تعديل لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/190	5678/ل/د1/2025م لعام 1446هـ	1446/09/11هـ، الموافق 2025/03/11م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3775/ل.س/2025 لعام 1446هـ	1446/11/29هـ الموافق 2025/05/27م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ (--) اشترك في الصندوق محل الدعوى، وأن الشركة المدعى عليها بصفتها مديراً للصندوق أعلنت في تاريخ (--) انتهاء مدة الصندوق وأن الانتهاء من تصفية الصندوق وصرف العائدات على ملاك الوحدات سيتم خلال (60) يوماً، إلا أنه لم يتم الصرف حتى تاريخه، وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق وإعادة رأس ماله وتسليمه الأرباح وكافة العوائد، وتحمل أي خسائر في الصندوق أو مصاريف إضافية بسبب تفريطها في تصفية الصندوق لمدة 7 سنوات، وإلزامها بتعويضه عن أتعاب المحاماة بالإضافة إلى مبلغ قدره (50,000) ريال نتيجة فوات الربح.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5678/ل/د1/2025م لعام 1446هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في صندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وسبعة وستون ألف وتسعمائة وخمسة وخمسون ريال وخمسة وثمانون هللة (367,955.85)، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وتسعة وخمسون ريالاً وتسع وثمانون هللة (27,559.89)، تعويضاً عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

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

"أسباب الاعتراض على الحكم: تتلخص أسباب الاعتراض على القرار في مخالفة الفقرة رابعاً من منطوقه لحكم المادة (120) من نظام المعاملات المدنية، والمادة (٥/3) من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية. ذلك أن المطالبة بالتعويض عن أتعاب المحاماة في الدعوى توافرت فيها أركان المسؤولية الموجبة للتعويض، وتتمثل في: 1) ركن الخطأ: المتمثل في تعنّت الشركة المدعى عليها وامتناعها عمداً عن إنهاء الصندوق وعن تصفيته وبيع أصوله وتسليمي حصتي فيه. على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال ستة أشهر من تاريخ قرار إنهاء الصندوق في تاريخ (--) وفقاً لما تقضي به لائحة صناديق الاستثمار العقاري. 2) ركن الضرر: المتمثل في إلجائي بسبب ذلك الخطأ إلى التعاقد مع محام وتحمل أتعابه لقيد هذه الدعوى وصياغة صحيفتها وتقديم الأدلة والإجابة عن دفوع المدعى عليها، وصياغة الاعتراض على الحكم. 3) العلاقة السببية بين الخطأ والضرر: وهي ثابتة بالبديهة والاضطرار فما تحملته من أتعاب المحاماة كان نتيجة طبيعية لخطأ الشركة المدعى عليها الموصوف أعلاه.

وحيث إن من الثابت أن تعنّت الشركة المدعى عليها وامتناعها عمداً عن إنهاء الصندوق وعن تصفيته وبيع أصوله وتسليمي حصتي فيه على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال ستة أشهر من تاريخ قرار إنهاء الصندوق في تاريخ (--) وفقاً لما تقضي به لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ قد نتج عنه بصورة مباشرة ومنفردة تحملي أتعاب المحامي الذي تولى قيد هذه الدعوى وصياغة صحيفتها وتقديم الأدلة والإجابة عن دفوع الشركة المدعى عليها، وصياغة الاعتراض على القرار الابتدائي. وحيث إنه بناءً القرار على عدم تقديمي ما يثبت استحقاقي الأتعاب في ظل توافر أركان المسؤولية الموجبة للتعويض على النحو المبين أعلاه، ووجود عقد أتعاب محاماة يعد قصورا في التسبيب ومخالفة للثابت بالأوراق والواقع. وحيث إن المادة (120) من نظام المعاملات المدنية نصت صراحة على أن: 'كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض'، كما نصت المادة (5/3) من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على أن: 'للمتضرر من الدعوى المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر'، مما يستوجب إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضي عما تكبدته من أتعاب المحاماة. فإن القرار المعترض عليه -عندما قضى في الفقرة رابعاً من منطوقه برفض مطالبتي بالتعويض عما تكبدته من أتعاب المحاماة -بسبب خطأ الشركة المدعى عليها- يكون مخالفًا للنظام ومستوجباً للنقض جزئياً".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء الفقرة (رابعاً) من القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع له مبلغاً قدره (50,000) ريال تعويضاً عن أضرار التقاضي، والحكم بتأييد الفقرات (أولاً، وثانياً، وثالثاً) من القرار محل الاستئناف.

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

"أسباب الاستئناف: وحيث انتهى الحكم في منطوقه إلى نتائج تفتقر إلى ما يسندها من أدلة وقرائن، ويشوبها قصور شديد في التسبيب ومخالفة للمبادئ القضائية المستقرة لدى اللجنة ولجنة الاستئناف مما يؤثر على سير العدالة، كذلك جاء القرار -محل الاعتراض- باجتهاد اللجنة لسد الفجوة النظامية حيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، إلا أن اللجنة قد أخطأت فيما توصلت إليه، حيث أنها لم تأخذ في عين الاعتبار جميع الجوانب التي تحيط في الإجراءات التي قررتها، والتي من ضمنها حجم العدد الخاص بمالكي الوحدات في الصندوق وما قد سيؤثر هذا القرار على الشركة المدعى عليها ومع العدد الكبير من مالكي الوحدات الاستثمارية على الرغم من بذل العناية، وهو ما أدى إلى قصور شديد في الاستدلال والتسبيب، الأمر الذي يستوجب معه نقض

القرار لما اعتراه من عيوب، ولما سيتم إيضاحه من أسباب تفصيلاً في هذه اللائحة؛ كما نتقدم لسعادتكم ببيان الأحداث الجوهرية من الدعاوى القضائية المتعلقة بالأصول المملوكة للشركة ذات الغرض الخاص بحفظ أصول الصندوق، والمبررات التي أثرت على تصفية وتسيل أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات، بالإضافة إلى تقييم الوحدات الأخير، والمقيمة بمبلغ وقدره (0.4561) للوحدة الاستثمارية، وفقاً لما ورد في التقرير السنوي للصندوق لعام (--) المشهر لدى ملاك الوحدات من خلال موقع التداول، والذي يؤكد بأن اللجنة قد أخطأت في تقييم الوحدات الاستثمارية عند الحكم بالزام الشركة المدعى عليها قيمة الوحدات.

