إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤٠/٢٦٤	٢٦٥٤/ل/د/١/٢٠١٩م لعام ١٤٤١هـ	١٤٤١/٠٤/٠٥هـ الموافق ٢٠١٩/١٢/٠٢م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
١٨٥٥/ل.س/٢٠٢٠ لعام ١٤٤١هـ	١٤٤١/٠٥/١٢هـ الموافق ٢٠٢٠/٠١/٠٧م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنةً أنها تعاقدت مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال، ومدة الصندوق ثلاث سنوات ونصف، وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق سنة إضافية بموجب شروط وأحكام الصندوق، تنتهي بعد التمديد في تاريخ ٢٠١٥/١٠/٠٤م، وتطالب المدعية بمبلغ الاستثمار مع التعويض عن بدل الضرر عن السنوات الزائدة على الاتفاق.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٦٥٤/ل/د/١/٢٠١٩م لعام ١٤٤١هـ، القاضي بالآتي:

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

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ ١٤٤١/٠٤/٠٧هـ، وبتاريخ ١٤٤١/٠٤/١٨هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

١) دفع شكلي: حيث أن الدفع بعدم الاختصاص لانتفاء الولاية القضائية وفقاً للمادة (٧٦) من نظام المرافعات الشرعية مقروءة مع المادة (٧٣) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية يجوز الدفع به في أي مرحلة من مراحل الدعوى، فإن المستأنفة تدفع بعدم اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بإصدار أمر يقضي بإلزام المستأنفة بتصفية الصندوق موضوع الدعوى، حيث أن صلاحية تصفية الصناديق الاستثمارية تنعقد لهيئة السوق المالية وفق 'المادة الخامسة' وبالمادة السادسة' من نظام السوق المالية، وفي هذا الصدد نشير تحديداً إلى الفقرة (١٦) من 'المادة السادسة' من نظام السوق المالية

والتي تنص: 'أ. تتولى الهيئة صلاحية تنفيذ المهام المنصوص عليها في هذا النظام، وكذلك اللوائح والقواعد والتعليمات الصادرة بمقتضاه ويدخل في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: ١٦- الموافقة على تأسيس صناديق الاستثمار ودمجها وتصفيتها وقواعد عملها طبقاً لأحكام المادة التاسعة والثلاثين من هذا النظام'. تجدر الإشارة إلى أن المادة "التاسعة والثلاثين" المشار إليها في نص الفقرة (١٦) أعلاه تتعلق بصناديق الاستثمار وبرامج الاستثمار الجماعي والتي يعد صندوق الاستثمار العقاري محل هذه الدعوى واحداً منها.

تطبيقاً للصلاحية الحصرية الممنوحة لهيئة السوق المالية فيما يتعلق بتصفية الصناديق الاستثمارية فقد نصت المادة (٢٩) من الشروط والأحكام وعنوانها ' التصفية ' الخاصة بالصندوق محل الدعوى على الآتي: 'لهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصف أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار'. وحيث أن شروط الصندوق وأحكامه تعد بمثابة العقد بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، وحيث أنه بتوقيع المستأنف ضدها على شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى قد نشأت علاقة تعاقدية بينها وبين المستأنفة تحكمها تلك الشروط والأحكام، عليه فإن أي تصفية للصندوق يجب أن تتم وفقاً للمادة (٢٩) من شروط وأحكام الصندوق التي ليس من بينها أن تتم التصفية بقرار من لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي ليس من ولايتها نظاماً وفق صلاحياتها المنصوص عليها في المادة 'الخامسة والعشرون' من نظام السوق المالية النظر في تصفية صناديق الاستثمار حيث أن هذا الأمر من صلاحيات هيئة السوق المالية وفقاً للمادتين 'الخامسة' و 'السادسة' من نظام السوق المالية حسبما تم تفصيله آنفاً، وقد أكدت هيئة السوق المالية هذا الأمر حسبما ورد في القرار محل هذا الاستئناف وذلك في إجابتها على استفسار اللجنة بخصوص تزويد اللجنة بالقواعد والتعليمات والتعاميم المنظمة والحاكمة لحالات الصناديق العقارية التي يشوبها نزاع على محل العقار يحول دون تصفيتها، فأجابت الهيئة بالآتي: 'القواعد المنظمة لصناديق الاستثمار العقارية، هي لائحة صناديق الاستثمار العقاري. علماً بأن حالات الصناديق العقارية التي يشوبها نزاع على محل العقار، تقوم وكالة الهيئة للشؤون القانونية والتنفيذ بدراسة تلك الصناديق، بحكم الاختصاص'. كذلك أكدت اللجنة اختصاصها في معالجة وضع الصناديق العقارية التي تعثرت تصفيتها بسبب نزاع على محل العقار، حيث أجابت الهيئة على استفسار اللجنة في هذا الصدد بالآتي: 'نفيدكم بأن الهيئة تطلب من مدير الصندوق الاجتماع مع مالكي الوحدات واتخاذ قرار حول الصندوق'.

