



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
39/170	2341/ل/د/1/2018م لعام 1439هـ	
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1636/ل.س/2019 لعام 1440هـ	1440/05/24هـ الموافق 2019/01/30م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صناديق الاستثمار		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره تسعة عشر ألفاً وستمائة (19,600.00) ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات ونصف، وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد المدة سنة إضافية بموجب شروط وأحكام الصندوق، تنتهي بعد التمديد في تاريخ 2015/10/4م، ويطالب المدعي باسترداد مبلغ الاستثمار مع الأرباح المتحققة منه، والتعويض عن فوات منفعة الاشتراك في صندوق استثمار آخر بسبب حجز الأموال، وكذلك التعويض عن أتعاب المحاماة ومصروفات السفر.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2341/ل/د/1/2018م لعام 1439هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها، بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بدفع مبلغ قدره ثمانية آلاف (8.000) ريال، تعويضاً للمدعي عن أتعاب الدعوى.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بدفع مبلغ قدره ألف وخمسمائة وأحد عشر (1.511) ريالاً، تعويضاً للمدعي عن تكاليف السفر والسكن والمواصلات.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.



وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1440/01/15هـ، وبتاريخ 1440/01/22هـ تقدم بمذكرة استئناف طعناً فيه، متضمنة الآتي:

"نفيد سعادتكم بأننا أطلعنا على قرار اللجنة و ما تم حيال إلزام الشركة المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره ألف وخمسمائة وأحد عشر (1.511) ريالاً تعويضاً للمدعي عن تكاليف السفر والسكن والمواصلات لم يكن تعويضاً كافياً عند قدومي لمنطقة الرياض لرفع الدعوى لهيئة السوق المالية أو لحضور الجلسة علماً بأنني قد طلبت في المذكرة الجوابية بتاريخ 1439/08/27هـ إلزام الشركة المدعى عليها بدفع تعويضاً عن مصاريف السفر في المرحلة الأولى (لتقديم صحيفة الدعوى) حيثُ أملنا بأن تكون تقديرية وفيما يخص الاسانيد، أوضح لسعادتكم بأنني تعنيت مشقة السفر من مدينة جدة إلى مدينة الرياض لتقديم صحيفة الدعوى بنفسني شخصياً حيثُ جرى تسليمكم صحيفة الدعوى بتاريخ 1439/5/18هـ مع قرص (CD) بعد التوقيع عليها من قبلي وتسليمها للمختص لسير الاجراء بشأن الدعوى كما نوضح بأنه تم استجار شقة لمدة يومين وأمل احتساب للمرحلة (1511ريال) كما حسب في المرحلة الثانية، وبشأن المرحلة الثانية (لحضور الجلسة) مع وجود الاسانيد الموضحة لكم سابقاً حيثُ أجمالي المبلغ (3022ريال) تعويضاً عن تكاليف السفر والسكن والمواصلات لكلاً المرحلتين، كما أفدنا سعادتكم بأننا حصلنا على نموذج تعريف رقم 102 وتاريخ 1439/12/17هـ (اثبات سكن) الصادر من عمدة حي غليل بمدينة جدة كما تجدون بطيه أصل تعريف (اثبات سكن) حاملاً أسمى الرباعي والسجل المدني ورقم الجوال الخاص وبالإضافة إلى صك إيجار المنزل المعقود باسم والدتي ومرفق لسعادتكم صورة من كرت العائلة وصورة من الهوية الوطنية.

وفيما يخص اطلعنا على قراركم إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي، حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية نفيد سعادتكم بأنه لم يذكر في قراركم رقم 2341/د/1/2018م لعام 1439هـ الصادر في الدعوى رقم 39/170 حق المطالبة بعد التصفية كوني عرضة للخسائر خلال فترة تمديد صندوق (أ) الغير نظامية أثر فوات منفعة ربحية ومدة احتباس المبلغ دون الاستفادة منه وتأخر تسييل الصندوق".

