إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
43/364	3957/ل/د/2/2022م لعام 1444هـ	1444/6/03هـ الموافق 2022/12/27م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
2945/ل.س/2023 لعام 1444هـ	1444/12/30هـ الموافق 2023/07/18م	مدينة
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنَّ الشركة المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنها تدير صندوقاً عقارياً، وأنها أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقية لتطوير أرض الصندوق مقابل تخصيص وحدات استثمارية لها في الصندوق محل الدعوى، ثم قامت الشركة المدعية بفسخ الاتفاقية لما نسبته إلى الشركة المدعى عليها من إخلال ببنود الاتفاقية يتمثل في التأخر في الإنجاز؛ إذ لم تلتزم بتنفيذ المشروع خلال المدة المتفق عليها البالغة (12) شهراً، وادّعت صدور تقرير الاستشاري متضمناً تحميل الشركة المدعى عليها غرامة التأخير بحدها الأقصى البالغة ما نسبته (10٪) من العقد؛ لكون مدة التأخر تجاوزت (10) أسابيع، وأنه جاز للمدعية أن تستقطع من الوحدات المخصصة للشركة المدعى عليها بحسب سعر الوحدة في حينه ما يعادل قيمة الغرامة ليتم توزيعها بالتساوي على باقي المستثمرين. وطلبت إنفاذ الاتفاقية التي تخول الشركة المدعية تطبيق غرامة تأخير على ألا تتجاوز إجمالي قيمتها ما نسبته (10٪) من قيمة العقد، بما يعادل مبلغاً قدره (7,529,936) ريالاً من الوحدات الاستثمارية التي خُصصت لها مقابل الاتفاقية محل هذه الدعوى، والتعويض عن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية القاضي بعدم اختصاصها بنظر الدعوى.

وأُبلِغت الشركة المدعية بنسخة من القرار بتاريخ 1444/01/19هـ، وبتاريخ 1444/02/15هـ تقدَّم وكيل الشركة المدعية بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"(أولاً): طلب قبول الاستئناف شكلاً: جرى الإعلام بالقرار في تاريخ 1444/01/18هـ، وبما أن المهلة النظامية (الثلاثون) يوماً تنتهي بتاريخ 1444/02/18هـ، وحيث قدم هذا الاستئناف خلال المدة النظامية، لذا نأمل الحكم بقبوله شكلاً.

(ثانياً): أوجه الاعتراض على القرار: بما أننا نرى أن القرار قد اعتراه مجانبته الاجتهاد الصائب بما يتوافق مع صحيح النظام وإرادة المنظم، مما حدا بموكلتي نعي ما انتهى إليه في نتيجته، ومعترضة عليه. لذا نقول إيضاحاً لأوجه الاعتراض وبالله التوفيق الآتي: استندت الدائرة مصدرة القرار في عدم اختصاصها بنظر الدعوى على المادة (الثلاثون) من نظام السوق المالية، وعليه نشير بأن الفقرة (أ) من نفس المادة (الثلاثون) نصت على: تشكل لجنة تسمى 'لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية'، كما نصت (المادة الثانية) من النظام على: 'مع مراعاة أحكام المادة الثالثة من هذا النظام، يقصد بالأوراق المالية لأغراض هذا النظام ما يأتي: (ج) - الوحدات الاستثمارية الصادرة عن صناديق الاستثمار'. وبما أن النزاع محل الدعوى تعلق بأعمال تطوير صندوق استثماري الأصل فيما قد يطرأ عليه من نزاعات من اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، لا سيما وأن النزاع محل الدعوى تعلق بذات وحدات الصندوق الاستثمارية، وحيث أن موضوع الدعوى هو إلزام الشركة المدعى عليها أن تسلم من وحدات الصندوق المخصصة لها لموكلتي نسبة غرامة التأخير، وقد تضمنت الاتفاقية الموقعة بين الطرفين على أن يتم تخصيص وحدات تملك في الصندوق يكون من ضمن مستحقيها المطور حسب قيمة أعمال التطوير التي يتولى تنفيذها على أن يؤخذ في الاعتبار قيمة الغرامات وما يعادلها من وحدات استثمارية. لذلك كله، فإننا نرى أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية هي المختصة نظاماً بالفصل في هذه الدعوى".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعية طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، ونقض الحكم بعدم الاختصاص، وتقرير الاختصاص للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، والتصدي لموضوع الدعوى والحكم بالطلبات الواردة فيها.

