



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/291	3340 ل/د/2021/2م لعام 1442هـ	1442/12/17هـ، الموافق 2021/07/27م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
2337 ل.س/2021 لعام 1443هـ	1443/02/26هـ الموافق 2021/10/03م	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 في صندوق (أ) المدار من قبل الشركة المدعى عليها، بـ (9,800) وحدة، بمبلغ إجمالي قدره (100,000) ريال. ويدعي انتهاء مدة الصندوق وامتناع الشركة المدعى عليها من تصفيته وتسليمه مستحقاته. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع له القيمة الفعلية للوحدات التي يملكها عند انتهاء مدة الصندوق، والتعويض عن قيمة الزكاة المخرجة منذ انتهاء مدة الصندوق، وعن قيمة التضخم الذي حدث أثناء حبس قيمة الوحدات، بالإضافة إلى التعويض عن الكسب الفائت لقيمة الوحدات، وعن الخسائر المادية التي تكبدها للمطالبة بحقه كافة.

وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3340 ل/د/2021/2م لعام 1442هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره عشرة آلاف (10,000) ريال، تعويضاً عن أتعاب متابعة الدعوى.

ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1443/01/08هـ، وبتاريخ 1443/01/11هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

1) تم اجتماع مالكي وحدات صندوق (أ) في يوم 1442/09/03هـ الموافق 2021/04/15م (وأرفق ما يستند إليه)، وقد استوفى اكتمال النصاب القانوني للحضور، واطلع الملاك على ملخص أداء الصندوق والمستجدات التي صاحبت صندوق (أ) والإجراءات المتخذة من قبل مدير الصندوق؛ حيث تم الانتهاء من جميع أعمال التطوير وتم تسليمها للجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة وتم التطرق للأعمال



الجاري استيفاءها والتي تتمثل في إجراءات فرز الصكوك ومتابعة موضوع القطع المتداخلة والموقوفة لدى أمانة جدة، وقد صدر القرار ببيع كامل المخطط.

(2) تؤكد المستأنفة أنها أودعت حصيلة أرباح استثمار المدعي بالإضافة إلى أصل المبلغ المستثمر في صندوق (أ) في حسابه الاستثماري بتاريخ 2021/06/30م (وأرفق ما يستند إليه). ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد دعوى المدعي لانتفاء الخصومة.

وحيث تم تبليغ المدعي بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها، وبتاريخ 1443/01/20هـ، تقدم وكيل المدعي بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"إشارة إلى مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها يسرني أن أقدم بالرد التالي: أولاً: الوقائع: إن الدائرة قاضي الموضوع ألزمت الشركة المدعى عليها (المستأنفة) بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المدعي حصيلة استثماره فيه، وذلك من تاريخ انقضاء الصندوق بتاريخ 2015/10/4 م بحسب ما تبين لدائرة، بالإضافة لدفع مبلغ وقدره (10,000 ريال) للمدعي تعويضاً عن اتعاب متابعة الدعوى (وأرفق ما يستند إليه).

ثانياً: أسباب رد استئناف الشركة المدعى عليها:

(1) إن ما أوردته المستأنفة من اجتماع مالكي الوحدات وما صدر عنه من قرارات يشوبه الآتي:
(أ) نهج إدارة الصندوق في حساب النصاب القانوني لتمثيل الملاك في جميع اجتماعات الملاك تستند لحساب حصة المطور وعضو مجلس الإدارة ومالك حصة (25%) من الوحدات/ السيد (أ)؛ الأمر الذي يجعل قرارات هذه الاجتماعات تمثل رأي إدارة الصندوق كونهم النسبة العظمى من الحضور، كما أن السيد (أ) تتعارض مصالحه مع مصالح الملاك بصفته مطور وعضو مجلس إدارة.

(ب) إن القرار الصادر من هذا الاجتماع ببيع كامل المخطط معيب عيوباً جوهرية بسبب الآتي:

(1) مخالفته لنشرة الشروط والأحكام وهي منشأ العلاقة التعاقدية بين الملاك ومدير الصندوق، حيث أن النشرة تنص على أن يكون بيع المخطط بالتجزئة لصغار المطورين ومتوسطي الدخل من الأفراد.

(2) مخالفة القرار للائحة صناديق الاستثمار العقاري حيث تلزم اللائحة مدير الصندوق بأخذ الموافقات اللازمة من مجلس الإدارة والملاك وهيئة السوق المالية لأي تغير جوهري، ومنها استراتيجيات وأهداف الصندوق كما في المادة السابعة (ب) فقرة (3)، والمادة الثامنة (ب) فقرة (2).