1. أسباب الاعتراض من الناحية الشكلية: نفيد سعادة أعضاء لجنة الاستئناف الموقرة بأن الشركة المدعى عليها تتمسك بجميع ما ورد في المستندات والمذكرات المقدمة خلال مرحلة الترافع في الدعوى، وبالأخص ما ورد في اللائحة الختامية من الدعاوى التي أقامتها الشركة المدعى عليها على المطور المعين في الصندوق محل الدعوى وذلك لمحاسبته عن العيوب الإنشائية في العقار الخاص بالصندوق، بالإضافة إلى عدد الدعاوى المقامة من قبل ملاك الوحدات العقارية لفسخ عقد بيع العقار، والدعاوى المزمع رفعها على المطور للتعويض عن الفرق في قيمة العقار الذي يؤول إلى الصندوق، مما يستحيل معه تصفية الشركة ذات الغرض الخاص لحفظ أصول الصندوق، مما يمنع إمكانية تصفية الصندوق وفقاً لنظام الشركات؛ كما نتقدم لمقام لجنة الاستئناف بتفاصيل الاعتراض على القرار من خلال الدفوع الآتية:

أولاً: رفع الدعوى قبل أوانها: حيث إن الدفوع الشكلية هي من الدفوع التي يجب إبداؤها قبل أي طلب أو دفاع في الدعوى ويجب على الجهة القضائية الحكم بموجبها دون طلب من أطراف الدعوى، وعليه، نؤكد لأعضاء لجنة الاستئناف الموقرة بأنه سبق وأن قام مدير الصندوق بدعوة ملاك وحدات الصندوق للتصويت على إنهاء الصندوق وتصفية أصوله وبيعها أو تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية، وقد قام ملاك وحدات الصندوق بالتصويت على إنهاء الصندوق، وذلك بناءً على محضر اجتماع ملاك وحدات الصندوق بتاريخ (--)، وقد قامت الشركة المدعى عليها بتقديم خطة بيع الأصول لمجلس إدارة الصندوق، وحيث لم يتمكن مدير الصندوق من بيع جميع أصول الصندوق وتسييلها في المزاد وفقاً لخطة بيع أصول الصندوق، وبما أن ما يزيد عن خمسين (50%) من أصول الصندوق لم يتم تسييلها بعد حتى تاريخ هذه المذكرة، وبالتالي، فإن الشركة المدعى عليها تدفع برفع الدعوى قبل أوانها حيث إن المدعي يطلب باستعادة استثماره قبل بيع أصول الصندوق، وحيث إن الشركة المدعى عليها لا تزال تعمل على إنهاء الصندوق من خلال إتمام إصلاح العيوب التي كانت بسبب المطور العقاري، وحيث إن العيوب الإنشائية من العيوب الخفية، وحيث إن مدير الصندوق قد بين لملاك الوحدات ما سيعزم القيام به وما يواجهه من الدعاوى والمطالبات والتي لا تزال منظورة لدى القضاء وهي المانعة من إنهاء التصفية حتى هذه اللحظة، وعليه تطلب المدعى عليها الحكم بعدم قبول هذه الدعوى.

ثانياً: الحكم بما لم يطلبه المدعي: وكما لا يخفى على سعادتكم بأن الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية وشبه القضائية، يجب أن يكون متسقةً مع ما طلبه أطراف الدعوى، ويجب على الجهة القضائية عدم الحكم بما لم يطلبه أطراف الدعوى، وبالرجوع إلى القرار نجد بأن اللجنة قد حكمت بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق، بالرغم من أن المدعي لم يطلب إنهاء اشتراكه في الصندوق وفقاً لما ورد في لائحة دعواه، وقد جعلت المادة مئتان من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1435/01/22هـ، بأن الحكم بشيء لم يطلبه أطراف الدعوى أساساً لالتماس

الحكم، حيث نصت الفقرة (د) من الفقرة (1) على أنه 'يحق لأي من الخصوم أن يلتمس إعادة النظر في الأحكام النهائية، إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو قضى بأكثر مما طلبوه'، بالتالي، فإن اللجنة قد أخطأت بالحكم بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق بالرغم من عدم طلبه ذلك.

2. التمهيد الأساسي للاعتراض على القرار: إنه وحرصاً منا على إيضاح الأمور المتعلقة بالصندوق فإننا نتقدم لمقام اللجنة بهذا التمهيد الأساسي والذي يشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا الاعتراض، وفيما يلي بيان هذا التمهيد من خلال النقاط الآتية: التمهيد المتعلق بحياة الصندوق: يعتبر الصندوق من الصناديق المقفلة التي تعمل لغرض التطوير الأولي ثم البيع وذلك من خلال تملكه للأرض، وقد عين الصندوق بشأن التطوير المطور: الشركة (أ)، والذي ينطبق على الصندوق الوصف الوارد في المادة رقم (10/أ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ('اللائحة'). وحيث سبق للمدعي الاشتراك في هذا الصندوق من خلال الموافقة على الشروط والأحكام ('الشروط والأحكام')، والذي أصبح المدعي مع الشركة المدعى عليها في علاقة عقدية من خلالها تقوم المدعى عليها بإدارة الصندوق؛ استناداً للمادة رقم (9) من اللائحة. وحيث نصت اللائحة على اعتبارات الأخذ بالمصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها؛ قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ('قائمة المصطلحات')، وحيث إن الصندوق يأخذ في أحكامه فيما لم يرد بشأنه نص خاص الأحكام المتعلقة بنظام الشركات، ونظام المعاملات المدينة وذلك على اعتباره أنه متعلق بحصص مشاعة مشتركة في تملك الربح وتحمل الخسارة المحدودة لرأس المال؛ الأمر الذي نستصحب معه في بيان دفوعنا وردنا بشأن هذه الدعوى بجملة الأنظمة والشروط آنفة البيان، وفيما يلي نسرد لكم التصرفات والوقائع المؤثرة، وأثرها على هذه الدعوى:

الأمور المتعلقة بالتصرفات والوقائع المؤثرة قبل قرار ملاك الوحدات بالتصفية: 1- يعتبر الصندوق من الصناديق ذات المخاطر العالية، والتي قد يتحمل المدعي خسارة رأس ماله كاملاً وذلك استناداً لما جاء في الشروط والأحكام التي وافق الشركة المدعي عليها. (كرماً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 2، ورقم 9، ورقم 13، ورقم 14، ورقم 15 من الشروط والأحكام). 2- أن المدعي تعهد بتحمله للخسارة الواقعة على الوحدة الاستثمارية. (كرماً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 29 من الشروط والأحكام). 3- أن الشروط والأحكام الموافق عليها من قبل ملاك الوحدات بما فيهم المدعي قد بينت بأن المطور المعين هو الشركة (أ)، وأن المطور سيقوم بتطوير كل المشروع وفقاً لاتفاقية التطوير، وأن الصندوق سيعتمد على خبرة المطور. (كرماً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 4، ورقم 11 من الشروط والأحكام). 4- أن الشركة المدعى عليها قامت ببذل العناية في حماية مصالح ملاك الوحدات الاستثمارية وذلك بإقامة دعويين للتعويض بسبب العيوب الإنشائية التي حصلت على المشروع بسبب إخلال المطور، وقامت بكسب القضية الأولى للتعويض وذلك في قيمة تجاوزت (22) مليون ريال لصالح الصندوق في إصلاح العيوب التي كانت بسبب المطور، ولا يزال للصندوق حق المطالبة في دعوى التعويض الثانية. 5- أن من ضمن المخاطر المرتفعة والتي يعلمها المدعي وموافق عليها وفقاً للشروط والأحكام المخاطر المتعلقة بالتصفية. (كرماً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 15 من الشروط والأحكام).

