إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٣٩/٢٠٠	٢٤٩٩/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/٠٧/٢٤هـ، الموافق ٢٠١٩/٠٣/٣١م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٧٣٩/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/١٠/٢١هـ الموافق ٢٠١٩/٠٦/٢٤م	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 اشترك في صندوق (أ) لدى الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١١/٠٥/٣٠م بمبلغ قدره (١٣٣,٢١٠) دولارات، وفي التاريخ ذاته اشترك في صندوق (ب) بمبلغ قدره (٢،٠٠٠,٠٠٠) مليونا ريال، ويعترض على أداء صندوق (أ) وما لحقه من خسائر من جراء ذلك، كذلك يعترض على عدم إنهاء الشركة المدعى عليها لصندوق (ب) خلال الفترة المحددة في مذكرة الشروط والأحكام الخاصة به. وطالب بالتعويض برأس المال بالإضافة إلى الأرباح والتي تمثل حصيلة استثماره.

وقد نُظِرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٤٩٩/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ، المتضمن الآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها، بأن تدفع إلى المدعي، مبلغاً قدره سبعمائة وثمانية وثلاثون ألفاً وسبعمائة وثمانية وعشرون ريالاً وستة وتسعون هللة (٧٣٨,٧٢٨/٩٦).

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/١١هـ، وبتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٨هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، متضمنةً الآتي:

" أسباب الطعن:

أولاً: التكييف الخاطئ لمقام عدالة اللجنة للوقائع، حيث أنها استندت إلى استقرار المراكز القانونية في تاريخ: ٢٠١٦/١٢/٢٩م، وذلك غير صحيح للأسباب التالية:

١ -يرتكز الصندوق العقاري محل المنازعة على أصل عقاري تبلغ قيمته التقديرية وفق أصول التقييم بتاريخ ٢٠١٦/٠٩م، بمبلغ (٣٩١,٧٣٢,٠٠٠) ريال، وبتاريخ ٢٠١٧/٠٣م، بمبلغ (٣٢٧,٥٦٩,٠٠٠) ريال، وبتاريخ ٢٠١٨/٠٣م بمبلغ (٣٣٧,٣٩٣,٠٠٠) ريال. لم يفرق مقام عدالة اللجنة بين القيمة

التقديرية، والقيمة السوقية والتي تخضع لعوامل العرض والطلب في حينه، وخير دليل وشاهد على ذلك أن هذا السعر لوكان متاحاً حقيقة فما الذي يحول دون بيعه والتخارج منه في حينه، وتحقيق أرباح تقدر بـ(٢٧,٥٪) من رأس المال المستثمر في الصندوق.

٢ -بافتراض صحة استناد اللجنة، فنحن أمام مركز قانوني جديد، ففضلاً عن نفاذ هذا التصويت بجمعية الملاك بموجب أحكام وشروط الصندوق والموافقات اللاحقة له من قبل الجهات الرقابية، فهو في حق المدعي أكد بموجب مستند تصويته تحديداً، بالموافقة على التمديد بتاريخ ٢٠١٧/١١/٠٥م، وبالتالي نحن أمام مركز قانوني جديد، وذلك مثبت بوقائع الدعوى وإقرار المدعي.

ثانياً: عدم صحة التقدير المالي لمقام اللجنة للأسباب التالية:

١ -أغفل مقام عدالة اللجنة المبلغ المودع في حساب المدعي بمبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ريال، بتاريخ ٢٠١٥/٠١/٠٤م، والمتعلق بالاستثمار بالصندوق.

٢ -وفق إقرار المدعي بالتمديد بتاريخ ٢٠١٧/٠٧/٠٥م، ووفقاً لأقرب تقدير لاحق له بتاريخ ٢٠١٨/٣ بسعر للوحدة هو (١٠,٩٩) وعليه فإن استحقاق المدعي تم وفقاً للتقييم الصحيح.

٣ - تمت المقاصة بين استحقاق المدعي والمودع بمحفظته في يوم النطق بالقرار، علماً بأن المدعي قد مُكن من التصرف في بالمحفظة من تاريخ ٢٠١٨/٠٨/١٨م، وكان سعر الوحدة في أول يوم تداول بعد إجازة عيد الأضحى المبارك لعام ١٤٣٩هـ، هو تاريخ ٢٠١٨/٠٨/٢٦م، ووفقاً لأسعار الاغلاق بموقع تداول كان سعر الوحدة هو (٨,١٨) ريال.

