تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/15	6222/ل/د2/2025 لعام 1447هـ	1447/6/02هـ، الموافق 2025/11/23م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
4123/ل.س/2026 لعام 1447هـ	1447/07/29هـ الموافق 2026/01/18م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بدعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) اشترك في صندوق استثماري مُدار من قبل الشركة المدعى عليها، بـ (97) وحدة وبمبلغ قدره (99,231) ريالاً، وأنه بعد صدور التقرير السنوي للصندوق لعام (--) أظهرت النتائج تحقيق أرباح وزيادة في نسبة إشغال الوحدات السكنية أدت إلى تحسن قيمة الوحدة خلال عام (--)، بالإضافة إلى بيع عقار بمبلغ (1,500,000) ريال، إلا أن الشركة المدعى عليها لم توزع أرباح للنصف الثاني لعام (--)، وأنه طلب تقريراً مستقلاً للنصف الثاني لعام (--) إلا أنها لم تستجب لطلبه. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بتوزيع أرباح النصف الثاني لعام (--)، وتزويده بتقرير النصف الثاني لعام (--).

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6222/ل/د2/2025 لعام 1447هـ، القاضي برفض طلبات المدعي.

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

"أولاً: من حيث الشكل: 1- تم تقديم الطلب ضمن المدة النظامية المحددة. 2- يستوفي الطلب جميع الشروط الشكلية المنصوص عليها في لائحة الفصل في منازعات الاوراق المالية.

ثانياً: من حيث الموضوع: - وجود أرباح قابلة للتوزيع: القوائم المالية أثبتت تحقيق أرباح رأسمالية نتيجة مستحصلات إيجارية، ورغم ذلك لم يتم توزيعها مع أن الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق تنص على أن الهدف الأساسي هو تحقيق عوائد استثمارية وتوزيعها نصف سنوياً 'إن وجدت' وقد ثبت وجودها بالفعل؛ مما يجعل الامتناع عن التوزيع غير مبرر. - إخلال بمبدأ حسن الإدارة المالية: احتفاظ مدير الصندوق بالأرباح دون خطة واضحة أو مبررات مالية دقيقة يعد إخلالاً بمبدأ حسن الإدارة ويضر بحقوق المستثمرين، خاصة مع ارتفاع نسبة أشغال الوحدات وتحقيق أرباح صافية مثبتة بالتقارير. - مخالفة المادة الخامسة والتسعون (95) من لائحة صناديق الاستثمار: تنص المادة

(95) فقرة (ب): يجب إعداد التقارير الأولية للصندوق العقاري الخاص كل (6) أشهر على الأقل وفقاً لمتطلبات الملحق (3) من هذه اللائحة، وإتاحتها لمالكي الوحدات خلال (35) يوماً من نهاية فترة التقرير وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق، ويجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بالتقارير الأولية للصندوق عند الطلب دون أي مقابل، وحيث تم طلبها من نهاية العام (--)وتم الانتظار (90) يوم عمل منتصف شهر (--)لحين صدور التقرير السنوي (--).

ثالثاً: بناء على ما تقدم ألتمس من لجنتكم الموقرة ما يلي: -نقض الحكم الصادر بعدم إلزام مدير الصندوق بتوزيع أرباح النصف الثاني لعام (--)، حيث لم يتم توزيع أرباح منذ عام ونصف على المستثمرين شاملاً النصف الأول (--) والنصف الثاني (--). -إلزام مدير الصندوق بتوزيع الأرباح المحققة وفقاً للوائح والشروط النظامية. إن نقض الحكم محل الطعن يحقق العدالة، ويعيد التوازن بين حقوق المستثمرين والتزامات مدير الصندوق، ويعزز مبدأ الشفافية والإفصاح الذي تقوم عليه السوق المالية في المملكة العربية السعودية".

