



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
47/438	6481/ل/د/2026 لعام 1447هـ	1447/9/18هـ الموافق 2026/3/07م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، في تاريخ (--)، بواسطة وكيله بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها جاء فيها "استثمر المدعي بمبلغ 1,000,000 ريال في الصندوق محل الدعوى الذي تديره الشركة المدعى عليها ، وذلك من خلال اكتتاب عدد (1000) وحدة استثمارية بقيمة اسمية (1000 ريال للوحدة). وخلال فترة تشغيل الصندوق، كان المجمع العقاري مؤجراً بالكامل ويحقق عوائد إيجارية ثابتة، إلا أنه لم يتم صرف أي أرباح أو توزيعات نقدية للمستثمرين طوال مدة التشغيل، بالرغم من أن الصندوق كان يدر دخلاً ثابتاً. وعند تصفية الصندوق، تم الإعلان عن مزادين متتاليين، وفي المزاد الثاني قامت الشركة المدعى عليها نفسها بشراء العقار محل الصندوق، دون الإعلان عن مزاد ثالث كما تنص عليه شروط وأحكام الصندوق، ودون عرض التفاصيل على مالكي الوحدات أو الحصول على موافقتهم أو تصويتهم المسبق. كما تم اختيار المصفي بواسطة الشركة المدعى عليها نفسها دون إعلان رسمي أو شفافية، مما يشكل إخلالاً بمبدأ الحياد والاستقلال في إجراءات التصفية. وبناءً على ذلك، لم يسترد موكلي سوى مبلغ 560,000 ريال سعودي من أصل مليون ريال، أي بخسارة تبلغ 440,000 ريال بنسبة 44% من رأس المال المستثمر، دون مبرر نظامي أو إفصاح مالي واضح. وقد تقدم موكلي بشكوى رسمية إلى هيئة السوق المالية تم قيدها رسميًا، إلا أن الشكوى أقيمت دون صدور قرار بمعالجة الضرر المالي الواقع عليه، مما استوجب رفع هذه الدعوى أمام لجننتكم الموقرة. ثانيًا: الأساس النظامي والمخالفات:

1- مخالفة المادة (13) من لائحة صناديق الاستثمار – تعارض المصالح، النص النظامي كما ورد في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية: "يجب على مدير الصندوق التعامل مع حالات تعارض المصالح وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية، ولا يجوز لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن ممارسة أي عمل ينطوي على تعارض جوهري بين مصالحه ومصالح أي



صندوق استثمار يديره أو مصالح أي صندوق آخر أو حساب عميل آخر". الواقعة المخالفة: قيام الشركة المدعى عليها بشراء العقار محل الصندوق في المزاد الثاني باسمها، وهي الجهة نفسها التي تدير الصندوق، ما يشكل تضارباً جوهرياً بين مصالحها ومصالح المساهمين في الصندوق. 2- مخالفة المادة (21) من لائحة صناديق الاستثمار – قرارات الاستثمار النص النظامي: تُتخذ قرارات الاستثمار في الصندوق من قبل مدير الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفق سياسات الاستثمار المحددة في شروط وأحكام الصندوق، ويجب أن يراعى في القرارات الجوهرية إشراك مالكي الوحدات أو الحصول على موافقتهم عند اللزوم". الواقعة المخالفة: لم يتم إشراك مالكي الوحدات في القرار الاستثماري المتعلق ببيع العقار في المزاد أو بتصفيته، ولم تُعرض التفاصيل الجوهرية أو يُؤخذ التصويت المسبق، مما يعد مخالفة مباشرة للمادة المذكورة. 3- مخالفة شروط وأحكام صندوق الشركة المدعى عليها – بند التصفية النص كما ورد في شروط الصندوق (صفحة 54): في حال عدم وجود مزايدين في المزاد الأول والثاني، يتعين على مدير الصندوق إعادة طرح الأصل العقاري في مزاد ثالث قبل أن يُسمح له أو لأي طرف تابع له بشرائه". الواقعة المخالفة: قامت الشركة المدعى عليها بشراء المجمع العقاري في المزاد الثاني دون تنفيذ المزاد الثالث، مما يشكل إخلالاً صريحاً بشروط وأحكام الصندوق الموثقة والمعتمدة من هيئة السوق المالية. 4- مخالفة واجب الشفافية والإفصاح: النص كما ورد في شروط الصندوق (صفحة 59): "يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح الدوري عن الإيرادات الإيجارية والعوائد المحققة، وأي تغييرات جوهرية في أصول الصندوق أو سياساته الاستثمارية". الواقعة المخالفة: لم يتم الإفصاح عن الإيرادات الإيجارية أو الأرباح التشغيلية طيلة فترة تشغيل المجمع، ولم تُصدر الشركة أي تقارير مالية توضح العوائد أو أسباب عدم التوزيع. 5- مخالفة المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار – إنهاء الصندوق وتصفيته، النص النظامي: "يجوز إنهاء الصندوق وتصفيته وفق ما ورد في شروط وأحكام الصندوق، وعلى مدير الصندوق اتخاذ جميع الإجراءات النظامية التي تكفل حماية مصالح مالكي الوحدات عند التصفية". الواقعة المخالفة: تمت إجراءات التصفية دون شفافية، وباختيار مصفٍ تابع للشركة المديرة نفسها دون إعلان أو إشراك المساهمين، وهو ما يتعارض مع مبدأ حماية مصالح مالكي الوحدات. ثالثاً: الأضرار المترتبة: 1- خسارة مالية مباشرة قدرها (440,000 ريال سعودي) نتيجة التصرفات غير النظامية وتضارب المصالح. 2- حرمان موكلي من عوائد الاستثمار طوال فترة تشغيل العقار المؤجر بالكامل. 3- الإضرار بالثقة الاستثمارية نتيجة الإخلال بالشفافية والإفصاح وتجاهل حقوق المساهمين. الطلبات: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق محل الدعوى برد المبلغ المفقود من رأس المال المستثمر وقدره أربع مائة وأربعون ألف ريال سعودي (440,000 ريال)، والذي يمثل نسبة 44% من رأس المال البالغ مليون ريال سعودي (1,000,000 ريال). 2- إلزام الشركة المدعى عليها بأتعاب المحاماة وقدرها خمسون ألف ريال سعودي (24,000 ريال). 3- تحمّل الشركة المدعى عليها كامل الرسوم والمصاريف النظامية التي قد تترتب على نظر هذه الدعوى" (أرفقت ما تستشهد به).