وبتاريخ 1444/02/16هـ تم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعية؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد تراه حيالها خلال (5) أيام من تاريخه. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من المدعى عليها، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدَّم فيها من أوراق.

وفي تاريخ 1444/04/23هـ صدر قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية القاضي بالآتي: "إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، وإحالة الدعوى إليها للنظر فيها وفقاً لما هو مبين في الأسباب".

وفي تاريخ 1444/05/19هـ أعيد قيد الدعوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، ونظرت الدعوى، وأصدرت قرارها القاضي بعدم اختصاصها بنظر الدعوى.

وأُبلِغت الشركة المدعية بنسخة من القرار بتاريخ 1444/06/10هـ، وبتاريخ 1444/06/26هـ تقدَّم وكيل الشركة المدعية بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أوجه الاعتراض على القرار: أصحاب الفضيلة والسعادة، تنعي موكلتي القرار محل الاعتراض، كونه لا يتوافق مع صحيح النظام وإرادة المنظم؛ مما حدا بموكلتي طلب نقضه فيما ما انتهى إليه في نتيجته، ونقول إيضاحاً لأوجه الاعتراض وبالله التوفيق الآتي:

(1) - من المعلوم أن التكييف النظامي (القانوني) الصحيح هو أساس الفصل في أي نزاع، والدائرة مصدرة القرار محل الطعن جانبت الصواب، إذ أنها اعتبرت أن النزاع بين موكلتي والشركة المدعى عليها هو مجرد نزاع بين شركة ومقاول، وهذا مجانب للاجتهاد الصائب، حيث أن العلاقة بين موكلتي والشركة المدعى عليها هي علاقة بين شركة مالية مرخصة وبين أحد أطراف صندوق مرخص من جهة (أ)، وذلك بناء على أن مشاركة المطور في الصندوق مقابل أعماله تكون من خلال العمل الذي يقوم به، ومقابل هذا يحصل المطور الشركة المدعى عليها على وحدات من الصندوق تخصص له، ولتوضيح خطأ الدائرة في التكييف القانوني؛ نشير إلى أنها استندت في قرارها من عدم اختصاصها بنظر الدعوى على المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية، وعليه فإننا نشير إلى أن الفقرة (أ) من نفس المادة (الثلاثين) نصت على: 'تشكل لجنة تسمى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية'، كما نصت المادة (الثانية) من النظام على: 'مع مراعاة أحكام المادة (الثالثة) من هذا النظام، يقصد بالأوراق المالية لأغراض هذا النظام ما يأتي: (ج) - الوحدات الاستثمارية الصادرة عن صناديق الاستثمار'.

(2) - استندت لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في قرارها محل الاستئناف، إلى أنه تبين لها أن محل هذه الدعوى النظر في مدى قيام الشركة المدعى عليها من عدمه بالتزاماتها بصفتها مطوراً عقارياً مقاولاً، وأن الفصل فيما تدعيه موكلتي يتطلب النظر في أحكام عقد المقاولة بصرف النظر عن المقابل الذي تستحقه الشركة المدعى عليها إن كان وحدات في الصندوق المشار إليه أو نقداً، وبالتالي توصلت إلى أن هذا يخرج عن اختصاصات اللجنة المحددة في المادة (الثلاثين) من نظام