واختتم المدعي طلباته بطلب إعادة النظر في حقوقه بالاستناد إلى العقد بينه وبين الشركة المدعى عليها؛ ذلك أن المدة النظامية للصندوق قد انقضت بحسب الاتفاق المتعاقد عليه بتاريخ 2015/10/4م وأنه ليس مسؤولاً عن تأخر التصفية، وطالب باحتساب تكاليف السفر والسكن والمواصلات لكلا المرحلتين، وأن يتضمن القرار أن له الحق في المطالبة بعد تصفية الصندوق لكونه عرضة للخسائر بسبب عدم تصفية الصندوق خلال المدة النظامية.



وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1440/02/05 هـ ، وبتاريخ 1440/02/08 هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه ، متضمنةً الآتي:

" ثانياً: أسباب الاستئناف:

1) دفع شكلي:

حيث أن الدفع بعدم الاختصاص لانتهاء الولاية القضائية وفقاً للمادة (76) من نظام المرافعات الشرعية مقروءة مع المادة (73) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية يجوز الدفع به في أي مرحلة من مراحل الدعوى ، فإن المستأنفة تدفع بعدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بإصدار أمر يقضى بإلزام المستأنفة بتصفية الصندوق موضوع الدعوى ، حيث أن صلاحية تصفية الصناديق الاستثمارية تنعقد لهيئة السوق المالية وفق المادة الخامسة والمادة السادسة من نظام السوق المالية ، وفي هذا الصدد نشير تحديداً إلى الفقرة (16) من المادة السادسة من نظام السوق المالية والتي تنص: 'أ. تتولى الهيئة صلاحية تنفيذ المهام المنصوص عليها في هذا النظام، وكذلك اللوائح والقواعد والتعليمات الصادرة بمقتضاه ويدخل في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: 16 - الموافقة على تأسيس صناديق الاستثمار ودمجها وتصفياتها وقواعد عملها طبقاً لأحكام المادة التاسعة والثلاثين من هذا النظام'. تجدر الإشارة إلى أن المادة التاسعة والثلاثين المشار إليها في نص الفقرة (16) أعلاه تتعلق بصناديق الاستثمار وبرامج الاستثمار الجماعي والتي يعد صندوق الاستثمار العقاري محل هذه الدعوى واحداً منها. تطبيقاً للصلاحية الحصرية الممنوحة لهيئة السوق المالية فيما يتعلق بتصفية الصناديق الاستثمارية فقد نصت المادة (29) من الشروط والأحكام وعنوانها (التصفية) الخاصة بالصندوق محل الدعوى على الآتي: 'لهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصف أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار'.

وحيث أن شروط الصندوق وأحكامه تعد بمثابة العقد بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات ، وحيث أنه بتوقيع المستأنف ضده على شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى قد نشأت علاقة تعاقدية بينه وبين المستأنفة تحكمها تلك الشروط والأحكام عليه فإن أي تصفية للصندوق يجب أن تتم وفقاً للمادة (29) من شروط وأحكام الصندوق التي ليس من بينها أن تتم التصفية بقرار من لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي ليس من ولايتها نظاماً وفق صلاحياتها المنصوص عليها في المادة الخامسة والعشرون من نظام السوق المالية النظر في تصفية صناديق الاستثمار حيث أن هذا الأمر من صلاحيات هيئة السوق المالية وفقاً للمادتين الخامسة والسادسة من نظام السوق المالية حسبما تم تفصيله آنفاً.

تجدر الإشارة إلى أن خطاب هيئة السوق المالية الذي تم بموجبه إخطار المستأنف ضده بإمكانية إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لمرفق صورة - مستند رقم (2) يؤكد ما أوردناه بعالیه بخصوص عدم اختصاص اللجنة الموقرة في الأمر بتصفية الصندوق ، حيث أن مطالبة المستأنف ضده



التي وردت في ذلك الخطاب تنحصر في المطالبة باسترداد رأس المال مع الأرباح ، كذلك أوردت اللجنة في أسباب القرار أن مطالبة المدعي تنحصر في استرداد مبلغ الاستثمار مع الأرباح المتحققة منه ، والتعويض عن فوات منفعة الاشتراك في صندوق استثمار آخر وكذلك التعويض عن أتعاب المحاماة ومصروفات السفر، ولم ترد أي إشارة للتصفية. وكما هو معلوم فإن الحكم بالتعويض بناءً على السبب المذكور يقتضي إثبات أركان المسؤولية الثلاثة المتمثلة في الخطأ والسببية والضرر والتي يقع عبء إثباتها على المدعي، وحيث أنه لا يوجد خطأ من قبل المستأنفة فيما يتعلق بتعذر إجراء التصفية بل يرجع ذلك لظروف طارئة حسبما سيتم تفصيله في الدفوع الموضوعية، عليه فإن المستأنفة تلتزم من اللجنة الاستئنافية الموقرة تقرير عدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في إصدار القرار محل هذا الاستئناف.