٢) الدفوع الموضوعية: مع تمسك المستأنفة بالدفع الشكلي أعلاه، تورد المستأنفة، على سبيل الاحتياط، الدفوع الموضوعية التالية:

١. كما أوردنا في البند 'أولاً' فإن المدعية قامت بتعديل طلباتها حيث استبعدت المدعية بصورة صريحة المطالبة بتصفية الصندوق، وبالتالي فإن اللجنة قد قضت بما لم تطالب به المدعية الأمر الذي يترتب عليه بطلان القرار.

٢. أسست اللجنة الموقرة قراراها محل هذا الاستئناف استناداً إلى انقضاء مدة الصندوق وفقاً لشروطه، بالرغم من أن المستأنفة قد أثبتت أن التأخر في تصفية الصندوق يرجع إلى سبب خارج عن إرادتها وهو نشوء نزاع قضائي حول ملكية جزء من الأرض موضوع استثمار الصندوق مما ترتب عليه وقف إكمال تطوير الأرض بموجب أمر قضائي بتاريخ ١٤٣٦/١١/٢٥هـ (٢٠١٤/١١/١٨م) صادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة، كما ترتب على النزاع إعاقة إصدار صكوك عقارية للوحدات العقارية التي تم إنشاؤها (حوالي ٤٥٠ قطعة) تكون مستقلة عن صك ملكية كامل الأرض الخام موضوع استثمار الصندوق والتي تم تطويرها بنسبة إنجاز بلغت ١٠٠٪، وكتسبيب لرفضها ما قدمته المستأنفة من ظروف خارجة عن إرادتها تسببت في تأخر التصفية أوردت اللجنة الموقرة الحيثيات التالية: 'وحيث أن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وحيث خلا نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها في مثل هذه الحالة، فإن اللجنة – باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك حسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات – رأت إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المدعية حصيلة استثمارها فيه'.

إزاء الحيثيات أعلاه تتقدم المستأنفة بالآتي:

أ) أشارت اللجنة إلى خلو نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها في مثل هذه الحالة أي حالة تعذُّر تصفية صندوق الاستثمار العقاري بعد انقضاء مدته بسبب خارج عن إرادة مدير الصندوق، وفي هذا الصدد فإن المستأنفة تشير إلى أن الحالة التي نحن بصددها تخرج ابتداءً عن اختصاص اللجنة الموقرة حسبما تم تفصيله في الدفع الشكلي أعلاه.

كذلك تشير المستأنفة إلى أن تعذُّر تصفية الصندوق بسبب خارج عن إرادة المستأنفة والمتمثل في الأمر القضائي الصادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة ومن بعده الحكم الصادر من تلك المحكمة والذي قضى بجزء من أرض الصندوق للمدعي في الدعوى المقامة لدى المحكمة العامة حيث يخضع ذلك الحكم للتنفيذ الأمر الذي يُعيق بل تستحيل معه التصفية، هذا التعذُر تحكمه نظرية الظروف الطارئة ومناط تطبيقها وفق ما ورد في أحد الأحكام النهائية الصادرة من محكمة الاستئناف الإدارية بديوان المظالم هو: أن تطرأ خلال تنفيذ العقد حوادث، أو ظروف طبيعية، أو اقتصادية، لم تكن في حسبان المتعاقد عند إبرام العقد، ولا يملك لها دفعاً، ومن شأنها أن تنزل به خسائر فادحة، وقد تواترت أحكام نهائية كثيرة صادرة من المحكمة الإدارية المذكورة أعلاه بإقرار نظرية الظروف الطارئة بشروطها أعلاه.

