



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
41/195	2887/ل.د/1/2020 لعام 1441هـ	1441/12/28هـ، الموافق 2020/08/18م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
2036/ل.س/2020 لعام 1442هـ	1442/02/27هـ الموافق 2020/10/14م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه بتاريخ 2011/07/31م تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (5,000,000) خمسة ملايين ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات، قابلة للتمديد سنتين إضافيتين، وأنها امتدت الآن للسنة التاسعة دون تصفية، وطلب إعادة رأس المال مع الأرباح، والتعويض عن الضرر الذي لحق به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2887/ل.د/1/2020 لعام 1441هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1442/01/06هـ، وبتاريخ 1442/01/08هـ تقدم بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

"أشاره الى قرار مقام لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية والصادر في الدعوى رقم 41/195 في يوم الثلاثاء 1441/12/28 هـ الموافق 2020/08/18م، والمقامة من قبلي ضد الشركة المدعى عليها، وإشارة الي ما ورد في حيثيات القرار:

Commented [AAA1]: الى

(أ) - فيما يتعلق بما طالب به المدعي من تعويضات، فإنه يتعذر على اللجنة بحث هذه المطالبة قبل الانتهاء من تصفية الصندوق ومعرفة حصيلة استثمار المدعي فيه، الأمر الذي يتعذر معه على اللجنة بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها في هذا الجانب"، نفيد سعادتكم وباقتضاب حرصاً على وقت وجهود اللجنة الموقرة بالحقائق المثبتة التالية:

تكلفة الأرض + المباني المقدرة من قبل شركة (ب) للتقييم بتاريخ 2020/07/22م بمبلغ 166.850.000 مليون ريال، والقيمة السوقية المقدرة للعقار بنفس التاريخ من قبل شركة (ج) بمبلغ 214.457.000 مليون ريال.

Commented [AAA2]:

Commented [AAA3]:

مجموع المطلوبات على ملاك وحدات الصندوق كما في 2020/04/30م ومن واقع القوائم المالية للمحاسب الخارجي مبلغ يتجاوز 90 مليون ريال!! (قرض من بنك محلي مقابل رهن الأصول الخاصة بملاك الوحدات الخاصة - قيود وهمية ومضخمة لتحقيق مكاسب لشركات الخاصة بملاك شركة مدير الصندوق بمبلغ 10.333 مليون ريال) استناداً الى آخر القوائم المالية للصندوق. مصاريف تمويل القرض مبلغ يفوق 6.400 مليون ريال حسب آخر قوائم مالية. إيرادات تأجيله خلال الثلاثة سنوات الماضية بعشرات الملايين والخاصة لملاك وحدات الصندوق، والتي لم نستلم منها أي مبلغ.

Commented [AAA4]: للشركات

فبتالي وبالإضافة الى جميع ما تم تداوله وتقديمه من مستندات اثناء تبادل المذكرات مع الشركة المدعى عليها اثبتنا وبلغه الأرقام ان الصندوق الاستثماري المرخص ما هو إلا ذريعة لجمع وتشغيل الأموال من قبل الجمهور لخدمة وانتفاع ملاك تلك الشركات الواسطة المالية، وبما أن الهدف الأساسي والمقصد الرئيسي من الترخيص للصندوق هو تنمية رأس المال بالحصول على عوائد مجزية من بناء وتشغيل وتأجير ومن ثم البيع خلال مدة زمنية محددة بين الطرفين، وبما أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بالهدف والمقصد المتفق عليه وكانت لديهم أهداف مبطنه خفية، فبتالي طلبي بإرجاع رأس مالي + الإيرادات فوات إيرادات الفرصة البديلة لي خلال العشر سنوات الماضية هو طلب طبيعي ويحقق العدالة والانصاف، والا كيف يجوز ويحق لمدير الصندوق باستغلال اصولنا الخاصة نحن ملاك الوحدات بصندوق ورهنا وانشاء شركات خاصة به فتربح بعقود وهمية على عاتق الصندوق بل وتمادى اكثر من ذلك بقيامة بطرح إحدى الشركات في السوق الموازي بقوائم مالية جل أصولها وربحها من القرض + المبالغ المدينة على صندوق (أ)!! ومن ثم نتفاجأ برد اللجنة الموقرة بأنه (يتعذر معه على اللجنة بحث مسؤولية المدعي عليها في هذا

