إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٣٩/٣٤٧	٢٥٠٦/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ	
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٧٦٣/ل. س/٢٠١٩ لعام ١٤٤٠هـ	١٤٤٠/١١/١١هـ الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٤م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صناديق الاستثمار		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، متضمنةً أنه اشترك في صندوق (أ) العقاري الذي تم تأسيسه من قبل الشركة المدعى عليها بتاريخ ٢٠١٢/٠٩/١٥م، وذلك بمبلغ إجمالي قدره (١٤٥,٢٠٠,٠٠٠) ريال، على أن يتم تصفية الصندوق خلال ٢٤ شهر قابلة للتمديد ١٢ شهراً بحسب ترخيص هيئة السوق المالية، وأن الأصول التي يديرها الصندوق هي عبارة عن (٤) أربعة أراضٍ في مدينة الرياض يتم تطويرها بأعمال بنية تحتية فقط، وليس هناك أعمال بناء أو إنشاءات قد يطول العمل فيها، لكن إدارة الصندوق (أ) لم تعمل بالجدية المطلوبة لإدارة مثل هذه الصناديق، مما اضطرهم إلى تمديد مدة الصندوق أكثر من مرة، وقد مضى على عمر الصندوق (ست) سنوات بدلاً من سنتين، وطلب تصفية الصندوق وتسليمه حصته نقداً.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٥٠٦/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ القاضي بالآتي:

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

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/١٤هـ، وبتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعنًا فيه، متضمنة الآتي:

"من الناحية الموضوعية:

بطلان الحكم للقصور في التسبيب وفساد الإسناد والاستدلال:

ورد بتسبيب الحكم الآتي نصاً 'وحيث أن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق (أ) بموجب نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي حددت حالات انقضاء الصندوق على سبيل الحصر'.

ولما كان من فساد في الإسناد والاستدلال بأن نظام السوق المالية ولوائحه خلا من تقنين ذلك، حيث أن هيئة السوق المالية أصدرت لائحة صناديق الاستثمار المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١ - ٦١ -٢٠١٦) وتاريخ ١٤٣٧/٨/١٦هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٢٣م، والتي تنظم علاقة انتهاء الصناديق سواءً عامة أو كما في القضية المنظورة صناديق خاصة ولما كان نص المادة الرابعة بعد المائة: النشر والنفاذ نص على 'تكون هذه اللائحة نافذة وفقاً لقرار اعتمادها' والتي صدرت الموافقة باعتمادها بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢١م ما يكون إسناد القرار في غير محله وباطل يستوجب النقض.

عليه وعلى افتراض انتهاء مدة الصندوق (أ)، إلا أن الاجتماعات التي تمت مع الهيئة، انتهاءً بعقد اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ ٢٠١٧/٠١/١٨م وما نتج عنه من قرارات وموافقة الهيئة الموقرة عليها، إنما يأتي في اطار المادة الرابعة من لائحة صناديق الاستثمار التي نصت على: 'الإعفاءات: للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه اللائحة من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً بناءً على طلب تتلقاه منه، أو بمبادرة منها'. بالتالي فإن موافقة الهيئة على نتائج الاجتماع والمتوافقة مع ما نصت عليه اللائحة المشار إليها أضفى الصبغة النظامية على تمديد الصندوق لمدة عامين تبدأ من تاريخ ٢٠١٧/٠١/١٨م وحتى تاريخ ٢٠١٩/٠١/١٧م . ولو أن الحال خلاف ما ذكر لقامت الهيئة بإشعار موكلتنا على عدم نظامية إجراءات تمديد مدة الصندوق.

