تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
39/313	2687/ل/د/1/2019م لعام 1441هـ	1441/05/04هـ الموافق 2019/12/30م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1918/ل.س/2020 لعام 1441هـ	1441/10/20هـ الموافق 2020/06/12م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل الشركة المدعية تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنةً أنها اتفقت مع الشركة المدعى عليها على إنشاء صندوق عقاري مغلق سمي (صندوق (أ))؛ بهدف إنشاء (30) فيلا سكنية على الأرض المملوكة للشركة المدعية بحي الروضة بجدة، ومن ثم إعادة بيعها للجمهور بغرض تحقيق نمو على رأس المال على المدى المتوسط، وقد اشتركت الشركة المدعية في الصندوق بمبلغ قدره (48,855,680) ثمانية وأربعون مليوناً وثماني مائة وخمسة وخمسون ألفاً وستمائة وثمانون ريالاً، بما يمثل (78.8٪) من وحدات الصندوق، على أن تكون مدة الصندوق عامين من تاريخ الإقفال يمكن تمديدها عاماً آخر. وتدعي أن الشركة المدعى عليها تقاعست عن دفع مستخلصات مقاول المشروع المتأخرة بذمتها مما تسبب في توقف المقاول عن العمل مدة عام كامل. وترتب على ذلك التأخير قيام الشركة المدعى عليها بإشعار الشركة المدعية بتمديد مدة الصندوق سنة إضافية لكي يتمكن من إتمام إنشاء وتشطيب الوحدات، إلا أنه حتى تاريخه لم يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع، مما ترتب عليه إلحاق الضرر الجسيم بالشركة المدعية. وطلبت بصفه أصلية عزل الشركة المدعى عليها مدير صندوق وتعيين مدير بديل، وإلزام الشركة المدعى عليها بتعويض الشركة المدعية عما لحقها من أضرار وخسائر، واحتياطياً الحكم بتصفية الصندوق وتمكين الشركة المدعية من تعيين مدير بديل؛ لكونها المساهم الأكبر بالصندوق.

وقد نُظِرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2687/ل/د/1/2019م لعام 1441هـ القاضي برفض طلبات الشركة المدعية.

وأُبلِغت الشركة المدعية بنسخةً من القرار بتاريخ 1441/05/12هـ، وبتاريخ 1441/06/09هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، متضمنةً الآتي:

"أسباب الاستئناف من الناحية الموضوعية:

حيث جاء القرار المستأنف مجحفاً بحق موكلتي المستأنفة وقاصراً بالتسبيب ومتناقضاً بما ورد بالأسباب التي بني عليها وبالنتيجة التي توصل إليها، حيث أن الأسباب التي استند عليها القرار المستأنف لا تنطبق

على وقائع هذه الدعوى وجاء متناقضاً مع ذاته من حيث سرد الوقائع والأسانيد القانونية المقدمة في هذه الدعوى وبين التي توصل إليها ما يجعله جديراً بالفسخ وذلك وفقاً لما سيتم توضيحه ضمن أسباب هذا الاستئناف.

السبب الأول: عدم صحة النتيجة التي توصل إليها القرار المستأنف (المطعون به) وقصور الأسباب التي إستند إليها القرار من حيث تناقض أسباب القرار ومنطوقه:

حيث استند القرار في أحد أسبابه إلى 'وأما ما يتعلق بالجانب الآخر في الدعوى وهو مطالبة الشركة المدعية (المستأنفة) بتحميل الشركة المدعى عليها (المستأنف ضدها) كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال ادارتها للصندوق محل الدعوى ومطالبتها بالتعويض عن تلك الخسائر، حيث لم تقدم الشركة المدعية ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها وتسببها في الخسائر المدعى بها فإنه يتعين بذلك رد مطالبة الشركة المدعية'.