Commented [AAA5]:



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

الجانب)؛ فهل من العدل والانصاف أنه يحق لملاك الشركة المدعى عليها تنمية أموالهم الخاصة وإنشاء شركات مقصدها والغاية منها التمتع من الأموال المجمعة من المستثمرين الذي وثقوا بتصريحات مقام هيئة السوق المالية الموقرة بنزاهة وعدالة واحترافية التنفيذيين في تلك الصناديق المشبوهة المقصود!! وفي المقابل لا يحق لي كمتضرر المطالبة بتعويض استغلال رأس مالي وعوائده خلال العشر سنوات الماضية.

السادة الأعضاء نترك لسعادتكم تقييم القرار وبما يخدم في المقام الأول (كافة المستثمرين الفعليين) لصندوق (أ) والذين ضخوا أموالا فعلية نقدية لمدير الصندوق في فترة طرح الوحدات وتحقيق العدالة والانصاف والردع لمثل تلك السلوكيات والتي تمارس من قبل بعض شركات الوساطة المرخصة والذين يجيدون التلاعب بوتيرة الزمن لتسويق والمماطلة لعلمهم بقواعد وأسس تكلفة المال وعلوم الهندسة المالية ونقصان قيمة النقد الفعلي بفعل التضخم عبر الزمن، فلو استلمنا رأس مالنا وأرباحنا كما هو متفق عليه كحد أقصى 2016/8م واستلم مدير الصندوق أتعابه الإدارية المنصوص عليها بالاتفاقية لاستفاد الجميع، ولكن بحكم عدم وجود أحكام رادعة لمثل تلك السلوكيات في البيئة الاستثمارية المحلية مما يشجع ضعاف النفوس بأن يقدموا وبكل أريحية من أي عواقب (وذلك في حال انكشاف أمرهم فقط) مقابل ما سيحصلون عليه من ملايين الريالات بطرق ملتوية وبغض النظر عن الضرر الواقع على تلك الأموال المجمعة من قبل المستثمرين.

(ب) ذكر في حيثيات الحكم في أولا: 'إلزام الشركة المدعى عليها، بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصة استثماره في الصندوق بعد التصفية'.

السادة الأعضاء اننا نتفهم قرار اللجنة الموقرة فيما يتعلق بالفقرة (أ) في حالة كان التوجه أو الانصاف العادل والشامل لجميع المكتتبين بالصندوق، وعدم تعويض عن الاضرار في الوقت الراهن لعدم عدالة ذلك لبقية ملاك الوحدات، بل ونشكر جهود وتوجه السادة أعضاء اللجنة في ذلك إن كان هذا هو السبب الوحيد، وأن التوجه موجود مستقبلا لتعويض الجميع بألية عادلة ومنصفة ونخص بذكر تجميد أموالنا بعد تاريخ التصفية المتفق عليه في 2016/08/15م، ولكن لم يتسنى لنا إيجاد أي سبب مقنع لعدم ربط تصفية صندوق (أ) بفترة زمنية محددة في الحكم الصادر المقتبس من الفقرة (ب).

السادة الأعضاء الكرام وكما تعلمون انه في عالم المال والاستثمار عامل الوقت هو محور أساسي وجوهري، فبتالي في حال صدور الحكم من قبل محكمة الاستئناف بنفس الصياغة المقتبسة من الفقرة (ب) فإننا نؤكد للجنة الموقرة وبحكم خبرتي العملية وعلاقة التعامل المباشر مع عدد من شركات الوساطة المالية أن التسويق لتنفيذ الحكم بصياغته الحالية سيكون هو ديدنهم وممارستهم، لذا ولجميع ما ذكر أعلاه نأمل منكم التكرم بإضافة فترة زمنية محددة لتنفيذ قرار الحكم بتصفية الصندوق وتوزيع حصة التصفية الى ملاك الوحدات، واقتراح (إن استحسنتم الاقتراح) ألا تتعدى فترة

Commented [AAA6]: للتسويق



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

التصفية ما بين 30 إلى 60 يوم من صدور قرار لجنة الاستئناف، علماً أن الفترة الزمنية المقترحة أكثر من كافية إذا ما قارناها بصفقات الاستحواذ العقارية من قبل صناديق الريتات المدرجة في السوق السعودي، علماً أننا قرأنا بإعلانات تلك الصناديق باستحواذات أضخم بمراحل من القيمة الإجمالية لصندوق (أ) وكانت الفترات الزمنية فهذه الفترة الزمنية الطبيعية.