الأمور المتعلقة بالتصرفات والوقائع المؤثرة عند وبعد قرار ملاك الوحدات بالتصفية: 1- قامت الشركة المدعى عليها بالإفصاح بشأن العيوب الإنشائية الواردة على العمائر المنشأة على أرض التطوير، كما قامت بالإفصاح عن ثبوت مسؤولية المطور بشأن هذه العيوب بموجب الحكم النهائي الذي انتهى إلى

إلزام المطور بتحمل قيمة الإصلاحات للعيوب الانشائية بناءً على ثبوت مسؤوليته بقيمة قدرها (22) مليون ريال سعودي. (ينظر للبيان النصف سنوي لعام (--) و(--). 2- قام ملاك الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق والذي من ضمنهم المدعي مع قيام مدير الصندوق ببذل العناية بشأن ذكر جميع الأمور المتعلقة بهذا القرار. 3- أوصى مدير الصندوق في اجتماع ملاك الوحدات بتمديد الصندوق وفقاً للتقرير المعروض على ملاك الوحدات (’التقرير‘). (كرمًا ينظر للمحددات الواردة في لصفحة رقم 20، ورقم 23 من التقرير). 4- أنه ومع بذل مدير الصندوق للتوصية بشأن تمديد الصندوق، وبذل العناية بذكر الأمور المتعلقة بشأن ما لو قرر ملاك الوحدات التصفية ومع ذلك فقد قرر المدعي وملاك الوحدات السير في قرار الإنهاء للصندوق. 5- أن المدعي موافق على الشروط والأحكام الخاصة بإنهاء الصندوق وتصفيته والتي نصت صراحة على أن التصفية لن تتم إلا بعد تصفية أصول الصندوق كافة. (كرماً ينظر للمحددات الواردة في الصفحة رقم 33 من الشروط والأحكام). 6- قامت الشركة المدعى عليها بإحاطة ملاك الوحدات بما فيهم المدعي عن المستجدات الخاصة بتصفية الصندوق والتي لم تنته بعد حتى تاريخه. (كرماً ينظر للخطاب المرسل إلى ملاك الوحدات). 7- لا تزال الشركة المدعى عليها تتابع أعمال إصلاح العيوب الإنشائية التي قام بها المطور بسبب العيوب الإنشائية الخفية، كما لا تزال الشركة المدعى عليها تقوم ببيع الوحدات التي تم إصلاحها، ولم تنته حتى هذه اللحظة والشركة تزود الهيئة بالمستجدات المتعلقة بشأن ذلك. 8- قام مدير الصندوق بالوفاء بكافة الأعمال والمتطلبات الواردة في تعميم الصناديق المتعثرة حسب ما تقدم بيانه. (كرماً ينظر للتعميم الصادر من الهيئة بشأن الصناديق المتعثرة) والتي كانت مطبقة على الصناديق في حينه، والتي لم تأت اللائحة بأي أحكام خاصة بشأن الصناديق المتعثرة.

التمهيد المتعلق بالتفريق بين بذل العناية، وتحقيق النتيجة: من خلال ما تقدم يتبين بأن المدعى عليها بذلت العناية في رعاية مصالح ملاك الوحدات في الصندوق، ولا تزال حتى هذه اللحظة تقوم بإدارة الصندوق بما يحقق مصالح ملاك الوحدات في التصفية على الرغم من تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة من تاريخ (--)، وحيث إن اللائحة والنظام تراعي في أعمال الإدارة التفريق بين تحقيق النتيجة وبذل العناية، وذلك من خلال النصوص النظامية الآتية: 1- أن المادة رقم (13/أ) من اللائحة ألزمت مدير الصندوق بأحكام وشروط الصندوق التي تم الموافقة عليها من قبل المدعي، وحيث إن المادة ذاتها نصت في فقرتها (هـ/9) بأن مدير الصندوق يعد مسؤولاً عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه وتقصيره المعتمد، وحيث إن الشركة المدعى عليها قامت بكافة الأمور والمتطلبات النظامية، كما قامت ببذل العناية لمصالح ملاك الوحدات في العيوب الخفية التي نشأت على الأرض المطورة بسبب إخلال المطور التي جاءت اللائحة بتحديد مسؤوليته الخاصة استناداً للمادة رقم (34) من اللائحة، وحيث إن مطالبة المدعي الشركة المدعى عليها بقيمة وحداته قبل التصفية تعد من ضمن الدعاوى التي إن كان هدف المدعي منها التعويض أن تقام ضد المطور وليس الشركة المدعى عليها وذلك استناداً لصريح المادة الواردة في قائمة المصطلحات والتي تنص على: ’المطور: شخص يرشحه مدير الصندوق، يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق‘؛ الأمر الذي يؤكد فيه استشعار اللائحة لمسؤولية كل طرف في عمليات الصندوق، وقد قدمت الشركة المدعى عليها كافة العناوين المتعلقة بالمطور في الشروط والأحكام. 2- أن قرار التصفية هو قرار راجع لملاك الوحدات وبالتالي فقرارهم بتصفية الصندوق قبل إصلاح العيوب الإنشائية على الرغم من إفصاح مدير الصندوق بشأن ما قام به المطور يكون معه أنه قرار راجع لملاك الوحدات وبالتالي فلا يحمّل مدير