كما أن موكلتي الشركة المدعى عليها لم تقم بإنشاء قواعد قانونية أو مراكز قانونية جديدة استحدثتها!! كون ذلك هو عمل المشرع، إذ لم تدعُ إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات دون أي إطار نظامي وإلا كان باطل، بل قامت موكلتي الشركة المدعى عليها بدعوة لمالكي الوحدات ومن ضمنهم المدعي وتم مناقشة أفضل الفرص الاستثمارية والمصالح المعتبرة لكل المساهمين دون استثناء وبحث رغبتهم في تطوير الأرض أو التصفية وكان قرار الأغلبية الحاضرة هي الموافقة على تمديد الصندوق من جديد وتطوير الأرض وهذا ما حدث.

١ – صحة ما قامت به المستأنفة بإعمال لائحة صناديق الاستثمار المعدلة والإطار التنظيمي:

لما كان في تسبيب الحكم يتمثل في "إلا أنه لا يمكن تطبيق أي منها على الصندوق محل الدعوى، حيث أن مدة الصندوق انتهت نظاماً ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية وحق المدعي في استلام حصيلة استثماره قبل صدور أي منهما ... الأمر الذي ترى معه اللجنة عدم سريان الأحكام الواردة في لائحة صناديق الاستثمار المعدلة....

ولأن موكلتي المستأنفة قامت بالعمل وفقاً للائحة صناديق الاستثمار المعدلة بموجب نص النظام، وقامت بإشعار هيئة السوق المالية وهي الجهة الإشرافية والرقابية على أعمال الأشخاص المرخص لهم، ولا صحة ولا اعتبار بأن تصفية الصندوق أصبح لازماً تجاه موكلتي، وكما هو معلوم بالضرورة بأن الإشعار بقيام موكلتي المستأنفة بعقد اجتماع مالكي وحدات هو في الإطار الصحيح وقد تضمن ذلك إجابة هيئة السوق المالية في خاطبها الموجة للجنة، وهذا بمثابة مستند رسمي وصحيح بصحة ما قامت به المستأنفة.

ولأن القرارات الواردة في اجتماع مالكي الوحدات من التغيرات الجوهرية في سياسية الصندوق (أ) والتي تم أخذ الموافقة عليها وفقاً لأنظمة هيئة السوق المالية التي توجب أخذ موافقة مالكي الوحدات، فبذلك تكون المستأنفة قد أتمت الأطر النظامية الصحيحة لهذا الإجراء، وعليه فإنه لا استناد للجنة في ما انتهت إليه وأصبح قرارها مشوب بالعيب في التسبيب جدير برفضه والحكم ببطلانه.

إن استقرار المعاملات المالية هو ما يلزم التقيد به وثبوتها وقرارها وعدم تأرجحها بين الصحة والفساد، وذلك ليكون لكل من المتعاقدين حق التصرف فيما عقده ليس لأحد عليه سبيل، وليُنتج كل عقد أثره الذي عقد من أجله، وليكون الأمر واضحاً لكل من العاقدين في معاملة يجريانها، وهذا ما تم النص عليه في نشرة الشروط والأحكام في باب المخاطر المحتملة وأن المستثمر يعلم تمام العلم ماهي الصعوبات التي قد تواجه هذا المشروع والتي أقر ووقع بأنه اطلع عليها وقراءها القراءة النافية للجهالة أو الغرر.

ولما كان القرار قد استند لظاهر الموضوع ولم ينظر في المذكرة المقدمة من قبل المستأنفة وإلا كان قام بتفنيدها بالتسبيب والتي تضمنت المطالبة بإعمال المخاطر المحتملة لهذا الاستثمار على الدعوى الماثلة، لذا فإن القرار يضحى مشوباً بالقصور في التسبيب وفساد الإسناد والاستدلال جديراً بنقضه والحكم مجدداً في الدعوى بطلبات المستأنفة.