كما ونطلب من سعادتكم فيما يتعلق بجزئية التعويضات (إن رأيتم صحتها وعدالتها) بعد التصفية أن يتم ذلك عبر نظام الدعوى الجماعية والمتاحة نظاماً لدى مقام هيئة السوق المالية لتخفيف الأعباء الزمنية والمالية ولاختصار معاملة الشكوى لكلا الأطراف.

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1441/01/06 هـ، وبتاريخ 1441/01/13 هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: أسباب الاستئناف: بُني القرار محل الاستئناف على عدد من الحثيات الواردة في صفحة (28 و29 و30). فيما يلي نصوص تلك الحثيات، والإجابة على كل منها:

لم تنته مدة الصندوق في تاريخ 2016/8/16م؛ وإنما تم تمديدتها قبل انتهاء المدة الأصلية: ورد في بداية حثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: '... وحيث إن الفقرة (29) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الموقعة من الطرفين تنص على الآتي: (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 سنتين 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 وتاريخ حصيلة الاستثمار إلى حسابه'. كما ورد ما نصه 'وحيث تبين للجنة انقضاء الصندوق نظاماً وبانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي انتهت في تاريخ 2016/08/16م'. ونجيب عن ذلك بالآتي:

بالرجوع للفقرة (29) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق نجد أنها تتعلق بإجراءات تقديم الشكوى لهيئة السوق المالية ولم تتطرق إلى ما جاء في تسبیب القرار المشار إليه أعلاه. إضافةً إلى ذلك فقد نصّت الفقرة (30) - تعديل شروط وأحكام الصندوق) من لائحة الشروط والأحكام على الآتي: 'إن الشروط والأحكام المبينة في هذه النشرة تعتبر سارية المفعول ما لم يجر عليها مدير الصندوق تعديلاً جوهرياً بعد موافقة هيئة السوق المالية، كما يحق لمدير الصندوق في أي وقت من الأوقات وفقاً لتقديره أن يعدل هذه الشروط والأحكام بما يتحقق به مصلحة الصندوق على أن يحصل مسبقاً على موافقة هيئة السوق المالية قبل أي تعديل، وأن يبلغ المشتركين بواسطة البريد بالتعديل المعتمد ويوافيهم بنسخة النص المعدل خلال



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

عشرة أيام عمل وتصبح التعديلات نافذة بعد (60) يوماً من اعتمادها من هيئة السوق المالية. وبناءً على ذلك فقد قامت الشركة المدعى عليها بالتعديل على الشروط وفيما يلي نبين الخطوات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها لمعالجة المدة الزمنية للصندوق:

بتاريخ 2016/07/26م، أي قبل انتهاء المدة الأصلية للصندوق أرسلت الشركة المدعى عليها خطاباً إلى هيئة السوق المالية، يتضمن طلب الموافقة على تمديد الصندوق حسب أحكام الصندوق (وأرفق ما يستشهد به) واستناداً إلى الفقرة (30) من أحكام الصندوق، إضافةً إلى البند (6) من أحكام الصندوق الواردة في الفقرة (د) من هذه المذكرة، فأجابت الهيئة بأنه يلزم إجراء تصويت عليه من المستثمرين في الصندوق، وقد تم استيفاء ذلك الإجراء.

بعد ذلك أصدرت هيئة السوق المالية (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) (وأرفق ما يستشهد به) وطلبت من الشركة المدعى عليها أن تعيد التصويت بناءً عليه، وجاءت نتيجة التصويت بموافقة الأغلبية على تمديد فترة الصندوق حتى تاريخ 2018/08/15م، وبناءً عليه رفعت الشركة المدعى عليها (مدير الصندوق) الأوراق إلى الهيئة لأخذ موافقتها على ذلك، وصدرت موافقة الهيئة على التمديد (وأرفق ما يستشهد به).

بتاريخ 2018/07/24م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات لتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ 2019/08/15م (وأرفق ما يستشهد به).

