابت المحكمة في تثبيت مسؤولية الشركة وخطئها (وهو ما ندفع به ضد استئنافهم)، إلا أنها جانبت الصواب في تقدير التعويض باعتمادها عام (--) بدلاً من (--); مما كافأ المخطئ على مماطلته، وفقاً لما فصلناه في لائحتنا الاستئنافية المرفقة بملف الدعوى".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رفض استئناف الشركة المدعى عليها شكلاً وموضوعاً، وتأييد ما انتهى إليه القرار محل الاستئناف من ثبوت مسؤولية الشركة المدعى عليها، واحتياطاً، قبول مذكرة استئناف المدعي، وتعديل القرار محل الاستئناف وفقاً للطلبات الواردة في لائحة الاستئناف.

وحيث تم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي، لطلب تزويد اللجنة بما قد يكون لديها من إجابة خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعى عليها؛ الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدم فيها من أوراق.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئنافين قدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، مما يتعين معه قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برفض طلبات المدعي، وتعويض موكلته عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب نقض الفقرة (ثانياً) من منطوق القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها برد وحدات موكله بناءً على سعر الوحدة من تاريخ تعليقها لطلبات الاسترداد، وإلزامها بدفع الفارق بين ذلك السعر والمبلغ المحكوم



به ابتدائياً. واحتياطاً إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن تآكل رأس المال، وطلب تعديل الفقرة (ثالثاً) من منطوق القرار محل الاستئناف، والحكم لموكله بالتعويض عن الكسب الفائت. ونقض الفقرة (خامساً) من القرار محل الاستئناف، والتعويض عن الأضرار المعنوية التي لحقت موكله بمبلغ قدره (10,000) ريال، وتعديل الفقرة (رابعاً) من منطوق القرار محل الاستئناف والتعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (20,000) ريال.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها باسترداد وحدات المدعي في صندوق (محل الدعوى)، وأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (40,315.89) ريال تمثل قيمة استرداد وحداته في الصندوق محل الدعوى، وأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (419.29) ريال تعويضاً عن حجز رأس ماله، وأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (5,000) ريال تعويضاً عن أتعاب المحاماة، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وذلك استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، والذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وباطلاع لجنة الاستئناف على أوراق الدعوى، فقد تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في اشتراكه في الصندوق محل الدعوى التابع الشركة المدعى عليها وامتلك عدد (12,352.439) وحدة، بمبلغ إجمالي (196,500)، وبتاريخ (--). أعلنت الشركة عن صدور قرار المحكمة العليا بإلغاء صك أرض عقارية المملوكة للصندوق التي تشكل أكثر من (50%) من إجمالي أصوله، وقامت بتعليق طلبات استرداد الوحدات لحين استكمال الإجراءات النظامية، ويعترض على عدم إبلاغه بأي مستجدات حول قضية أرض عقارية وعلى تعليق الاسترداد لمدة غير محددة، وإلى عدم تصفية حقوقه، وتقصيرها في التزاماتها، ومخالفتها لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وشروط وأحكام الصندوق، وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بتزويده بجميع المعلومات الجوهرية والمستجدات المتعلقة بالصندوق، وتمكينه من تصفية حقوقه واسترداد استثماراته، وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به. ودفعت الشركة المدعى عليها بعدم صفة المدعي، وعدم تحرير الدعوى، وعدم إثبات أركان المسؤولية، كما دفعت بوقوع حدث جوهري؛ حيث أن استحواذ الصندوق على (أرض عقارية) كان بموجب صك للعقار ساري المفعول ومحدث من كتابة العدل، ونفذ مدير الصندوق كافة الاشتراطات، إلا أنها تفاجأت أثناء مراحل التطوير بصدور قرار من المحكمة العليا يقضي بإلغاء مجموعة من صكوك الأراضي ومنها صك الأرض المملوكة للصندوق، وأن الشركة المدعى عليها أوقفت طلبات الاشتراك والاسترداد في الصندوق حتى إشعار آخر، وأعلنت عن جميع المستجدات الجوهرية التي تطرأ على الصندوق، وتظلمت على قرار المحكمة العليا بإلغاء صك الأرض أمام اللجنة المختصة ولم يصدر حتى تاريخه أي قرار من لجنة النظر في الصكوك الملغاة والموقفة، وكونت مخصصاً مقابل قيمة العقار لأهمية الأرض للصندوق، حيث تمثل (87%) من أصول الصندوق، وأن لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلت من الأحكام الخاصة بأوضاع الصناديق حال تدخل جهات الاختصاص بإلغاء صكوكها وأثرها على الصناديق، كما أنه لا يتصور الاشتراك أو الاسترداد بشأن الوحدة التي لا يعلم قيمتها ولا قدرها لسبب خارج عن إرادة مدير الصندوق؛ مما تكون معه دعوى المدعي مرفوعة قبل أوانها، وطلبت رد الدعوى.

وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على ملف الدعوى وموقع السوق المالية السعودية (تداول)، تبين لها أن الصندوق محل الدعوى - طُرح في تاريخ (--)، وتضمنت مذكرة شروط وأحكام الصندوق أنه صندوق استثمار عقاري عام مفتوح، مفتوح المدة، ويهدف إلى تحقيق أهدافه عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية في المملكة وأسهم الشركات العقارية المدرجة في (تداول) وصناديق النقد والصناديق الاستثمارية العقارية العامة، وأن من مخاطر الاستثمار فيه "مخاطر الاستثمارات العقارية: يخضع الاستثمار في الصندوق لمخاطر معينة مرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري بشكل عام... كمخاطر عدم تنوع الاستثمارات: من الممكن أن يحتفظ الصندوق ببضعة



استثمارات كبيرة نسبياً لحجم أصول الصندوق"، كما تبين لها أن مدير الصندوق أعلن في تاريخ (--) ما نصّه: "تعلن الشركة المدعى عليها (مدير الصندوق)، مدير الصندوق محل الدعوى (الصندوق)، عن وقوع حدث جوهري على الصندوق محل الدعوى وهو تحوّل مدير الصندوق على نسخة من قرار صادر عن المحكمة العليا بإلغاء مجموعة من الصكوك والصكوك المتفرعة منها، وبتتبع مدير الصندوق للصكوك الملغاة، تبين أن صك الأرض المملوكة من الصندوق الواقعة أرض عقارية مشمول بهذا الإلغاء، علماً أن هذا العقار يشكل أكثر من 50% من قيمة صافي أصول الصندوق. عليه، فإن مدير الصندوق بما يملك من صلاحيات لحماية حقوق ملاك الوحدات وتحقيق مصالحهم، وحيث إن طلبات الاسترداد المقدمة لمدير الصندوق تجاوزت 10% من صافي قيمة أصول الصندوق، وحيث إنه لا يوجد نقد يغطي طلبات الاسترداد المقدمة وضرورة استخدام النقد المتوفر لأي مصاريف قانونية لازمة لحماية حقوق حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعلق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد حتى يتم اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة في شأن إلغاء الصك وإعادة تقييم قيمة وحدات الصندوق على ضوء ذلك... ومن المتوقع أن يؤثر هذا الحدث بشكل سلبي على قيمة صافي أصول الصندوق".

وحيث إن أساس الدعوى هو مطالبة المدعي إلزام الشركة المدعى عليها بتمكينه من تصفية حقوقه واسترداد استثماراته، وتعويضه بمبلغ (125,877.66) ريال تمثل الفرق بين قيمة استثماره والقيمة الحالية للوحدات، وتعويضه عن ضياع الفرص، والتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية، لما ينسبه إلى الشركة المدعى عليها من خطأ يتمثل بإخلالها بشروط وأحكام الصندوق محل الدعوى، وعدم التزامها بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها أن استحواذ الصندوق على أرض عقارية كان بموجب صك للعقار ساري المفعول ومحدث من كتابة العدل، وأن مدير الصندوق بذل كافة الاشتراطات، وأنها اتخذت العديد من الإجراءات وقدمت الاعتراضات للجهات ذات العلاقة.

وحيث أنّ المسؤولية لا تقوم إلا بتوفر أركانها من خطأ وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت هذه الأركان انعقدت المسؤولية ورتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر، وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها في ضوء ما هو ثابت في مذكرة شروط وأحكام الصندوق، وما هو مذكور في أسباب هذا القرار؛ فإنه يتعذر على لجنة الاستئناف بحث مسؤوليتها.

وأما ما طالبت به الشركة المدعى عليها من إلزام المدعي بالتعويض عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية، فيجاب عن ذلك أن المدعي مارس حقه في المطالبة بما يظنه حقاً له في مواجهة الشركة المدعى عليها؛ الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف رفض هذا الطلب.

أما بالنسبة لبقية ما أورده كلاً من وكيلي المدعي والشركة المدعى عليها في استئنافيهما، فلم ترّ فيهما لجنة الاستئناف ما يؤثر على صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق رقم 6154/ل/د/2025 لعام 1447 هـ.
ثانياً: رفض طلبات الطرفين.

منطوق قرار لجنة الفصل



أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها باسترداد وحدات المدعي في الصندوق (محل الدعوى).
ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعون ألفاً وثلاثمائة وخمسة عشر ريالاً وتسعة وثمانون هللة (40,315.89) ريال، تمثل قيمة استرداد وحداته في الصندوق محل الدعوى.
ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره أربعمائة وتسعة عشر ريالاً وتسعة وعشرون هللة (419.29) ريال، تعويضاً عن حجز رأس ماله.
رابعاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره خمسة آلاف (5,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.
خامساً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.