وحيث أن من الجزاءات المترتبة على الظروف الطارئة أن يتم وقف تنفيذ العقد حتى يزول الحادث الطارئ في حال كان الحادث وقتياً، وحيث أن النزاع القضائي الذي أعاق تصفية الصندوق هو أمر مؤقت، وأن جهود المستأنفة الحثيثة من أجل إلغاء أمر الحجز القضائي قد كللت بالنجاح حيث صدر أمر قضائي قضى باستئناف العمل في المساحة التي لا خلاف في كونها ملكاً للصندوق محل الدعوى، ورغم أن

استئناف أعمال المشروع بعد حصر أمر الحجز على الجزء محل النزاع، قد واجهته بعض المعوقات، حيث قامت الشرطة بإيقاف العـــمل مرة أخرى بتاريخ ١٤٣٨/٧/٣٠هـ (وأرفق ما يستشهد به)، ولكن بالمثابرة والمتابعة المتواصلة من قبل المستأنفة مع الجهات المختصة ممثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والمحكمة والأمانة والشرطة تمكنت المستأنفة من تنفيذ الأمر القضائي بأن يقتصر الحجز فقط على الجزء اليسير محل النزاع القضائي، وقد قامت في حوالي تاريخ ١٤٣٩/٦/٢٠هـ اللجنة المختصة بأمانة محافظة جدة بالوقوف على الطبيعة لاستلام أعمال المشروع استلاماً ابتدائياً، حيث أبدت اللجنة ملاحظات يسيرة على الأعمال المنفذة (وأرفق ما يستشهد به) تم تنفيذها تمهيداً لتسليم المشروع لأمانة جدة بصورة نهائية، عدا الجزء اليسير محل الحكم، لإجراء اللازم ومن ثم تقوم الأمانة بمخاطبة كتابة العدل المختصة لاستصدار صكوك مستقلة عددها ٤٥٠ صك تمثل عدد قطع الأراضي بالمخطط ومن ثم تصفية الصندوق. لذا فإن الإجراء الأوفق هو تقرير صحة تمديد أجل الصندوق مراعاة لمصلحة أغلبية مالكي الوحدات، ذلك أن تصفية الصندوق بحالته الراهنة سيتسبب دون شك في بيع كامل الأرض المطوّرة بما عليها من منشآت بثمن بخس، وتفادياً لتلك الخسائر الفادحة التي ستلحق بمالكي وحدات الصندوق، واستناداً إلى القاعدة الفقهية (الضرر العام يدفع بالضرر الخاص) و (الضرر يزال بقدر الإمكان) و (الضرر الأشد يزال بالأخف) يجب إلغاء قرار التصفية.

ب) كذلك بخصوص ما ذهبت إليه اللجنة الموقرة من خلو نظام السوق المالية ولوائحه من بيان الإجراءات التي يجب إتباعها في مثل الحالة التي نحن بصددها، فإن المستأنفة تشير إلى أن المسألة يحكمها أيضاً الشرط (ث) وعنوانه (تعديل شروط الصندوق وأحكامه) الوارد ضمن متطلبات شروط صناديق الاستثمار العقاري وأحكامه المنصوص عليها في الملحق (١) المرفق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري، حيث يتضمن ذلك البند وصفاً للإجراءات التي يجب إتباعها بشأن أي تعديلات لشروط الصندوق وأحكامه، وتطبيقاً لذلك الشرط فقد نصت المادة (٣٣) من شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى على الآتي: ' تعديل الشروط والأحكام: يجوز أن يقوم مدير الصندوق في أي وقت حسب تقديره المطلق بتعديل هذه الشروط والأحكام، بشرط أن يتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على تلك التعديلات'. البند أعلاه يعطي المستأنفة حسب تقديرها المطلق حق تعديل شروط الصندوق بما في ذلك مدته بشرط موافقة هيئة السوق المالية، وبما أن التمديد أملته ظروف طارئة خارجة عن إرادة المستأنفة، وحيث أن تصفية الصندوق بوضعه الراهن سيلحق خسارة فادحة بمالكي الوحدات باعتبار أن حصيلة البيع ستكون ضئيلة جداً مقارنة بحصيلة البيع بعد استصدار صكوك مستقلة لوحدات الصندوق، عليه فإن الهيئة لم تعترض على تمديد مدة الصندوق وفق قرار أغلبية مالكي الوحدات الذي ورد في إفادة هيئة السوق المالية إلى اللجنة الموقرة بناءً على طلب الأخيرة حسبما هو ثابت في القرار محل هذا الاستئناف.

