إلغاء لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
41/33	2734/ل/د/1/2020م لعام 1441هـ	1441/06/23هـ، الموافق 2020/02/17م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1913/ل. س/2020 لعام 1441هـ	1441/10/17هـ الموافق 2020/06/09م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
الصناديق الاستثمارية		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى متضمنة أنه تعاقد مع الشركة المدعى عليها بتاريخ 2011/3/14م للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ قدره (400,000) ريال، بغرض تطوير أرض خام شمال مدينة جدة، وكانت مدة الصندوق ثلاث سنوات ونصفاً ميلادية، وتم تمديد الفترة مدة عام بموجب كتاب الشركة المدعى عليها المؤرخ بتاريخ 2014/9/30م، بحسب حقهم في ذلك بحسب المادة (8) من كراسة الشروط والأحكام، ولم يتم توزيع حصيلة الأرباح حسب نسبة وحدات الاستثمار الخاصة به في الصندوق حتى تاريخه. ويدعي أنه تضرر بسبب مماطلة الشركة المدعى عليها في سداد قيمة المساهمة ودفع الأرباح. وطلب إلزام الشركة المدعى عليها بدفع رأس المال مع الأرباح، ودفع تعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء التأخير وسوء إدارة الصندوق، مع أتعاب التقاضي والتنقل.

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم (2734/ل/د/1/2020م لعام 1441هـ) القاضي بالآتي:

"أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها، بالآتي:

1) تصفية صندوق (أ)، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

2) مبلغاً قدره عشرة آلاف (10,000) ريال، تعويضا عن أتعاب المحاماة.

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأُبلِغ المدعي بنسخة من القرار بتاريخ 1441/06/29هـ، وبتاريخ 1441/07/14هـ تقدم بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاعتراض:

1 - بداية نود التنويه بأنه تم إنشاء الصندوق بتاريخ 2011/3/14م، ومن المفترض تصفية الصندوق بعد 3 سنوات ونصف قابلة للتمديد سنة أي يوافق تاريخ 2014/9/14م، إلا أنه تم صدور قرار من مدير الصندوق بتاريخ 2014/9/30م بتمديد فترة الصندوق لمدة سنة، فبذلك يكون تاريخ انتهاء تصفية الصندوق بتاريخ 2015/10/14م، بحيث لم يتم تصفيته بهذا التاريخ، وخالفت الشركة المدعى عليها بتمديدها فترة المحفظة دون موافقتنا أو إخطارنا في ذلك، ودون استدعاؤنا لحضور اجتماعات الصندوق المنعقدة، وحيث رفضت اللجنة تعويضنا بسبب عدم تقديمنا ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، لذلك نود توضيح الآتي:

جاء في نظام هيئة السوق المالية (لائحة صناديق الاستثمار)، إدارة الصناديق المادة 9 الفقرة (د):(يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن التزام أحكام هذه اللائحة، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة الأشخاص المرخص لهم، ويعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد).

2 - ادعاء الشركة المدعى عليها بأن سبب تأخيرها في تصفية الصندوق دعاوى تم رفعها في المحكمة العامة بجدة بتاريخ 1436/1/17هـ الموافق 2014/11/10م، وتبين أن الدعوى التي تم رفعها على الشركة المدعى عليها بادعاء التداخل في المخطط رفعت بعد الموعد المفترض للتصفية، مما يؤكد صورية هذه الدعوى، بحيث أن الفترة ما بين إنشاء الصندوق إلى تاريخ رفع الدعوى أمام المحكمة العامة بجدة هي أكثر من 3 سنوات وبالرغم من ذلك لم يتم إنجاز الأعمال المفترض وأن التزم بها المدعى عليه في المخطط محل محفظة الاستثمار، وهنالك خطابات صادرة من الشركة المدعى عليها تبين وجه التناقض في ادعاءات الشركة المدعى عليها وعدم مصداقيتها والتحايل والتلاعب في تصفية الصندوق، ونوضح ذلك فيما يلي: -