(3) إن البيع تم لعرض قدم في الباطن ولم يعلن مدير الصندوق في الوسائل المتاحة عن نيته لبيع كامل المخطط؛ الأمر الذي أثر سلباً على عوائد الملاك، وبهذا خالفت المستأنفة التزاماتها كمدير لصندوق حيث ألزمتها اللائحة في مادتها الثامنة (ب) فقرة (4) بأن يحقق مدير الصندوق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.

(4) تضليل الملاك لاتخاذ قرار البيع لكامل المخطط بحجة وجود تعديلات، بالرغم من استخدامها لنفس الحجة لتمديد عمر الصندوق في الاجتماعات السابقة وأثناء التقاضي، بالرغم من إقرارها بانتهاء جميع النزاعات وأعمال التطوير وأنها بصدد استيفاء إجراءات فرز الصكوك.

(5) في جلسة التقاضي المنعقدة بتاريخ 2021/04/20م، أي بعد يومي عمل فقط من قرار بيع المخطط بالكامل أوضحت لدائرة قاضي الموضوع تعارض المصالح ومخالفات الشركة المدعى عليها للائحة صناديق الاستثمار العقاري وطالبت بوقف البيع وردت الدائرة أنه لا يمكن إيقاف البيع إلا عند إثبات تعارض المصالح في مذكرة كتابية، ووجهتني بكتابتها وهو ما تم، حيث أثبت تعارض المصالح ومخالفات مدير الصندوق في مذكرتي الأخيرة بتاريخ 2021/05/18م، وطالبت بوقف قرار البيع، الأمر الذي تم الالتفات عنه.



(2) إن ما أودعته المستأنفة في حساب موكلي هو رأس المال وصافي أرباحه بعد تصفية الصندوق في العام 2021م، وهذا مخالف لقرار الدائرة قاضي الموضوع حيث ألزمت الشركة المدعى عليها (المستأنفة) بدفع رأس المال وصافي الأرباح المقدرة بنهاية عمر الصندوق الموافق 2015/10/04 م، بالإضافة لدفع مبلغ وقدره (10,000) ريال للمدعي تعويضاً عن أتعاب متابعة الدعوى. بناءً على ما تقدم، أطلب من لجنة الاستئناف الموقرة عدم الغاء القرار (3340)، حيث أن الخصومة لم تنتهي، وأحيط اللجنة أنني بصدد إعداد مذكرة استئناف مع موكلي سيتم تقديمها إن شاء الله خلال المدة المسموحة نظاماً".

وحيث أبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1443/01/08 هـ، فقد تقدم وكيله السابق تعريفه بتاريخ 1443/02/07 هـ بمذكرة استئناف طعنأ عليه، تضمنت الآتي:

"(1) منطوق القرار لم يحدد تاريخ استحقاق حصيلة الاستثمار لموكلي، والذي تم ذكره بالتفصيل في أسباب القرار في الصفحتين (23) و(24)، حيث ألزمت الدائرة قاضي الموضوع المستأنف ضدها بتسليم المستأنف حصيلة استثماره فيه، وذلك من تاريخ انقضاء الصندوق بتاريخ 2015/10/04م بحسب ما تبين للدائرة (وأرفق ما يستند إليه).

(2) إن التعويض عن أتعاب متابعة الدعوى المقرر يمثل جزء يسير من أتعاب سعي موكلي لتحصيل حقوقه خلال ما يقارب الست سنوات منذ انقضاء عمر الصندوق، خصوصاً عند العلم أن الشركة المدعى عليها لا تملك فرع بمدينة الباحة مقر موكلي (المستأنف)؛ مما يستعديه تكبد مشقة السفر إلى إحدى الفروع والتي يبعد أقربها مسافة (400) كيلو متر تقريباً عن مقر موكلي. بالإضافة إلى تكاليف العمل على توفير الإجراءات القانونية لتقاضي والاستشارات القانونية وكتابة المذكرات ومتابعتها.

(3) القرار لم ينظر لمطالبات المستأنف من تعويضات وأرباح بعد تصفية الصندوق والذي قرر بأن توزع الاستحقاقات بناءً على تاريخ انقضاء عمر الصندوق والثابت في القرار بتاريخ 2015/10/04م. أي أن المستأنف ضدها قد احتجزت أموال موكلي قرابة الست سنوات بغير وجه حق، وعليها تحمل مسؤوليات تبعات ذلك الاحتجاز للأموال.