السوق المالية المشار إليه. إلا أنه يلاحظ أن ذلك جاء مخالفاً لما نصت عليه الاتفاقية بين موكلتي والشركة المدعى عليها في البند المتعلق بغرامة التأخير والذي نص على: 'خصم مقداره (1٪) من قيمة العقد ذي العلاقة مقابل كل أسبوع تأخير في التنفيذ من إجمالي العقد المتأخر ذي العلاقة على أن يتم ذلك بعد تقرير الاستشاري عن التأخير والتأكد من المطور عن سبب وظروف التأخير بحيث لا يتجاوز إجمالي قيمة الخصم (10٪) من قيمة كل عقد على حده، وإذا تجاوزت الغرامات ذلك، فيحق لمدير الصندوق فسخ العقد هذا العقد وما يندرج تحته من عقود يتحملها الطرف الثاني، وسيتم الخصم على المطور في حال تطبيقه عن طريق خصم نسبة الغرامة المستحقة على العقد من قيمة الوحدات المخصصة حسب سعر الوحدة في حينه ثم توزيعها بالتساوي على باقي المستثمرين في الصندوق'، وقد التزمت موكلتي بعرض الموضوع على الاستشاري وفقاً لما تم الاتفاق عليه بينها وبين المدعى عليها، وقام الاستشاري بإصدار تقرير يتعلق بتحديد الغرامة الواجبة على الشركة المدعى عليها هذا من جانب، ومن جانب آخر ذكرت اللجنة: 'إن كان وحدات في الصندوق المشار اليه أو نقداً إلا أنه من الثابت إن الاتفاقية لم تذكر نقداً البتة، واقتصرت على وحدات الصندوق المخصصة للمطور كشريك فيه مقابل العمل، فالعلاقة بينهما علاقة شراكة في الصندوق، بوحدات تملك فيه، لا نقدية، مما يعني أن النزاع متعلق بوحدات تملك مقابل أعمال تطوير صندوق استثماري، وهنا يتبين أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية هي جهة الاختصاص لنظر الدعوى، حيث أن النزاع تعلق بوحدات مالية مقابل أعمال تطوير صندوق عقاري مرخص، والأصل فيما قد يطرأ عليه من نزاعات من اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، لا سيما وأن النزاع محل الدعوى تعلق بذات وحدات الصندوق الاستثمارية، وحيث أن موضوع الدعوى هو إلزام الشركة المدعى عليها أن تسلم من وحدات الصندوق المخصصة لها لموكلتي نسبة غرامة التأخير، وقد تضمنت الاتفاقية الموقعة بين الطرفين على أن يتم تخصيص وحدات تملك في الصندوق يكون من ضمن مستحقيها المطور حسب قيمة أعمال التطوير التي يتولى تنفيذها على أن يؤخذ في الاعتبار قيمة الغرامات وما يعادلها من وحدات استثمارية. لذلك كله، فإننا نرى أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية هي المختصة نظاماً بالفصل في هذه الدعوى".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعية طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب قبول الاستئناف شكلاً، وفي الموضوع نقض الحكم بعدم الاختصاص، وتقرير الاختصاص للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، والتصدي لموضوع الدعوى والحكم بالطلبات الواردة فيها.

وتم تبليغ الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدَّمة من الشركة المدعية؛ لطلب تزويد اللجنة بما قد تراه حيالها خلال (5) أيام. وحيث مضت المدة المحددة دون ورود إجابة من الشركة المدعى عليها، الأمر الذي رأت معه لجنة الاستئناف نظر الدعوى وفق ما هو مقدَّم فيها من أوراق.

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 المدعية على طلب نقض الحكم بعدم الاختصاص، وتقرير الاختصاص للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، والتصدي لموضوع الدعوى والحكم بالطلبات الواردة فيها.

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

وباطلاع لجنة الاستئناف على أوراق الدعوى وما قُدِّم فيها من مستندات، تبيَّن لها أن الشركة المدعية أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقية لتطوير أرض صندوق (أ) العقاري مقابل تخصيص وحدات استثمارية لها في الصندوق محل الدعوى، ثم قامت الشركة المدعية بفسخ الاتفاقية لما نسبته إلى الشركة المدعى عليها من إخلال ببنود الاتفاقية يتمثل في التأخر في الإنجاز؛ إذ تدّعي أن الشركة المدعى عليها لم تلتزم بتنفيذ المشروع خلال المدة المتفق عليها البالغة (12) شهراً، وطلبت إنفاذ البند (مدة التنفيذ) من الاتفاقية الذي يخول الشركة المدعية تطبيق غرامة تأخير مقدارها ما نسبته (1٪) من قيمة العقد عن كل أسبوع تأخير، على ألا تتجاوز إجمالي قيمة الخصم ما نسبته (10٪) من قيمة العقد؛ وذلك لما ادّعته من صدور تقرير الاستشاري متضمناً تحميل الشركة المدعى عليها غرامة التأخير بحدها الأقصى البالغة ما نسبته (10٪) من العقد؛ لكون مدة التأخر تجاوزت (10) أسابيع، وإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم ما يعادل مبلغاً قدره (7,529,936) ريالاً من الوحدات الاستثمارية التي خُصصت لها مقابل الاتفاقية محل هذه الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الفقرة (أ) من المادة (الأولى) من لائحة صناديق الاستثمار التي نصت على أن: "تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم صناديق الاستثمار وتسجيلها وطرح وحداتها وإدارتها وعملياتها والإشراف على جميع النشاطات المرتبطة بها في المملكة"، أيضاً نصت المادة (الخامسة

والثمانون) من ذات اللائحة على أن: "تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق (أ) الآتي: (1) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق العقاري الخاص طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتقييم، وعقد المكتب الهندسي"، كذلك نص الملحق رقم (11) "متطلبات شروط وأحكام الصندوق الخاص"، المرافق للائحة صناديق الاستثمار في الفقرة رقم (31) على أن: "النظام المطبق: بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية".