حيث نرى من خلال أسباب ونتيجة الحكم المطعون به بأن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية قد توصلت إلى نتيجة عدم تحميل الشركة المدعى عليها كامل الخسائر والأضرار التي تسبت بها 'خلال اداراتها للصندوق' فإن المقصود من ذلك بأن اللجنة مصدرة القرار قد قررت أن المستأنف ضدها غير مسؤولة عن الخسائر التي أصابت الصندوق خلال فترة إدارة الصندوق أي من الفترة الممتدة من تاريخ تأسيس وانشاء الصندوق في 2015/1/20م ولمدة عامين وحتى تاريخ انتهاء المدة الإضافية للصندوق في 2018/1/20م وهذا منافي تماماً لما استندت إليه المستأنفة (الشركة المدعية) في لائحة دعواها في طلباتها الواردة بهذه الدعوى حيث أن المستأنفة (الشركة المدعية) قد استندت في دعواها وطلباتها النهائية إلى تحميل المستأنف ضدها (الشركة المدعى عليها) كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال وجود الصندوق تحت يدها للفترة من تاريخ انتهاء مدة الصندوق الأصلية والإضافية في 2018/1/20م ولغاية تاريخ اعداد تقييم أصول الصندوق من قبل شركة (أ) في يناير 2019 والتي قامت الشركة المستأنفة بتكليف شركة (أ) بتقييم صافي أصول الصندوق منذ تاريخ انتهاء مدة الصندوق الأصلية والإضافية في 2018/1/20 وفقاً للقوائم المالية المعتمدة لصندوق (أ) في 2017/12/31م وحتى تاريخ اعداد التقرير، وبالتالي فإن اللجنة مصدرة القرار المطعون به قد فاتها ذلك المفهوم ووقعت في لبس لمفهوم حساب المدة المطلوبة تحمل كامل خسائرها واضرارها من قبل المستأنف ضدها وفاتها فهم ماهية طلبات المستأنفة في دعواها وفي طلباتها النهائية ولم تتطرق إلى النظر في طلب المستأنفة الرئيسي في تحميل المستأنف ضدها كامل الخسائر والاضرار التي تسببت بها خلال وجود الصندوق تحت يدها من تاريخ انتهاء مدة الصندوق الأصلية والإضافية في 2018/1/20م ولغاية تاريخ اعداد تقرير تقييم صافي أصول الصندوق في فبراير/ 2019م أي خلال سير هذه الدعوى، وبالتالي لم تنظر ولم تحكم اللجنة

مصدرة القرار بما جاء بطلبات المستأنفة الشركة المدعية ولم تبحث بأسباب تلك الطلبات ومدى أحقية المستأنفة فيها وبالتالي جاء قرارها قاصراً ومعيباً بسبب القصور في التسبيب حيث فاتها بحث هذه النقطة النظامية والشرعية المهمة بلائحة وطلبات دعوى الشركة المدعية (المستأنفة) وتناقض الحكم بأسبابه والنتيجة التي توصل لها مما يجعله جديراً بالفسخ والالغاء.

السبب الثاني: خطأ اللجنة بتفسير ما ورد بشروط وأحكام الصندوق من أحقية المستأنف ضدها بتمديد مدة الصندوق لمدة سنة إضافية وكذلك جواز حصول مدير الصندوق (المستأنف ضدها) على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة 'وفقاً لتقديره المطلق أو توزيع السيولة المتوفرة في الصندوق'، وبالتالي خطأ النتيجة التي توصلت إليها اللجنة بقرارها المطعون به.

فهل تعني عبارة 'تقديره المطلق' أحقية المستأنف ضدها بالتسبب بأضرار وخسائر فادحة للمستأنفة تفوق ال (30) مليون ريال للمستأنفة ؟؟؟!!

أ. حيث قامت المستأنفة بطلب تصفية الصندوق منذ عام 2016م وبخطابها بتاريخ 2016/12/19م وذلك لثبوت قيام المستأنف ضدها بالعديد من المخالفات أثناء ادارتها للصندوق وذلك لوقف الضرر الجسيم والخسائر الفادحة التي ترتبت على سوء إدارة مدير الصندوق (المستأنف ضدها) والذي نتج عن تعثر الصندوق وخسارته الخسارة الفادحة التي تجاوزت (30.548.814) ريال ثلاثين مليونا وخمسمائة وثمانية واربعون ألف وثمانمائة وأربعة عشر ريال، بالإضافة إلى الأعباء الزكوية من صافي قيمة استثمار المستأنفة البالغ (48.855.680) ريال ثمانية واربعون مليونا وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وثمانون ريال، وعدم موافقة المستأنف ضدها على تصفية الصندوق في حينه لوقف الخسائر والهدر في قيمة الصندوق الاستثماري والتي تمتلك فيه المستأنفة ما نسبته (78.8٪) بل قامت المستأنف ضدها بتمديد عمر الصندوق إلى سنة إضافية تنتهي في 2018/1/20م مما فاقم الخسائر والأضرار التي أصابت الشركة المدعية.