- هنالك خطاب صادر من المهندس المكلف بالعمل من قبل الشركة المدعى عليها مؤرخ في 2019/10/31م، (بإن إدارة المساحة طلبت الدهانات وترقيم البترات حيث مر أكثر من 4 سنوات من تاريخ المحفظة ولم يتم البدء في أعمال المخطط الأولية إلا بعد أربع سنوات (وأرفق ما يستشهد به)، ونورد ردنا بناءً على هذا الخطاب بالاتي: أنه يتضح من خلال محتوى هذا الخطاب إقرار الشركة المدعى عليها بعدم إنجاز أعمال الصندوق والتهاون والتلاعب به، بحيث أن المشروع في عام 2015م لم يكن قد اكتمل بل كان في بداياته، بالرغم من أن موعد انتهاء الصندوق كان بتاريخ 2015/10/14م بعد التمديد لفترة سنة، وذلك بإقرار المهندس بمرور 4 سنوات على ترقيم البترات في 2019م مما يعني انه

للعام 2019م لم يتم تنفيذ هذا المشروع وهذا يدل على إهمال وتقصير متعمد من الشركة المدعى عليها وتسببت في تأخير أعمال الصندوق وتصفيته.

- بتاريخ 1438/7/30هـ الموافق 2017/3/13م احتجو بوقفهم العمل بسبب أنه تم كتابة تعهد بالشرطة بوقف الشغل في الأرض بالرغم من انتهاء فترة الصندوق بتاريخ 2015/10/14م أي بعد عامين وسبعة أشهر من تاريخ التصفية المفترض، قبل التعهد وذلك يوحي بأنهم يحتجو بأي مسببات بالرغم من أن التعهد بعد فترة انتهاء الصندوق بمدة طويله وذلك للتهرب والادعاء بأنها قوة قاهرة (وأرفق ما يستشهد به).

- وبتاريخ 1439/7/19هـ الموافق 2018/4/5م، تم اجتماع ومعاينة المخطط، ووضع ملاحظات بحسب تقرير المهندس وذلك دليل على السماح لهم بالعمل مرة أخرى، وبعد مرور سنة و9 أشهر، بصفر 1441هـ، ادعو بأنه تم ابلاغهم بأنه تم إيقاف المعاملات الخاصة بالمخطط بموجب التداخل الموجود بالمخطط وبالرغم من ذلك أقرو بأن البلاغ شفوي وغير رسمي وذلك يبين لنا بأن الشركة المدعى عليها تبحث عن أي مسببات لتعطيل التصفية. (وأرفق ما يستشهد به).

- بعد مرور سنتين و44 يوم من تاريخ السماح لهم بإكمال المشروع لم يكن بها أي عائق لإنجاز الأعمال مما كان من المفترض إتمام المشروع وتصفية الصندوق إلا أنه لم يتم الانتهاء منه كما لم يتم تصفيته في الوقت المحدد له.

- وبالنظر إلى مجموع السنين التي لم يكن بها أي عائق لإكمال المشروع ما يقارب 6 سنوات و9 أشهر و23 يوم من بعد تاريخ التصفية المفترض.

3 - نشير إلى أن الخطاب الصادر من أمانة جدة يوضح أن المخطط مملوك لمواطن (وأرفق ما يستشهد به)، والخطاب الصادر من وزارة العدل بتاريخ 1431/6/26هـ الذي يفيد أن سجل الصك رقم (- -) في 1434/9/24هـ ظهر أنه لا يوجد على سجله ما يؤثر عليه حتى تاريخه (وأرفق ما يستشهد به).

4 - إقرار مهندس المشروع في خطابه المؤرخ في 2019/10/31م في الصفحة الأولى الفقرة السابعة منه والتي تنص على الاتي: (افاد ان المخطط موقوف بموجب التداخل الموجود بالمخطط ولما طلبنا منه خطاب رسمي بهذا التوقيف وكان الرد لا يوجد خطاب رسمي بهذا وانما (المهندس) هو الذي ابلغه بإيقاف المخطط) وفي الصفحة الثالثة من نفس الخطاب في الفقرة الأولى والثانية منه ذكر أن أحد الأشخاص قال انا مندوب الحكومة (لم يفصح عن هويته أو هوية الجهة التابع لها) وانت مالك صلاح، وأيضا أضاف الاتي: (أن هذا المخطط لن يتم تسليمه ولو بعد 100 سنة).

