

تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/482	3868/ل/د/1/2022 لعام 1443هـ	1443/11/08هـ الموافق 2022/06/07م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
2630/ل.س/2022 لعام 1444هـ	1444/02/08هـ الموافق 2022/09/04م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة مطالبته بإلزام الشركة المدعى عليها بتصفية (صندوق (أ)) وإعادة مبلغ مساهمته وقدره (15,000,000) ريال، وبتعويضه عن الأرباح المقدرة بـ (31%) لانتهاؤ مدة تمديد الصندوق، مستنداً إلى قرار لجنة الاستئناف رقم (1772/ل.س/2019 لعام 1440هـ) المتضمن جواز تمديد (صندوق (أ)) من تاريخ 2018/10/02م إلى تاريخ 2020/10/14م.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 3868/ل/د/1/2022 لعام 1443هـ القاضي برفض طلبات الطرفين.

وأبلغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1443/11/16هـ، وبتاريخ تقدّم 1443/11/27هـ تقدمت وكيلته بمذكرة استئناف طعنًا عليه، تضمنت الآتي:

"أولاً: ووفقاً للمادة الثالثة عشر (ملكية الوحدات) وما نصت عليه الفقرة (هـ) على مدير الصندوق حفظ المعلومات الآتية في سجل مالكي الوحدات: 1 - اسم مالك الوحدات، وعنوانه. ولكون الإفادة التي وردت من الهيئة في حيثيات الحكم في خطابها للجنة هيئة سوق المال بتاريخ 1440/03/17هـ بناءً على طلب اللجنة وهو هل تم تسجيل صك ملكية العقار عند بداية الصندوق باسم مدير الصندوق، أو الشركة المدعى عليها أو شركة تابعة لها أو طرفاً آخر، حيث أفادت أنه لا يوجد صك ملكية للعقار في السجلات، وبهذه الإفادة المتمثلة بعدم ملكية الشركة لصكوك

ملكية العقار في سجلاتها رغم مضي مدة الصندوق وتمديداتها عدة مرات فهذا يعتبر تقريط في حقوق المساهمين والمساهم فيها موكلي برأس مال (15,000,000) خمسة عشر مليون ريال مع عائد ربحي (31%).

ثانياً: انتهاء المدة المحددة للصندوق ولكون الشركة المدعى عليها منذ الاشتراك في الصناديق من تاريخ الاشتراك والمنعقد بتاريخ 2014/09/10م، والمنتهي بتاريخ 2016/09/10م، ولأن تم تجديد الاشتراك سنتين إضافية تنتهي بتاريخ 2018/09/10م، ثم بعد ذلك تم تمديد الصندوق (12) شهر تنتهي بتاريخ 2019/10/04م، قابلة للتمديد لمدة مماثلة ثم بعد ذلك تم تمديداتها سنة إضافية تنتهي بتاريخ 2020/10/04م، وبهذه المدة وحسب نظام صناديق الاستثمارية العقارية ووفقاً للمادة (الثامنة عشر) تنقضي المدة المحددة ولأنها أمضت ثماني سنوات مخالفة للمدة القانونية للصناديق العقارية.

ثالثاً: ووفقاً للمادة (الثامنة عشر -انقضاء الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ينقضي الصندوق في الحالة الآتية: 1 -انتهاء المدة المحددة لأن الصندوق ينتهي في تاريخ 2020/10/04م وفقاً للقرار رقم (1772/ل.س/2019م لعام 1440هـ) الصادر من لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية، مما يعد نقض للصناديق وبانتهاء مدة الصندوق محمول بعيب الوارد في قرار لجنة الفصل في المنازعات الأوراق المالية برقم (2529/ل.د/1/2019م لعام 1440هـ) الصادر في الدعوى رقم (40/54) الذي يوجب تنفيذ القرار بتصفية (صندوق أ)) وتسليم موكلي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

رابعاً: ووفقاً للشروط ولائحة صناديق الاستثمار العقاري المنظورة للمادة (الرابعة عشر): الاشتراك في الفقرة (هـ) تحدد مدة الاشتراك في الصندوق وفي حالة عدم تغطية كامل رأس المال خلال تلك المدة يجوز لمدير الصندوق تحديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة، وإن لم يغطي رأس المال تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالكي الوحدات دون أي حسم وبهذا لم تتمثل الشركة المدعى عليها في تحديد المدة وإنما عملت على تحديد وإلزام المستثمرين مدة الاشتراك سنتين بعائد ربح (30%) وبهذا يكون خلال موجب حل الصناديق ولأن الشركة المدعى عليها لم تغطي المشروع.