ب. وحيث أن اللجنة مصدرة القرار قد عللت النتيجة التي توصلت إليها بعدم ثبوت خطأ الشركة المدعى عليها (المستأنف ضدها) في الخسائر المدعى بها نتيجة النص بشروط وأحكام الصندوق إلى أن ذلك تمديد الصندوق في الحصول على تمويل (إذا لزم الأمر) يكون وفقاً لتقرير مدير الصندوق (المستأنف ضدها) فإن هذا التفسير والتبرير يقع في غير محله وقد أخطأت اللجنة مصدرة القرار (مع الاحترام) في تفسيرها لعبارة 'وفق تقدير مدير الصندوق' مما يجعل قرار الحكم والنتيجة التي توصلت إليها معيبة وجديرة بالفسخ، حيث أن التفسير الصحيح لتلك العبارة لا يعني أحقية المستأنف ضدها بإيقاع الضرر بالمستأنفة ولا يعني جواز وشرعية تحقيق الضرر للمستأنفة من قبل المستأنف ضدها فالعبرة من وضع هذا النص هو المحافظة على أموال المستأنفة وفقاً للضوابط النظامية والشرعية وليس التعسف باستعمال هذا

الحق بحال تحقيقه لنتائج تلحق الخسائر والأضرار الفادحة بالمستأنفة فالعبرة هي وفقاً للقواعد النظامية والشرعية في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني.

ج. حيث نجد أن نفس شروط وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية قد نصت في المادة (8) فقرة (ح) منها على (يعد مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة الصندوق وحفظ أصوله وخدمات ادارته ...) وكذلك جاء البند (د) من نفس المادة على أنه (يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب اهماله أو سوء سلوكه المتعمد) وبالتالي لماذا لم تأخذ اللجنة مصدرة القرار المطعون به بما ورد بلائحة صناديق الاستثمار العقارية والتي توضح وتؤكد مسؤولية مدير الصندوق المباشرة (المستأنف ضدها) عن الخسائر المالية التي يتحملها الصندوق نتيجة الأخطاء التي تحصل بسببه، وقد غيبت اللجنة هذه النصوص تماماً من قرارها المطعون به مما يجعله جدير بالفسخ.

السبب الثالث: الخطأ في التفسير وعدم صحة النتيجة التي استندت إليها اللجنة مصدرة القرار المطعون به بخصوص عدم ثبوت خطأ المستأنف ضدها نتيجة عدم قيامها المستأنف ضدها بتصفية الصندوق تصفية عينية وفقا لما أثارته المستأنفة.

حيث إستندت اللجنة مصدرة القرار إلى الإفادة الواردة من هيئة سوق المال من أن مدير الصندوق (المستأنف ضدها) قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات للعمل بشأن التعميم الصادر بشأن الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة المؤرخ في 1438/11/18هـ الموافق 2017/7/31م وبلغت نسبة الحضور (83.87٪) من اجمالي مالكي الوحدات وأنه تم الانتهاء إلى التصفية العينية للعقار بشرط موافقة جميع مالكي الوحدات وسداد كامل المديونيات القائمة على الصندوق وذلك بموافقة ما نسبة (100٪) من ملاك الوحدات الحاضرين ثم أفادت الشركة المدعى عليها (المستأنف ضدها) لاحقاً بعدم قدرتها على التصفية العينية بسبب أن بعض مالكي الوحدات لم يقوموا باختيار أي من حصصهم العينية (فلل المشروع) .. إلى آخر الإجراءات، حيث ورد بالإفادة الواردة من هيئة سوق المال أنه لم يثبت خطأ المستأنف ضدها (الشركة المدعى عليها) في هذا الشأن فإنه يتعين الالتفات عما اثاره وكيل الشركة المدعية (المستأنفة)، ولكن الصحيح أن اللجنة مصدرة القرار التفتت بشكل واضح عن أن تاريخ خطاب موكلتي المستأنفة إلى المستأنف ضدها بطلب تصفية الصندوق منذ عام 2016 وبطلبها من المستأنف ضدها أن تقوم بأشعار هيئة السوق المالية برغبتها بالتصفية العينية للصندوق خلال (15) يوم من تاريخ الخطاب لثبوت العديد من المخالفات من قبل مدير الصندوق (المستأنف ضدها) أي قبل صدور التعميم المشار إليه بإفادة هيئة السوق المالية بشأن الاطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة حيث أن هذا التعميم صدر بعد مرحلة تعثر الصندوق و بتاريخ لاحق لطلبات المستأنفة المتعددة إلى المستأنف ضدها لتصفية الصندوق تصفية عينية حيث استندت موكلتي (المستأنفة) في