وفي تاريخ (--)، تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرفقاتها بطلب جوابها، والتعقيب عليها في تاريخ (--).

وفي تاريخ (--)، وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها جاء فيها "أولاً/ جاء في مذكرة المدعي قوله: "استثمر المدعي بمبلغ 1,000,000 ريال في الصندوق محل الدعوى الذي تديره الشركة المدعى عليها، وخلال فترة تشغيل الصندوق، كان المجمع العقاري مؤجراً بالكامل ويحقق عوائد إيجارية ثابتة، إلا أنه لم يتم صرف أي أرباح أو توزيعات نقدية للمستثمرين طوال مدة التشغيل، بالرغم من أن الصندوق كان يدر دخلاً ثابتاً" الجواب/ الصندوق محل الدعوى هو صندوق تطوير عقاري وليس صندوق مدر للدخل، وذلك بحسب ما ورد في الصفحة 8 من شروط وأحكام الصندوق الفقرة 5 " والفقرة 6 أ، وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات " 5/ وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات، تملك قطعة أرض سكنية تجارية بحيث يتم تسجيل ملكية الأرض باسم شركة تابعة لأمين الحفظ، أو حسب ما نصت عليه لائحة صناديق الاستثمار وذلك عبر شرائها من المالك الحالي بسعر إجمالي يبلغ سبعة عشر مليون وستمائة وخمسة وتسعون ألف وأربعمائة وأربعون ريال سعودي لا غير 17,695,440 ريال سعودي، ومساحة إجمالية تبلغ أربعة وعشرين ألف وخمسمائة وسبعة و سبعون متراً مربعاً 24,577 م² وبعد ذلك يتم البدء في استخراج التراخيص وعمل التصاميم وذلك لإنشاء مجمع سكني مغلق مكون من 108 فلة سكنية بمساحات مختلفة بناءً على احتياجات السوق بالإضافة إلى مباني للخدمات العامة و مبنى إداري، وبعد انتهاء أعمال الإنشاء والتشطيبات خلال فترة تتراوح ما بين 18 - 24 شهر بعون الله سيبدأ الصندوق في تسويق الوحدات العقارية للتأجير وبعد الانتهاء من التأجير سيتم بيع المشروع بالكامل ومن ثم توزيع عوائد الصندوق على مالكي الوحدات كلا بحسب نسبته. 6/ ملخص لاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه، أ. وصف لنوع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق، سوف يستثمر الصندوق في أرض خام، يتم تطويرها من أجل إنشاء وحدات سكنية عليها، بهدف التأجير لمدة زمنية معينة ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق. التعليق القانوني/ تأسيساً على ما سبق، يتبين مجانية المدعي للصواب في دفعه، والصحيح ما تم رصده في الشروط والأحكام وتعّد حاكمة على أطرافها، ثانياً/ جاء في مذكرة المدعي قوله: "وعند تصفية الصندوق، تم الإعلان عن مزادين متتاليين، وفي المزاد الثاني قامت الشركة المدعى عليها نفسها بشراء العقار محل الصندوق، دون الإعلان عن مزاد ثالث كما تنص عليه شروط وأحكام الصندوق، ودون عرض التفاصيل على مالكي الوحدات أو الحصول على موافقتهم أو تصويتهم المسبق، كما تم اختيار المصفي بواسطة الشركة المدعى عليها نفسها دون إعلان رسمي أو شفافية، مما يشكل إخلالاً بمبدأ الحياد والاستقلال في إجراءات التصفية. الجواب/ قرار إنهاء وتصفية الصندوق جاء بعد انتهاء عمر الصندوق، وقرار الإنهاء يعدّ من مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق، وقد تم هذا القرار طبقاً لما نصت عليه لائحة صناديق الاستثمار في المادة رقم 22، ولوجود لمزاد ثالث منصوص



