



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/333	3389/ل/د/2021/1 لعام 1443هـ	1443/01/09هـ الموافق 2021/08/17م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
2342/ل.س/2021 لعام 1443هـ	1443/02/29هـ الموافق 2021/10/06م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها اشتركت مع الشركة المدعى عليها في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (50,000) ريال، ومدة الصندوق لا تتجاوز خمس سنوات، وهي تعترض على قيام الشركة المدعى عليها بتجاوز المدة المتفق عليها لتصفيته، وأنها ماطلت في التمديد حتى تاريخ هذا اليوم ولم تسلم عوائد إليها بالرغم من كثرة المطالبات. وطلبت إعادة مبلغ رأس المال وتعويضها عن الأضرار التي لحقت بها.

وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3389/ل/د/2021/1 لعام 1443هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1443/01/15هـ، وبتاريخ 1443/02/02هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: أسباب الاستئناف:

بُني القرار محل الاستئناف على عدد من الحثيات الواردة في صفحة (06 و 07 و 08). فيما يلي نصوص تلك الحثيات، والإجابة على كل منها:

أ - لم تنتهِ مدة الصندوق في تاريخ 2016/8/15م؛ وإنما تم تمديدتها قبل انتهاء المدة الأصلية: ورد في بداية حثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: (..) وحيث إن الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى تنص على ما يأتي: "انتهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله...". كما ورد ما نصه "وحيث تبين للدائرة



انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي انتهت في تاريخ 2016/08/15م).

ونجيب عن ذلك بالآتي: إن الفقرة (30- تعديل شروط وأحكام الصندوق) من لائحة الشروط والأحكام نصت على الآتي: 'إن الشروط والأحكام المبيّنة 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 عشرة أيام عمل وتصبح التعديلات نافذة بعد (60) يوماً من اعتمادها من هيئة السوق المالية'. وهذا ما فعلته الشركة المدعى عليها فقد قامت 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 وتعديل المدة المحددة له حسب أحكام الصندوق استناداً 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) 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.
- 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.
- 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.
- بتاريخ 2020/07/27م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحت 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 أجري على لائحة الشروط والأحكام وذلك قبل أن يقيم المدعى دعواه، وبناءً على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة الصادر عن هيئة السوق المالية. ومن ذلك يتضح بأنه جرى إقرار تمديد مدة الصندوق قبل نهاية المدة الأصلية، وتمّ ذلك وفقاً لنصوص صريحة في لائحة الشروط والأحكام، وبقرار من مالكي الوحدات في الصندوق، وبموافقة هيئة السوق المالية، ولم نجد أي تعارض بين إجراءات التمديد للصندوق وفقاً لما ذكر أعلاه، وبين المادة (18) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، التي أشير إليها في حيثيات القرار المذكورة أعلاه، وعليه يتضح لمقام لجنة الاستئناف سلامة الإجراءات المتخذة لتمديد للصندوق



ب - 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 ما ورد في هذا الإطار على الصندوق محل الدعوى، حيث إن مدة الصندوق انتهت قبل تاريخ صدور تعميم الهيئة المشار إليه ونشأ التزام على الشركة المدعى عليها بالتصفية وحق المدعى في استلام حسيلة استثماره قبل صدوره، الأمر الذي ترى معه الدائرة عدم سريان الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة على الواقعة محل الدعوى'.

ونجيب عن ذلك بالآتي:

1- 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..).

2- 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 لمالكي 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 تصفيته خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق، وبالتالي لا أساس لما رآته اللجنة من عدم سريان هذا التنظيم على الواقعة محل الدعوى استناداً فقط على انتهاء مدة الصندوق قبل صدور هذا التنظيم.

ج - لا وجود لأي فراغ تشريعي يُنظم هذه الحالة: ورد في حيثيات القرار محل الاستئناف ما نصه: '...وحيث تبين للدائرة انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق التي انتهت في تاريخ 2016/8/15م، وحيث طالبت المدعية بتحديد مدة لتصفية الصندوق وإعادة المبالغ مع عوائدها، 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 الدائرة -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 أن الفترة المحددة لانقضاء الصندوق تعتبر منقضية وأن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المدعية حسيلة استثمارها منه'.

ونجيب عن ذلك بالآتي:

1- أثبتنا في الفقرات السابقة أن مدة الصندوق لم تنتهِ في 2016/8/15م وإنما تم تمديده بناءً على التعديل الذي جرى وفقاً للائحة الأحكام والشروط الخاصة بالصندوق، وبموافقة هيئة السوق المالية.

2- كما نشير إلى أن الهيئة هي الجهة التنظيمية التي أصدرت اللوائح التنفيذية لنظام السوق المالية وهي المختصة بتفسيرها ومراقبة التقيد بها، وقد صدرت موافقتها على صحة إجراءات التمديد المتخذة لمعالجة المدة الزمنية للصندوق



3- 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.