خطابها إلى المستأنف ضدها بطلبها تصفية الصندوق إلى الفقرة رقم (3) من البند (أ) من المادة (18) والخاصة (بانقضاء الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار العقارية وعلى البند (ب) من المادة رقم (13) من اتفاقية الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الروضة العقاري وذلك لثبوت العديد من المخالفات المالية والإدارية من قبل مدير الصندوق (المستأنف ضدها) حيث نصت المادة (13) من الشروط والأحكام على 'ينقضي الصندوق بإحدى الحالات التالية : "إذا وجد مدير الصندوق أنه من المناسب انهاؤه نتيجة لأي ظروف قد تؤثر سلباً على الصندوق جملة الوحدات" حيث أصر مدير الصندوق (المستأنف ضدها) على عدم انهاء الصندوق رغم المخاطر الكبيرة لإستمرار الخسائر الفادحة التي تكبدها الصندوق لهذه الظروف على سبيل المثال عدم القدرة على انجاز المشاريع بسبب ارتفاع تكلفة البناء ...الخ.'

ثم أجمل طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وإلغاء القرار المستأنف ضده، والحكم بكامل الطلبات الواردة في الدعوى.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدِّم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعية على قبول الاستئناف شكلاً، وإلغاء القرار المستأنف ضده، والحكم بكامل الطلبات الواردة في الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الشركة المدعية، استناداً إلى أن دعوى الشركة المدعية - في جانب منها - تتلخص في أنها في تاريخ 2015/01/20م اشتركت في صندوق (أ) المدار من قبل الشركة المدعى عليها، وذلك بنسبة (78,79٪) من إجمالي عدد وحدات الصندوق البالغة قيمتها مبلغاً قدره (48,855,680) ثمانية وأربعون مليوناً وثماني مائة وخمسة وخمسون ألفاً وستمائة وثمانون ريالاً، ومدة الصندوق سنتان قابلة للتمديد سنة إضافيةً، وقد قامت الشركة المدعى عليها بتمديد المدة سنة إضافية واحدة بموجب حقها الوارد في شروط وأحكام الصندوق انتهت في 2018/01/20م، وهو ما تعترض عليه الشركة المدعية، كذلك تعترض على عدم قيامها بالتصفية العينية للصندوق، وعدم قيام مدير الصندوق بالحصول على التمويل المناسب لاستكمال المشروع.

وحيث ينص البند (3) من نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق على أن: "(مدة الصندوق): سنتين قابل للتمديد لفترة إضافية مدتها سنة"، وحيث ثبت للجنة الفصل باطلاعها على إفادة هيئة السوق المالية، وعلى نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، أن تاريخ تشغيل الصندوق وبداية أعماله هو 2015/01/20م، وأن الشركة المدعى عليها مارست حقها في تمديد مدة الصندوق سنة إضافية، ومن ثم فإن مدة الصندوق تنتهي في تاريخ 2018/01/20م. وحيث إن المسؤولية وفقاً للقواعد العامة لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة، من خطأ، وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت تلك المسؤولية رُتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر. وحيث إن الشركة المدعية تؤسس دعواها على مسؤولية الشركة المدعى عليها عن التأخر في تصفية الصندوق، وتمديد مدة الصندوق على الرغم من اعتراض الشركة المدعية على ذلك، وحيث ثبت للجنة الفصل من إفادة هيئة السوق المالية أن الشركة المدعى عليها بصفتها مديراً للصندوق قامت بتمديد مدته وفقاً للصلاحيات الواردة في نشرة شروط وأحكام الصندوق، الأمر الذي لم يثبت معه خطأ من الشركة المدعى عليها فيما يتعلق بقرارها تمديد مدة الصندوق، أو التأخر في تصفيته، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهى إليه قرار لجنة الفصل محل الاستئناف في هذا الشأن.