5 - ادعاء الشركة المدعى عليها بأن الدعوى المقامة ضدهم كانت سبباً في تأخرهم عن تصفية الصندوق، نفيدكم بان تاريخ المنع 1436/2/1هـ وحيث ورد خطاب قاضي المحكمة العامة بمحافظة جدة المؤرخ في 1436/8/17هـ يقضي بإمكانية إكمال المشروع في المسألة التي لا خلاف فيها (وأرفق ما

يستشهد به) ويتضح من ذلك أن الفترة التي زعموا بأن أعمالهم توقفت خلالها هي فترة قصيرة لم تتجاوز ستة أشهر و16 يوم.

6 - لقد تضمن القرار الالتزام بالتصفية، وترك للمدعى عليه تقدير مقدار حقوقنا من التصفية، ويكون ذلك في حالة الجهالة بالمقدار والقيمة، ولكن ذلك لا يكون في دعوانا المحدد بها قيمة راس المال والأرباح والمحددة من المدعى عليه بقيمة (718.449.96) سبعمائة وثمانية عشر ألف وأربعمائة وتسعة وأربعون ريال وستة وتسعون هللة.

7 - مخالفة الشركة المدعى عليها للنظام بعدم التزامها بتوزيع حصيلة الأرباح الخاصة بنا حسب نسبة وحدات الاستثمار في الصندوق منذ بداية الاشتراك في الصندوق وحتى تاريخه، بحيث نصت المادة (15) من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية (يجب على مدير الصندوق توزيع متحصلات الصندوق أيا كان غرضه على مالكي الوحدات بحد أقصى كل ستة أشهر إذا بلغت متحصلات الصندوق نسبة محددة من إجمالي قيمة الصندوق). بحيث أقرت الشركة المدعى عليها بنمو استثمار الصندوق بموجب خطابها المرسل بتاريخ 2015/10/1م ومضمونه الآتي: (فقد سار العمل وفقاً للجدول الزمني المخطط له وحققت قيمة الاستثمار نمواً جيداً، حيث ارتفع سعر الوحدة بحوالي 83٪ من أصل سعر الوحدة 10 ريال سعودي) (وأرفق ما يستشهد به) ، رغم ذلك كله فلم يتم توزيع حصيلة الأرباح رغم نمو قيمة وحدات الاستثمار وتحقيقها زيادة 83٪ من أصل سعر الوحدة مبلغ 10 ريال سعودي، وتم تقييم الصندوق للأعوام السابقة، وكان آخر تقييم وقدره (718.449.96) سبعمائة وثمانية عشر ألف وأربعمائة وتسعة وأربعون ريال وستة وتسعون هللة، ومخالفتهم للنظام يدل على تحايلهم.

8 - لقد ألغى القرار حقنا في التعويض بسبب عدم توفر أركان الخطأ والضرر والعلاقة السببية التي تربط بينها، وعليه نجيب بما يلي: -

أ. إن خطأ المسؤولية التقصيرية في العلاقة هنا هي الالتزام بتحقيق نتيجة، وتعمد المدعى عليه في عدم القيام بالواجبات العقدية المتفق عليها من إنشاء المباني في المخطط وتنظيم المخطط والإنارة ومن ثم التصفية في الوقت المحدد، وادعائه بدعوى مضللة بعد تاريخ التصفية للحصول على المزيد من الفترة الزمنية لاستثمار أموال المستثمرين في أمور أخرى، يؤكد على عدم التزام المدعى عليه في العلاقة التعاقدية ووقوع الخطأ منه، لعدم تحقيق النتيجة أو جزء منها.

ب. لقد سبب هذا الخطأ من الشركة المدعى عليها وقوع الضرر علينا بتجميد أموالنا وتشغيلها لصالحه لأكثر من عشرة أعوام وأدى إلى خسارتنا من جراء هذا الاتفاق، ولا يفرق حاله عن حال شركات الاستثمار الوهمية والغير نظامية التي تتعمد بالأضرار بالمواطن وبحقوقه.

وبذلك يكون واجباً علينا المطالبة بالتعويض المناسب والذي قدرناه بمليون ريال سعودي.