(2) الدفوع الموضوعية:

مع تمسك المستأنفة بالدفع الشكلي أعلاه، تورد المستأنفة، على سبيل الاحتياط، الدفوع الموضوعية التالية:

1. أسست اللجنة الموقرة قرارها محل هذا الاستئناف استناداً إلى انقضاء مدة الصندوق وفقاً لشروطه، بالرغم من أن المستأنفة قد أثبتت أن التأخر في تصفية الصندوق يرجع إلى سبب خارج عن إرادتها وهو نشوء نزاع قضائي حول ملكية جزء من الأرض موضوع استثمار الصندوق مما ترتب عليه وقف إكمال تطوير الأرض بموجب أمر قضائي بتاريخ 1436/11/25 هـ (2014/11/18م) صادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة [مرفق صورة الأمر - مستند رقم (3)]، كما ترتب على النزاع إعاقة إصدار سكوك عقارية للوحدات العقارية التي تم إنشاؤها (حوالي 450 قطعة) تكون مستقلة عن صكي ملكية كامل الأرض الخام موضوع استثمار الصندوق والتي تم تطويرها بنسبة إنجاز بلغت 99%، وكنتسبب لرفضها ما قدمته المستأنفة من ظروف خارجة عن إرادتها تسببت في تأخر التصفية أوردت اللجنة الموقرة الحثيات التالية: 'وحيث أن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وحيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها في مثل هذه الحالة، فإن اللجنة - باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك حسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات - رأت إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المدعي حصيلة استثماره فيه'.

إزاء الحثيات أعلاه تتقدم المستأنفة بالآتي:



أ) أشارت اللجنة إلى خلو نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها في مثل هذه الحالة أي حالة تعذر تصفية صندوق الاستثمار العقاري بعد انقضاء مدته بسبب خارج عن إرادة مدير الصندوق، وفي هذا الصدد فإن المستأنفة تشير إلى أن الحالة التي نحن بصددتها تخرج ابتداءً عن اختصاص اللجنة الموقرة حسبما تم تفصيله في الدفع الشكلي أعلاه.

كذلك تشير المستأنفة إلى أن تعذر تصفية الصندوق بسبب خارج عن إرادة المستأنفة والمتمثل في الأمر القضائي الصادر من المحكمة العامة بمحافضة جدة الذي يُعيق بل تستحيل معه التصفية، تحكمه نظرية الظروف الطارئة ومناطق تطبيقها وفق ما ورد في أحد الأحكام النهائية الصادرة من محكمة الاستئناف الإدارية بديوان المظالم هو: أن تطراً خلال تنفيذ العقد حوادث، أو ظروف طبيعية، أو اقتصادية، لم تكن في حساب المتعاقدين عند إبرام العقد، ولا يملك لها دفعاً، ومن شأنها أن تنزل به خسائر فادحة، وقد تواترت أحكام نهائية كثيرة صادرة من المحكمة الإدارية المذكورة أعلاه بإقرار نظرية الظروف الطارئة بشروطها أعلاه.