الصندوق أي مسؤولية بشأن التصفية على الرغم من التوصية بعدم التصفية، وذلك استناداً للمادة رقم (23/ن) من اللائحة. ويكون معه أن المدعي مالك الوحدة يكون مسؤولاً عن خسارته في استثماره في الصندوق؛ استنادًا للمادة رقم (39/ج) من اللائحة. 3- أن قائمة المصطلحات عرفت تصفية الصندوق بـ: 'يقصد بها أينما وردت في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، فترة أقصاها ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ إنهاء الصندوق، ويتوجب خلالها تصفية أصول الصندوق بالكامل وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري'، كما عرفت إنهاء الصندوق بـ: 'يقصد به أينما ورد في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، التاريخ الذي ينتهي به الصندوق وفقاً للمدة أو الحدث المحدد في شروط وأحكام الصندوق متضمنةً مرحلة بيع الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم'، وحيث إنه وبالجمع بين معرفات التصفية والإنهاء، وما يقابلها من أحكام التصفية الواردة في المادة رقم (43) من اللائحة يتبين بأن توزيع المستحق لمالك الوحدة يكون بعد بيع الأصول، وحيث إن أصول الصندوق حتى هذه اللحظة لم تتم بأسباب راجعة وخارجة عن إرادة مدير الصندوق لوجود الكثير من إصلاحات العيوب وامتناع بعض ملاك الوحدات العقارية في تمكين المقاولين من الإصلاح، وحيث إن مدير الصندوق لا يزال يعمل جاهداً في تصفية أصول الصندوق حتى هذه اللحظة؛ الأمر الذي تكون معه هذه الدعوى أنها مرفوعة قبل الأوان. 4- أن مدير الصندوق يأخذ في حكمه أحكام مدير الشركات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في اللائحة، وحيث إن اللائحة لم تنظم أحكام مدير الصندوق ووصفه الخاص القانوني في كونه مسؤول عن تحقيق النتائج أو بذل العناية، وحيث إن المادة رقم (539) من نظام المعاملات المدنية بينت بشكل واضح أن المدير يقوم ببذل العناية في أعمال الإدارة، وحيث إن مدير الصندوق تنازل عن عمولة الإدارة، وحيث إن القيام بإجراءات التصفية والاستمرار في عمليات البيع والإصلاح يكون بموجبها أنها من ضمن تحقيق النتيجة، وأما مسألة تحقيق عمليات البيع فلا يوصف بأنها من ضمن أعمال تحقيق النتيجة وإنما ببذل العناية كون المدير لا يضمن إتمام هذه العمليات، وحيث إن تحديد مدة للتصفية لا يلزم معه تضمين مدير الصندوق بسداد قيمة الوحدات إلا بعد إتمام التصفية؛ الأمر الذي يكون معه أن يراعى في نظر هذه الدعوى الأحكام الخاصة ببذل العناية. 5- أن قرارات اللجنة الاستئنافية تأخذ بأحكام بذل العناية، وعدم قبول الدعوى بناء على تحقق بذل العناية وانطباق المبدأ على هذه الدعوى، وحيث إن قرار اللجنة الاستئنافية جاء بعد سريان اللائحة الجديدة وبعد سريان المادة رقم (43) منها؛ الأمر الذي نطلب من اللجنة تطبيق القرار والمبدأ على هذه الدعوى. وعليه وعطفاً على ما تقدم فنأمل من اللجنة استصحاب أن الصندوق يملكه عدد كبير من ملاك الوحدات، وأن مدير الصندوق قام بواجب العناية وفقاً لما تقدم، وأن مدير الصندوق لا يزال يعمل في أعمال التصفية مع استمراره في إحاطة الهيئة بالمستجدات وكذلك إحاطة ملاك الوحدات حسب آخر تقرير سنوي مقدم، وعليه فإننا نتقدم للجنة بالأسباب الموضوعية للاعتراض على القرار حسب الآتي:

3. أسباب الاعتراض من الناحية الموضوعية:

أولاً: تناقض القرار في التسبيب وما انتهى إليه منطوق القرار بشأن إنهاء الاشتراك: نفيد لجنة الاستئناف الموقرة بأن القرار محل الاعتراض عليه قد ناقض بعضه بعضًا؛ إذ إن أسباب القرار تأسس على أن اللجنة أخذت بالمادة رقم (43/ط) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، واستصحبت معه فرضية واحدة دون الدخول في الموضوع بأي ظرف طارئ لا يملك فيه مدير الصندوق أي إرادة على إعمال هذه المادة رغم إفصاح مدير الصندوق عن هذه الظروف، وإذ تشكل هذه الفرضية -الغير مسلم بها من قبل الشركة

المدعى عليها والتي تعد مخالفة لصريح الأحكام الموضوعية في التصفية- بأن الصندوق بعد تاريخ إنهائه ومضي مدة (6) أشهر من تاريخ قرار الإنهاء بعدم وجود أي أصل من أصول الصندوق وبالتالي افترضت اللجنة بفرضية غير واقعية حاصلها أن أصول الصندوق قد تم تحويله جميعًا إلى نقد -رغم أن هذا الأمر لم يتم حتى هذه اللحظة- وعليه توجهت اللجنة بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي حصيلة هذه التصفية، وإذ إن هذه الفريضة الغير مسلم بها كان الواجب على اللجنة أن تصدر قرارها بثبوت انتهاء أعمال التصفية وليس بإنهاء الاشتراك؛ ذلك لكون أن القرار بإنهاء الاشتراك بعد قرار التصفية يعد مخالفاً للنظام العام حيث لا يجوز معه إنهاء الاشتراك وإنما يجوز معه استرداد الوحدات فقط، علاوة على تناقض القرار في التسبيب حسب ما تم بيانه سابقاً وهو يعد من قبيل الأمور الموجبة لطلب الاعتراض عليه بطرق الطعن الغير عادية حسب المادة رقم (1/200/هـ) من نظام المرافعات الشرعية، وهو من باب أولى أن يقبل في طرق الطعن العادية -الاستئناف-. وعليه فقد قامت الشركة المدعى عليها برفع خطاب لهيئة السوق المالية بطلب بيان المقصود التشريعي من المادة رقم (43/ط) من اللائحة ولا يزال هذا الطلب لدى الهيئة ولم يتم البت فيه بعد؛ الأمر الذي نطلب من مقام الاستئناف حال عدم قناعتها بالمطالبة في الحكم في هذه الدعوى بعدم قبولها للرفع قبل الأوان أن يتم التريث في البت بشأن هذه الدعوى لحين ورود رد الهيئة بشأن طلب التفسير وهو حق مشروع للشركة؛ لما يترتب على هذه الدعوى من أضرار قد تلحق بالشركة. كما ونأمل من أمانة اللجنة الحصول على تفسير لنص هذه المادة نظراً لإلغاء التعميم الخاص بالصناديق المتعثرة.

ثانياً: التزام الشركة المدعى عليها بواجباتها النظامية: نفيد لجنة الاستئناف الموقرة بأن القرار قد أخطأ بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق ومن ثم إلزام الشركة المدعى عليها بتعويض المدعي عن التأخر في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات الاستثمارية إلى المدعي، حيث أن الشركة المدعى عليها لا تزال في مستمرة في العمل على بيع أصول الصندوق، كما أن الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق لم تجز استرداد الوحدات الاستثمارية بشكل نقدي، وذلك وفقاً لما ورد في الفقرة الأولى (1) من المادة الحادية عشر (11) من شروط وأحكام الصندوق، والتي نصت على 'الصندوق مقفل لذا لا يحق لحملة الوحدات أن يطلبوا من الصندوق استرداد وحداتهم بشكل نقدي'، وبما أن اللجنة أنهت اشتراك المدعي في الصندوق فإن ذلك يعد مخالفةً للشروط والأحكام المتفق عليها بين الدعي و الشركة المدعى عليها؛ تجدر الإشارة إلى أن الشركة المدعى عليها قد التزمت بواجباتها النظامية بالرغم مما ورد في القرار والذي نص على أنه 'وحيث إن مدة الصندوق محل الدعوى انتهت في تاريخ (--)، وحيث إن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، على الرغم من أنها ملزمة بتصفية الصندوق خلال (ستة) أشهر وفقاً لما تقضي به لائحة صناديق الاستثمار العقاري،... مما يثبت معه للدائرة إخلال الشركة المدعى عليها بالالتزامات الواجبة عليها بموجب النظام، ويوجب معه مسؤوليتها'، يتبين بأن اللجنة قد استنتجت مسؤولية الشركة المدعى عليها كونها لم تقم بتصفية الصندوق بالكامل حتى تاريخ صدور الحكم دون الأخذ بعين الاعتبار الأحداث الجوهرية التي تتعلق بأصول الصندوق، بالإضافة إلى الإجراءات التي قامت المدعى عليها باتخاذها، مما يؤكد خطأ اللجنة فيما توصلت إليه، فقد سبق وأن قامت الشركة المدعى عليها كونها مدير الصندوق والتزاماً بواجباتها النظامية بإعداد خطة بيع أصول الصندوق، وقد وافق مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية أصول الصندوق بتاريخ (--) ('خطة بيع أصول الصندوق')، ومن ثم التزمت بما ورد في خطة بيع أصول الصندوق، فقد تضمنت خطة بيع أصول الصندوق بأن يتم عرض الوحدات السكنية في المزاد، وقد قامت الشركة المدعى عليها

