**إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل**

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل | تاريخ صدور القرار |
|---|---|---|
| (37/87) المعاد قيدها برقم (40/33) | 2379/ل/د1/2018م لعام 1440هـ | |
| **رقم قرار لجنة الاستئناف** | **تاريخ صدور القرار** | **نوع الدعوى** |
| 1620 /ل. س/2019 لعام 1440هـ | 1440/05/14هـ الموافق 2019/01/20م | مدنية |
| **التصنيف الموضوعي** | | |
| صناديق الاستثمار | | |

## الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنة أنه اكتتب في صندوق (أ) لدى الشركة المدعى عليها، الذي استحق تصفيته بتاريخ 2015/10/4م، وأنه تفاجأ بعد طول انتظار التصفية بكتاب الشركة المدعى عليها متضمناً أن الصندوق لن تتم تصفيته بسبب وجود إشكاليات لدى الجهات المسؤولة. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق فوراً، وصرف مستحقاته المالية، وتعويضه عن التأخر في سدادها.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2191/ل/د1/2018م لعام 1439هـ، القاضي بالآتي:

"إلزام الشركة المدعى عليها، بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية."

وحيث تم استئناف قرار لجنة الفصل، فقد نظرت لجنة الاستئناف في الدعوى، وأصدرت قرارها رقم 1535/ل. س/2018م لعام 1440هـ، القاضي بالآتي:

"إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2191/ل/د1/2018 لعام 1439هـ، وإحالة الدعوى إليها؛ للنظر فيها وفقاً لما هو مبين في الأسباب".

وبتاريخ 1440/02/21هـ صدر قرار لجنة الفصل رقم 2379/ل/د1/2018م لعام 1440هـ، القاضي بالآتي:

"التمسك بقرارها رقم (2191/ل/د1/2018م لعام 1439هـ) وتاريخ 1439/06/10هـ الموافق 2018/02/26م".

وأبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1440/03/05هـ، وبتاريخ 1440/03/27هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، متضمنةً الآتي:

"الأسباب:

1. تشير الشركة المدعى عليها أن الفقرة (2) من المادة (44) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية تضمنت حالتين يتوجب معهما على اللجنة إعادة النظر في الدعوى، حيث تنص هذه الفقرة على الآتي:

'المادة الرابعة والأربعون: إعادة النظر في الدعوى.

تعيد اللجنة النظر في قرارها في الحالتين الآتيتين:

1) ..... .

2) إذا قدمت معلومات منتجة في الدعوى أمام لجنة الاستئناف وكان من المتعذر تقديمها أثناء نظر الدعوى أمام اللجنة، أو رأت لجنة الاستئناف عدم كفاية الإجراءات أو المعلومات الثابتة في ملف الدعوى، وتمت إحالة الدعوى إلى اللجنة بقرار من لجنة الاستئناف، فإن اللجنة تنظر في ذلك ، ..... .'.

بناءً على الحيثيات والأسباب التي استندت إليها لجنة الاستئناف في قرارها الذي قضى بإلغاء قرار لجنة الفصل وإحالة الدعوى إلى لجنة الفصل لإعادة النظر فيها في ضوء ما أوردته لجنة الاستئناف من أسباب، فإنه من الثابت أن لجنة الاستئناف استندت في قرارها ذلك إلى الشطر الثاني من الفقرة (2) من المادة (44) الموضح أعلاه، وفحواه أن لجنة الاستئناف رأت عدم كفاية الإجراءات أو المعلومات الثابتة في ملف الدعوى بشأن المسائل التي أثارتها لجنة الاستئناف، وعليه فإنه كان يتعيَّن نظاماً على اللجنة أن تعيد النظر في تلك المسائل وفق ما تقضي به الفقرة (2) من المادة (44) أعلاه، إلا أن ذلك لم يحدث، وبيان ذلك على الوجه الآتي:

أ) سريان الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة على الصندوق محل الدعوى:

أوردت لجنة الاستئناف في حيثيات قرارها: 'أنه يتعيّن أن تقوم لجنة الفصل ببحث مدى توافق ما توصلت إليه من عدم سريان الإطار التنظيمي على الحالة الماثلة مع ما تضمنه البند (ثانياً) أعلاه، ومن ثم التحقق من صحة الإجراءات المتخذة من قبل الشركة المدعى عليها وفقاً لما تضمنته الإفادة الصادرة من هيئة السوق المالية المتضمنة انعقاد اجتماع ملاك وحدات الصندوق بتاريخ 2017/10/16م واتخاذهم قرار

بشأن استمرار الصندوق، ومدى توافق ذلك مع البند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة'.