وحيث أن من الجزاءات المترتبة على الظروف الطارئة أن يتم وقف تنفيذ العقد حتى يزول الحادث الطارئ في حال كان الحادث وقتياً، وحيث أن النزاع القضائي الذي أعاق تصفية الصندوق هو أمر مؤقت، وأن جهود المستأنفة الحثيثة من أجل إلغاء أمر الحجز القضائي قد كللت بالنجاح حيث صدر أمر قضائي قضى باستئناف العمل في المساحة التي لا خلاف في كونها ملكاً للصندوق محل الدعوى [مرفق صورة الأمر القضائي - مستند رقم (4)I]، ورغم أن استئناف أعمال المشروع بعد حصر أمر الحجز على الجزء محل النزاع، قد واجهته بعض المعوقات، حيث قامت الشرطة بإيقاف العمل مرة أخرى بتاريخ 1438/7/30هـ [مرفق صورة تعهد بإيقاف العمل - مستند رقم (5)I]، ولكن بالمشاورة والمتابعة المتواصلة من قبل المستأنفة مع الجهات المختصة ممثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية و المحكمة والأمانة والشرطة تمكنت المستأنفة من تنفيذ الأمر القضائي بأن يقتصر الحجز فقط على الجزء اليسير محل النزاع القضائي، وقد قامت مؤخراً (حوالي تاريخ 1439/6/20هـ) اللجنة المختصة بأمانة محافظة جدة بالوقوف على الطبيعة لاستلام أعمال المشروع استلاماً ابتدائياً، حيث أبدت اللجنة ملاحظات يسيرة على الأعمال المنفذة [مرفق صورة من خطاب اللجنة - مستند رقم (6)I] جار العمل حالياً لاستكمالها، تمهيداً لتسليم المشروع لأمانة جدة بصورة نهائية لإجراء اللازم ومن ثم تقوم الأمانة بمخاطبة كتابة العدل المختصة لاستصدار صكوك مستقلة عددها 450 صك تمثل عدد قطع الأراضي بالمخطط ومن ثم تصفية الصندوق. لذا فإن الإجراء الأوفق هو تمديد أجل الصندوق مراعاة لمصلحة أغلبية مالكي الوحدات، ذلك أن تصفية الصندوق بحالته الراهنة سيتسبب دون شك في بيع كامل الأرض المطورة بما عليها من منشآت بثمن بخس، وتفادياً لتلك الخسائر الفادحة التي ستلحق بمالكي وحدات الصندوق، واستناداً إلى القاعدة



الفقهية (الضرر العام يدفع بالضرر الخاص) و(الضرر يزال بقدر الإمكان) و(الضرر الأشد يزال بالأخف) يجب إلغاء قرار التصفية.

ب) كذلك بخصوص ما ذهبت إليه اللجنة الموقرة من خلو نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها في مثل الحالة التي نحن بصددتها، فإن المستأنفة تشير إلى أن المسألة يحكمها أيضاً الشرط (ث) وعنوانه (تعديل شروط الصندوق وأحكامه) الوارد ضمن متطلبات شروط صناديق الاستثمار العقاري وأحكامه المنصوص عليها في الملحق (1) المرفق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري، حيث يتضمن ذلك البند وصفاً للإجراءات التي يجب إتباعها بشأن أي تعديلات لشروط الصندوق وأحكامه، وتطبيقاً لذلك الشرط فقد نصت المادة (33) من شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى لمرافق صورة مستند رقم (7) على الآتي: 'تعديل الشروط والأحكام: يجوز أن يقوم مدير الصندوق في أي وقت حسب تقديره المطلق بتعديل هذه الشروط والأحكام، بشرط أن يتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على تلك التعديلات'.

البند أعلاه يعطي المستأنفة حسب تقديرها المطلق حق تعديل شروط الصندوق بما في ذلك مدته بشرط موافقة هيئة السوق المالية، وبما أن التمديد أملت ظروف طارئة خارجة عن إرادة المستأنفة، وحيث أن تصفية الصندوق بوضعه الراهن سيلحق خسارة فادحة بمالكي الوحدات باعتبار أن حصيلة البيع ستكون ضئيلة جداً مقارنة بحصيلة البيع بعد تكملة أعمال التطوير المتبقية والتي لا تتجاوز نسبتها 1٪، عليه فإن الهيئة لم تعترض على تمديد مدة الصندوق وفق قرار أغلبية مالكي الوحدات الذي ورد في إفادة هيئة السوق المالية إلى اللجنة الموقرة بناءً على طلب الأخيرة حسبما هو ثابت في القرار محل هذا الاستئناف. ج) كذلك يُعد من اللوائح التي تحكم الحالة التي نحن بصددتها التعميم رقم (ص/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/8 هـ الصادر من هيئة السوق المالية لمرافق صورة - مستند رقم (8) والذي حدد في البند (ثانياً) منه كيفية التعامل مع الحالات أمثال الحالة التي نحن بصددتها، وسنعرّض لذلك التعميم تفصيلاً في الفقرة (2) أدناه.