بإيكال مهمة البيع بالمزاد لشركة بصمة للعقارات وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق، وقد قامت الشركة المدعى عليها كونها مدير للصندوق بتعيين شركة بصمة كمسوق عقاري، والتي قامت بحملات إعلانية وتسويقية تضمنت تصميم هوية بصرية للمشروع وإعلانات تسويقية وترويجية، إلا أن نتائج البيع بالمزاد لم تكن وفقاً للمأمول، حيث لم يتم بيع سوى تسعة (9) وحدات عقارية من إجمالي مئتان وأحد عشر وحدة (211) عقارية، وكما لا يخفى على سعادة أعضاء لجنة الاستئناف بأن من أعلى المخاطر في الصناديق العقارية تتمثل في مخاطر السيولة لصعوبة بيع الأصول العقارية وإعادة تلك السيولة إلى وعاء الصندوق، والذي يمَكن مدير الصندوق الشركة المدعى عليها بالتوزيعات الرأس مالية على ملاك الوحدات الاستثمارية؛ وقد قام المدعي بقبول تلك المخاطر العالية والاشتراك في الصندوق؛ وحيث نصت الفقرة (د) من المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2009) وتاريخ 1427/06/19هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12هـ (’لائحة صناديق الاستثمار العقاري‘)، على أنه ’لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن‘، وقد قامت الشركة المدعى عليها بواجباتها النظامية في إعداد خطة بيع أصول الصندوق بما يخدم ويحمي مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه وكما لا يخفى على سعادتكم بأن الشركة المدعى عليها ليست المتحكمة في انخفاض حجم الإقبال على الوحدات السكنية، أو ارتفاع نسبة الفائدة في القروض العقارية التي تؤدي إلى انخفاض الإقبال، وينحصر دورها باتباعها لخطة بيع أصول الصندوق الموافق عليها من مجلس إدارة الصندوق وبما يحمي ويحقق مصلحة مالكي الوحدات الاستثمارية، وحيث أن أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية لم تعالج الحالات التي يقوم فيها مدير الصندوق بواجباته النظامية على أكمل وجه، إلا أن خطة بيع أصول الصندوق تتعثر بالرغم من ذلك، مما يستحيل معه تطبيق الفقرة (ط) من المادة الثالثة والأربعون (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي أسست اللجنة القرار عليها، وذلك بالانتهاء من تسييل أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق، وبما أن الغاية من وجود اللجنة بصفتها قاضي الموضوع التوصل إلى العدالة في الحكم بين الناس، وبما أن الشركة المدعى عليها قامت بإتباع الأنظمة ذات العلاقة، وبما أن الاستثمار بطبيعته قابل للربح والخسارة ومحاط بالمخاطر والعقبات وقد قامت الشركة المدعى عليها بالإفصاح عن ذلك بتقييم الصندوق (عالي المخاطر)، وبما أن تحميل المدعى عليها تلك المخاطر بمجرد كونها مدير للصندوق، دون إثبات خطئها أو تقصيرها في أداء التزاماتها، يحود عن تلك الغاية ويؤدي إلى تحميلها ما ليس واجب عليها بقوة النظام، وذلك بسداد مقابل استردادات المستثمرين للوحدات في الصندوق.

ووفقاً لما ورد في الفقرة (ب) من المادة الخامسة (5) من لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية المعدل برقم (4-87-2024) وتاريخ 1446/01/16هـ (’لائحة مؤسسات السوق المالية‘)، والتي نصت على ’يجب على مؤسسة السوق المالية الالتزام بالمبادئ الآتية: 2) المهارة والعناية والحرص، وذلك بممارسة أعمالها بمهارة وعناية وحرص‘، وإتباعاً لما نصت عليه المادة آنفة الذكر، فقد قامت الشركة المدعى عليها بخطوات تصحيحية من منطلق الحرص والعناية اللازمة، ومنها إشعار هيئة السوق المالية بتحديث خطة إجراءات تصفية أصول

الصندوق، وذلك بتاريخ (--)، وإرسال خطاب إلى ملاك الوحدات في (--)، موضحةً فيه أن الصندوق لا يزال في مرحلة التصفية، بالإضافة إلى عقد اجتماع لمجلس إدارة الصندوق لمناقشة الحلول المتاحة للتخارج، والذي انتهى إلى استمرار المبيعات بالتجزئة للوحدات السكنية، محاولة بيع المباني الشاغرة كلياً بالجملة، مراجعة وتقييم رغبات الشراء بشكل سريع وفعال، بالإضافة إلى ذلك فقد قامت الشركة المدعى عليها بنشر التقرير النصف سنوي في (--)، و(--)، وإيضاح أبرز المستجدات المتعلقة بتصفية أصول الصندوق، كما أن الشركة المدعى عليها مستمرة في التأكد من إبقاء المستثمرين على اطلاع بالمستجدات والأحداث الجوهرية التي أثرت على استثمارهم في الصندوق، فقد قامت بنشر التقرير السنوي لعام (--) (مرفق)، والذي تضمن التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة، وقد أفصحت تلك التغيرات عن انتهاء أعمال الصيانة والتشطيب (4) كاملاً، بعدد مائة وأربعة وعشرون (124) وحدة سكنية، والذي يعد جاهزاً للبيع بشكل كامل، كما تم بيان وجود عدد اثنان وثلاثون (32) قضية مقامة من قبل ملاك الوحدات العقارية تتعلق بطلب فسخ عقود بيع الوحدات العقارية، بالإضافة إلى عدد تسعة وعشرون (29) قضية تخص إثبات حالة الوحدات العقارية، كل ذلك جاء حرصاً وعنايةً من الشركة المدعى عليها بالمستثمرين في الصندوق وامتثالاً للأنظمة واللوائح بهذا الخصوص، كما بين التقرير استمرار مجلس إدارة الصندوق باستمرار مناقشة تصفية الصندوق وبيع الأصول والصعوبات التي واجهت المزاد العلني لبيع الوحدات العقارية، جاء ذلك حرصاً من الشركة المدعى عليها كونها مديراً للصندوق، وبذل العناية الواجبة للحفاظ على حقوق المستثمرين في الصندوق، وبما أن المدعي لم يثبت خطأ أو تقصير الشركة المدعى عليها في امتثالها لما ورد في خطة بيع أصول الصندوق، بالتالي، فإن الشركة المدعى عليها قد قامت بالالتزام بواجباتها النظامية، كما أخطأت اللجنة بالحكم بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى وتعويضه عن التأخر في تصفية الصندوق وتسليمه قيمة الوحدات الاستثمارية لقيام الشركة المدعى عليها بممارسة أعمالها بمهارة وعناية وحرص.

