تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
44/593	4702/ل/د2/2023م لعام 1445هـ	1445/03/16هـ، الموافق 2023/10/01م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
3142/ل.س/2023 لعام 1445هـ	1445/05/29هـ الموافق 2023/12/13م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صندوق استثمار عقاري		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنَّ المدعي تقدَّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه أبرم مع الشركة المدعى عليها اتفاقية مساهمة بحصص عينية في صندوق استثماري عقاري قام المدعي بموجبها بالالتزام بإفراغ حصته التي تبلغ (50%) في أربع أراضٍ باسم صندوق الاستثمار العقاري المزمع تأسيسه بإدارة الشركة المدعى عليها، وذلك مقابل حصول المدعي على حصص عينية في الصندوق، وعلى إثر ذلك سيؤسس صندوق (أ)، ووقع المدعي مع الشركة المدعى عليها مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، والتزم بإفراغ حصته من الأراضي محل الدعوى لصالح الصندوق، ويعترض على أن السيد/ (أ) والسيد/ (ب) لم ينفذا الالتزامات المفروضة عليهما بموجب اتفاقية المساهمة بحصص عينية في صندوق استثماري عقاري، وامتناعهما عن إفراغ حصتهما من الأراضي لصالح الصندوق، وأنهما تصرفا في حصصهما في الأراضي إلى الغير، دون أن تقوم الشركة المدعى عليها باتخاذ أي إجراءات حيال هذه التجاوزات مما أدى إلى تضرره. وطلب الحكم بإرجاع جميع العقارات المنقولة باسم الصندوق إليه، وإلزامها بتصفية الصندوق وإغلاقه، وبالتعويض عن صكوك الأراضي التي نُزعت ملكيتها في حوزة الشركة المدعى عليها، وبالتعويض عن أتعاب المحاماة.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 4702/ل/د2/2023م لعام 1445هـ، القاضي بعدم جواز نظر الدعوى.

وأُبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1445/03/19هـ، وبتاريخ 1445/04/11هـ تقدَّم وكيله بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"جاء في الأسباب التي بُني عليها الحكم الآتي: حيث أن موضوع الدعوى هو نزاع في شأن أصول صندوق استثمار عقاري خاص مغلق فإن هذه الدعوى تعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/30) والتاريخ 1424/6/2هـ وتعديلاته، وحيث إن أساس دعوى المدعي يتعلق بالاعتراض على عدم تنفيذ التزامات ناشئة عن الاتفاقية المعنونة بـ(اتفاقية المساهمة بحصص عينية عند تأسيس صندوق

استثماري عقاري مرخص من جهة (أ) بين الشركة المدعى عليها (الطرف الأول بالاتفاقية)، وبين المدعين (يمثلون مجتمعين الطرف الثاني بالاتفاقية)، والتي التزم بموجبها الطرف الثاني بإفراغ حصصهم من الأراضي محل الاتفاقية لصالح صندوق الاستثمار العقاري فإن الدائرة ترى أن النزاع محل الدعوى ناشئ عن (اتفاقية نقل الحصص العينية) يخضع للتحكيم؛ الأمر الذي يتعين معه على الدائرة الالتفات عن هذا الدفع ولما تقدم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قررت الدائرة الآتي: عدم جواز نظر الدعوى. وبهذا نعترض على ما جاء في الأسباب المذكورة في صك الحكم والتي استند فضيلة الدائرة عليها في حكمها بناء على التالي:

أولاً: أن دعوى موكلي من الدعاوى التي ينعقد اختصاصها لدى لجنة الفصل في المنازعات الأوراق المالية بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/30) والتاريخ 1424/06/02هـ وتعديلاته وإن جهة (أ) وافقت على اتفاقية الشروط والأحكام الموقعة من قبل موكلي وعلى إنشاء صندوق استثمار عقاري ووافقت على إفراغ الصكوك كما أنها خاطبت رئيس كتابة العدل من أجل نقل ملكية الصكوك الأربعة دون تقديم إثبات مقابل مالي كونه اشتراك عيني في الصندوق.

ثانياً: قد جانبهم الصواب فضيلة رئيس وأعضاء الدائرة الثانية الموقرة في تكييف موضوع الدعوى حيث أن موضوع دعوى موكلي ليس نزاع في شأن أصول الصندوق بل إن موضوع دعوى موكلي هو عدم قيام الشركة المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية في الشروط والاحكام المعتمدة من قبل جهة (أ) وذلك بتصفية الصندوق لعدم اكتمال وحداته وإرجاع الوحدات وعدم اتخاذها الإجراءات اللازمة حيال ذلك رغم مخاطبة موكلي عدة مرات لها بهذا الخصوص وهي ما زالت تقييم الصندوق لمعرفة مدى الجدوى للاستمرار فيه من عدمه مع علمها يقيناً باستحالة استمرار الصندوق على وضعه وبهذا ينعقد الاختصاص في نظر دعوى موكلي لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

ثالثاً: تسببت الشركة المدعى عليها بأضرار جسيمة على موكلي ومن الواجب قانوناً ونظاماً أن يعمل مدير الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة مؤسسات السوق المالية والشروط والأحكام الموقعة من قبل موكلي كما يجب على الشركة المدعى عليها العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول وأن الشركة المدعى عليها لم تعمل بهذا نهائياً رغم معرفتها باستحالة الاستمرار في الصندوق وعدم تجاوبها مع موكلي لحل هذا الصندوق وتصفيته.