2. ورد ضمن حيثيات القرار الآتي: 'بإطلاع اللجنة على الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلّغ إلى الأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم هيئة السوق المالية رقم (ص/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/8 هـ الموافق 2017/7/31م، فقد تبين أن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها لمعالجة وضع الصندوق تمت إعمالاً لما تضمنه الإطار التنظيمي المشار إليه، إلا أنه لا يمكن تطبيق هذا الإطار على الصندوق محل الدعوى، حيث أن مدة الصندوق انتهت ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية وحق المدعي في استلام حصيلة استثماره قبل صدوره'. ومع كامل



الاحترام إلى اللجنة الموقرة، إلا أن المستأنفة تشير إلى التناقض الذي تضمنته الحثثيات الواردة في الاقتباس أعلاه، وبيان ذلك كالآتي:

أ) في تاريخ 1439/2/25هـ قامت اللجنة بمخاطبة هيئة السوق المالية بطلب إفادتها عن الإجراءات والحلول التي اتخذتها الهيئة والأشخاص المرخص لهم حيال الصناديق العقارية المتعثرة ومنها الصندوق موضوع هذه الدعوى (صندوق أ)) في ضوء التعميم الموجه من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم برقم (ص/1/6/3951/17) وتاريخ 1438/11/8هـ، وبالتالي فإنه وفق الاستفسار الذي تقدمت به اللجنة إلى هيئة السوق المالية حسب ما ورد أعلاه، فإن اللجنة تقرر صراحة بانطباق التعميم المذكور على الصندوق محل الدعوى، ولا يوجد مسوغ البتة في أن تعدل اللجنة بل تذهب إلى عكس ما أقرته بنفسها، وتقرر عدم إمكانية تطبيق ذات التعميم على الصندوق محل الدعوى.

تجدر الإشارة إلى أن هيئة السوق المالية في إجابتها على استفسار اللجنة، لم تذكر أبداً أن التعميم لا ينطبق على الصندوق محل الدعوى، رغم أن الهيئة تعد صاحبة الاختصاص الحصري في التعامل مع الصناديق المتعثرة وفق ما ورد في الدفع الشكلي ووفق ما ورد في صيغة استفسار اللجنة نفسها عندما خاطبت الهيئة بشأن ما اتخذته الهيئة حيال الصناديق العقارية المتعثرة، ما يعني إقرار اللجنة بأن التعامل مع تلك الصناديق ينبغي أن يعقد للهيئة وليس للجنة.

ب) بخصوص ما أورده اللجنة من عدم انطباق التعميم المذكور أعلاه على الصندوق محل الدعوى بحجة أن مدة الصندوق انتهت ونشأ الالتزام بالتصفية قبل صدور التعميم، فالثابت حسبما ورد في مقدمة ذلك التعميم أنه يهدف إلى وضع ضوابط خاصة بـ : 1) صناديق الاستثمار العقارية المتوقعة تعثرها 2) صناديق الاستثمار المتعثرة فعلياً في تاريخ صدور ذلك التعميم (1438/11/8هـ)، حيث نصت مقدمة التعميم على الآتي: 'أصدر مجلس هيئة السوق المالية قراره المتضمن الموافقة على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، والتي تتضمن ضوابط خاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتوقعة تعثرها، التي تبين لمدائها عدم إمكانية إنهاؤها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق أو عدم إمكانية تصفيتها، وصناديق الاستثمار العقارية المتعثرة حالياً والتي لم يلتزم مدراءها بإنهاؤها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق'.