عليه في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، كما لا صحة لما ذكر من عدم عرض التفاصيل الخاصة بخطة التصفية أو المزاد على المدعي ومن الجدير بالذكر إحاطة سعادتكم بوقائع جوهريّة كاشفة لحثثيات الصندوق وكافة الإجراءات النظامية المتخذة بشأنه. 1- في عام (--) انتهت فترة تمديد الصندوق الأخيرة البالغة سنتين، والمنعقد اجتماعها بتاريخ (--)، وعليه، دخل الصندوق في مرحلة التصفية النظامية حسب نص لائحة صناديق الاستثمار، وتم تعيين المصفي للصندوق. 2- تم إنهاء الخطة النهائية لإجراءات تصفية الصندوق، وتم في (--)، أي قبل انتهاء الصندوق بشهر كامل، وتم إشعار هيئة السوق المالية، بخطة التصفية النهائية، وملاك الوحدات بمن فيهم المدعي. 3- تم عقد الاجتماعات اللاحقة مع ملاك الوحدات للإجابة من قبلنا نحن المصفي المعين على جميع تساؤلات مالكي الوحدات ممن لديهم تساؤلات معينة. 4- تم بعد ذلك فحص العقار المملوك للصندوق تمهيدا لعمل المزاد الإلكتروني، وتم تجهيز كافة محاضر الفرز الخاصة بعدد 108 فيلا موجودة داخل المجمع العقاري والتأكد من سلامتها وسلامة كل صك إلكتروني خاص بكل وحدة سكنية بالمجمع العقاري. 5- تم عمل ثلاث تقييمات عقارية للمجمع تمهيدا لطرحة بالمزاد من خلال شركة عقارية مرخصة حسب الأنظمة، واعتماد سعر متوسط التقييمات كافتتاح للمزاد الإلكتروني وهو مبلغ (78.800.000 ريال سعودي). 6- فيما يتعلق بالمزاد الأول، تم تنفيذ إجراءات الحملة التسويقية، وملف المزاد، والصادر من جهة عقارية مرخصة رسميا من الجهات المعنية، وتم رصد العقار في منصة رسمية للمزادات، ومعتمدة من خلال الجهات الرسمية أيضا في المملكة، وموضح تفصيلا كل ما تم حيال هذا المزاد الرسمي بالمستندات البينة، ولم نالوا جهدا في ذلك الإيضاح وتم إخطار المدعي بمجرياتة بالبريد الإلكتروني الرسمي له، وقام بالتعليق بعد ذلك بسؤاله (ما هو الإجراء القادم؟) 7- لم ينجح المزاد المشار إليه أعلاه في الوصول إلى السعر المستهدف بعد كافة الجهود المبذولة والمثبتة مستنديا وماديا وإعلاميا كذلك، وهو ما حدى إلى طلب مهلة إضافية لإنهاء إجراءات التصفية وتم إبلاغ هيئة السوق المالية بهذا الطلب، وتم أيضا إشعار ملاك الوحدات بهذا الطلب أيضا من باب بذل الحرص والعناية اللازمين تجاه ملاك الوحدات، ووضع الصورة أمامهم بشكلها الحقيقي الكامل، حيث أن تصفية عقار كبير بحجم العقار المملوك من قبل الصندوق تتطلب وقتا أطول من الوقت المرصود في لائحة صناديق الاستثمار، لا سيما وخضوع أساس عملية التصفية إلى عامل بيع العقار، الخاضع بدوره إلى عامل البيع والشراء ورغبات المستثمرين والتي لا سلطة لإدارة الصندوق و المصفي عليها، ولا تملك التأثير فيها بأي شكل من الأشكال، ولا يمكن نظاما أن تقوم موكلتي ببيع العقار جزافا دون الأخذ بالاعتبار لمبدأ العناية والحرص تجاه حملة الوحدات وعدم الإضرار بقيمة استثماراتهم، ودون الأخذ بالحسبان متوسط التقييمات المعتبرة للعقار وقت المزاد طبقا لتنظيمات المزادات العقارية، وهو ما لم يمكن الصندوق حينها من إتمام عملية المزاد والتي تعتبر أساسا وركنا مهما للتصفية. 8- بعد تعثر المزاد العلني الأول وعدم وجود مزايد على العقار أو مشتر، قامت موكلتي بتقسيم المرحلة الإضافية البالغة (سنة أشهر)، ما بعد انتهاء الستة أشهر الأولى (فترة التصفية الأولية)، إلى جانبين أساسيين هما:



أ- جانب حماية وصيانة الأصل العقاري، وهنا نجحت موكلتي في تأجير المجمع بالكامل بمبلغ منافس جدا بلغ ستة ملايين ريال، وبعقد إلكتروني له قوة السند التنفيذي، وذلك يجعل العقار مرغوبا أمام أعين المستثمرين الباحثين عن العقارات المدرة للدخل. ب- جانب التعاقد مع مسوقين عقاريين مختلفين عن السابق ممن يتمتعون بالخبرة العقارية المختصة بالعقارات، وهنا قامت موكلتي بالتعاون مع مسوق آخر ليقوم بالتصفية (ولا علاقة لمكتبنا القانوني به، ولم نتعاقد معه وتعاقدت موكلتي معه بشكل مباشر وهو الشركة (أ) لتولي مهام تسويق العقار من خلال أسلوب التسويق الخاص ابتداء ومن ثم العام في حال عدم نجاح الأسلوب الخاص، والشركة (أ) شركة مختصة في بيع العقارات الكبيرة كحال عقار الصندوق. ت- تم توقيع عقد الوساطة الإلكتروني، وتم بحمد الله في عام (--) بيع العقار بالكامل بمبلغ سبعين مليون ريال سعودي عن طريق المزاد الرسمي ومن خلال المنصة الرسمية المعتمدة من الهيئة العامة للعقار، ومن مركز الإسناد والتصفية (إنفاذ)، مرفق الملف التسويقي كاملا لعملية بيع العقار في مزاده الثاني بعد تعثر المزاد الأول، وهنا ملحظ مهم ينبغي التأمل فيه، وهو أن المزاد الثاني رسا بسعر مقارب جدا لسعر افتتاح المزاد الأول، والفارق قرابة 10% فقط من سعر افتتاح المزاد المتعثر الأول. ثالثاً/ جاء في مذكرة المدعي قوله: " مخالفة المادة (13) من لائحة صناديق الاستثمار - تعارض المصالح، وذلك بقيام الشركة المدعى عليها بشراء العقار محل الصندوق في المزاد الثاني باسمها، وهي الجهة نفسها التي تدير الصندوق، ما يشكل تضارباً جوهرياً بين مصالحها ومصالح المساهمين في الصندوق. الجواب/ تمت هذه الخطوة من قبل مدير الصندوق وفقاً للإجراءات المستقلة التي تساهم في مبدأ الحرص والعناية تجاه ملاك الوحدات الآخرين في الصندوق حتى لا يتم بيع العقار بسعر متدن نظراً لأن المزاد الذي تم في عام (--) هو المزاد الثاني وذلك بعد تعثر المزاد الأول، وقد تم تأسيس صندوق استثماري مستقل والدخول في المزاد العام مثله مثل أي مستثمر آخر ومن خلال منصة عامة لجميع المستثمرين داخل المملكة العربية السعودية رغبة من موكلتي في المساهمة في إنجاح المزاد لا سيما وأن موكلتي تمتلك أكثر من 42% من وحدات الصندوق وأي ضرر يحدث في فشل المزاد سيكون نصيبها منه نصيب الأسد، ويقع عليها واجب الحرص والعناية تجاه أموال وأصول مساهميها وكذلك ملاك الوحدات، وحسب المتبع نظاماً فإن المزاد الثاني لأي عقار تحت التصفية يكون عرضة للبيع بسعر أقل من التقييمات السابقة المربوطة بالمزاد الأول ولا يخفى على كريم علمكم أن العقارات المماثلة عند تصفيتها في مزادها الثاني أو الثالث جرى العرف التجاري على خفض قيمتها بنسب تتراوح من 20% إلى 25% و هو ما لم يتم في حالتنا الماثلة، حيث كان النزول قرابة 10% فقط من سعر افتتاح المزاد العلني المتعثر الأول، مع العلم أن توصية المسوق العقاري كانت أن يكون قيمة افتتاح المزاد أقل ب 16% لضمان نجاح المزاد، وهذا يؤكد حرص مدير الصندوق على حقوق و استثمارات عملائه ومساهميهم، و ملاك الوحدات ويحقق بذل الحرص والعناية اللازمتين تجاه كل من ملاك الوحدات والمساهمين لدى مدير الصندوق وحفظ أموال وأصول العملاء. رابعاً/ جاء في مذكرة المدعي قوله: " مخالفة شروط وأحكام صندوق الشركة المدعى