ج) كذلك يُعد من اللوائح التي تحكم الحالة التي نحن بصددها التعميم رقم (ص/١/٦/٣٩٥١/١٧) وتاريخ ١٤٣٨/١١/٨هـ الصادر من هيئة السوق المالية والذي حدد في البند ' ثانياً ' منه كيفية التعامل مع الحالات أمثال الحالة التي نحن بصددها، وسنتعرَّض لذلك التعميم تفصيلاً في الفقرة (٣) أدناه.

٣. ورد ضمن حيثيات القرار الآتي: 'باطلاع اللجنة على الأحكام الواردة في الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، المبلّغ إلى الأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم هيئة السوق المالية رقم (ص/١/٦/٣٩٥١/١٧) وتاريخ ١٤٣٨/١١/٨هـ الموافق ٢٠١٧/٧/٣١م، فقد تبيَّن أن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها لمعالجة وضع الصندوق تمت إعمالاً لما تضمنه الإطار التنظيمي المشار إليه، إلا أنه لا يمكن تطبيق هذا الإطار على الصندوق محل الدعوى، حيث أن مدة الصندوق انتهت ونشأ التزام الشركة المدعى عليها بالتصفية وحق المدعية في استلام حصيلة استثمارها قبل صدوره'. ومع كامل الاحترام إلى اللجنة الموقرة، إلا أن المستأنفة تشير إلى التناقض الذي تضمنته الحيثيات الواردة في الاقتباس أعلاه، وبيان ذلك كالآتي:

أ) في تاريخ ١٤٣٩/٢/٢٥هـ قامت اللجنة بمخاطبة هيئة السوق المالية بطلب إفادتها عن الإجراءات والحلول التي اتخذتها الهيئة والأشخاص المرخص لهم حيال الصناديق العقارية المتعثرة ومنها الصندوق موضوع هذه الدعوى (صندوق (أ)) في ضوء التعميم الموجه من هيئة السوق المالية إلى الأشخاص المرخص لهم برقم (ص/١/٦/٣٩٥١/١٧) وتاريخ ١٤٣٨/١١/٨هـ، وبالتالي فإنه وفق الاستفسار الذي تقدَّمت به اللجنة إلى هيئة السوق المالية حسب ما ورد أعلاه، فإن اللجنة تقر صراحة بانطباق التعميم المذكور على الصندوق محل الدعوى، ولا يوجد مسوغ البتة في أن تعدل اللجنة بل تذهب إلى عكس ما أقرته بنفسها، وتقرر عدم إمكانية تطبيق ذات التعميم على الصندوق محل الدعوى.

تجدر الإشارة إلى ان هيئة السوق المالية في إجابتها على استفسار اللجنة، لم تذكر أبداً أن التعميم لا ينطبق على الصندوق محل الدعوى، رغم ان الهيئة تعد صاحبة الاختصاص الحصري في التعامل مع الصناديق المتعثرة وفق ما ورد في الدفع الشكلي ووفق ما ورد في صيغة استفسار اللجنة نفسها عندما خاطبت الهيئة بشأن ما اتخذته الهيئة حيال الصناديق العقارية المتعثرة، ما يعني إقرار اللجنة بأن التعامل مع تلك الصناديق ينعقد للهيئة وليس اللَّجنة.