بتاريخ 2019/07/25م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات لتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية أخرى فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ 2020/08/15م (وأرفق ما يستشهد به).

بتاريخ 2020/07/27م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحوا عدداً من البنود لمعالجة وضع الصندوق وتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية أخرى فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة هيئة السوق المالية على التمديد حتى تاريخ 2021/08/15م (وأرفق ما يستشهد به).

مما يعني أن الصندوق محل الدعوى لا يزال سارياً بناءً على التعديل الذي أُجري على لائحة الشروط والأحكام قبل أن يقيم المدعي دعواه، وبناءً على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة الصادر عن هيئة السوق المالية.

ويتضح بأنه جرى إقرار تمديد مدة الصندوق قبل نهاية المدة الأصلية، وتم ذلك وفقاً لنصوص صريحة في لائحة الشروط والأحكام، وبقرار من مالكي الوحدات في الصندوق، وبموافقة هيئة السوق المالية كما



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

هو وارد في إفادة هيئة السوق المالية إلى اللجنة، المذكور نصها في صفحة (26) من القرار محل الاستئناف، التي ورد فيها النص الآتي: 'صدرت موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء صندوق (أ) ثلاث سنوات مع إمكانية تمديد سنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق 8 أشهر إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2017/12/14م تنتهي بتاريخ 2018/08/15م وتم تمديد الصندوق إلى 2019/08/15م بناء على اجتماع مالكي وحدات صندوق (أ) العقاري الثاني المنعقد بتاريخ 2018/07/24م'.

علماً بأن هذه إفادة هيئة السوق المالية كانت بتاريخ 2018/10/02م أي قبل إقامة هذه الدعوى، ولو خاطبت اللجنة الهيئة أثناء نظر هذه الدعوى لكانت إجابة هيئة السوق المالية بأن الصندوق تم تمديده حتى 2021/08/15م).

ولم نجد أي تعارض بين إجراءات التمديد للصندوق وفقاً لما ذكر أعلاه، وبين المادة (18) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي أُشير إليها في حيثيات القرار المذكورة أعلاه. وعليه يتضح لمقام لجنة الاستئناف سلامة إجراءات التمديد للصندوق حتى تاريخ 2021/08/15م.

سريان (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) على هذه الحالة: ورد في حيثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: 'فقد تبين أن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها لمعالجة وضع الصندوق تمت إعمالاً لما تضمنه الإطار التنظيمي المشار إليه (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة)، إلا أنه لا يمكن تطبيق هذا الإطار على الصندوق محل الدعوى، حيث إن مدة الصندوق انتهت ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية وحق المدعى في استلام حصيلة استثماره قبل صدوره، الأمر الذي ترى معه اللجنة عدم سريان الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة على الواقعة محل الدعوى'. ونجيب عن ذلك بالآتي: أثبتنا في الفقرات السابقة أن مدة الصندوق قد تم تمديدتها وفقاً للائحة الشروط والأحكام دون انقطاع، وبموافقة هيئة السوق المالية وبالتالي لا أساس من الصحة للقول بأن (مدة الصندوق قد انتهت..).

نص البند (ثانياً) من (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) المشار إليه، على الآتي: '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 للمالكي وحدات الصندوق خلال مدة أقصاها خمسة وأربعين يوماً من تاريخ هذا التعميم للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق...'.

وهذه المادة صريحة في كون هذا الإطار التنظيمي ينطبق على الصناديق المتعثرة التي لم يتمكن مديروها من إنهائها أو لم يتمكنوا من تصفيتها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق. وبالتالي



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

لا أساس لما رأيته اللجنة من عدم سريان هذا التنظيم على الواقعة محل الدعوى استناداً فقط على انتهاء مدة الصندوق قبل صدور هذا التنظيم. (مع تأكيدنا على ما ورد في الفقرات السابقة من أن مدة الصندوق تم تمديدتها وفقاً لللائحة الشروط والأحكام حتى 2021/08/15م).