ثالثاً: خطأ اللجنة في احتساب التعويض على فرض خطأ الشركة المدعى عليها: ولو افترضنا جدلاً عدم امتثال الشركة المدعى عليها للأنظمة واللوائح ذات العلاقة وخطأها بعدم تسييل أصول الصندوق خلال ستة (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق (بالرغم من قيامها بالعناية اللازمة لبيع أصول الصندوق)، وكون الأنظمة واللوائح ذات العلاقة قد خلت من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في حال عدم إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع أصول الصندوق والقيام بتوزيع السيولة على مالكي الوحدات في الصندوق، فإنه ليس من العدالة إلزام مدير الصندوق الشركة المدعى عليها بسداد مقابل استرداد مالكي وحدات الصندوق، وإسباغ مبدأ الاسترداد العيني عليها، فإن اللجنة بذلك تكون قد ألزمت الشركة المدعى عليها بشراء الوحدات العقارية وتحميلها لكامل المخاطر، ناهيكم عن أن اللجنة الابتدائية لم تقم بمعالجة ملكية الوحدات ومآلها، كون الأنظمة واللوائح خلت من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها، وهو ما يؤكد القصور الشديد في القرار محل الاعتراض وعدم الأخذ بعين الاعتبار جميع الجوانب التي قد تؤثر على النظام الاستثماري في الصناديق العقارية؛ إن إلزام الشركة المدعى عليها بتحمل مخاطر الاستثمار يحيد عن مبدأ العدالة الناجزة، كون الشركة المدعى عليها ملزمة بالقيام بالعناية الواجبة كونها مدير الصندوق، ويلتزم المستثمر (المدعي) بتحمل مخاطر استثماره ولو أدى ذلك إلى خسارة كامل رأس المال، حيث أن الاستثمار بطبيعته وكما وضحنا سابقاً معرض للربح والخسارة، ولا يتحمل مدير الصندوق مسؤولية التعويض عن تلك الخسارة، كل ذلك من غير تعدي ولا تقصير من مدير الصندوق، وهذا ما أكدته المادة السابعة والخمسون بعد الخمسمائة (557) من نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم

(م/191) وتاريخ 1444/11/29هـ ('نظام المعاملات المدنية')، حيث نصت في الفقرة الثانية (2) على أنه 'إذا نقص رأس المال في يد المضارب (الشركة المدعى عليها) من غير تعد ولا تقصير منه فلا يلزمه تعويض رب المال (المدعي) عن النقص'، إضافة إلى ذلك فإن اللجنة أخطأت في احتساب سعر الوحدة، حيث قامت باحتساب سعر الوحدة كما في (--)، وبما أن الصندوق انتهت مدته بتاريخ (--)، وبما أن الفقرة (ط) من المادة الثالثة والأربعون (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي أسست اللجنة القرار عليها قد نصت على أنه 'في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق' بالتالي، لو افترضنا جدلاً خطأ الشركة المدعى عليها بعدم البيع خلال ستة (6) أشهر، فإن التعويض يكون بمقدار ما نقص من رأس المال بعد تلك المدة، وليس بكامل رأس المال بسعر الوحدة بعد انتهاء مدة الصندوق بشهرين وخلال المهلة التي منحها النظام للشركة المدعى عليها لتصفية أصول الصندوق وبسعر (0.8092) ريال للوحدة الاستثمارية، والأصل أن التعويض لا يكون إلا بعد انتهاء الشركة المدعى عليها من تسييل جميع أصول الصندوق وتوزيع المتحصلات على ملاك الوحدات الاستثمارية كون الصندوق مغلق، وتخارج أحد المستثمرين قبل الآخرين بسعر وحدة وفقاً لتقييم مختلف فيه ظلم وتعدي على المستثمرين الآخرين الذين سيتم احتساب وحداتهم بناءً على تقييم آخر، إلا أننا نجد بأن اللجنة قد أخطأت باحتساب قيمة الوحدات على فرض خطأ الشركة المدعى عليها، حيث أن قيمة الوحدات الاستثمارية في الصندوق- على فرض صحة قرار إنهاء الاشتراك- يجب أن يتم احتسابها بناءً على آخر تقييم صادر لوحدات الصندوق في أقرب تاريخ للحكم، ووفقاً للتقرير السنوي لعام (--)، فإن تقييم الوحدة الاستثمارية في الصندوق مبلغ وقدره (0.4561) ريال سعودي للوحدة الاستثمارية الواحدة في الصندوق، وهو السعر الذي يجب أن تستند عليه اللجنة عند حساب قيمة الوحدات الاستثمارية، على فرض خطأ الشركة المدعى عليها.
ناهيكم عن أن اللجنة قد جمعت بين تعويض المدعي وإلزام الشركة المدعى عليها بسداد قيمة استرداد الوحدات، ولا يقبل شرعاً ولا نظاماً بأن يتم التعويض دون ثبوت الخطأ، وبما أن الشركة المدعى عليها لم تنته من إجراءات التسييل واستحالة معرفة قيمة الوحدة الاستثمارية فإن ذلك يؤكد قيام المدعي برفع الدعوى قبل أوانها. ومن خلال ما تقدم سرده بشأن هذه الفقرة فإن اللجنة قد خالفت صريح النظام بشأن قرارها بالإنهاء وذلك من الوجهين الآتيين:
الوجه الأول: أن اللجنة لم تأخذ بالتقييم الوارد في التقييم السنوي لعام (--) ('مرفق التقرير السنوي')، وقد كان سعر الوحدة هي (0.4561) ريال؛ الأمر الذي يكون معه أن قرار اللجنة في التقدير جاء مخالفًا لصريح النظام.
الوجه الثاني: أن اللجنة لم تبين أحكام هذا الإنهاء، حيث إنه جاء حاويًا لأحكام متناقضة، ويظهر هذا التناقض من التساؤل التالي: - هل يعتبر الإنهاء بمثابة إحلال مدير الصندوق الشركة المدعى عليها محل المدعي في الوحدات الاستثمارية في الصندوق خلال فترة التصفية المتبقية، ويكون لهذا الإحلال أن اللجنة ألزمت الشركة المدعى عليها بشراء الوحدة؟ والذي يعتبر هذا الإحلال مخالف لصريح نص المادة رقم (29/ي) من اللائحة التي بينت بأن صافي أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات، ولا يكون لمدير الصندوق أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول. - أو هل ستكون الوحدة مملوكة لخزينة الصندوق وبالتالي فالملزم بسداد القرار هو الصندوق وليس الشركة المدعى عليها. مع مخالفة هذا التوجه لأحكام اللائحة حيث إن الصندوق مقفل، وليس بمتداول. ويكون بناء عليه أن هذه الدعوى