عليها - بند التصفية، النص كما ورد في شروط الصندوق (صفحة 54): "في حال عدم وجود مزايدين في المزاد الأول والثاني، يتعين على مدير الصندوق إعادة طرح الأصل العقاري في مزاد ثالث قبل أن يُسمح له أو لأي طرف تابع له بشرائه" الواقعة المخالفة/ قامت الشركة المدعي عليها بشراء المجمع العقاري في المزاد الثاني دون تنفيذ المزاد الثالث، مما يشكل إخلالاً صريحاً بشروط وأحكام الصندوق الموثقة والمعتمدة من هيئة السوق المالية. الجواب/ ما ذكره المدعي غير صحيح، ونطلب من كريم عنايتكم توجيه المدعي بتزويدنا بنسخة من الشروط والأحكام التي تنص على ما ذكره هنا. خامساً/ جاء في مذكرة المدعي قوله: "مخالفة واجب الشفافية والإفصاح، النص كما ورد في شروط الصندوق (صفحة 59):"يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح الدوري عن الإيرادات الإيجارية والعوائد المحققة، وأي تغييرات جوهرية في أصول الصندوق أو سياساته الاستثمارية". الواقعة المخالفة: لم يتم الإفصاح عن الإيرادات الإيجارية أو الأرباح التشغيلية طيلة فترة تشغيل المجمع، ولم تُصدر الشركة أي تقارير مالية توضح العوائد أو أسباب عدم التوزيع. الجواب/ نطلب من كريم عنايتكم توجيه المدعي بتزويدنا بنسخة من الشروط والأحكام التي تنص على ما ذكره هنا وتحديدًا الصفحة رقم (59)، كما نؤكد لسعادتكم ان جميع تقارير أداء الصندوق ترسل بشكل دوري أولاً بأول للمدعي وعلى بريده الإلكتروني المسجل في اتفاقية فتح الحساب الاستثماري، وبإمكاننا تزويدكم بها عند طلبكم الكريم. سادساً/ جاء في مذكرة المدعي قوله: "مخالفة المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار - إنهاء الصندوق وتصفيته النص النظامي: "يجوز إنهاء الصندوق وتصفيته وفق ما ورد في شروط وأحكام الصندوق، وعلى مدير الصندوق اتخاذ جميع الإجراءات النظامية التي تكفل حماية مصالح مالكي الوحدات عند التصفية". الواقعة المخالفة: تمت إجراءات التصفية دون شفافية، وباختيار مصفٍ تابع للشركة المديرة نفسها دون إعلان أو إشراك المساهمين، وهو ما يتعارض مع مبدأ حماية مصالح مالكي الوحدات" الجواب/ قرار إنهاء وتصفية الصندوق تعد من مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق، وشركة المزادات التي قامت بترتيب المزاد وبيع العقار وهي (الشركة (أ)) ليست شركة تابعة لمدير الصندوق ولا علاقة لمدير الصندوق أو أي من شركاته بها، وعلى من يدعي وجود العلاقة ان يثبتها أولاً، ثم عليه أن يثبت وجه المخالفة والخطأ قبل توجيه المسؤولية على موكلتي، وأما ما يتعلق بدورنا هو التأكد فقط من سلامة الإجراءات النظامية دون تدخل في عملية البيع المعلنة على عموم الجمهور أو تصرف فيها، كما نحيط سعادتكم ان المدعي يعلم تمام العلم عملنا القانوني ويقوم بمراسلتنا بشكل شخصي بهذا الخوص كما هو مرفق ادناه، فكيف يدعي عدم علمه وجهله ؟ بل عند فشل المزاد الأول تم إخطاره وإخطار هيئة السوق المالية كذلك وفيها بياناتنا كاملة فكيف يدعي عدم علمه؟ يظهر لسعادتكم هنا علم المدعي الكامل بالمزاد الأول وسؤاله عن الثاني الموجه لنا شخصياً، فكيف يزعم جهله بنا وعدم علمه بالتصفية؟ النتيجة/ من خلال ما سبق، يتضح لسعادتكم أن موكلتي بذلت كامل الحرص والعناية ولا تزال، تجاه كل من حملة الوحدات والمساهمين لديها، وتجاه العقار المملوك من قبل الصندوق على حد سواء، وقد تم بحمد الله تصفية العقار بالبيع بالمزاد العلني من خلال منصة