٢ -وقوع الضرر العام على كل المستثمرين:

نصت القاعدة الفقهية على أنه [الضرر لا يُزال بالضرر، أو الضرر لا يُزال بمثله]، وهذا ما وقعت فيه اللجنة حيث أنها لم تُراعي مصالح المستثمرين الآخرين الذين تم أخذ تصويتهم في اجتماع مالكي الوحدات والذين يرغبون في تمديد الصندوق (أ) والعمل على تطوير الأراضي والذي هو الهدف الأساسي منذ إنشاء الصندوق، وعمل المخططات اللازمة من الجهات المختصة بما يساعد على تحقيق أفضل العوائد المالية لمالكي الوحدات بالاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٧/١/١٧م، وواقفوا على هذه الشروط والتغييرات للاستثمار، وقد تم فعلياً تنفيذ القرار فور اشعار هيئة السوق وإعداد المخططات اللازمة والتعاقد مع مكتب استشاري هندسي والعمل على مراجعة وزارة الاسكان لتفادي الرسوم البيضاء، ولذا كان على اللجنة ألا تقوم بإزالة الضرر بضرر آخر مثله، أو أكبر منه وأعظم منه ، بل يجب أن نزيله من غير ضرر إطلاقاً، أو بضرر أقل منه إن اضطرت اللجنة لذلك.

ولأن مقاصد الشريعة تدفع الضرر بكل الوسائل الممكنة قدر الاستطاعة، ولو وقع الضرر ولم نستطع إزالته إلا بضرر مثله أو أعظم منه، فإنه لا يزال ولا يرفع، بل يُجبر بقدر الإمكان، أما إذا لم يمكن دفعه بالكلية أو جبره، فإنه يترك على حاله، لأنه معلوم أن وجوب دفع الضرر بقدر الإمكان.

ولأن القاعدة الفقهية تقول [الضرر الأشد يُزال بالضرر الأخف] ولذا فإنه اذا اجتمع ضرران أَسقَطَ الأصغر الأكبر والضرر الاكبر والصعب تنفيذه بمنطوق القرار هو التصفية الكاملة للصندوق (أ) للضرر الواقع على كل المستثمرين في مقابل المدعي فقط لتحقق مصلحته هو لشخصه!! وهذا ما نأت ودافعت عنه الشريعة والعدالة.

ولما كان من أن [الضرر يُزال] وهو قرار اللجنة الابتدائي لصدوره بضرر على كل المستثمرين على حدٍ سواء ومنهم المستأنف ضده، فأصبح لزاماً الحكم ببطلان القرار بتصفية الصندوق كاملاً نتيجة للضرر العام المحض والواقع على بقية المستثمرين.

وختاماً فإننا نوضح بأن إزالة الضرر أمر مقرر في الشريعة الاسلامية غير أنه لا بد أن يُزال بالطرق الشرعية والنظامية والضوابط والقيود التي وضعتها الشريعة الاسلامية فالأمر ليس على إطلاقه بل محكوم بقانون الشرع ومرجع هذه الشروط والقيود إلى أساس واحد ومقصد عظيم ألا وهو جلب المنفعة ودفع الضرر والمفسدة، فمثلاً إزالة الضرر لا يكون بضرر مثله، وأيضا الضرر الخاص لا يُزال بضرر عام وغير ذلك.

ولما كان القرار قد استند للضرر الخاص الحاصل على المستأنف ضده، ولم يأخذ في الحسبان الضرر العام الواقع على باقي المستثمرين من إجراء التصفية، إضافة إلى استحالة تنفيذ هذا القرار بالجملة نتيجة لقرار اجتماع مالكي الوحدات لذا فإن القرار يضحى مشوباً بالقصور في التسبيب وفساد الإسناد والاستدلال جديراً بنقضه والحكم مجدداً في الدعوى بطلبات المستأنفة.

ختاماً فإننا نرفق لسعادتكم الحكم النهائي رقم (١٦٧٩/ل.س/٢٠١٩ لعام ١٤٤٠هـ) والصادر من لجنة الاستئناف والقاضي في نفس موضوع الدعوى الماثلة أمام لجنتكم الموقرة بصحة ما جاء في قرارات مالكي الوحدات".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية، بقبول الاعتراض شكلاً، والحكم ببطلان القرار محل الاستئناف، والحكم مجدداً بطلبات المستأنفة.