مرفوعة على غير ذي صفة. - أو هل سيستمر المدعي مالكاً لكافة الحقوق المستقبلية في حال صدور أي فائض لملاك الوحدات في الصندوق، أو وجود أي التزام مالي على الصندوق. - أو هل تعاملت اللجنة بالإنهاء على اعتباره أنه استرداد للوحدة. وبالتالي فمن يلتزم بسداد الوحدة هو الصندوق من خلال أمواله الخاصة به، مع مخالفة هذا التوجه لأحكام اللائحة التي جعلت أحكام الاسترداد بشأن هذا التساؤل والافتراض أنه محصور فقط للصناديق المتداولة وليس المقفلة. وحيث إن الهدف من هذا التساؤل بيان حقيقة أن القرار جاء مخالفاً لقواعد التصفية العامة والتي من أهمها أنه لا يحق لمالك الوحدة أو الحصة أو السهم التنصل عن ملكيته للوحدة إلا بعد انتهاء التصفية، كما أن من ضمن القواعد الأساسية أن اللجنة لم تفرق بين الأمور المتعلقة ببذل العناية، وبين الأمور المتعلقة بتحقيق النتيجة.

رابعاً: خطأ اللجنة في التعويض عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق: إن التعويض كما لا يخفى على سعادتكم يجب أن تتوفر فيه أركان المسؤولية التقصيرية من خطأ وضرر وعلاقة سببية، ولا يكون التعويض إلا بإثبات المدعي للثلاثة أركان، وهذا ما أكده المبدأ القضائي رقم (170,171) والذي نص على أن 'المراد بالمسؤولية المنصوص عليها في المادة (أ) من المادة السابعة والخمسين من نظام السوق المالية هي المسؤولية وفقاً للقواعد العامة في المسئولية المدنية التي لا تقوم إلا بتوفر أركانها الثلاثة، من خطأ وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما، والتي متى تحققت رتبت آثارها المتمثلة في تعويض المضرور'. وحيث أسست اللجنة خطأ الشركة المدعى عليها يتمثل بعدم البيع وتصفية أصول الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي، فإن الشركة المدعى عليها تود التأكيد بأنها قد قامت بمسؤوليتها في أخذ العناية والحرص الكافيين وتعيين المختصين للقيام بالتسويق والبيع بالمزاد العلني، وغيره من الأساليب التي تزيد من رغبة المشتري في الوحدة العقارية، إلا أننا لم نجد بأن الأنظمة ذات العلاقة قد ألزمت الشركة المدعى عليها بضمان البيع، وفي حال عدم البيع تكون الشركة المدعى عليها كونها مدير للصندوق مسؤولة عن شراء تلك العقارات، كما أنه من غير المقبول إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض على أمر مرتبط بحركة السوق العقاري ورغبة المشترين في الشراء للعقار المملوك للصندوق على الرغم من بذل مدير الصندوق لكافة الوسائل التي تساعد على عرض العقار مع قيامه بإصلاح العيوب الإنشائية، مما يؤكد خطأ اللجنة بالتوصل إلى خطأ الشركة المدعى عليها الموجب للتعويض. وبما أن من الثابت قيام الشركة المدعى عليها بكافة التزاماتها بدورها مديراً للصندوق، وذلك باتباعها لكافة الإجراءات الواردة في الأنظمة ذات العلاقة، علاوة على ذلك فقد بذلت الحرص والعناية الواجبين في مؤسسات السوق المالية، كما قامت الشركة المدعى عليها بالتنازل عن رسوم الإدارة بنسبة 1% من صافي أصول الصندوق، وبما أن الشركة المدعى عليها قد قامت بتعيين جهات ذات خبرة في المزادات وذلك لغرض بيع الأصول العقارية الخاصة بالصندوق، وبالتالي فإنه لا يتصور بعد قيام الشركة المدعى عليها ببذل تلك العناية أن يتم إلزامها بسداد مقابل الوحدات الاستثمارية، فالشركة المدعى عليها مديراً للصندوق وليست مستثمر؛ علاوة على ذلك فإن اللجنة لم تأخذ بعين الاعتبار بأن الاسترداد سيؤدي إلى الإضرار بالمستثمرين الآخرين ملاك الوحدات في الصندوق والأثر عليهم في حال استرداد مستثمرين للوحدات دون غيرهم، كما أن التعويض المحكوم به للمدعي جاء مخالفاً للمبادئ النظامية، حيث أن المدعي لم يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، وبالتالي انتفاء أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض في مواجهة الشركة المدعى عليها، ناهيكم عن أن الدائرة قد أخطأت في اجتهادها لإيجاد إجراءات قد خلا النظام واللوائح ذات العلاقة من تنظيمها وقررت إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق، ولم تأخذ بعين الاعتبار ملكية الوحدات بعد إلزام الشركة المدعى عليها بسداد مقابلها، كما لم تراع كون

الشركة المدعى عليها مديراً للصندوق وليس مستثمراً ليتم تحميله ما لم يلزمه به النظام، حيث قامت الشركة المدعى عليها بإتباع خطة بيع أصول الصندوق الموافق عليها من مجلس إدارة الصندوق، مما يجعل القرار محلاً للنقض والإلغاء" (وأرفق ما يستشهد به).

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً، وإلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تحريرها ولرفعها قبل أوانها، والتعويض عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية.

وتم تبليغ كل من طرفي الدعوى بمذكرة الاستئناف المقدمة من الطرف الآخر؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد يريانه حيالها خلال خمسة أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة منهما، 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 قُدما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب إلغاء البند (رابعاً) من القرار محل الاستئناف، والحكم بإلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (50,000) ريال تعويضاً عن أضرار التقاضي، والحكم بتأييد البنود (أولاً، وثانياً، وثالثاً) من القرار محل الاستئناف.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تحريرها ولرفعها قبل أوانها، والتعويض عن أتعاب المحاماة والاستشارات القانونية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إنهاء اشتراك المدعي في صندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها، وإلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (367,955.85) ريال يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، ومبلغاً قدره (27,559.89) ريال تعويضاً عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل لجنة الفصل في قضائها وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وذلك فيما يتعلق بالبند (أولاً) من منطوق قرارها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه فيما انتهى إليه في هذا الشأن.

أما فيما يتعلق بما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (ثانياً) من قرارها، القاضي بإلزام الشركة المدعى عليها أن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (367,955.85) ريال، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى، وهو مقدار التعويض المستحق نتيجة إخلال الشركة المدعى عليها

بالالتزامات الواجبة عليها، وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على الأسس والعناصر التي استندت إليها لجنة الفصل في تحديد التعويض المستحق للمدعي وفق ما هو وارد في ملف الدعوى والقرار محل الاستئناف، وحيث إنه يحق للجنة الاستئناف بموجب النظام إصدار قرار بالتعويض، ولا يتأتى لها مباشرة هذا الاختصاص ما لم تكن لها سلطة تقدير التعويض الجابر للضرر، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات، فإن لجنة الاستئناف ترى أن التعويض الجابر للضرر يكون من خلال إلزام الشركة المدعى عليها بأن تسلم إلى المدعي قيمة وحداته الاستثمارية محل الدعوى، وذلك بناءً على قسمة صافي قيمة أصول الصندوق عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات -المشار إليها في الفقرة (ط) من المادة (الثالثة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي نصت على أنه "في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق"- على إجمالي عدد الوحدات، مضروباً في عدد الوحدات التي لم يستردها المدعي.