رابعاً: فعليه موكلي يحصر دعواه بإلزام الشركة المدعى عليها بحل وتصفية الصندوق كما يترتب على هذا الطلب إعادة العقارات لأصلها قبل الافراغ، ويتحفظ موكلي على عدم تنفيذ الشركة المدعى عليها الالتزامات الناشئة عن اتفاقية المساهمة بحصص عينية عند تأسيس صندوق استثماري عقاري بدعوى مستقلة لدى التحكيم" (وأرفق ما يستشهد به)

ثم أجمل وكيل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب تصفية الصندوق وإرجاع العقارات لموكله.

وبُلّغت الشركة المدعى عليها بمذكرة الاستئناف المقدَّمة من المدعي، وبتاريخ 1445/04/21هـ تقدَّم وكيلها بمذكرة جوابية، تضمنت الآتي:

"أولاً: إن المدعي يحاول تظليل أصحاب الفضيلة أعضاء لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية وذلك بجعل أصل مطالبته هي شروط وأحكام الصندوق العقاري، ولا نعلم كيف سولت له

نفسه فعل هذا الأمر، لأنه وبالنظر في مذكراته التي قدمها لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية سيرى فضيلتكم أن المدعي كان يستند على جميع الاتفاقيات التي تمت بينه وبين موكلتي، وعند النظر للمخالفات التي يدعيها ضد موكلتي يظهر جلياً أن أساسها هو اتفاقية المساهمة بحصة عينية والتي بنت الدائرة الثانية للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية الموقرة حكمها عليها، حيث أنه يتهم موكلتي بأنها لم تقم بإلزام كل من السيد/ (أ) والسيد/ (ب) -شركائه في العقارات- بإفراغ نصيبهم من الأراضي لصالح الصندوق العقاري بناء على التزامهم المبين في المادة (4) 'إفراغ الأرض' من اتفاقية المساهمة بحصة عينية عند تأسيس صندوق استثمار عقاري مرخص من جهة (أ) وأن هذا الأمر أدى إلى الإضرار به، ومن هذا الطلب يتبين لكم أصحاب الفضيلة أن الالتزام الذي يدعي المدعي تقصير موكلتي فيه أساسه اتفاقية المساهمة بحصة عينية عند تأسيس صندوق استثمار عقاري مرخص من جهة (أ).

ثانياً: لو سلمنا جدلاً بأن ما دفع به المدعي في لائحته الاستئنافية صحيح، فإن المدعي قبل أن يقيم دعواه أمام فضيلتكم قد طالب موكلتي بالتحكيم على ذات الطلبات التي أقام دعواه عليها أمامكم مع علمه بما تحتويه الشروط والأحكام من بنود ولقد قبلت موكلتي التحكيم، وهذا الأمر يدحض ما يدعيه المدعي من أن الاختصاص في نظر دعواه ينعقد للجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، حيث أن المدعي قد طالب بالتحكيم ابتداءً وهذا هو معنى مشارطة التحكيم المذكورة في المادة الأولى من نظام التحكيم السعودي والتي أصبحت ملزمة له بقبول موكلتي لها.

ثالثاً: إن المدعي وبعد علمه بتقصيره تجاه موكلتي في التزاماته المبينة في الاتفاقيات التي أبرمتها موكلتي معه ومع شركائه في العقارات يحاول أن ينزع ثوب التقصير عنه ويلبسه موكلتي لكي يتنصل مما قام به من ضرر تجاهها والذي بيناه في لوائحنا المرصودة في الحكم، وبعد جميع الأضرار التي حصلت لموكلتي بسبب تقصير المدعي ومخالفته لالتزاماته يحاول المدعي أن يحصر طلباته في تصفيه الصندوق مع علمه الكامل بشروط وأحكام الصندوق وتغافله عن بعض ما جاء فيها من حقوق والتزامات فيأخذ ما يشاء منها وحاول تضليل اللجنة عن الباقي ولقد ذكرنا في مذكراتنا السابقة ما يرد على طلبه هذا بشروط وأحكام الصندوق.

أصحاب الفضيلة: مما سبق يتضح لكم أن المدعي يحاول أن يتنصل من التزاماته تجاه موكلتي وزيادة الإضرار بها وهذا ما تحتفظ موكلتي بحقها فيه بطلب التعويض اللازم عما أصابها جراء تدليس الشركة المدعي عليها في العديد من الأمور" (وأرفق ما يستشهد به)

لجنة الاستئناف

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

وحيث إنَّ الاستئناف قُدِّم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدَّمة من وكيل المدعي على طلب تصفية الصندوق، وإرجاع العقارات لموكله.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من عدم جواز نظر الدعوى، 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 ترى معه لجنة الاستئناف تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف محمولاً على أسبابه.

أما ما أورده وكيل المدعي في مذكرته الاستئنافية، فلم ترَ فيه 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 4702/ل/د/2/2023م لعام 1445هـ.

منطوق قرار لجنة الفصل
عدم جواز نظر الدعوى.