مما لا شك فيه أن الصندوق محل الدعوى يقع ضمن الفئة الثانية التي نصت عليها مقدمة التعميم حسب الاقتباس أعلاه، وهي فئة الصناديق المتعثرة (حالياً) أي في تاريخ صدور التعميم (1438/11/8هـ الموافق 2017/7/31م) ذلك أن مدة الصندوق محل الدعوى شاملة مدة التمديد قد انتهت في تاريخ 2015/10/4م وبالتالي ينطبق عليه وصف الصناديق 'المتعثرة حالياً' التي لم يتم إنهاؤها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق. تجدر الإشارة أن الصناديق المتعثرة في تاريخ صدور



التعميم ومنها الصندوق محل هذه الدعوى وردت كيفية التعامل بشأنها في البند (ثانياً) من التعميم المذكور، وقد قامت المستأنفة باستيفاء جميع الإجراءات المطلوبة وفقاً لذلك البند حيث تم تمديد مدة الصندوق وفق ما ورد في إفادة هيئة السوق المالية إلى اللجنة، المشار إليها آنفاً.

3. المادة (28) من شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى تتيح التداول بين مالكي الوحدات من خلال نظام تداول داخلي، عليه فبدلاً من إلزام المستأنفة بتصفية الصندوق مما سيترتب عليه خسارة فادحة لأغلبية مالكي الوحدات الذين قرروا تمديد مدة الصندوق، يجب أن تمنح الفرصة لتداول وحدات المستأنف ضده ضمن الآلية المنصوص عليها في المادة (28) المذكورة أعلاه.

4. تصفية الصندوق محل الدعوى وفق منطوق القرار موضوع هذا الاستئناف يقتضي أن تقوم المستأنفة بعرض الأرض التي تم تطويرها وما عليها من منشآت ومبانٍ للبيع بوضعها الراهن أي دون إجراء فرز وإصدار صكوك ملكية مستقلة للوحدات التي تم إنشاؤها، الأمر الذي يتعذر معه بيع تلك الوحدات بالتجزئة، مما ينعكس سلباً على ناتج حصيلة البيع، هذا بفرض إمكانية إجراء البيع نظاماً في ظل النزاع القضائي القائم حالياً حيث أن ذلك النزاع القائم يقتضي نظاماً أن تظل ملكية الأرض محل النزاع على ما هي عليه الآن.

5. أخيراً، تؤكد المستأنفة أنها تتصدى لمسؤولياتها وواجباتها تجاه جميع مالكي وحدات الصندوق موضوع الدعوى بكل أمانة وعناية ومهارة وحرص وفق ما تمليه عليها المادة 40 من لائحة الأشخاص المرخص لهم، وأنه لا يوجد أي تعارض (تضارب) بين مصالح مالكي وحدات الصندوق، ومصالح المستأنفة كونها مديراً لذلك الصندوق، ذلك أن المستأنفة منذ تاريخ 4 أكتوبر 2015م أي تاريخ انقضاء مدة الصندوق قبل التمديد الأخير قد أوقفت رسوم إدارة الصندوق التي كانت تتقاضاها، ومنذ ذلك التاريخ أصبحت المستأنفة تقوم بكامل أعمال مدير الصندوق بدون مقابل حرصاً على تقليل التكلفة. كذلك تشير المستأنفة إلى أنها ذات نفسها مستثمرة في الصندوق محل الدعوى بنسبة 2.75% من إجمالي وحدات الصندوق وبالتالي فهي ليست فقط لا مصلحة لها من تأخير التصفية، بل متضررة من هذا التأخير الخارج عن إرادتها، وفي حال إقرار التصفية القضائية وفق منطوق القرار محل هذا الاستئناف فإنها ستتضرر أكثر مثلها مثل بقية مالكي وحدات الصندوق".

وأجمل وكيل المدعي طلباته بإلغاء قرار اللجنة وتقرير اختصاص هيئة السوق المالية فيما يتعلق بتصفية الصندوق محل الدعوى، واحتياطياً التمس من لجنة الاستئناف تقرير صحة تمديد مدة الصندوق محل الدعوى الذي تم وفق تعميم مجلس هيئة السوق المالية رقم (ص/1/6/3951/17) وتاريخ 1438/11/8هـ.