رسمية ومرخصة من الجهات الحكومية المختصة، وتم توزيع متحصلات البيع على ملاك الوحدات، وتم إصدار القوائم المالية الختامية وإقفال الصندوق بشكل نظامي وتم إخطار هيئة السوق المالية وملاك الوحدات بذلك. الطلبات/ إصدار قرار برفض الدعوى للأسباب الموضحة أعلاه" (أرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ (--)، تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة ومرفقاتها، بطلب جوابه.

وفي تاريخ (--)، وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها "أولاً: بشأن وصف الصندوق بأنه "تطويري" وواجبات الإفصاح القاصرة لا خلاف على أن الصندوق محل الدعوى العقاري مصنف كصندوق تطويري، إلا أن هذا الوصف لا يعفي مدير الصندوق من واجب الإفصاح الكامل عن الإيرادات الفعلية المتحققة خلال فترة تشغيل الأصل، ولا يبرر تغييب أثر تلك الإيرادات على صافي حقوق مالكي الوحدات. وحيث أقرت الشركة المدعى عليها بأن المجمع العقاري تم تأجيله بالكامل خلال فترة التصفية، فإن السؤال النظامي الملزم بالإجابة ليس عن وجوب التوزيع، وإنما عن مصير الإيرادات المتحققة وكيف انعكست محاسبياً على نتيجة التصفية، إلا أن الإفصاحات التي قُدمت جاءت بصورة مجتزأة لا تعكس الوضع المالي الحقيقي للصندوق عند التصفية، إذ تم الإشارة إلى وجود إيرادات إيجارية دون بيان مصيرها أو أثرها على صافي حقوق مالكي الوحدات، ودون تفسير الفجوة الجوهرية بين تلك الإيرادات وبين الخسارة النهائية التي تكبدها المستثمرون، وهو ما يشكل إفصاحاً قاصراً في جوهره ومضللاً في مضمونه، ومخالفاً لمبدأ الشفافية وحماية المستثمرين. ثانياً: بشأن شراء الشركة المدعى عليها للأصل العقاري محل الصندوق (تعارض المصالح). الثابت من المذكرة الجوابية، وبإقرار الشركة المدعى عليها الصريح، قيامها بالدخول في المزاد وشراء الأصل العقاري محل الصندوق الذي تتولى إدارته، مبررة ذلك بأنها شاركت "مثلها مثل أي مستثمر آخر". وهذا الإقرار كافٍ بذاته لإثبات واقعة الشراء، إذ إن العبرة بصفة المشتري لا بوسيلة الشراء. فكون الشراء تم عبر منصة مزاد عامة لا ينفي قيام تعارض المصالح، متى كان المشتري هو ذاته مدير الصندوق. وحيث تحظر المادة (13) من لائحة صناديق الاستثمار على مدير الصندوق ممارسة أي عمل ينطوي على تعارض جوهري بين مصالحه ومصالح الصندوق أو مالكي وحداته، فإن اجتماع صفة "مدير الصندوق" مع صفة "مشتري أصل من أصوله" يكفي لقيام تعارض المصالح المحظور نظاماً، دون اشتراط إثبات سوء نية، أو تفضيل سعر، أو تحقيق منفعة لاحقة. ثالثاً: بشأن ما أثير حول عدد المزايدات لا يبني المدعي دعواه على وجود التزام شكلي بعدد معين من المزايدات، وإنما على سلوك الشركة المدعى عليها أثناء التصفية. فإن تعثر المزاد الأول ثم المزاد الثاني، ثم انتهائها إلى شراء الأصل بنفسها، دون استنفاد بدائل تسويقية أوسع، أو إشراك فعلي لمالكي الوحدات، أو عرض خيارات مستقلة عليهم، يُعد قرينة قوية على سوء استعمال السلطة التقديرية ويعزز قيام تعارض المصالح، بصرف النظر عن عدد المزايدات. وعليه، فإن حصر النزاع في مسألة "عدد المزايدات" يُعد صرفاً للنظر عن جوهر المخالفة النظامية. رابعاً: بشأن المصفي ومسؤولية مدير الصندوق: 1- تدفع الشركة