لم تتقيَّد لجنة الفصل بما أوجبته عليها لجنة الاستئناف من أنه يتعيَّن على اللجنة أن تبحث في مدى توافق ما قررته سابقاً من عدم سريان الإطار التنظيمي على الصندوق محل الدعوى، وبدلاً من إجراء هذا البحث فقد تمسكت اللجنة بنفس الحيثيات التي اشتمل عليها قرارها السابق، وفحوى تلك الحيثيات أن مدة الصندوق انتهت ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية، وأن الإطار التنظيمي لا يعدو عن كونه تنظيماً لاحقاً للواقعة محل الدعوى المتمثلة في انتهاء مدة الصندوق ونشوء الالتزام وثبوت الحق، ولا يمكن تطبيقه عليها.

وإزاء هذه الحيثيات فإن الشركة المدعى عليها توضح كون أن الإطار التنظيمي لاحقاً للواقعة محل الدعوى فإن هذا لا يمنع من سريانه على الصندوق محل الدعوى، ذلك أن الإطار التنظيمي ذات نفسه قد نص في مقدمته على أنه ينطبق أيضاً على صناديق الاستثمار العقارية المتعثرة في تاريخ صدوره وهي الصناديق التي لم يلتزم مدراؤُها بإنهائها خلال المدة المنصوص عليها في شروطها وأحكامها، ومن الثابت أن الصندوق محل الدعوى كان متعثراً عندما صدر الإطار التنظيمي بتاريخ 1438/11/8هـ [2017/7/31م]، حيث أن مدة الصندوق شاملة مدة التمديد انقضت في تاريخ 2015/10/4م، ولكن تعذَّر تصفيته بسبب النزاع القضائي الذي نشأ بخصوص الأرض محل استثمار الصندوق، عليه فإن الإطار التنظيمي ينطبق ويسري بصريح النص على الصندوق محل الدعوى، ولا يعد هذا تطبيقاً لذلك الإطار التنظيمي بأثر رجعي على الصندوق محل الدعوى، بل وجه السريان أن الصندوق محل الدعوى كان بالفعل متعثراً وقت صدور الإطار التنظيمي وقد نص الإطار التنظيمي بصريح العبارة أنه ينطبق ويسري في حق الصناديق المتعثرة في تاريخ صدوره. وحيث أنه لا اجتهاد مع النص فإن ما توصلت إليه اللجنة من اجتهاد مفاده عدم انطباق الإطار التنظيمي على الصندوق محل الدعوى يصبح اجتهاداً في غير محله، ولا يغير من النص الصريح الذي تضمنه الإطار التنظيمي بانطباقه على الصناديق المتعثرة في تاريخ صدوره مثل الصندوق محل الدعوى.

ب) علاقة الدعوى موضوع القرار محل الاستئناف بالدعوى المقامة لدى المحكمة العامة بجدة حول ملكية جزء من الأرض محل الصندوق موضوع الدعوى:

كذلك أوردت لجنة الاستئناف في حيثيات قرارها أنه يتعيَّن على لجنة الفصل التحقق من مدى علاقة الدعوى موضوع القرار محل الاستئناف بالدعوى المنظورة لدى المحكمة العامة بجدة بشأن نزاع حول ملكية جزء من الأرض محل الصندوق وأثر تلك الدعوى على تطوير الأرض محل الصندوق والتصرف فيها