د- عالجت 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 هذه 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.

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 أعمال 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 1440/05/23هـ. والقرار رقم (1713/ل. س/2019 لعام 1440) وتاريخ 1440/09/16هـ، والذي انتهى إلى رفض طلبات المدعين. وورد في القرارات المشار إليها أن ما قامت به المدعي عليها من إجراءات لتمديد الصندوق قد تمت بشكل نظامي، وعليه ألغت لجنة الاستئناف القرارات الابتدائية القاضية بتصفية الصندوق.

ثالثاً: الخاتمة: وحيث إن المدعية قد بُين لها 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 المدعية لا تملك لوحدها حق اتخاذ القرارات التي قد تضر بالصندوق إلا بناءً على التصويت مع ملاك الوحدات بإشراف هيئة السوق المالية. وحيث أثبتنا في 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 صحة الإجراءات المتخذة لتمديد مدة الصندوق 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 متعارض مع لائحة شروط وأحكام الصندوق ومع التعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية".



ثم أجمّل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم برفض الدعوى لعدم ثبوت قيامها على أساس صحيح من النظام، وإلزام المدعية بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (200,000) ريال.

وحيث تم تبليغ المدعية بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، فقد تقدمت بتاريخ 1443/02/19 هـ بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"ملاحظات على مذكرة الاستئناف التي تقدمت بها الشركة المدعى عليها:

1- أن الفقرة (30- تعديل شروط واحكام الصندوق) من لائحة الشروط والاحكام تعني أن لدى الشركة الحق في تعديل هذه الشروط والاحكام وفقاً لما تراه من مصلحة الصندوق وبناءً على موافقة أغلبية المساهمين، وهذا يعني إمكانية استمرار التمديد للصندوق عشر أو عشرين سنة طالما وافق أغلبية المساهمين، دون اعتبار لحال الأقلية بما يعني قطعاً ضرر البعض الآخر من المساهمين خصوصاً وأن في المساهمين من يستطيع الانتظار وقد يكون له فائض أموال بخلاف البعض ونحن منهم وهذا يعني أن أصوات الأقلية وضررهم ليس له محل اعتبار، كما أن مقدار مساهمتي في المشروع هو مبلغ (50) ألف ريال فقط لا غير وهو مبلغ يسير وبإمكان الشركة معالجته لو أرادت فهي قادرة على توكيل محامي وتحمل أتعابه التي ذكر أنها (200) ألف ريال، في حين أن مبلغ المساهمة التي تقدمت به وطلبت استرداده أقل من كلفة المحامي الذي وكلته الشركة.

2- أن استناد الشركة المدعى عليها على أن في الصندوق أخطار وأنني على اطلاع بها في قولها 'وحيث أن المدعية قد بين لها المخاطر الرئيسية التي قد يتعرض لها الصندوق ومنها المخاطر المتعلقة بالتطوير والتشغيل وكذلك المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري والمخاطر المتعلقة بالاقتصاد'، فجوابي أن الامتناع عن التصفية ليس مرتبطاً بمخاطرة، بل مرتبط برغبة الشركة وملاك وحدات آخرين بمزيد من الأرباح طالما أن لديهم القدرة على تحمل التأخير، فالاعتذار بالمخاطر ليس سبباً للامتناع عن البيع والتصفية، ثم لماذا لا يقال لبقية المساهمين إن هناك أيضاً مخاطر تعترضهم ولهذا ستقوم الشركة بالتصفية وفي حال عدم رغبتهم بالتصفية يشترطون أنصبة الراغبين بالبيع ولماذا تكون المخاطرة عبئاً على الراغبين في التصفية وليست عبئاً على الراغبين بالانتظار، كما أن قول الشركة المدعى عليها: 'وفي هذه 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 الى صندوق مدر للدخل"، فهذا القول أصبح بلا معنى حيث إن الشركة المدعى عليها تقول أنها مددت الصندوق عدة مرات بموافقة من ذكرت أنهم الأغلبية، وبطبيعة الحال ستحظى بموافقة هيئة السوق المالية وبعد مرور سنة ستجتمع الشركة وتمدد لسنة أخرى وهكذا بما يعني استمرار الحال على ما هو عليه، ولهذا فليس للصندوق عمر محدد بل عمر ممدد، وهذا الأمر قد تكرر عدة سنوات، وسوف يتكرر لسنوات قادمة، ومن يقرر هذا هو الشركة نفسها مع الأغلبية غير المتضررة، إن الشركة المدعى عليها بهذه الطريقة تمارس دور الخصم والحكم.

3- أما استناد الشركة الى ما ذكرته من السوابق القضائية يقابله استنادي أيضاً الى سوابق قضائية حكمت بها اللجان الابتدائية حسب ما ذكرته الشركة المدعى عليها، وعليه فإن السوابق القضائية محل نقاش أيضاً.