المدعى عليها بأن المصفي جهة مستقلة، إلا أن ذلك لا يعفي مدير الصندوق من مسؤوليته النظامية عن حماية مصالح مالكي الوحدات حتى اكتمال التصفية. فالمساءلة في هذه الدعوى موجهة إلى مدير الصندوق عن قراراته وسلوكه وإدارته للتصفية، ولا تنتفي هذه المسؤولية بإسناد بعض الإجراءات إلى مصف أيًا كانت صفته. خامسًا: بشأن الادعاء بعلم المدعي بإجراءات التصفية إن علم المدعي بإجراءات التصفية أو مراسلاته بشأنها لا يُكسب تلك الإجراءات مشروعية نظامية، ولا يُعد موافقة صريحة أو ضمنية على شراء مدير الصندوق للأصل أو على آلية التصفية المتبعة. فالعلم شيء، والموافقة النظامية المستقلة شيء آخر، ولا يجوز الخلط بينهما لتبرير تعارض مصالح محظور بنص النظام. سادسًا: بشأن الضرر والخسارة الثابت أن المدعي استثمر مبلغ (1,000,000 ريال سعودي) ولم يسترد سوى (560,000 ريال)، بخسارة قدرها (440,000 ريال) تمثل (44%) من رأس المال. وهذه الخسارة لم تكن نتيجة تقلبات سوقية مجردة، وإنما نتيجة قرارات إدارية محددة محل مساءلة نظامية، على رأسها شراء مدير الصندوق للأصل وتغيير مسار التصفية. الطلبات بناءً على ما تقدم، نطلب من لجننتكم الموقرة ما يلي: 1- رفض دفع الشركة المدعى عليها الواردة في مذكرتها الجوابية. 2- ثبوت مخالفة الشركة المدعى عليها لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، ولا سيما المادة (13) 3- إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن الضرر المالي اللاحق به بمبلغ (440,000 ريال سعودي). 4- إلزام الشركة المدعى عليها بأتعاب المحاماة".

وفي تاريخ (--)، تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، بطلب جوابها. وفي تاريخ (--)، وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها جاء فيها "نفيد سعادتكم بتنازل المدعي عن دعواه وتوقيع محضر بذلك بينه وبين موكلتي الشركة المدعى عليها وبالتالي تصبح هذه الدعوى منتهية مرفق لكم المحضر" (أرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ (--)، تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة ومرفقاتها بطلب جوابه. وفي تاريخ (--)، خاطبت الدائرة المدعي بطلب رده على محضر التنازل المرفق من قبل الشركة المدعى عليها، وإفادتها عن رغبته في التنازل عن الحق المدعى به في هذه الدعوى، أو أن ذلك يقتصر على التنازل عن هذه الدعوى فقط دون الحق المدعى به.

وفي تاريخ (--)، وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي جاء فيها "بناءً على طلب موكلي ورغبته الصريحة، وبموجب محضر التنازل الموقع من الطرفين، فقد تنازل موكلي تنازلاً تاماً ونهائياً عن هذه الدعوى وعن كامل الحق المدعى به محلها، وأبرأ ذمة الشركة المدعى عليها وفق ما هو ثابت في المحضر المرفق. وعليه، نلتمس من فضيلتكم إثبات ذلك، والحكم بانقضاء الدعوى وإقفال ملفها نظاماً".

وفي ضوء ما سبق، قررت الدائرة الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة؛ تمهيداً لإصدار قرار فيها.

