



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤١/٢٢٠	٢٩٦٨/ل/د/٢٠٢٠ لعام ١٤٤٢هـ	١٩/٢/١٤٤٢هـ، الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٠م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
٢٠٩١/ل/س/٢٠٢٠ لعام ١٤٤٢هـ	١٤٤٢/٥/٢٠٢٠ الموافق ١٧/١٢/٢٠٢٠م	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 اشترك مع الشركة المدعى عليها في صندوق (أ) (الصندوق) (صندوق خاص مغلق) بمبلغ قدره (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف ريال، على أن تكون مدة الصندوق ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٥/٠١/٠١م قابلة للتمديد سنة إضافية بحسب مصلحة الصندوق، ويدعي أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بالاتفاقية الموقعة معها، من حيث أهداف الصندوق وتحقيق عوائد رأسمالية على المدى المتوسط، ومن حيث تغيير استراتيجيات الاستثمار في الصندوق؛ إذ قصرت الشركة المدعى عليها عندما لم تستطع أن تحصل على التراخيص اللازمة للمشروع، وعدم انتهائها من الأعمال بحسب ما هو منصوص عليه في الاتفاقية، وأخطأت في محاولاتها المتكررة بغرض تغيير الاستراتيجية الواردة في الاتفاقية، مما أدى إلى حبس رأس مال المدعي دون استثمار لمدة الصندوق، وألحق به الضرر، وطلب رد رأس ماله، وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق رقم ٢٩٦٨/ل/د/٢٠٢٠ لعام ١٤٤٢هـ، القاضي برفض طلبات الطرفين. وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢١هـ، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٥هـ تقدم وكيله بمذكرة استئناف طعنًا عليه، متضمنةً الآتي:



"الأسباب:

إن القرار محل الاستئناف لم ينصف موكلي ولم يلتفت لما ورد بالعقد المبرم بينه والشركة المدعى عليها، فرفض طلبات موكلي وقد برر القرار في حيثياته هذا الرفض بأن موكلي لم يقدم ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، وورد في القرار إن المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما، وأنه متى تحققت تلك المسؤولية رتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر وسنلخص أسباب الاستئناف وندحض ما ركنت إليه اللجنة في قرارها في النقاط التالية:

أولاً: إن العلاقة بين موكلي والشركة المدعى عليها نتجت عن توقيع اتفاقية استثمار في (الصندوق العقاري)، مدة هذا الصندوق ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٥/١/١م على أن تمدد لسنة إضافية إذا رأى أن ذلك من مصلحة الصندوق، وقد قدم موكلي للجنة نسخة الاتفاقية (العقد) وكانت كل طلباته مستندة إلى العقد، وبالتالي كان طلب موكلي هو تقرير المسؤولية العقدية بحق الشركة المدعى عليها، وعليه فإن مسؤولية الشركة المدعى عليها يجب أن تبحث في إطار المسؤولية العقدية، وليس المسؤولية التقصيرية كما ذهبت اللجنة - بغير حق - في قرارها محل هذا الاستئناف، ولا يخفى على كريم علمكم أنه يصار إلى المسؤولية التقصيرية في حال عدم وجود عقد بين الأطراف أما في حال وجود العقد الذي ينظم العلاقة فإنه يرجع إليه.

ثانياً: إن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بالاتفاقية (العقد) الموقعة بينها وموكلي، من حيث أهداف الصندوق من