9 - لقد أرفق المدعى عليه عدد من الأحكام الصادرة من الهيئة الموقرة وبذات القرار بإلزام المدعى عليه بتصفية المحفظة، إلا أن لجنة الاستئناف قد عارضت القرار مستندة بذلك بوجود اتفاق مع المستثمرين بالمحفظة بتأجيل التصفية لأجل غير مسمى، ونجيب على ذلك بما يلي: -

أ. لقد قدم المدعى عليه محضراً لاجتماع المستثمرين بتوقيع مدراء المحفظة ولا يوجد قبول من أي من المستثمرين بما تضمنه هذا المحضر.

ب. لم تتم دعوتنا أو اجتماعنا مع المدعى عليه أو قبولنا لأي تمديد للتصفية.

ت. الاجتماع الذي يدعى به المدعى عليه وهمياً ومزور أو صوري، مع ملاحظة أن غالبية المستثمرين في هذه المحفظة هم من موظفي الشركة المدعى عليها الذي يتبع له المدعى عليه.

عليه وبناءً على ما سبق، وحيث جاء الحكم دون تحديد آلية التصفية ودون تحديد زمن لها، ودون تحديد القيمة المستحقة والارباح من المساهمة، وأن قيمة العقار في الوقت الراهن يعد منخفض مقارنة بعام انتهاء الصندوق وتصفيته، وبالتواريخ الذي تم ذكرها المبينة للإهمال والتقصير المتعمد والاحتيال، وبالإضافة إلى خطاب الأمانة ووزارة العدل الذي دل على أن الأرض مملوكة لمواطن مما يدل أنها دعوى صوريه، وأخيراً مخالفة الشركة المدعى عليها النظام بعدم التزامها بتوزيع حصيلة الأرباح الخاصة بنا حسب نسبة وحدات الاستثمار في الصندوق منذ بداية الاشتراك في الصندوق وحتى تاريخه".

ثم أجمل المدعي طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بسداد قيمة المساهمة والأرباح بحسب آخر تقييم وقدره (718.449.96) سبعمائة وثمانية عشر ألفاً وأربعمائة وتسعة وأربعون ريالاً وست وتسعون هللة، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع قيمة الأضرار التي لحقت به بمبلغ (1.000.000) مليون ريال سعودي، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع قيمة المرافعة وتكاليف النقل بمبلغ قدره (50.000) خمسون ألف ريال.

وأُبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1441/06/29هـ، وبتاريخ 1441/07/08هـ تقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً عليه، تضمنت الآتي:

"أسباب الاستئناف:

1) دفع شكلي: حيث أن الدفع بعدم الاختصاص لانتفاء الولاية القضائية وفقاً للمادة (76) من نظام المرافعات الشرعية مقروءة مع المادة (73) 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 يقضى بإلزام المستأنفة بتصفية الصندوق موضوع الدعوى، حيث أن صلاحية تصفية الصناديق الاستثمارية تنعقد لهيئة السوق المالية وفق 'المادة الخامسة' و ' المادة السادسة ' من نظام السوق المالية، وفي هذا الصدد نشير تحديداً إلى الفقرة (16) 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: 16 - 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 (16) 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 (29) 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 ضده على شروط وأحكام الصندوق محل الدعوى قد نشأت علاقة تعاقدية بينه وبين المستأنفة تحكمها تلك الشروط والأحكام. عليه فإن أي تصفية للصندوق يجب أن تتم وفقاً للمادة (29) 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 الهيئة 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'.

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

1. أسست اللجنة الموقرة قرارها محل هذا الاستئناف استنادا 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 1436/11/25هـ (2014/11/18م) صادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة، كما ترتب على النزاع إعاقة إصدار صكوك عقارية للوحدات العقارية التي تم تطويرها (حوالي 450 قطعة) تكون مستقلة عن صك ملكية كامل الأرض الخام موضوع استثمار الصندوق والتي تم تطويرها بنسبة إنجاز بلغت 100٪ ، 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 المدعي حصيلة استثماره 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 ابتداء 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 التعذُّر 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 مؤُقت، 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 (وأرفق ما