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 على طلب الحكم ببطلان القرار محل الاستئناف، والحكم مجددًا بطلبات المستأنفة.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى وما انتهت إليه لجنة الفصل في قرارها محل الاستئناف من إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، استناداً إلى أنه تبين لها أن المدعي اشترك في صندوق (أ) الذي تتولى ادارته الشركة المدعى عليها بـ (١,٤٥٢,٠٠٠) وحدة، وبمبلغ إجمالي قدره (١٤٥,٢٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وأربعون مليوناً ومائتا ألف ريال، ومدته أربعة وعشرون شهراً مع أحقية تمديدها عن طريق مدير الصندوق إذا دعت الحاجة لذلك، وقد بدأت مدة الصندوق في تاريخ ٢٠١٢/٠٩/١٦م، وقامت الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١٤/٠٩/١٤م بتمديد مدته ستة أشهر إضافية بموجب ما لها من حق في شروط وأحكام الصندوق (أ)، وقامت في تاريخ ٢٠١٥/٠٣/١٢م بتمديد مدة الصندوق (أ) ستة أشهر أخرى، وقامت في تاريخ ٢٠١٥/٠٩/١٠م بتمديد المدة سنة إضافية وانتهت مدة الصندوق بعد هذه التمديدات في

تاريخ ٢٠١٦/٠٩/١٦م، ثم قامت الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١٧/٠١/١٨م بعقد اجتماع لملاك وحدات الصندوق خلُص إلى الموافقة على تمديد مدته أربعة وعشرون شهراً إضافية، وحيث إن الصندوق (أ) محل الدعوى مطروح طرحاً خاصاً، وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً للائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠٠٦ - ٢٠١٩ - ١) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٣هـ الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤م. وحيث تنص (المادة السابعة عشرة: إنهاء صندوق الاستثمار) من لائحة صناديق الاستثمار، على أنه: "أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة عند رغبته في إنهاء صندوق استثمار. وعلى مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات قبل ذلك بمدة لا تقل عن ٦٠ يوماً تقويمياً. ب) لا يلزم الحصول على موافقة الهيئة إذا كانت مدة صندوق الاستثمار محددة بموجب شروط وأحكام الصندوق وذلك بشرط أن تنتهي مدته ..."، وحيث إن الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الموقعة من الطرفين تنص على ما يأتي: (حالات انقضاء الصندوق) "ينتهي الصندوق وتتم تصفيته وفقاً للائحة صناديق الاستثمار بانتهاء مدته أو تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله، وتوزع نتائج التصفية على مالكي الوحدات بمقدار ما يملكونه من وحدات. وعلى مدير الصندوق إشعار هيئة السوق المالية عند رغبته في القيام بأي تصرف من شأنه أن ينهي الصندوق وإشعار مالكي الوحدات بذلك"، وحيث إن الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق تنص على أن: "(مدة الصندوق) مدة الصندوق هي أربعة وعشرون شهراً تبدأ من تاريخ نهاية فترة الاشتراك في الصندوق. ولمدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق إذا دعت الحاجة لذلك، وذلك بعد إشعار هيئة السوق المالية وإشعار مالكي الوحدات"، وحيث إنه باطلاع لجنة الفصل على ملف الدعوى وما تضمنه من مستندات وباطلاعها على إفادتي هيئة السوق المالية الواردتين للجنة في تاريخ ١٤٣٨/١١/٢٥هـ، وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٦هـ، تبين لها أن الصندوق محل الدعوى أُسس من قبل الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١٢/٠٣/٣١م، وأن فترة الاشتراك فيه بدأت من تاريخ تأسيسه وامتدت حتى تاريخ ٢٠١٢/٠٩/١٥م، وبذلك فإن مدة الصندوق - المحددة في الشروط والأحكام - تكون قد بدأت من تاريخ ٢٠١٢/٠٩/١٦م، وامتدت إلى تاريخ ٢٠١٤/٠٩/١٥م، وقد تبين للجنة الفصل قيام الشركة المدعى عليها بموجب خطابها الصادر إلى هيئة السوق المالية برقم (١٠٠) وتاريخ ٢٠١٤/٠٩/١٤م، بإشعار هيئة السوق المالية بتمديد مدة الصندوق ستة أشهر إضافية بحيث تنتهي مدة الصندوق بعد هذا التمديد في تاريخ ٢٠١٥/٠٣/١٥م، كذلك تبين