الأسباب



حيث إن موضوع الدعوى هو نزاع بين مستثمر وإحدى مؤسسات السوق المالية في شأن الاستثمار في صندوق استثماري عقاري خاص، فإن هذه الدعوى تعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة المقرر بموجب نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/06/02هـ، وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في أنه اكتتب في (1000) وحدة في الصندوق محل الدعوى، المدار من قبل الشركة المدعى عليها، بمبلغ (1,000,000) ريال، ويدعي أنه خلال فترة تشغيل الصندوق، لم يتم صرف أي أرباح أو توزيعات نقدية للمستثمرين طوال مدة التشغيل، ويدعي أنه في مرحلة تصفية الصندوق تم الإعلان عن مزادين متتاليين، وفي المزاد الثاني اشترت الشركة المدعى عليها العقار محل الصندوق، دون الإعلان عن مزاد ثالث بالمخالفة لشروط وأحكام الصندوق، ودون عرض التفاصيل على مالكي الوحدات أو الحصول على موافقتهم أو تصويتهم المسبق، كما تم اختيار المصفي بواسطة الشركة المدعى عليها دون إعلان رسمي أو شفافية، مما يشكل إخلالاً بمبدأ الحياد والاستقلال في إجراءات التصفية، ونتيجة لذلك تعرض للخسارة المدعى بها وقدرها 44% من رأس المال، وهو يطالب بإلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن الخسارة، والتعويض عن أتعاب المحاماة وتحمل الرسوم والمصاريف النظامية، في حين دفعت الشركة المدعى عليها بأن المدعي جانب الصواب وأن ما تضمنته الشروط والأحكام يعدّ حاكماً على أطرافها، وأن قرار إنهاء وتصفية الصندوق جاء بعد انتهاء عمر الصندوق، وأن قرار الإنهاء يعدّ من مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق، وأنه لا وجود لمزاد ثالث منصوص عليه في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، كما لا صحة لما ذكر من عدم عرض التفاصيل الخاصة بخطة التصفية أو المزاد على المدعي، وأن جميع تقارير أداء الصندوق ترسل بشكل دوري أولاً بأول للمدعي وعلى بريده الإلكتروني المسجل في اتفاقية فتح الحساب الاستثماري، وأنها بذلت كامل الحرص والعناية ولا تزال تجاه كل من حملة الوحدات والمساهمين لديها، وتجاه العقار المملوك من قبل الصندوق على حد سواء، وأنه تم تصفية العقار بالبيع بالمزاد العلني من خلال منصة رسمية ومرخصة من الجهات الحكومية المختصة، وتم توزيع متحصلات البيع على ملاك الوحدات، وتم إصدار القوائم المالية الختامية وإقفال الصندوق بشكل نظامي، وتم إخطار هيئة السوق المالية وملاك الوحدات بذلك، وطالبت برفض الدعوى؛ وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث تقدمت الشركة المدعى عليها للدائرة في تاريخ (--) بمذكرة تضمنت أن الطرفين اصطالحا على أن يتنازل المدعي عن هذه الدعوى، وأرفقت محضر تنازل موقع من الطرفين، جاء فيه "ثانياً: أقر الطرف الأول بتنازله التام عن الدعوى رقم (--) أمام لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أقامها ضد الطرف الثاني. ثالثاً: أقر الطرف الأول أنه يرى ذمة الطرف الثاني تماماً بمجرد التوقيع على هذا المحضر..."، وحيث أقر المدعي في مذكرته الواردة إلى الدائرة في تاريخ (--)، بتنازله تنازلاً تاماً



ونهايةً عن هذه الدعوى وعن كامل الحق المدعى به محلها، وأبرأ ذمة الشركة المدعى عليها وفق ما هو ثابت في المحضر.

وحيث تنص المادة (السبعون) من نظام المرافعات الشرعية على أن "للخصوم أن يطلبوا من المحكمة في أي حال تكون عليها الدعوى تدوين ما اتفقوا عليه من إقرار أو صلح أو غير ذلك في محضر الدعوى، وعلى المحكمة إصدار حكم بذلك".

وحيث تنص المادة (الثانية والتسعون) من نظام المرافعات الشرعية على أنه "يجوز للمدعي ترك الخصومة بتبليغ يوجهه إلى خصمه، أو تقرير منه لدى الكاتب المختص في المحكمة، أو بيان صريح في مذكرة موقع عليها منه، أو من وكيله، مع إطلاع خصمه عليها، أو بإبداء الطلب شفهيًا في الجلسة وإثباته في ضبطها، ولا يكون الترك بعد إبداء المدعى عليه دفوعه إلا بقبوله"، كما تنص المادة (1/92) من اللائحة التنفيذية للنظام المشار إليه على أن "ترك الخصومة هو: تنازل المدعي عن دعواه القائمة أمام المحكمة مع احتفاظه بالحق المدعى به بحيث يجوز له تجديد المطالبة به في أي وقت"، وحيث تقدم المدعي بطلب التنازل عن الدعوى كاملة وعن الحق المدعى به في مواجهة الشركة المدعى عليها وفق ما ورد في هذه الأسباب؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى ثبوت تنازل المدعي عن دعواه والحق المدعى به.

ولما تقدم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قرّرت الدائرة الآتي:

انقضاء الدعوى بانتهاء الخصومة.