تحقيق عوائد رأسمالية على المدى المتوسط، ومن حيث ملخص استراتيجيات الاستثمار في الصندوق، من تملك قطعة أرض فضاء مساحتها (٢٦١,٢٧٦,٨٠٦م^٢) والواقعة في حي الهدا بالقرب من طريق الأمير فيصل بن فهد في مدينة الرياض والعمل على تطوير قطعة الأرض ومدها بالبنية التحتية اللازمة والخدمات الأساسية من ماء وكهرباء وغيره ومن ثم إنشاء وحدات سكنية بعدد (١٠٥) بغرض بيعها للغير وتحقيق عوائد رأسمالية للمساهمين بالصندوق، إلا أن الصندوق حاول التغيير في استراتيجيته الموضحة في الاتفاق وما يثبت ذلك تقرير أعمال الصندوق لعام ٢٠١٦م والتي تنص صراحة على قيام مدير الصندوق بعرض مقترح تغيير الاستراتيجية على المستثمرين وأن غالبية المستثمرين أجمعوا على بيع الأراضي المطورة كأولوية للتخارج وعدم الدخول في التطوير الإنشائي وأنه تم أخذ الموافقة الخطية من المستثمرين على تطبيق هذه الاستراتيجية ولقد رفضت هذه الاستراتيجية ولم أوقع عليها مطالباً بإرجاع رأس المال، وإذا كان الصندوق لم ينجح في تغيير الاستراتيجية في عام ٢٠١٦م فإنه مستمر في هذا المنحى ففي ٣ ربيع الأول ١٤٤٠هـ نشر دعوى لاجتماع مالكي وحدات الصندوق وحدد موعد لهذا الاجتماع في ٢٠١٨/١٢/٥م ومن ضمن أجندة هذا الاجتماع تغيير الهدف الاستراتيجي للصندوق إلى تطوير البنية



التحتية للمشروع ثم بيع الأراضي لمشتريين محتملين وهذا أكبر دليل على أن الشركة المدعى عليها خالفت الاتفاقية وأن المشروع متعثر وهي تسعى جاهدة إلى تغيير الاستراتيجية مما يعطيني الحق في المطالبة برأس المال حيث أنه حق ثابت لموكلي، ولقد حضر موكلي ذلك الاجتماع وفيه تم محاولة عمل تمديد الصندوق ومحاولة أخذ موافقتهم على هذا التمديد ولقد رفض موكلي ذلك بالنظر إلى أن الأرض لم يتم فرزها بصكوك وقد تحجبت الشركة المدعى عليها بأن التأخير من الأمانة وكتابة العدل من غير أن تقدم أي سند لذلك.

ثالثاً: أن أكبر دليل على مخالفة الشركة المدعى عليها لالتزاماتها العقدية عدم الانتهاء من الأعمال المنصوص عليها في الاتفاقية حسب الجدول الزمني لتنفيذ أعمال الصندوق والتي من ضمنها بدء حملة البيع والتسويق لعناصر المشروع في ٢٠١٦/٣/١م وإلى ٢٠١٧/٢/٢٨م وكذلك أعمال تصفية الصندوق ورد رأس مال المساهمين وأرباحهم من ٢٠١٧/٥/١م إلى ٢٠١٧/٥/٣١م وكان ذلك بالمخالفة لجدول أعمال الصندوق الذي أعدته الشركة المدعى عليها، كما أن الأرض محل المشروع لم يتم الانتهاء من تهيئة بنيتها التحتية.

رابعاً: إن الشركة المدعى عليها لم توف بالالتزاماتها العقدية - مع أنها هي التي أعدت العقد - فهي لم تنهي الأعمال

التي التزمت بها حسب ما هو منصوص عليه في الاتفاقية وحاولت تغيير الاستراتيجية المنصوص عليها في الاتفاقية مما أدى إلى حبس رأس المال لديها دون استثمار لمدة الصندوق وألحق بموكلي الضرر مسؤولية الشركة المدعى عليها العقدية واضحة مما يعطي موكلي الحق في المطالبة باسترداد رأس المال والتعويض، وكان على الشركة المدعى عليها باعتبارها مضارباً أن تلتزم بالشروط التي اتفقت بشأنها مع موكلي (بصفته صاحب المال) بناءً على العقد المبرم بينهما، وقد قال تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) (المائدة: ١) ولقول النبي صلى الله عليه وسلم في رواه الترمذي: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً).