يستشهد به)، ورغم أن استئناف أعمال المشروع بعد حصر أمر الحجز على الجزء محل النزاع، قد واجهته بعض المعوقات، حيث قامت الشرطة بإيقاف العمل مرة أخرى بتاريخ 1438/7/30هـ (وأرفق ما يستشهد به)، ولكن بالمثابرة والمتابعة المتواصلة من قبل المستأنفة مع الجهات المختصة ممثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية و المحكمة والأمانة والشرطة تمكنت المستأنفة من تنفيذ الأمر القضائي بأن يقتصر الحجز فقط على الجزء اليسير محل النزاع القضائي، وقد قامت في حوالي تاريخ 1439/6/20هـ اللجنة المختصة بأمانة محافظة جدة بالوقوف على الطبيعة لاستلام أعمال المشروع استلاما ابتدائياً، حيث أبدت اللجنة ملاحظات يسيرة على الأعمال المنفذة [مرفق صورة من خطاب اللجنة - مستند رقم (5)] 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 450 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، واستنادا 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 (1) 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 (33) 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 بناءاً 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/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/8هـ 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 (3) أدناه.

2. 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/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/8هـ الموافق 2017/7/31م، 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 المدعي في استلام حصيلة استثماره 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 1439/2/25هـ 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/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/8ه، 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 خاصة بـ: 1) صناديق الاستثمار العقارية المتوقع تعثرها 2) صناديق الاستثمار المتعثرة فعلياً في تاريخ صدور ذلك التعميم (1438/11/8هـ)، 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 (1438/11/8هـ الموافق 2017/7/31م) ذلك أن مدة الصندوق محل الدعوى شاملة مدة التمديد قد انتهت في تاريخ 2015/10/4م 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 (8) 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.

3. المادة (28) 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 ضده ضمن الآلية المنصوص عليها في المادة (28) المذكورة أعلاه.

4. تصفية الصندوق محل الدعوى وفق منطوق القرار موضوع هذا الاستئناف يقتضي أن تقوم المستأنفة بعرض الأرض التي تم تطويرها للبيع بوضعها الراهن أي دون إجراء فرز وإصدار صكوك ملكية مستقلة للوحدات التي تم تطويرها، 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 والذي قضى باستقطاع جزء من أرض الصندوق.

5. أخيراً، تؤكد المستأنفة أنها تتصدى لمسؤولياتها وواجباتها تجاه جميع مالكي وحدات الصندوق موضوع الدعوى بكل أمانة وعناية ومهارة وحرص وفق ما تمليه عليها المادة 40 من لائحة الأشخاص

المرخص لهم وتبذل جهوداً جبارة عن طريق مستشارها الهندسي مكتب (- -) بالمتابعة الحثيثة مع أمانة جدة من أجل إنهاء الإجراءات الهندسية اللازمة مع الأمانة لاعتماد المخطط وإصدار صكوك مستقلة لوحدات الصندوق تمهيداً لتصفيته، وانَّه لا يوجد أي تعارض (تضارب) بين مصالح مالكي وحدات الصندوق، ومصالح المستأنفة كونها مديراً لذلك الصندوق، ذلك أن المستأنفة منذ تاريخ 4 أكتوبر 2015م 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 2.75٪ من إجمالي وحدات الصندوق وبالتالي فهي ليست فقط لا مصلحة لها في 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 عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب إلغاء القرار محل الاستئناف، وتقرير صحة تمديد مدة الصندوق محل الدعوى.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئنافين قُدِّما خلال المدة المحددة واستوفيا متطلباتهما النظامية، فإنه يتعين قبولهما شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من المدعي على طلب الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بسداد قيمة المساهمة والأرباح، والتعويض عن الأضرار التي لحقت به، والتعويض عن تكاليف المرافعة.

وحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب إلغاء القرار محل الاستئناف 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 المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، وتعويضه عن أتعاب المحاماة، استناداً إلى أنه تبين لها إن الفقرة (29) 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: 1) انتهاء المدة المحددة للصندوق. 2) تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله. 3) 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 (2 و3) 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 2015/10/04م، وحيث يطالب المدعي بإنهاء استثماره في الصندوق محل الدعوى واسترداد مبلغ اشتراكه 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 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/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".

وحيث تبين للجنة الاستئناف بالاطلاع على ملف الدعوى وما قُدِّم فيها من مستندات أن المدعي تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بمبلغ إجمالي قدره (400,000) أربعمائة ألف 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 2734/ل/د1/2020م لعام 1441هـ.

ثانياً: رفض طلبات المدعي.