ثم أجمل المدعي طلباته في مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بتوزيع الأرباح المحققة وفقاً للوائح والشروط النظامية.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من المدعي، وبتاريخ (--) تقدمت الشركة المدعى عليها بمذكرة جوابية، متضمنةً الآتي:

"أولاً: وجود أرباح قابلة للتوزيع: نود التأكيد على أن توزيع الأرباح لا يتم تلقائياً بمجرد تحقق الإيرادات، بل يخضع لتحليل مالي دقيق لبيانات التدفقات النقدية المتاحة، وبعد خصم الالتزامات والمصاريف التشغيلية. بالإضافة إلى أن توزيع أي أرباح مشروط بوجود سيولة قابلة للتوزيع تضمن عدم الإخلال بالملاءة المالية أو استقرار المركز المالي للصندوق، لا سيما وأن الصندوق يمر حالياً بمرحلة تخارج تتطلب الحفاظ على مستوى معين من السيولة، علاوة على ذلك نفيدكم بأن مدير الصندوق ملتزم في جميع الأوقات بشروط وأحكام الصندوق والالتزام بالتوزيعات النقدية بالموعد المحدد (إن وجدت)، حيث أن هناك تحديات تؤدي إلى التأخير في توزيع التوزيعات النقدية لمالكي وحدات الصندوق أو عدم توزيعها وهي من ضمن المخاطر المحتملة المذكورة في البند (السابع) في شروط وأحكام الصندوق.

ثانياً: إخلال بمبدأ حسن الإدارة المالية: يؤكد مدير الصندوق أن هذا الادعاء غير صحيح ومخالف للواقع، حيث أن الصندوق يخضع لخطة واضحة ومحددة يجري تنفيذها فعلياً، إذ يمر الصندوق حالياً بمرحلة التخارج، وذلك كما تمت الإشارة إليه في البند السابق وفي الدعوى السابقة، ويمضي قدماً في تنفيذها وفق الجدول المعتمد. وفي هذا الإطار، تم سداد جميع الالتزامات البنكية المترتبة على الصندوق، كما تم توزيع جزء من رأس المال على مالكي الوحدات بنسبة (25%) وقد تم إشعار مالكي الوحدات بذلك، وذلك تنفيذاً لخطة التخارج المعتمدة. ويجري الصندوق حالياً المرحلة النهائية من الخطة، والتي تتمثل في إفراغ آخر وحدة سكنية متبقية فقط، والمتوقع إفراغها خلال الأيام القادمة، يعقب ذلك تصفية جميع الالتزامات المتبقية تجاه مقدمي الخدمات. وبعد استكمال ما سبق، سيتم احتساب جميع الأرباح المتحققة وتوزيعها دفعة واحدة عند اكتمال مرحلة التصفية خلال الفترة القادمة، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ويحافظ على استقرار المركز المالي للصندوق. كما يؤكد مدير الصندوق التزامه الكامل بجميع الأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية والأنظمة ذات العلاقة، بما في ذلك الإفصاح والشفافية وحقوق مالكي الوحدات، كما تم الرد على

استفسارات المدعي بشكل رسمي وموثق، إلا أنه رفض التواصل وواصل تقديم مطالبات لا تستند إلى أي سند نظامي.

ثالثاً: مخالفة المادة الخامسة والتسعون (95) من لائحة صناديق الاستثمار: نود التأكيد بأنه تمت إفادة المدعي عليه مسبقاً في نظام هيئة السوق المالية قيد رقم (--) حيث تم إفادته بأن موعد التقارير للصناديق الخاصة متضمنة القوائم المالية المدققة هي (90) يوم عمل من نهاية فترة التقرير وذلك حسب المادة (الخامسة والتسعون) من لائحة صناديق الاستثمار وتم إصدار التقرير المشار إليه خلال الفترة النظامية. ونكرر التزام مدير الصندوق الكامل بما تقضي به الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وشروط وأحكام الصندوق، وأن الإفصاحات والتقارير قد تم إصدارها ونشرها وفق الأطر الزمنية النظامية، كما تم الرد على المدعي بشكل موثق".

ثم أجمل ممثل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الجوابية بطلب رد استئناف المدعي؛ لعدم وجود أي مخالفة نظامية من قبل الشركة المدعى عليها، والتزامها الكامل بلوائح نظام السوق المالية والأنظمة ذات العلاقة وشروط وأحكام الصندوق.

لجنة الاستئناف

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

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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب نقض القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بتوزيع الأرباح المحققة.

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

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما ما أورده المدعي في مذكرة استئنافه، فلم ترَ فيه لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 6222/ل/د/2025/2 لعام 1447هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل

رفض طلبات المدعي.