ب) بخصوص ما أوردته اللجنة من عدم انطباق التعميم المذكور أعلاه على الصندوق محل الدعوى بحجة أن مدة الصندوق انتهت ونشأ الالتزام بالتصفية قبل صدور التعميم، فالثابت حسبما ورد في مقدمة ذلك التعميم أنه يهدف إلى وضع ضوابط خاصـــــة بـ: ١) صناديق الاستثمار العقارية المتوقع تعثرها ٢) صناديق الاستثمار المتعثرة فعلياً في تاريخ صدور ذلك التعميم (١٤٣٨/١١/٨هـ)، حيث نصت مقدَّمة التعميم على الآتي: 'أصدر مجلس هيئة السوق المالية قراره المتضمن الموافقة على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، والتي تتضمن ضوابط خاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتوقع تعثرها، التي تبين لمدرائها عدم إمكانية إنهائها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق أو عدم

إمكانية تصفيتها، وصناديق الاستثمار العقارية المتعثرة حالياً والتي لم يلتزم مدراؤها بإنهائها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق'.

مما لا شك فيه أن الصندوق محل الدعوى يقع ضمن الفئة الثانية التي نصت عليها مقدمة التعميم حسب الاقتباس أعلاه، وهي فئة الصناديق المتعثرة (حالياً) أي في تاريخ صدور التعميم (١٤٣٨/١١/٨هـ الموافق ٢٠١٧/٧/٣١م) ذلك أن مدة الصندوق محل الدعوى شاملة مدة التمديد قد انتهت في تاريخ ٢٠١٥/١٠/٤م وبالتالي ينطبق عليه وصف الصناديق 'المتعثرة حالياً' التي لم يتم إنهاؤها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق. تجدر الإشارة أن الصناديق المتعثرة في تاريخ صدور التعميم ومنها الصندوق محل هذه الدعوى وردت كيفية التعامل بشأنها في البند ' ثانياً ' من التعميم المذكور، وقد قامت المستأنفة باستيفاء جميع الإجراءات المطلوبة وفقاً لذلك البند حيث تم تمديد مدة الصندوق وفق ما ورد في إفادة هيئة السوق المالية إلى اللجنة، المشار إليها آنفاً.

مع كامل التأكيد على انطباق التعميم المشار إليه أعلاه على الصندوق محل الدعوى، فإن المستأنفة تعيد ما أوردته آنفاً بخصوص إجابة الهيئة على استفسار اللجنة رقم (٨) المتعلق بطلب تزويد اللجنة بحالات صناديق عقارية تعثرت تصفيتها بسبب نزاع على محل العقار تم معالجتها من قبل الهيئة، فأجابت الهيئة بالآتي:

' نفيدكم بأن الهيئة تطلب من مدير الصندوق الاجتماع مع مالكي الوحدات واتخاذ قرار حول الصندوق'. ما ورد في الاقتباس أعلاه هو عين ما قامت به المستأنفة وبالتالي فإن الصندوق قد تم تمديده بصورة نظامية صحيحة.

٤. المادة (٢٨) من شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى تتيح التداول بين مالكي الوحدات من خلال نظام تداول داخلي، عليه فبدلاً من إلزام المستأنفة بتصفية الصندوق مما سيترتب عليه خسارة فادحة لأغلبية مالكي الوحدات الذين قرروا تمديد مدة الصندوق، يجب أن تمنح الفرصة لتداول وحدات المستأنف ضدها ضمن الآلية المنصوص عليها في المادة (٢٨) المذكورة أعلاه.

٥. تصفية الصندوق محل الدعوى وفق منطوق القرار موضوع هذا الاستئناف يقتضي أن تقوم المستأنفة بعرض الأرض التي تم تطويرها وما عليها من منشآت ومبان للبيع بوضعها الراهن أي دون إجراء فرز وإصدار صكوك ملكية مستقلة للوحدات التي تم إنشاؤها، الأمر الذي يتعذَّر معه بيع تلك الوحدات بالتجزئة، مما ينعكس سلباً على ناتج حصيلة البيع، هذا بفرض إمكانية إجراء البيع نظاماً في ظل عدم اعتماد المخطط من الأمانة وعدم تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة العامة.