للجنة الفصل قيام الشركة المدعى عليها بموجب كتابها الصادر إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٠١٥/٠٣/١٢م بإشعار هيئة السوق المالية بتمديد مدة الصندوق (أ) ستة أشهر إضافية بحيث تنتهي مدة الصندوق (أ) بعد هذا التمديد في تاريخ ٢٠١٥/٠٩/١٥م، كذلك تبين للجنة الفصل قيام الشركة المدعى عليها بموجب كتابها الصادر إلى الهيئة بتاريخ ٢٠١٥/٠٩/١٠ بإشعار هيئة السوق المالية بتمديد مدة الصندوق (أ) سنة إضافية بحيث تنتهي مدة الصندوق بعد هذا التمديد في تاريخ ٢٠١٦/٠٩/١٥م، ومن ثم قامت الشركة المدعى عليها بعقد اجتماع لمالكي وحدات الصندوق محل الدعوى في تاريخ ٢٠١٧/٠١/١٨م، انتهى إلى الموافقة على تمديد عمر الصندوق (أ) مدة أربعة وعشرين شهراً من تاريخ الاجتماع، وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق بموجب نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي حددت حالات انقضاء الصندوق على سبيل الحصر، ومن بينها حالة انتهاء المدة المحددة للصندوق، وحيث إن قيام الشركة المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق (أ) بناءً على ما لها من حقوق وصلاحيات بصفتها مديراً للصندوق مدداً بلغت سنتين ـ بالإضافة إلى مدته الأساسية المحددة في الشروط والأحكام البالغة سنتين ـ وقيامها بتمديد مدة الصندوق (أ) لسنتين أخرى بناء على قرار اجتماع ملاك وحدات الصندوق (أ) في تاريخ ٢٠١٧/٠١/١٨م، بحيث تصبح مدة الصندوق (أ) مع هذه التمديدات ستة سنوات - يتعارض مع ما تضمنته المادة (السابعة عشرة) من لائحة صناديق الاستثمار، ومع البند (حالات انقضاء الصندوق) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق(أ)، من حيث استحالة انتهاء مدة الصندوق (أ) في ضوء صلاحية الشركة المدعى عليها المطلقة للتمديد، وحيث إن قيام الشركة المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق (أ) فترة تساوي الفترة المحددة له في الشروط والأحكام يتعارض مع العرف السائد في المنتجات الاستثمارية المماثلة للصندوق (أ) في السوق المالية السعودية، ويتعارض مع التزام الشركة المدعى عليها بإنهاء الصندوق (أ) خلال الفترة المحددة له. وحيث إن لجنة الفصل بدراستها لواقع السوق المالية واطلاعها على عدد من الصناديق العقارية المطروحة طرحاً خاصاً من حيث مدد تلك الصناديق وفترات التمديد الخاصة بها، تبين لها أن العرف السائد في الصناديق المماثلة جرى على عدم تجاوز فترة التمديد لما نسبته (٤٩,٢٣٪) من المدة الأساسية للصندوق (أ)، وبتطبيق هذه النسبة على الصندوق (أ) محل الدعوى تكون فترة التمديد هي أحد عشر شهراً وثلاثة وعشرون يوماً، وعليه رأت اللجنة تحديد مدة الصندوق (أ) محل الدعوى بأربعة وعشرين شهراً كمدة أساسية، مع أحقية

