



إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/553	3404/ل/د/2021/2م لعام 1443هـ	1443/01/20هـ الموافق 2021/08/28م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
2367/ل.س/2021 لعام 1443هـ	1443/03/29هـ الموافق 2021/11/03م	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 مع الشركة المدعى عليها في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (100,000) ريال، وبتاريخ 1432/11/27هـ أبلغ الشركة المدعى عليها برغبته في الانسحاب من الاستثمار واسترداد رأس المال إلا أنها لم تتجاوب معه حتى تاريخه، مخالفة بذلك الالتزامات التعاقدية معها والتي تسببت بالضرر البالغ عليه. وطلب فسخ العقد المبرم مع الشركة المدعى عليها، وإلزامها بإعادة رأس ماله، والتعويض عما لحقه من ضرر.

وقد نظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3404/ل/د/2021/2م لعام 1443هـ، 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".

وأبلغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1443/02/01هـ، وبتاريخ 1443/02/28هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: أسباب الاستئناف:

بُني القرار محل الاستئناف على عدد من الحثيات الواردة في الصفحات (من 8 إلى 11). فيما يلي نصوص تلك الحثيات، والإجابة على كل منها:

أ- لم تنته مدة الصندوق في تاريخ 2016/08/15م؛ وإنما تم تمديدتها قبل انتهاء المدة الأصلية: ورد في حثيات القرار محل الاستئناف النص الآتي: "... وحيث إن الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى تنص على ما يأتي: "إنهاء الصندوق: يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية: 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله...". كما ورد ما نصه: "... فإن مدة الصندوق تنتهي في تاريخ 2016/08/15م متوافقاً بذلك مع مقتضى الفقرة (أ) من المادة (الثامنة عشر) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري...". 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:

(1) 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.

(2) بعد ذلك أصدرت هيئة السوق المالية (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) (وأرفق ما يستند إليه) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 يستند إليه)

مما يعني أن الصندوق محل الدعوى لا يزال سارياً بناءً على التعديل الذي أجري على لائحة الشروط والأحكام وذلك قبل أن يقيم المدعي 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 لها 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 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:

(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: '... فإن مدة الصندوق تنقضي في تاريخ 2016/08/15 متوافقاً بذلك مع مقتضى الفقرة (أ) من المادة (الثامنة عشر) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المشار إليها، وحيث لا يمكن إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس مال المدعى قبل معرفة نتيجة تصفية الاستثمار في الصندوق، 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 إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المدعى حصيلة استثماره فيه'. ونجيب عن ذلك بالآتي:

(1) أثبتنا في الفقرات السابقة أن مدة الصندوق لم تنته في 2016/08/15 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 2017/07/31 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 اللائحة (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 تأخر



تصفية الصندوق لعدم القدرة على بيع المشروع. 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 1440/05/23 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 المدعي عليها من إجراءات لتمديد الصندوق قد تمت بشكل نظامي، وعليه ألغت لجنة الاستئناف القرارات الابتدائية القاضي بتصفية الصندوق. (وأرفق ما يستند إليه)

ثالثاً: الخاتمة: وحيث إن المدعي قد بُيّن 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 الفقرات السابقة أن مدة الصندوق لم تنته في تاريخ 2016/08/15م 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 اجتهد الدائرة في القرار محل الاستئناف متعارضاً مع لائحة شروط وأحكام الصندوق ومع التعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية".

ثم أجمل 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 المدعي بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ قدره (200,000) ريال.

وحيث تم تبليغ المدعي بالمذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، فتقدم بتاريخ 1443/03/12 هـ بمذكرة جوابية، متضمنة الآتي:

"إشارة إلى الدعوى المقامة مني ضد الشركة المدعى عليها المالية المنظورة أمام لجننتكم الموقرة وإلى جواب الشركة المدعى عليها على الدعوى أحيطكم بما يلي: (أنني أتمسك بما ورد في الحكم الابتدائي من أسباب من أن الصندوق قد انقضت مدته وأن تمديده يجب أن يكون مقيداً بالمدد والطرق الواردة في العقد للتمديد؛ حيث إن عقد الصندوق يجب ألا يكون مفتوح المدة وغير قابل للانقضاء؛ ومتى كان هذا الشرط بهذه الصفة فإنه يعد فاسداً للجهالة في مدة الانقضاء لذا فإنني أتمسك بما تضمنه الحكم الابتدائي من أسباب)".

لجنة الاستئناف

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



وحيث أن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، مما يتعين معه 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. 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، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها والذي تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

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 1438/11/08 هـ الموافق 2017/07/31 م، 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". كما 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".

وباطلاع لجنة الاستئناف على ملف الدعوى وما قدم فيها من مستندات، وما ورد في إفادة هيئة السوق المالية، تبين لها أنه في تاريخ 2011/05/25 م، تعاقد المدعي مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (100,000) مئة ألف ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات وقامت الشركة المدعى عليها بتمديداتها سنتين إضافية بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في شروط وأحكام الصندوق، وتنتهي مدة الصندوق بعد التمديد بتاريخ 2016/08/15 م. وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ 2017/12/14 م، 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 2018/08/15 م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد. ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ 2018/07/24 م بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (32.33%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (96.40%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ 2019/08/15 م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد؛ ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ 2019/07/25 م بحضور ملاك الوحدات الذين يمثلون (37.89%) من رأس مال الصندوق، وتم التصويت والموافقة بأغلبية (93.85%) على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ 2020/08/15 م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتعديل شروط وأحكام الصندوق، وموافقتها على التمديد؛ ثم تم انعقاد اجتماع ملاك الوحدات بتاريخ 2020/07/27 م بحضور ملاك الوحدات، وتم التصويت والموافقة على تمديد الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ 2021/08/15 م، 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 طلب وكيل الشركة المدعى عليها التعويض عن أتعاب المحاماة مبلغاً قدره (200,000) مئتان ألف ريال، فيجاب عنه بأن المدعي قد استعمل ما كفله له النظام لاقتضاء ما يراه حقاً له، كما أنه تحمل أعباء وتكاليف متابعة هذه الدعوى؛ مما أبعداها عن مظنة رفعها نكاية، أو قصداً للإضرار؛ الأمر الذي لا ترى معه اللجنة وجهاً لإجابة طلب وكيل الشركة المدعى عليها.

أما بالنسبة لما أورده وكيل المدعي في مذكرته الجوابية، فلم تر فيها لجنة الاستئناف ما يؤثر على صحة النتيجة التي خلصت إليها في قرارها.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3404/ل/د/2021م لعام 1443هـ.
ثانياً: رفض طلبات طرفي الدعوى.