(4) لم تقرر الدائرة قاضي الموضوع في جزء أصيل من الدعوى وهي البت في مخالفات الشركة المدعى عليها لأنظمة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، رغم تسبب هذه المخالفات بضرر مباشر على موكلي، واكتفت بعدم النظر في طلب تطبيق العقوبات الموجبة لتلك المخالفات والمقررة نظاماً بحق الشركة المدعى عليها.

(5) التفت القرار عن بعض الدفوع والطلبات حيث رأت الدائرة أنها غير منتجة فيها، بالمقابل عند إقرار مخالفات الشركة المدعى عليها تكون منتجة لحق موكلي الخاص في الدفوع والطلبات التي لم تجد الدائرة أنها منتجة فيها ومن أهمها: (أ) إيقاف قرار البيع، (ب) حق الشفعة لموكلي كمالك لوحدات في الصندوق لشراء المخطط محل الاستثمار".

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب تأييد القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم موكله حقوق استثماره من تاريخ انتهاء الصندوق بتاريخ 2015/10/04م، وتقرير مبلغ الاستحقاق استناداً إلى تقييم الصندوق في عام 2015م. وطلب أيضاً إصدار قرار فيما يتعلق بمخالفات الشركة المدعى عليها لأنظمة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وكذلك إعادة النظر في أتعاب متابعة الدعوى، بالإضافة إلى إلزام الشركة المدعى عليها بدفع زكاة رأس المال المستثمر، وبالتحديد لـ (6) سنوات من بعد انقضاء عمر الصندوق؛ ذلك أن موكله يخرج زكاة هذا المال في شهر فبراير من كل عام ميلادي، وإلزام الشركة المدعى عليها بتعويض موكله عن قيمة التضخم



وتفويت فرص الربح بسبب حجزها لمال موكله بغير وجه حق بما يتضمنه من رأس مال وأرباح منذ تاريخ انقضاء الصندوق.

لجنة الاستئناف

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 وكيل الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف، ورد دعوى المدعي لانتهاج الخصومة.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب تأييد القرار محل الاستئناف، وإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم موكله حقوق استثماره من تاريخ انتهاء الصندوق، وإصدار قرار فيما يتعلق بمخالفات الشركة المدعى عليها لأنظمة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري. كما طلب إعادة النظر في أتعاب متابعة الدعوى، بالإضافة إلى إلزام الشركة المدعى عليها بدفع زكاة رأس المال المستثمر، وتعويض موكله عن قيمة التضخم وتفويت فرص الربح منذ تاريخ انقضاء الصندوق.

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، وأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (10,000) ريال تعويضاً عن أتعاب متابعة الدعوى، استناداً إلى أنه تبين لها انقضاء المدة النظامية للصندوق بانتهاء المدة المحددة له في تاريخ 2015/10/04م وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلغ من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص 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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف بالاطلاع على ملف الدعوى وما قدم فيها من مستندات أن المدعي تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (100,000) مائة ألف 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 2015/10/04م، 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.

أما ما طالب به وكيل الشركة المدعي عليها من رد الدعوى لانتهااء الخصومة؛ لقيام الشركة المدعي عليها بإيداع مبلغ استثمار المدعي في صندوق (أ) بالإضافة إلى الأرباح في حسابه الاستثماري بتاريخ 2021/06/30م، فيجاء عنه أنه باطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق المرفقة في استئناف الشركة المدعي عليها، وما تقدم به المدعي في مذكرته الجوابية وفي مذكرة استئنافه، فإنه لم يتبين لها انتهاء الخصومة بين الطرفين، مما يتعين معه الالتفات عن هذا الطلب.

أما فيما يتعلق بما ذكره وكيل المدعي من أن لجنة الفصل لم تقرر في جزء أصيل من الدعوى وهي البت في مخالفات الشركة المدعي عليها لأنظمة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالرغم من تسبب هذه المخالفات بضرر مباشر على موكله، واكتفت بعدم النظر في طلب تطبيق العقوبات الموجبة لتلك المخالفات والمقررة نظاماً بحق الشركة المدعي عليها، فيجاء عنه بأن لجنة الفصل أجابت عن هذا الطلب بأنه لا يمكن لها النظر فيه إلا بدعوى تحرك وفقاً للمتطلبات والضوابط المنصوص عليها في نظام السوق المالية باعتبارها من دعاوى الحق العام، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف الالتفات عن هذا الطلب.

أما بقية ما أورده وكيل المدعي ووكيل الشركة المدعي عليها في استئنافيهما، فإن لجنة الاستئناف لم ترَ فيهما ما يؤثر في صحة النتيجة التي توصلت إليها هذه اللجنة في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3340/ل/د/2021م لعام 1442هـ.
ثانياً: رفض طلبات المدعي.