لا وجود لأي فراغ تشريعي يُنظم هذه الحالة: ورد في حيثيات القرار محل الاستئناف ما نصه: '...وحيث تبين للجنة انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق التي انتهت في تاريخ 2016/8/16م، وحيث يطالب المدعي بإعادة مبلغ رأس المال مع الأرباح على السنوات التي مرت على تنفيذ المشروع، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بأن عدم قدرتها على البيع كان بسبب معوقات ومخاطر، مثل.... وهي تعد من المخاطر التي وردت في نشرة الشروط والأحكام. 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 اتباعها 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 المدعى حصيلة استثماره فيه'. ونجيب عن ذلك بالآتي:

أثبتنا في الفقرات السابقة أن مدة الصندوق لم تنتهِ في 2016/8/15م وإنما هي مستمرة حتى 2021/08/15م، وذلك بناءً على التعديل الذي جرى وفقاً لللائحة الأحكام والشروط الخاصة بالصندوق، وبموافقة هيئة السوق المالية كما ورد ذلك في جواب الهيئة في صفحة (26) من القرار محل الاستئناف.

كما نشير إلى أن الهيئة هي الجهة التنظيمية التي أصدرت اللوائح التنفيذية لنظام السوق المالية وهي المختصة بتفسيرها ومراقبة التقيد بها. وقد صدرت الموافقة منها على تمديد الصندوق حتى تاريخ 2021/08/15م

بالإضافة إلى ذلك أصدر مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/07/31م قراراً باعتماد (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) وقد أكد القرار محل الاستئناف في حيثياته أن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها لمعالجة الصندوق قد تمت إعمالاً لما تضمنه الإطار التنظيمي.

وقد أثبتنا في الفقرة (ب) السابقة في هذه المذكرة أنه ينطبق على الحالة محل هذه الدعوى. وبالتالي فلا وجود لفراغ تشريعي يُسوغ للجنة الاجتهاد بما يتعارض مع الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، والتعليمات النافذة.



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

عاجت لائحة الأحكام والشروط (انتهاء الصندوق قبل التمكن من بيع المشروع أو تأجيله): ورد في حيثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: '... 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...'. ونجيب عن ذلك بالآتي:

مع تمسكنا بما أوردناه سابقاً بأن الصندوق محل الدعوى لم تنته مدته وإنما تم تمديده بصورة نظامية، إلا أن هذه الفقرة لا تنطبق على ما حدث للصندوق محل الدعوى، حيث تعذر بيعه لأسباب خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها، مما أعاق تصفيته، حيث ورد في الفقرة الأخيرة من جواب هيئة السوق المالية الموجه إلى اللجنة، المنقول في صفحة (26) من القرار محل الاستئناف، أنه 'تأخر تصفية الصندوق لعدم القدرة على بيع مشروع الصندوق خلال الفترة الماضية'. وهذه الحالة - أي عدم التمكن من بيع المشروع قبل نهاية مدته - قد عالجها بند (6- استراتيجيات الاستثمار الرئيسية) بالفقرة الثامنة (مرحلة التشغيل) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق بالنص الآتي: 'في حال عدم التمكن من بيع المشروع في نهاية عمر الصندوق سوف يقوم مدير الصندوق بتحويل الصندوق إلى صندوق مدر للدخل' ومن ذلك يتضح أن القرار محل الاستئناف أهمل إعمال البند (6- استراتيجيات الاستثمار الرئيسية) المشار إليها في الفقرة السابقة.

ثانياً: وجود سوابق قضائية من اللجنة الاستئنافية في دعاوى مماثلة، تتعلق بذات الصندوق محل الدعوى: سبق أن أقيمت دعاوى مماثلة أمام اللجنة ضد الشركة المدعى عليها، تتعلق بذات الصندوق محل الدعوى: فصدر فيها قرارات نهائية من اللجنة الاستئنافية ومن ذلك القرار رقم (1635/ل.س/2019 لعام 1440) وتاريخ 1440/05/23 هـ. والقرار رقم (1713/ل.س/2019 لعام 1440) وتاريخ 1440/09/16 هـ. والقرار رقم (1635/ل.س/2019 لعام 1440) والذي انتهى إلى رفض طلبات المدعين. وورد في القرارات المشار إليها أن ما قامت به الشركة المدعى عليها من إجراءات لتمديد الصندوق قد تمت بشكل نظامي، وعليه ألغت لجنة الاستئناف القرارات الابتدائية القاضية بتصفية الصندوق. (وأرفق ما يستشهد به).