وباطلاع لجنة الاستئناف على كشف حساب المدعي الاستثماري المقدم من الشركة المدعى عليها في تاريخ (--)، تبين لها أن عدد الوحدات المملوكة له في الصندوق محل الدعوى هو (454,715.5836) وحدة، وحيث إن مدة الصندوق انتهت في تاريخ (--)، وبعد اطلاع لجنة الاستئناف على موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول)، تبين لها أن أقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق عند تاريخ انتهاء مدة تصفية الأصول والبالغة ستة أشهر من تاريخ انتهائه، كان في تاريخ (--) الذي بلغ فيه بلغ صافي قيمة الوحدة (0.8092) هللة، وبقسمة صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات البالغة (196.768.000) ريال على عدد وحدات الصندوق البالغ عددها (243.177.000) وحدة، وبضرب الناتج في عدد وحدات المدعي البالغة (454,715.5836) وحدة، يكون التعويض المستحق للمدعي مبلغاً قدره (367,955.85) ريال، وحيث انتهت لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف إلى استحقاق المدعي لذات المبلغ الذي انتهت إليه لجنة الاستئناف في أسبابها، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهت إليه لجنة الفصل في هذا الشأن.

وأما فيما يتعلق بما انتهت إليه لجنة الفصل في البند (ثالثاً) من إلزام المدعى عليها مبلغاً قدره (27,559.89) ريال، تعويضاً عن تأخر الشركة المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي؛ إذ قامت باحتساب التعويض بالنظر إلى قيمة الوحدات المملوكة له في التاريخ المفترض فيه التصفية بانتهاء مدة الأشهر (الستة) بعد تاريخ انتهاء الصندوق محل الدعوى وهو (--) مضروبة في معدل العائد الخالي من المخاطر من تاريخ انتهاء مدة ستة أشهر بعد تاريخ انتهاء الصندوق حتى تاريخ النطق بالقرار، وحيث ترى لجنة الاستئناف أن تقدير التعويض من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع، ومناط ذلك أن يكون هذا التقدير قائماً على أساس سائغ مردود إلى عناصره الثابتة في الأوراق ومبرراته التي يتوازن بها أساس التعويض مع العلة من فرضه، بحيث يكون مكافئاً للضرر الواقع على المدعي، وحيث إن تقدير التعويض ينبغي ألا يكون منفكاً عما يتوقع المضرور الحصول عليه من أرباح، استناداً إلى أن التعويض يكون بناءً على ما تعرض له المضرور من خسارة وما فاته من كسب، وحيث تبين للجنة الاستئناف بعد اطلاعها على المستند المقدم من الشركة المدعى عليها المرافق لمذكرة استئنافها والمعنون بـ "صندوق محل الدعوى التقرير السنوي لعام (--)"، والذي تضمن في الفقرة (ب) أداء الصندوق: على جدول مقارنة للسنوات المالية الثلاث الأخيرة (--)-(--)-(--) أن آخر

تقييم لسعر الوحدة في عام (--) بلغ (0.7472) هللة، وحيث إن القرار محل الاستئناف انتهى إلى تعويض المدعي بقيمة (0.8092) هللة للوحدة وهو ما يتجاوز سعر الوحدة بحسب آخر تقييم معتمد في عام (--)، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن فيما قررته جبراً للضرر عن طلب المدعي في هذا الجانب، مما تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلب المدعي بإلزام الشركة المدعى عليها بتعويضه عن التأخر في تصفية الصندوق

وأما ما يتعلق بما انتهى إليه القرار محل الاستئناف من رفض طلب المدعي بالتعويض عن أتعاب المحاماة، استناداً إلى أن المدعي لم يقدم ما يثبت استحقاقه لها، وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي وما أرفق بها من مستندات، فقد رأت لجنة الاستئناف تعويضه بمبلغ قدره (18,398) ريالاً، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها لعدم الانتهاء من بيع أصول الصندوق، فيجاب عن ذلك بأن الدعوى (4-87-2024) وتاريخ 1446/01/16هـ لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 1427/06/19هـ الموافق 2006/07/15م، المعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12هـ الموافق 2021/02/24م، من أنه "في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتم 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"، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن اللجنة حكمت بما لم يطلبه المدعي وذلك بإنهاء اشتراك المدعي في الصندوق، فيجاب عن ذلك بأن المدعي طالب في دعواه بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تسلم إليه مبلغ استثماره في الصندوق، وحيث إنه لا يمكن تحقيق هذا الطلب إلا بعد إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص.

وأما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من أن اللجنة قد أخطأت باحتساب قيمة الوحدات على فرض خطأ الشركة المدعى عليها؛ ذلك أن قيمة الوحدات الاستثمارية في الصندوق- على فرض صحة قرار إنهاء الاشتراك- يجب أن يتم احتسابها بناءً على آخر تقييم صادر لوحدات الصندوق في أقرب تاريخ للحكم، ووفقاً للتقرير السنوي لعام (--)، فإن تقييم الوحدة الاستثمارية في الصندوق مبلغ وقدره (0.4561) ريال سعودي للوحدة الاستثمارية الواحدة في الصندوق، فيجاب عليه بأن العبرة في احتساب قيمة وحدات الصندوق محل الدعوى تكون بالنظر لأقرب تقييم لسعر وحدات الصندوق بعد انتهاء مدة تصفية أصول الصندوق، وحيث إن أقرب تقييم كان في تاريخ (--) وبلغ صافي قيمة الوحدة في تلك الفترة (0.8092) هللة، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره وكيل الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص.

وأما بقية ما أورده كل من المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتيهما الاستئنافيتين، فإن لجنة الاستئناف لم ترَ فيهما ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تعديل قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 5678/ل/د1/2025م لعام 1446هـ على النحو الآتي:

أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (367,955.85) ثلاثمائة وسبعة وستون ألف وتسعمائة وخمسة وخمسون ريال وخمسة وثمانون هللة، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (18,398) ثمانية عشر ألف وثلاثمائة وثمان وتسعون ريال، تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

منطوق قرار لجنة الفصل
"أولاً: إنهاء اشتراك المدعي في الصندوق محل الدعوى لدى الشركة المدعى عليها. **ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثمائة وسبعة وستون ألف وتسعمائة وخمسة وخمسون ريال وخمسة وثمانون هللة (367,955.85)، يمثل قيمة الوحدات الاستثمارية المتبقية له في الصندوق محل الدعوى.** **ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره سبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وتسعة وخمسون ريالاً وتسع وثمانون هللة (27,559.89)، تعويضاً عن تأخر المدعى عليها في تصفية الصندوق وتسليم قيمة الوحدات إلى المدعي.** **رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".**