وكذلك إمكانية تصفية الصندوق في ظل وجود تلك الدعوى وذلك عملاً بنص المادة (السابعة والثمانين) من نظام المرافعات الشرعية، إلا أن لجنة الفصل رأت دون تحقيق في هذا الأمر أن الفصل في الدعوى التي أمام المحكمة العامة بجدة لا يؤثر على رأيها في ثبوت مسؤولية الشركة المدعى عليها لعدم تصفيتها الصندوق محل الدعوى عند انتهاء مدته وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وعليه خلصت اللجنة إلى أن الفصل في الدعوى المقامة لدى المحكمة العامة بجدة لا أثر له على قرار اللجنة وذلك دون أخذ رأي المحكمة العامة بجدة حول هذا الأمر، ومن هذه الحيثيات يتضح جلياً أن لجنة الفصل تتمسك فقط بانتهاء مدة الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه أي وفق الشروط التعاقدية بين الشركة المدعى عليها والمدعي دون اعتبار للقوة القاهرة أو الظروف الطارئة المتمثلة في النزاع القضائي الذي أعاق تصفية الصندوق وفق شروطه، وفي هذا الصدد تشير الشركة المدعى عليها أن الشروط التعاقدية لا تكون قابلة للتطبيق الحرفي في كل الأحوال دون استثناء، بل هناك استثناءات يعتد بها شرعاً ونظاماً ومنها ما يستحيل معه تنفيذ العقد كما في حالة انقضاء محل العقد بجائحة سماوية أو استحالة التنفيذ بناءً على القوة القاهرة أو إعاقة التنفيذ بصورة مؤقته جراء ظروف طارئة خارجة عن إرادة المتعاقدين كما هو الحال في هذه الدعوى وقد تعرضت الشركة المدعى عليها بإسهاب لنظرية الظروف الطارئة في مذكرة استئنافها المؤرخة 2018/3/27م (وأرفقت ما تستدل به على ذلك) المقدمة ضد قرار اللجنة السابق، وتؤكد الشركة المدعى عليها أن النزاع القائم لدى محكمة جدة العامة بخصوص ملكية جزء من الأرض محل الصندوق هو السبب في تأخر تصفية الصندوق عن التاريخ المقرر للتصفية وفق الشروط التعاقدية، ذلك أن قيام واستمرار ذلك النزاع يعيق تصفية الصندوق لتعذَّر إصدار صكوك مستقلة للوحدات العقارية التي تم إنشاؤُها، وفي هذا الصدد تشير الشركة المدعى عليها أن التقرير الفني رقم 373271740 وتاريخ 1440/3/5هـ (2018/11/13م) المقدَّم من قسم الخبراء إلى المحكمة العامة بجدة يفيد بأنه تم إعداد كروكي مساحي يوضِّح التداخل بين أرض الصندوق وثلاثة صكوك أخرى مملوكة لآخرين وذلك بمساحة إجمالية تبلغ 39.083/6 متراً مربعاً (وأرفق ما يستدل به على ذلك)، عليه فإن هذه التداخلات الكبيرة الواردة بتقرير قسم الخبراء يتعذَّر معها تصفية الصندوق تصفية كاملة ما لم يتم الفصل في ذلك النزاع فصلاً نهائياً، كما أن التصفية الجزئية ستتوقف على حصر النزاع في تلك التداخلات الواردة بتقرير قسم الخبراء، وستبذل الشركة المدعى عليها قصارى جهدها في حصر النزاع في تلك التداخلات فقط واستصدار أمر من المحكمة بإمكانية إصدار صكوك مستقلة لوحدات الصندوق العقاري خارج تلك التداخلات.

2.إضافة إلى ما ورد في الفقرة (1) من هذه المذكرة، فإن الشركة المدعى عليها تتمسك بكافة الدفوع الشكلية والموضوعية التي اشتملت عليها مذكرة استئنافها المشار إليها أعلاه المقدِّمة ضد القرار السابق الصادر من لجنة الفصل، وتؤكد الشركة المدعى عليها أنه رغم معوقات تصفية الصندوق التي تسبب ومازال يتسبب فيها النزاع القضائي القائم لدى محكمة جدة العامة، إلا أن الشركة المدعى عليها تمكنت من إنهاء كامل أعمال المخطط محل الصندوق وتم استلامه واعتماده من قبل أمانة محافظة جدة حيث تم تنفيذ جميع أعمال البنية التحتية حسبما هو ثابت في خطاب سعادة أمين محافظة جدة المؤرخ 1440/2/16هـ الموافق 2018/10/25م (وأرفق ما يستدل به على ذلك)".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف وإحالة الدعوى إلى لجنة الفصل لإعادة النظر فيها، أو إعادة النظر في الدعوى من جديد من لجنة الاستئناف وتقرير عدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى أو صحة تمديد مدة الصندوق، أو وقف الدعوى إلى حين انقضاء النزاع القائم لدى محكمة جدة العامة.

وتم تزويد المدعي بنسخة من مذكرة المدعي عليها الاستئنافية ومرفقاتها، وبتاريخ 1440/04/25هـ وردت مذكرة جوابية متضمنةً الآتي:

"إشارة لخطابكم رقم 484/أ/ل وتاريخ 1440/4/10هـ حول الدعوى المنظورة لدى لجنة الاستئناف برقم (40/33) وطلبكم بالرد على ما جاء بمذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها أخبركم بما يلي:

1 -عند انتهاء مدة صندوق (أ) في 1436/12/21هـ لم يكن هناك أمر قضائي بإيقاف المشروع حيث أن أمر الإيقاف صدر في 1436/2/1هـ وتم رفع الإيقاف بتاريخ 1436/8/17هـ أي قبل انقضاء مدة الصندوق في 1436/12/21هـ.