أعضاء لجنة الاستئناف المحترمين، إننا في ضرر بالغ من التأخير ولسنا مستثمرين قادرين على الانتظار لمدة أطول، كما أن الشركة بإمكانها تصفية حصتي اليسيرة جداً والتي هي أقل بكثير من واحد إلى ألف فأرجو من حضراتكم التوجيه بإنصافي، وأنا أَرْضَى بأي خيار يعيد لي أموالِي أما:



- بتصفية المساهمة.
 - إلزام المساهمين كل بحسب نصيبه من الصندوق بشراء أسهم الراغبين بالبيع طالما أن لديهم الرغبة بعدم تصفية الصندوق.
 - إلزام الشركة بشراء حصتي ولو برأس المال بدون أرباح حيث من الواضح قدرتها على ذلك وعدم ضررها به.
 - إلزام الشركة بطرح الصندوق للمزاد العلني.
- وقد اجتمع مالكو وحدات (صندوق (أ)) بتاريخ 24/01/1443 هـ الموافق 2021/09/01م، كما هو موجود في المرفقات، وأقرت بالأغلبية ما يلي: تمديد الصندوق عام إضافي حتى تاريخ 2022/08/15 بهدف التخرج سواء من خلال البيع المباشر إلى مستثمر، أو صندوق ريت، أو تأسيس صندوق ريت مدار من قبل الشركة المدعى عليها أو أي شركة مالية أخرى، أو البيع عن طريق المزاد العلني خلال الستة أشهر الأخيرة من التمديد بالتوازي مع البيع المباشر.
- ويظهر جلياً من الاجتماع تدمير الملاك من هذا التأخير، وبما أن الشركة قد خرجت بهذه النتيجة، فإنني أطلب من لجنة الاستئناف الحكم بعدم تمديد الصندوق بأي شكل من الأشكال وتحت أي ظرف أو سبب، وأن يكون تاريخ 2022/08/15م هو الموعد النهائي والأخير، وأن يكون لزاماً على الشركة قبل هذا التاريخ 2022/08/15م، أن تقوم بأحد الخيارات: إما بشراء نصيبي ولو برأس المال، أو ببيع الصندوق كله (سواء البيع المباشر إلى مستثمر أو طرحه في المزاد العلني)، وأن لا تقبل لجنة الاستئناف الموقرة أن تقوم الشركة بإنشاء صندوق ريت حيث إن هذا يعني استمرار مدة الصندوق إلى مدد إضافية تحكمها عوامل كثيرة جداً مما يوصلنا لنفس النتيجة. وأعتقد أنني بذلت قصارى جهدي لإنصاف الجميع، والقاعدة المقررة شرعاً: لا ضرر ولا ضرار".
- ثم أجملت المدعية طلباتها في ختام مذكرتها الجوابية بطلب الحكم بعدم تمديد الصندوق بأي شكل من الأشكال وتحت أي ظرف أو سبب، وأن يكون تاريخ 2022/08/15م هو الموعد النهائي لإعادة رأس مالها أو تصفية الصندوق.

لجنة الاستئناف

- بناءً على نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ولوائح السوق، والقواعد والتعليمات والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.
- وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً. ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاستئناف، والحكم برفض الدعوى، وإلزام المدعي بدفع أتعاب المحاماة. وبإطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من تصفية صندوق (أ) وتسليم المدعية حصيلة استثمارها في الصندوق بعد التصفية، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها الذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.
- وبإطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلغ من هيئة السوق المالية للأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (ص/17/3951/6) بتاريخ 1438/11/08 هـ 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 إنجائه 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".

وبإطلاع لجنة الاستئناف على ملف الدعوى وما قُدم فيها من مستندات، تبين لها أن المدعية تعاقدت مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (50,000) خمسون ألف ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد سنتين إضافيتين 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 لمالكي 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 فترة 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 فترة 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 فترة أخرى تنتهي بتاريخ 2020/08/15م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد؛ ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ 2020/07/27م بحضور ملاك الوحدات، وتم التصويت والموافقة على تمديد الصندوق فترة أخرى تنتهي بتاريخ 2021/08/15م، 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 المدعية.

أما بشأن طلب وكيل الشركة المدعى عليها التعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (200,000) مئتا ألف ريال، فيجيب عنه بأن المدعية قد استعملت ما كفله لها النظام لاقتضاء ما تراه حقاً لها، إضافة إلى أنها تحملت أعباء متابعة هذه الدعوى، مما أبعداها عن مظنة رفعها نكايّة، أو قصداً للإضرار، الأمر الذي لا ترى معه اللجنة وجهاً لإجابة طلب وكيل الشركة المدعى عليها. أما ما أورده المدعية في مذكرتها الجوابية، فلم تر فيه 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 3389/ل/د/1/2021 لعام 1443هـ.
ثانياً: رفض طلبات طرفي الدعوى.