وما انتهت إليه لجنة الفصل فيما يتعلق بما أثاره وكيل الشركة المدعية من عدم قيام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق تصفية عينية، واستمرارها في تمديد أمده، فقد ثبت للجنة الفصل باطلاعها على إفادة هيئة السوق المالية أن مدير الصندوق قام في تاريخ 2017/12/20م بعقد اجتماع لمالكي الوحدات للعمل بالتعميم الصادر بشأن الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة المؤرخ في 1438/11/8هـ الموافق 2017/7/31م، وبلغت نسبة الحضور (83.87٪) من إجمالي الوحدات، وتم الانتهاء إلى التصويت على التصفية العينية لوحدات المشروع بشرط موافقة جميع مالكي الوحدات وسداد كامل المديونيات القائمة على الصندوق في تاريخ التصفية، وذلك بموافقة ما نسبته 100٪ من ملاك الوحدات الحاضرين، ثم أفادت الشركة المدعى عليها لاحقاً بعدم قدرتها على التصفية العينية بسبب أن بعض مالكي الوحدات لم يقوموا باختيار أي من حصصهم العينية (فلل المشروع) لتنفيذ خيار التصفية العينية، فقامت بعقد اجتماع ثانٍ لمالكي وحدات الصندوق في تاريخ 2018/05/17م، بلغت نسبة الحضور فيه (89.96٪) من إجمالي ملاك الوحدات، وصوت ما نسبته (11.17٪) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها على الاستمرار في المشروع والبحث عن مصادر تمويل بالتعاون مع أحد المطورين

لاستكمال بناء المشروع ومن ثم بيعه، وذلك من خلال تمديد عمر الصندوق مدة عام إضافي لتنفيذ هذا الخيار، وتحفظت الشركة المدعية على التصويت. ونظراً إلى أن ما سبق اتخاذه من إجراءات في هذا الشأن كان يهدف إلى محاولة تصفية الصندوق تصفية عينية، إلا أن مدير الصندوق لم يتمكن من ذلك. وحيث لم تقدم الشركة المدعية ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها في هذا الشأن، فإنه يتعين بذلك الالتفات عما أثاره وكيلها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف تأييد قرار لجنة الفصل في هذا الشأن.

أما بشأن ما انتهت إليه لجنة الفصل فيما يتعلق بما ادعاه وكيل الشركة المدعية من عدم قيام مدير الصندوق بالحصول على التمويل المناسب لاستكمال المشروع مما أدى إلى تعثر الصندوق، من رفض هذا الطلب تأسيساً على أن نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق تنص في الفقرة (6 ـ 8) على أنه: "يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة (إذا لزم الأمر) وفقاً لتقدير مدير الصندوق...."، وحيث لم يبين وكيل الشركة المدعية خطأ الشركة المدعى عليها في هذا الشأن، فإنه يتعين الالتفات عن ذلك، مما ترى معه لجنة الاستئناف تأييد قرار لجنة الفصل في هذا الشأن.

وما انتهت إليه لجنة الفصل فيما ما يتعلق بالجانب الآخر من الدعوى، والمتعلق بمطالبة الشركة المدعية بتحميل الشركة المدعى عليها كامل الخسائر والأضرار التي تسببت بها خلال إدارتها للصندوق محل الدعوى، ومطالبتها بالتعويض عن تلك الخسائر - من رفض هذا الطلب تأسيساً على أن الشركة المدعية لم تقدم ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها وتسببها في الخسائر المدعى بها، مما تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى تأييد قرار لجنة الفصل محل الاستئناف فيما أنتهى إليه.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعية في مذكرته الاستئنافية، فلم تر 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 2687/ل/د1/2019م لعام 1441هـ.