رابعاً: الخاتمة.

وحيث إن المدعي قد بُنيت له المخاطر الرئيسية التي قد يتعرض لها الصندوق في لائحة أحكام الصندوق ومنها: المخاطر المتعلقة بالتطوير والتشغيل، وكذلك المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري، والمخاطر المتعلقة بالاقتصاد. وحيث إن الصندوق عبارة عن مشاركة منظمة تشرف عليها هيئة السوق المالية ويشترك فيها ملاك الوحدات وعددهم يتجاوز 500 شخص، فإن المدعي لا يملك لوحده حق اتخاذ القرارات التي قد تضر بالصندوق إلا بناءً على التصويت مع ملاك الوحدات بإشراف هيئة السوق المالية. وحيث أثبتنا في



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

الفقرات السابقة أن مدة الصندوق لم تنته في تاريخ 2016/8/15م كما ذهب إليه القرار محل الاستئناف الذي استند فقط على جزء من لائحة الشروط والأحكام وتجاهل أجزاء أخرى منها، على النحو المبين أعلاه. وأثبتنا بأن مدة الصندوق تم تمديدتها حتى تاريخ 2021/08/15م بصورة نظامية وفقاً لنصوص صريحة في لائحة الشروط والأحكام، وقبل انتهاء المدة الأصلية. وأثبتنا أنه لا وجود لأي فراغ تشريعي يُنظم هذه الواقعة. فإن اجتهاد اللجنة في القرار محل الاستئناف متعارضاً مع لائحة شروط وأحكام الصندوق ومع تعليمات هيئة السوق المالية".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف والحكم برفض الدعوى، وإلزام المدعي بدفع أتعاب المحاماة.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتها النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب تحديد مدة زمنية لتنفيذ قرار لجنة الفصل محل الاستئناف، وطلب أن يتم صرف التعويضات عن طريق الدعوى الجماعية.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاستئناف والحكم برفض الدعوى، وإلزام المدعي بدفع أتعاب المحاماة.

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، تأسيساً على 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 سنتين 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 وحداثتها طرْحاً عاماً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرْحاً عاماً، وحيث تنص (المادة الثامنة عشرة: انقضاء



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

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 2016/08/15م، 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. وفيما يتعلق باستناد الشركة المدعى عليها إلى تعميم هيئة السوق المالية الصادر في تاريخ 2017/07/31م، فقد تبين للجنة الفصل 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؛ ذلك أن مدة الصندوق انتهت ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية وحق المدعي في تسلم حصيلة استثماره قبل صدوره، الأمر الذي رأت معه لجنة الفصل عدم سريان الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة على الواقعة محل الدعوى.

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 الموافق 2017/07/31م، 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 في 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".



لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية
Appeal Committee for Resolution of Securities Disputes

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 (5,000,000) خمسة ملايين ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات وقامت الشركة المدعى عليها بتمديداتها سنتين إضافية بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في الفقرة (29) من شروط وأحكام الصندوق وتنتهي مدة الصندوق بعد التمديد بتاريخ 2016/08/15م، وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع للملكي الوحدات بتاريخ 2017/12/14م، بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، وكانت نسبة الحضور (41.34%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (92.44%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ 2018/08/15م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد، ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ 2018/07/24م بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (32.33%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (96.40%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ 2019/08/15م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد، ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ 2019/07/25م بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (37.89%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (93.85%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ 2020/08/15م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد، 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. أما ما طالب به وكيل الشركة المدعى عليها من تعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (200,000) مئتا ألف ريال، فيجاء عنه بأن المدعي قد استعمل حقاً كفله له النظام لاقتضاء ما يراه حقاً له، وتحمل أعباء هذه الدعوى ومتابعتها، مما أبعداها عن مظنة رفعها نكابة، أو قصداً للإضرار، الأمر الذي لا ترى معه اللجنة وجهاً لإجابة طلب وكيل الشركة المدعى عليها. أما بقية ما أورده كل من المدعي ووكيل الشركة المدعى عليها في مذكرتيهما الاستئنافية، فلم تر فيهما لجنة الاستئناف ما يؤثر في صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2887/ل/د/2020 لعام 1441هـ.
ثانياً: رفض طلبات طرفي الدعوى.