مدير الصندوق (أ) في تمديد هذه المدة أحد عشر شهراً وثلاثة وعشرين يوماً فقط، وبذلك فإن مدة الصندوق (أ) تكون منتهية من تاريخ ٢٠١٥/٠٩/٠٦م، وحيث ثبت للجنة الفصل انقضاء الصندوق (أ) نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق (أ) ووفقاً لنسبة التمديد التي جرى عليها العرف السائد في الصناديق المماثلة، والتي انتهت في تاريخ ٢٠١٥/٠٩/٠٦م، وحيث يطالب المدعي بتصفية الصندوق (أ)، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بعدم تمكنها من تصفية الصندوق (أ) خلال المدة المحددة له بسبب ما تدعيه من ظروف اقتصادية وجيوسياسية، ومن عزوف للمشترين، وعدم جدية عروض الشراء، وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق (أ) بموجب لائحة صناديق الاستثمار ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق (أ)، وحيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب اتباعها في مثل هذه الحالة، فإن لجنة الفصل ـ باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات ـ رأت إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق (أ) محل الدعوى وتسليم المدعي حصيلة استثماره فيه.

وباطلاع لجنة الاستئناف على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، المبلّغ من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم بالتعميم رقم (ص/١/٦/٣٩٥١/١٧) بتاريخ ١٤٣٨/١١/٠٨هـ، الذي نص في البند (أولاً) منه على أنه: "(ج) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (٢٥٪) 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 قُدِّم 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 (١٤٥,٢٠٠,٠٠٠) ريال، ومدة الصندوق أربعة وعشرون شهراً وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد المدة

بموجب حقها المتفق عليه بين الطرفين في شروط وأحكام الصندوق وتنتهي مدة الصندوق (أ) بعد التمديد بتاريخ ٢٠١٦/٠٩/١٦م. وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ ٢٠١٧/٠١/١٨م، حضره (٤٢) شخصاً يمثلون نسبة (٨٥,٨٪) من حاملي الوحدات في الصندوق (أ)، وتم التصويت فيه على تمديد مدة الصندوق (أ) لمدة (٢٤) شهرًا تنتهي في ٢٠١٩/٠١/١٧م لأجل تطوير أراضي الصندوق (أ)، وتمت الموافقة على قرار التمديد بنسبة (٨٩,٣٪) من الحضور، وحيث تم عقد اجتماع ثان لصندوق (أ) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٣م وكانت نسبة الحضور ٧٦,٢٨٪، و تم خلاله الآتي: ١ـ اطلع الحضور على القرارات الصادرة في الاجتماع الأول لحملة الوحدات واعتماد كراسة العروض المقدمة لتطوير الأرض. ٢ـ صدر قرار بموافقة ٨٨,٣٪ من الحضور بنسخ قرار حملة الوحدات السابق بتاريخ ١٩ يناير ٢٠١٧م الخاص بتطوير الأرض بناء على طلب تقديم العروض RFP، وبالمقابل تفويض مجلس إدارة الصندوق (أ) المنتخب من قبل حملة الوحدات بالتطوير والتسويق للمشروع بالسياسة والرؤى التي يرتئيها مناسبة لتحقيق التطوير للبنى التحتية والتسويق لمخرجات المشروع.

وحيث أن مدة الصندوق (أ) انقضت بتاريخ ٢٠١٩/٠١/١٧م وحيث إن الفترة محل ادعاء المدعي تسبق التاريخ المقرر لانقضاء الصندوق(أ)، مما يتعذر معه على لجنة الاستئناف بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها عن ذلك، فضلاً عن أن المدعي لم يبين عدد وقيمة وحداته الاستثمارية في تاريخ انقضاء مدة الصندوق (أ)، وما تم استرداده منها ومبلغ التعويض الذي يطالب به، مما ترى معه لجنة الاستئناف أنه يتعذر بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها عن ذلك، الأمر الذى تنتهى 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 قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٥٠٦/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤٠هـ.

ثانياً: رفض طلبات المدعي.