وحيث تبيَّن للجنة الاستئناف من مذكرة الشروط والأحكام للصندوق محل الدعوى، التي تضمنت في البند (السادس عشر) منها أن الشركة المدعى عليها هي المطور العقاري للصندوق، أيضاً نصت الفقرة (ج) من ذات البند على: "آلية تخصيص وحدات للمطور: يلتزم المطور حسب اتفاقية التطوير الموقعة، بالاشتراك عينياً في الصندوق بتكاليف التطوير بالكامل، تكلفة تقدر بـ(50) ريال للمتر الخام، بحيث يتولى كامل أعمال وتكاليف التطوير على حسابه الخاص على أن تحتسب تصدر له بمقابل ذلك وحدات في الصندوق بسعر التأسيس، وقد اشتملت اتفاقية التطوير على شروط جزائية على المطور عند إخلاله بالتزاماته...". كذلك ثبت لها من اطلاعها على اتفاقية التطوير المبرمة بين طرفي الدعوى، التي نصت في الفقرة المعنونة بـ (مدة التنفيذ) على أنه: "يترتب على المطور بصفته المسؤول مسؤولية كاملة عن تنفيذ جميع أعمال تطوير البنية التحتية غرامات التأخير وهي: خصم مقداره (1٪) من قيمة العقد ذي العلاقة مقابل كل أسبوع تأخير في التنفيذ من إجمالي العقد المتأخر ذي العلاقة على أن يتم ذلك بعد تقرير الاستشاري عن التأخير، والتأكد من المطور عن سبب وظروف التأخير، بحيث لا يتجاوز إجمالي قيمة الخصم (10٪) من قيمة كل عقد على حده، وإذا تجاوزت الغرامات ذلك فيحق لمدير الصندوق فسخ العقد وما يندرج تحته من عقود يتحملها الطرف الثاني، وسيتم الخصم على المطور في حال تطبيقه عن طريق خصم نسبة الغرامة المستحقة على العقد من قيمة الوحدات المخصصة حسب سعر الوحدة في حينه ثم وتوزيعها بالتساوي على باقي المستثمرين في الصندوق".

وحيث إن الشركة المدعية تعترض على مخالفة الشركة المدعى عليها لبنود اتفاقية تطوير أرض الصندوق العقاري، وطلبت تطبيق غرامة التأخير المترتبة على هذه المخالفة، وحيث إن هذه الاتفاقية تندرج ضمن الأعمال المنظمة في لائحة صناديق الاستثمار، بوصف أعمال تأسيس الصناديق الاستثمارية من الأعمال التي تهدف لائحة صناديق الاستثمار إلى تنظيمها، وفق ما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة (الأولى) منها، الأمر الذي ترى معه لجنة الاستئناف أن دعوى الشركة المدعية تدخل في

اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، وفقاً لما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية.

وحيث إن الشركة المدعية لم تقدِّم ما من شأنه إثبات مخالفة الشركة المدعى عليها لبنود اتفاقية تطوير أرض الصندوق العقاري، فضلاً عن عدم تقديمها لتقرير الاستشاري الذي تدّعي تضمنه ما يبيِّن تأخير الشركة المدعى عليها في تنفيذ المشروع، وتحميل الشركة المدعى عليها غرامة التأخير، وحيث إن البينة على الشركة المدعية ويقع عليها عبء إثبات دعواها وتقديم ما يسندها من أدلة وقرائن، وحيث لم تقدِّم الشركة المدعية أدلة أو قرائن كافية لإثبات دعواها، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى رفض طلبات الشركة المدعية.

وأما ما أورده وكيل الشركة المدعية في مذكرته الاستئنافية، فلم ترَ فيها 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 4178/ل/د2/2022م لعام 1444هـ.

ثانياً: رفض طلبات الشركة المدعية.