خامساً: لكون مضمون الحكم الصادر في القرار والذي ثبت فيه خلل يوجب نقض التعامل مع الشركة المدعى عليها، ونظام هيئة سوق المال في دورها الأساسي والمهام المنوطة بها وهي مراقبة أعمال الشركات والإشراف على أنظمتها، أولاً: وفقاً للمادة (العاشرة): متطلبات أصول الصندوق يجب أن تتوافر في أصول الصندوق الشروط: (أ) أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة

بموجب صكوك شرعية سارية المفعول. (ب) تسجيل صك ملكية العقار وفقاً لأي من الآتي: 1 -
باسم مدير الصندوق أو شركة تابعه له. 2 - باسم طرف آخر مع التهميش على الصك.
سادساً: ما ذكرته الشركة المدعى عليها بنفيها بأن يكون عائد ربحي (31%) فإن ملخص
معلومات الصندوق ذكر فيه معدل العائد المتوقع على الاستثمار حوالي (31%).
سابعاً: وفقاً للنظام والمواد الصادرة من هيئة سوق المالية وأنظمتها المعمول بها على صناديق الاستثمار
العقارية وتطبيق النظام عليها فإن الشركة المدعى عليها (صندوق (أ)) لم تتمثل بالمواد المذكورة
بالنظام فبذلك يوجب على الهيئة إلزام الشركة المدعى عليها إرجاع رأس مال موكلي والمقدرة
(15,000,000) خمسة عشر مليون ريال سعودي، مع ربح سنوي المقدّر (31%) عن الأعوام المقيدة
منذ تاريخ المساهمة وتسليم رأس ماله مضموماً مع أرباحه عند انتهاء المدة المحددة وهي سنتين من
قبل الشركة المدعى عليها والتي بدأت بتاريخ 2014/10/04م وانتهت بتاريخ 2016/10/04م،
ثم تم تمديدتها إلى سنتين أخرى تنتهي بتاريخ 2018/10/04م، وأيضاً جرى التمديد لسنة أخرى
تنتهي في 2019/10/04م، قابلة للتمديد حتى 2020/10/04م.

ثم أجمعت وكيل المدعي طلباتها في ختام مذكرتها الاستئنافية بطلب تصفية حصة موكلها في
الصندوق محل الدعوى.

وحيث إنه بتاريخ 1443/11/28هـ تم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة
من المدعي؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد تراه حيالها، وحيث لم ترد إجابة منها، الأمر الذي رأت معه
لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدّم فيها من أوراق.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قدّم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله
شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل المدعي على طلب
تصفية حصة موكلها في الصندوق محل الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في
قرارها محل الاستئناف من رفض طلبات الطرفين، استناداً إلى الأسباب الواردة في قرارها، الذي
تحيل إليه لجنة الاستئناف منعاً للتكرار.

وحيث اطلعت لجنة الاستئناف على الأسباب التي بُني عليها القرار محل الاستئناف، وأوجه الاعتراض عليه، فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها لجنة الفصل في قضائها، وسلامة الأسباب والأسانيد التي أقامت عليها هذا القضاء، وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص، الأمر الذي تؤيد معه لجنة الاستئناف ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما ما دفعت به وكيل المدعي من انتهاء المدة المحددة للصندوق بتاريخ 2016/09/10م، وأنه تم تجديد الاشتراك سنتين إضافيتين تنتهيان بتاريخ 2018/09/10م، ثم بعد ذلك تم تمديد الصندوق مدة (12) شهراً تنتهي بتاريخ 2019/10/04م، قابلة للتمديد مدة مماثلة، ثم بعد ذلك تم تمديد سنة إضافية تنتهي بتاريخ 2020/10/04م، وبهذه المدة وحسب نظام صناديق الاستثمارية العقارية ووفقاً للمادة (الثامنة عشرة) تنقضي المدة المحددة، وأن الشركة المدعى عليها أمضت ثماني سنوات مخالفة للمدة القانونية للصناديق العقارية، فيجاء عنه بأن الثابت لدى لجنة الاستئناف بعد اطلاعها على الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية للجنة الفصل بتاريخ 1443/01/01هـ المتضمنة أن الصندوق محل الدعوى حصل على موافقة ملاك الوحدات على تمديده مدة أخرى تنتهي بتاريخ 2021/10/04م، كذلك تضمنت الإفادة السالف بيانها أنه يحق لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق بحسب الصلاحية الممنوحة له في الشروط والأحكام بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، أيضاً تبين للجنة الاستئناف باطلاعها على محضر اجتماع مالكي الصندوق محل الدعوى المنعقد بتاريخ 2021/09/01م المتضمن أن الصندوق حصل على موافقة ملاك الوحدات على تمديد الصندوق سنة بالإضافة إلى سنة قابلة للتمديد تبدأ من شهر أكتوبر 2021م، الأمر الذي تلتفت معه لجنة الاستئناف عما دفعت به وكيل المدعي بهذا الشأن. أما بقية ما أوردته وكيل المدعي في استئنافها، فلم ترَ فيها 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 3868/ل/د/2022 لعام 1443هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل

رفض طلبات الطرفين.