ثالثاً: قناعة عدالة اللجنة بعدم انسحاب الاطار التنظيمي للصناديق العقارية المتعثرة على الحالة، ولم تسبب لخروج الحالة من هذا الاطار سوى أن الالتزام بالتصفية ناشئ قبل صدور الاطار التنظيمي للصناديق العقارية المتعثرة، رغم نص التنظيم في البند اولاً على الصناديق المحتمل تعثرها وفي البند ثانياً على الصناديق المتعثرة فعلاً فما الذي يحول دون انسحاب الاطار التنظيمي لها على الحالة، خصوصاً في ظل استيفاء الشركة للموافقات من قبل من الجهات الإشرافية على التمديد وطريقة التخارج".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بنقض القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى في مواجهة الشركة المدعى عليها لعدم نهوض الحق للمدعي في مطالبته لانتفاء السبب النظامي الموجب لهذه الدعوى، مع حفظ حقوق الشركة المدعى عليها في التعويض لاختصامها من غير وجه حق.

لجنة الاستئناف

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

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

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها بطلب نقض القرار محل الاستئناف، ورد الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى، وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره (٧٣٨,٧٢٨/٩٦) سبعمائة وثمانية وثلاثون ألفاً وسبعمائة وثمانية وعشرون ريالاً وست وتسعون هللة، استناداً إلى المادة (الثامنة عشرة) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي نصت على: "انقضاء الصندوق: (أ) ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية: ١) انتهاء المدة المحددة للصندوق. ٢) تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله. ٣) توافر حالة من حالات الانقضاء التي تنص عليها شروط الصندوق وأحكامه. ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (٢ و ٣) من هذه المادة خلال (ثلاثين) يوماً. (ب) عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) من هذه المادة، عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً". وحيث نصت الفقرة (٦. مدة الصندوق) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ـ على أنه: "ستكون مدة الصندوق أربع سنوات قابلة للتجديد لمدة سنتين إضافيتين بناء على تقدير مدير الصندوق المطلق وتبدأ مدة الصندوق من يوم انتهاء مدة الطرح".

وحيث تبين للجنة الفصل من واقع إفادتي هيئة السوق المالية الواردتين بتاريخ ١٤٤٠/٠٤/١٨هـ، وتاريخ ١٤٤٠/٠٤/٢٤هـ أن مدة الطرح الخاصة بصندوق (ب) كانت شهراً واحداً بدأً من تاريخ ٢٠١٠/١٠/١٦م، وأن هذه المدة تم تمديدها حتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٩م بناءً على طلب الشركة المدعى عليها وموافقة الهيئة. وحيث إنه بناءً على ما سبق، فإن مدة صندوق (ب) المحددة بأربع سنوات مع أحقية مدير الصندوق بتمديدها لسنتين إضافيتين، تكون قد بدأت بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣٠م، وانتهت في تاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٩م، وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلغ من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (ص/١٧/٣٩٥١/٦/١) بتاريخ ١٤٣٨/١١/٠٨هـ، الذي نص البند (ثانياً) منه 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". وحيث تبين للجنة الاستئناف بعد الاطلاع على ما ورد بإفادة هيئة السوق المالية أن مدة صندوق (ب) أربعة سنوات مع خيار تمديد لمدة سنتين، وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق سنتين إضافيتين تنتهيان بتاريخ ٢٠١٧/٠٣/٠٩م، وذلك بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في شروط وأحكام الصندوق، وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ ٢٠١٧/١١/٠٥م، بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، وتم حضور ما نسبته ٣٨٪ من مالكي الوحدات القائمة، وتم التصويت بنسبة ٩٦,٤٥٪ من الحضور الذين يشكلون ما نسبته ٣٦,٦٩٪ من مالكي الوحدات القائمة على تمديد فترة الصندوق مدة سنة إضافية تنتهي بتاريخ ٢٠١٨/٠٣/٠٩م؛ وذلك لاستكمال تصفية وبيع أصول الصندوق، مما تكون معه الشركة المدعى عليها قد التزمت بما ورد في البند (ثانياً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، ويكون انقضاء الصندوق بتاريخ ٢٠١٨/٠٣/٠٩م. وحيث إن المدعي لم يبين عدد وقيمة وحداته الاستثمارية في تاريخ انقضاء مدة الصندوق، وما تم استرداده منها ومبلغ التعويض الذي يطالب به، إضافة إلى أن الفترة محل ادعاء المدعي تسبق التاريخ المقرر لانقضاء الصندوق، الأمر الذي يتعذر معه على لجنة الاستئناف بحث مسئولية الشركة المدعى عليها عن ذلك، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى إلغاء البند (أولاً) من قرار لجنة الفصل، ورفض طلبات المدعي، وذلك دون الإخلال بحق المدعي في إقامة دعوى جديدة وفقاً للإجراءات المقررة لذلك.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء البند (أولاً) من قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٤٩٩/ل/د/١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ.

ثانياً: رفض طلبات المدعي.