2 -لم تتقدم الشركة المدعى عليها لأمانة جدة بطلب التصاريح اللازمة لتسويق المشروع حتى 1439/6/20هـ أي بعد رفع الإيقاف من محكمة جدة في 1436/8/17هـ أي بعد سنتان وعشرة أشهر تقريباً كانت إدارة الصندوق مشغولة بمحاولة استعادة الجزء البسيط المتنازع عليه من الغير.

3 -حسب الشركة المدعى عليها أن الجزء المتنازع عليه هو نسبة بسيطة من المشروع فهل يساوي ذلك ما فقده الصندوق من قيمة سوقية خلال الفترة من 1436/12/21هـ الى الآن إضافة إلى تكاليف المحاماة لاستعادة الجزء البسيط ؟

4 -أن الانتظار إلى صدور حكم لصالح الصندوق وقد تحكم المحكمة بأحقية الغير للجزء المتنازع عليه فتذهب سنوات الانتظار هباءً.

5 -مما سبق يتضح أن ادعاء عدم تصفية الصندوق في موعده حسب أنظمة سوق المال المعمول بها في حينه نظراً لوجود ظرف قاهر غير صحيح حيث أن الشركة المدعى عليها استطاعت الحصول على اعتماد أمانة جدة للمخطط حال إكمال أعمال التطوير رغم استمرار نظر محكمة جدة في دعوى تداخل الصكوك كما أن الانتظار لحين انتهاء الدعوى قد لا يكون مجدياً حال ثبوت أن الجزء المتنازع عليه يخص الغير.

6 -إن التسويف في تصفية المشروع حال انتهاء زمانه قد أضر بالجميع حيث فقد المشروع الكثير من قيمته السوقية بعامل الزمن.

أخيراً أجدد طلبي إنهاء الصندوق خلال ثلاثون يوماً بعرضه في مزاد علني وإعادة حقوق المساهمين وحال انتهاء قضية الصكوك المتداخلة يتم تسوية ثانية مع تحمل الشركة المدعى عليها فروق الأسعار على قيمة الصندوق عند انتهاء أجله في 1436/12/21هـ وسعر البيع لسوء إدارة الصندوق والله من وراء القصد والله يرعاكم".

## 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.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف وإحالة الدعوى إلى لجنة الفصل لإعادة النظر في الدعوى وفق ما ورد في قرار لجنة الاستئناف رقم 1535/ل.س/2018م لعام 1440هـ، أو إعادة النظر في الدعوى من جديد من لجنة الاستئناف وتقرير عدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى وفق الدفع الشكلي أو صحة تمديد مدة الصندوق وفق الحيثيات الواردة بمذكرة الاستئناف، أو وقف الدعوى إلى حين انقضاء النزاع القائم لدى محكمة جدة العامة إعمالاً للمادة (87) من نظام المرافعات الشرعية.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من التمسك بقرارها، استناداً إلى أن قرار لجنة الفصل المستأنف ضده بني أساساً على عدم سريان الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة على الواقعة محل الدعوى؛ لأن مدة الصندوق انتهت ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية، وثبت حق المدعي في تسلم حصيلة استثماره قبل صدور الإطار التنظيمي، وحيث إن قرار لجنة الاستئناف ـ في جانب منه ـ تضمن أنه يتعين على اللجنة بحث مدى توافق ما ورد في البند (ثانياً) من الإطار التنظيمي مع ما توصلت إليه من عدم سريانه على الحالة الماثلة، وأن لجنة الفصل ترى أن الإطار التنظيمي لا يعدو أن

يكون تنظيماً لاحقاً للواقعة محل الدعوى، المتمثلة في انتهاء مدة الصندوق ونشوء الالتزام وثبوت الحق، ولا يمكن تطبيقه عليها.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلّغ من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (ص/17/3951/6/1) بتاريخ 1438/11/08هـ، 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 البند (ثانياً) على أنه: "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 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 أن المدعي تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (392,000) ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات ونصف وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد المدة سنة إضافية بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في شروط وأحكام الصندوق وتنتهي مدة الصندوق بعد التمديد بتاريخ 2015/10/4م، وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ 2017/10/16م، بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، وكانت نسبة الحضور 43.60٪، وتم التصويت بشأن استمرار الصندوق لحين الانتهاء من القضية المتعلقة بالأرض/العقار محل استثمار الصندوق، وأن نسبة الموافقة على استمرار الصندوق بلغت 80.52٪ من الحضور، 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 الذى تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى إلغاء قرار لجنة الفصل محل الاستئناف ورفض طلبات المدعي.

**فلهذه الأسباب**

**قررت لجنة الاستئناف:**

**أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2379/ل/د1/2018م لعام 1440هـ**

**ثانياً: رفض طلبات المدعي.**