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

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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب إعادة النظر في القرار محل الاستئناف، واحتساب تكاليف السفر والسكن والمواصلات لكلتا المرحلتين، وأن يتضمن القرار أن له الحق في المطالبة بعد تصفية الصندوق لكونه عرضة للخسائر بسبب عدم تصفية الصندوق خلال المدة النظامية.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف وتقرير اختصاص هيئة السوق المالية فيما يتعلق بتصفية الصندوق محل الدعوى، واحتياطياً تقرير صحة تمديد الصندوق محل الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع تعويضاً للمدعي عن أتعاب الدعوى بمبلغ قدره ثمانية آلاف (8.000) ريال، وتعويضه عن تكاليف السفر والسكن والمواصلات بمبلغ قدره ألف وخمسمائة وأحد عشر (1.511) ريالاً، استناداً إلى أن الفقرة (29) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الموقعة من الطرفين - تنص على ما يأتي: "التصفية: عمر الصندوق ثلاث سنوات ونصف ميلادية اعتباراً من تاريخ بدء عمل الصندوق. ويحق لمدير الصندوق أن يمدد عمر الصندوق لفترة إضافية لا تزيد على سنة ميلادية بعد انتهاء العمر الأصلي للصندوق. سيتم إرجاع حصيلة استثمارات المشتركين في الصندوق إلى حساباتهم الاستثمارية لدى مدير الصندوق وذلك بعد مضي خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء الصندوق. ولن يحصل المشترك على أي عوائد في الفترة ما بين تاريخ انتهاء الصندوق وتاريخ إرجاع حصيلة الاستثمار إلى حسابه".

وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً عاماً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرحاً عاماً، وحيث تنص (المادة الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أن "(أ) ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية: (1) انتهاء المدة المحددة للصندوق. (2) تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله. (3) توافر حالة من حالات الانقضاء التي تنص عليها شروط الصندوق وأحكامه. ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (2 و 3) من هذه المادة خلال (ثلاثين) يوماً. (ب) عند رغبة



مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) من هذه المادة، عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً، وحيث تبين للجنة الفصل انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي انتهت بتاريخ 2015/10/4م، وحيث يطالب المدعي بإنهاء استثماره في الصندوق محل الدعوى، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بعدم تمكنها من تصفية الصندوق خلال المدة المحددة له بسبب ما يواجهها من منازعة في ملكية جزء من العقار محل استثمار الصندوق في الدعوى القضائية المنظورة أمام المحكمة العامة بمحافظة جدة على النحو الموضح في الوقائع، وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وحيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، فإن لجنة الفصل - باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات - رأت إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المدعي حصيلة استثماره فيه.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلغ من هيئة السوق المالية للأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (ص/17/3951/6/1) بتاريخ 1438/11/08هـ، الذي نص في البند (أولاً) منه على أنه: "ج) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات نسبة أعلى". كذلك نص البند (ثانياً) على أنه: "يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري الذي لم يتمكن من إنهائه خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو لم يتمكن من تصفيته، عقد اجتماع لمالكي وحدات الصندوق خلال مدة أقصاها خمسة وأربعين يوم من تاريخ هذا التعميم للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، وفقاً للضوابط المشار إليها في البند (أولاً) أعلاه".

وباطلاع لجنة الاستئناف على ملف الدعوى وما قُدم فيها من مستندات، وما ورد في إفادة هيئة السوق المالية، تبين لها أن المدعي تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (19,600.00) ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات ونصف وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد المدة سنة إضافية بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في شروط وأحكام الصندوق وتنتهي مدة الصندوق بعد التمديد بتاريخ 2015/10/4م، وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ 2017/10/16م، بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، وكانت نسبة الحضور 43.60٪، وتم التصويت بشأن استمرار الصندوق لحين الانتهاء من القضية المتعلقة



بالأرض/العقار محل استثمار الصندوق، وأن نسبة الموافقة على استمرار الصندوق بلغت 80.52% من الحضور، مما تكون معه الشركة المدعى عليها قد التزمت بما ورد في الفقرة (ج) من البند (أولاً)، والبند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى إلغاء قرار لجنة الفصل محل الاستئناف ورفض طلبات المدعي.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2341/ل/د/1/2018م لعام 1439هـ.
ثانياً: رفض طلبات المدعي.