خامساً: بعد تقديم ما يثبت مخالفة الشركة المدعى عليها لالتزاماتها العقدية، فإنه لا شك في تقرير ضمانها لرأس المال باعتبارها مضارباً وأن موكلي هو صاحب رأس المال، وكان لزاماً على الشركة المدعى عليها أن تلتزم بالشروط الواردة في عقدها معه، وقد قرر العلماء إن المضارب يضمن في حالات التعدي أو التقصير أو التفريط أو مخالفة شرط رب المال، قال الشيخ ابن قدامة المقدسي: (إذا تعدى المضارب وفعل ما ليس له فعله أو اشترى شيئاً نُهي عن شرائه فهو ضامن للمالالخ) روي ذلك عن أبي هريرة وحكيم بن حزام وأبي قلابة ونافع وإياس والشعبي والنخعي والحكم وحماة ومالك والشافعي



وإسحاق وأصحاب الرأي... ولنا أنه متصرف في مال غيره بغير إذنه فلزمه الضمان كالفاسب" (المغني ٣٩/٥).

سادساً: علماً بأن الشركة المدعى عليها سبق وأن أنكرت كونها قد غيرت استراتيجيتها الخاصة بالاستثمار المذكور وأكدت على أن تغيير الاستراتيجية يتطلب إجماع المستثمرين (أصحاب رأس المال) وهذا لم يحدث، إلا أنها عادت وأقرت بتعديل الاستراتيجية (وبالتالي شروط العقد) مدعية بغير حق أن تغيير الاستراتيجية من قبلها جاء مستنداً إلى النظام، ولم تشر إلى أي نص يؤيد ادعائها، مع أن هذا يخالف ما سبق أن دفعت به من قبل.

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إعادة رأس مال موكله، وتعويضه بمبلغ وقدره (٥٠٠,٠٠٠) ريال عن حبس ماله.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً. ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب إعادة رأس مال موكله، وتعويضه عن حبس ماله.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الطرفين، استناداً إلى أنه تبين لها أن المدعي اشترك في الصندوق (صندوق خاص مغلق) في تاريخ ١٢/٠١/٢٠١٤م، لمدة ثلاث سنوات تبدأ بتاريخ ٠١/٠١/٢٠١٥م، وذلك بمبلغ قدره (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف ريال، وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً لللائحة صناديق الاستثمار، وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرْحاً خاصاً، وحيث إنه فيما يتعلق باعتراض المدعي على تغيير استراتيجية الصندوق، وما أثاره وكيله من وجوب حصول الشركة المدعى عليها على موافقة من جميع ملاك الوحدات في الصندوق لأجل تغيير استراتيجية الصندوق، فحيث تنص المادة (السابعة والثمانون: اجتماعات مالكي الوحدات) من لائحة صناديق الاستثمار على أنه: "على مدير الصندوق وضع سياسة في شأن اجتماعات مالكي الوحدات، وأن يبين تفاصيل تلك السياسة في مستندات طرح الصندوق الخاص"، وتنص الفقرة (ج) من البند (أولاً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلغ من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (ص/١/٦/٣٩٥١/١٧) بتاريخ ١٤٣٨/١١/٠٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٧/٣١م على أنه: "لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون



مجتمعين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات نسبة أعلى"، وحيث تنص الفقرة (٢) من البند (٢٢) من نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى على أنه: "لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق العقاري"، فضلاً عن أن المادة (الثامنة والثمانين: موافقة مالكي الوحدات على التغييرات) من لائحة صناديق الاستثمار تنص على أنه: "أ) يجب على مدير الصندوق الخاص الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني من خلال قرار صندوق عادي على التغييرات الآتية: (١) التغيير المهم في أهداف الصندوق الخاص أو طبيعته"، وحيث إن تغيير استراتيجية الصندوق يعدّ من التغييرات المهمة في أهداف الصندوق الخاص أو طبيعته ويتطلب تغييرها حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي، وفقاً لما نصت عليه الفقرة (أ/١) السالف ذكرها، وحيث ورد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها أنه "قرار صندوق عادي": "يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذي تمثل نسبة ملكيته أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات..."، وبإطلاع لجنة الفصل على محضر اجتماع مالكي الوحدات في الصندوق العقاري محل الدعوى الذي انعقد في تاريخ ٢٠١٨/١٢/٠٥م للتصويت على تغيير استراتيجية الصندوق، تبين لها أن الاجتماع انعقد بحضور مالكي وحدات في الصندوق يمثلون (٥٦,٣٦٪) من رأس مال الصندوق، الأمر الذي تبين معه للجنة الفصل اكتمال النصاب القانوني للاجتماع، وتحقق النسبة المطلوبة الواردة في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها المتعلقة بوجود أن يحصل مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (٥٠٪) مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في الاجتماع؛ إذ إن نسبة مالكي الوحدات الحاضرين في الاجتماع الذين صوتوا بالموافقة على تغيير الاستراتيجية كانت (٨٧,٤٠٪)، وهي نسبة تتجاوز النسبة المطلوبة، الأمر الذي انتهت معه لجنة الفصل إلى الالتفات عن دفع المدعي في هذا الشأن.

وأما ما يتعلق بما أثاره وكيل المدعي من أن اجتماع ملاك الوحدات الذي انعقد بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٠٥م لم يتم إلا قبل انتهاء عمر الصندوق بشهر واحد، واعتراضه على ذلك، فإنه بإطلاع لجنة الفصل على البند (أولاً) من الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، الذي ينص على أنه: "يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري في حال تبين له احتمالية تعثر الصندوق وعدم إمكانية إنهائه وفق المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو عدم تصفيته، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، على أن يعقد الاجتماع خلال خمسة وأربعين يوماً قبل انتهاء مدة



الصندوق المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق وبمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة الصندوق"، وحيث إن تاريخ انعقاد الاجتماع كان في ٢٠١٨/١٢/٠٥ م، وتاريخ انتهاء مدة الصندوق - قبل التمديد الثاني - كانت في ٢٠١٩/٠١/٠١ م، فإن الاجتماع بذلك يكون قد انعقد خلال المدة المحددة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، الأمر الذي انتهت معه لجنة الفصل إلى الالتفات عما ذكره المدعي في هذا الشأن.

وأما فيما يتعلق باعتراض المدعي على تمديد الصندوق، وسوء إدارته، فإنه باطلاع لجنة الفصل على إشعار الشكوى المقدمة من المدعي أمام هيئة السوق المالية، تبين لها أنه قصر شكواه على اعتراضه على تغيير استراتيجية الصندوق. وحيث إن الفقرة (ز) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية تنص على أنه: "لا يجوز إيداع أي صحيفة دعوى لدى اللجنة ما لم يتم إيداع شكوى أولاً لدى الهيئة، وما لم تمض مدة (تسعين) يوماً من تاريخ إيداعها، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز الإيداع لدى اللجنة قبل انقضاء هذه المدة. ويجوز للهيئة أن تحدد استثناءات من أحكام هذه الفقرة، وذلك وفقاً لما تراه محققاً لسلامة السوق وحماية المستثمرين"، فإن هاتين المطالبتين لم تستوف الأوضاع المقررة في نظام السوق المالية، الأمر الذي تعذر معه على اللجنة - من الناحية النظامية - النظر فيهما.

وحيث إن المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة، من خطأ، وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى توافرت هذه الأركان قامت المسؤولية ورتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر. وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، فإنه يتعذر على لجنة الفصل - ابتداءً - بحث مسؤوليتها، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها.

وأما ما أورده وكيل المدعي 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 ٢٩٦٨/ل/د/٢٠٢٠/١ لعام ١٤٤٢ هـ.