٦. أخيراً، تؤكد المستأنفة أنها تتصدى لمسؤولياتها وواجباتها تجاه جميع مالكي وحدات الصندوق موضوع الدعوى بكل أمانة وعناية ومهارة وحرص وفق ما تمليه عليها المادة ٤٠ من لائحة الأشخاص المرخص لهم وتبذل جهوداً جبارة عن طريق مستشارها الهندسي بالمتابعة الحثيثة مع أمانة جدة من أجل إنهاء الإجراءات الهندسية اللازمة مع الأمانة لاعتماد المخطط وإصدار صكوك مستقلة لوحدات الصندوق

تمهيداً لتصفيته ، مرفق صور مراسلات توضح المثابرة في إنهاء الإجراءات مع الأمانة، وانَّه لا يوجد أي تعارض (تضارب) بين مصالح مالكي وحدات الصندوق، ومصالح المستأنفة كونها مديراً لذلك الصندوق، ذلك أن المستأنفة منذ تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠١٥م أي تاريخ انقضاء مدة الصندوق قبل التمديد الأخير أوقفت رسوم إدارة الصندوق التي كانت تتقاضاها، ومنذ ذلك التاريخ أصبحت المستأنفة تقوم بكامل أعمال مدير الصندوق بدون مقابل حرصاً على تقليل التكلفة. كذلك تشير المستأنفة إلى أنها ذات نفسها مستثمرة في الصندوق محل الدعوى بنسبة ٢,٧٥٪ من إجمالي وحدات الصندوق وبالتالي فهي ليست فقط لا مصلحة لها من تأخير التصفية، بل متضررة من هذا التأخير الخارج عن إرادتها، وفي حال إقرار التصفية القضائية وفق منطوق القرار محل هذا الاستئناف فإنها ستتضرر أكثر مثلها مثل بقية مالكي وحدات الصندوق".

ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليهاطلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء قرار اللجنة وتقرير صحة تمديد الصندوق محل الدعوى.

لجنة الاستئناف

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

وحيث أن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء قرار لجنة الفصل وتقرير صحة تمديد الصندوق محل الدعوى.

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 المدعية حصيلة استثمارها في الصندوق بعد التصفية، استناداً إلى أنه تبين لها إن الفقرة (٢٩) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ـ الموقعة من الطرفين ـ تنص على ما يأتي: "التصفية: عمر الصندوق ثلاث سنوات ونصف ميلادية اعتباراً من تاريخ بدء عمل الصندوق. ويحق لمدير الصندوق أن يمدد عمر الصندوق لفترة إضافية لا تزيد على سنة ميلادية بعد انتهاء العمر الأصلي للصندوق. سيتم إرجاع حصيلة استثمارات المشتركين في الصندوق إلى حساباتهم الاستثمارية لدى مدير الصندوق وذلك بعد مضي خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء الصندوق. ولن يحصل المشترك على أي عوائد في الفترة ما بين تاريخ انتهاء الصندوق وتاريخ إرجاع حصيلة الاستثمار إلى حسابه". وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً عاماً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرحاً عاماً، وحيث تنص (المادة الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على "(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 و٣) 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 تبين للجنة الفصل انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي انتهت في تاريخ ٢٠١٥/١٠/٠٤م، وحيث تطالب المدعية بإنهاء استثمارها في الصندوق محل الدعوى واسترداد مبلغ اشتراكها فيه، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بعدم تمكنها من تصفية الصندوق خلال المدة المحددة له بسبب ما يواجهها من منازعة في ملكية جزء من العقار محل استثمار الصندوق في الدعوى القضائية المنظورة أمام المحكمة العامة في محافظة جدة على النحو الموضح في وقائع قرارها، وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، 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 محل الدعوى وتسليم المدعية حصيلة استثمارها 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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف بالاطلاع على ملف الدعوى وما قُدّم فيها من مستندات أن المدعية تعاقدت مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (١٠٠,٠٠٠) 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 ٢٠١٥/١٠/٤م، وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ

٢٠١٧/١٠/١٦م، بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة، وكانت نسبة الحضور ٤٣,٦٠٪، وتم التصويت بشأن استمرار الصندوق لحين الانتهاء من القضية المتعلقة بالأرض/ العقار محل استثمار الصندوق، وأن نسبة الموافقة على استمرار الصندوق بلغت ٨٠,٥٢٪ 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 المدعية.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

أولاً: إلغاء قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم ٢٦٥٤/ل/د١/٢٠١٩م لعام ١٤٤١هـ.

ثانياً: رفض طلبات المدعية.