تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
(38/69)	2194/ل/د1/2018 لعام 1439هـ	1439/06/17هـ الموافق 2018/03/05م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
2018/1501 لعام 1439هـ	1439/12/17هـ الموافق 2018/08/28م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صناديق الاستثمار		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنة دعواه ضد الشركة المدعى عليها، وجاء فيها ما نصه: "بأننا استثمرنا مع الشركة المدعى عليها بمبلغ (أربعة ملايين وخمسون ألف) ريال سعودي بتاريخ 2012/12/08م، على أن تكون المدة الاستثمارية للصندوق محددة بسنتين قابله للتمديد لمدة عام واحد، وحيث إن الشركة المدعى عليها قد تجاوزت مدة الصندوق الفعلية (سنتان) والمدة الممنوحة لها من هيئة سوق المال المحددة بسنة واحدة، وزادت عليها سنة أخرى غير مبررة، وهذا يعتبر مُخل بشروط العقد، لذا نتقدم بشكوانا إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لاسترداد مبلغ الاستثمار بما فيه من أرباح".

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2194/ل/د1/2018 لعام 1439هـ القاضي بإلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (ج . ش.) العقاري، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

وأبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1439/06/26هـ، فتقدم بتاريخ 1439/07/22هـ وكليها بمذكرة استئناف طعناً في القرار ، وقد جاء فيه ما نصه: "أسباب الاستئناف: 1. أخطأت لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية الموقرة في تسبيبها للقرار بأن الصندوق محل الدعوى مطروح طرحاً عاماً؛ إذ إن حقيقة طرح الصندوق هو طرح خاص، ويؤكد ذلك الإفادة الواردة من هيئة السوق المالية. 2. لم تقم اللجنة الابتدائية الموقرة بمخاطبة الجهات المعنية مثل وزارة العدل للتحري عما تقدمنا به من دفوع بشأن تأخر الجهات المعنية بإصدار التراخيص والتصاريح ، وأن الأمر خارج عن إرادة موكلتي ومعلق على موافقة الجهات المعنية، وهو الأمر الذي يجب معه إعادة النظر في قرار اللجنة. 3.

ذكرت لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية الموقرة أن موكلتي لم تقدم ما يثبت موافقة هيئة السوق المالية على تمديد مدة الاتفاقية، ونود الإشارة هنا إلى أن إفادة هيئة السوق المالية لم يرد فيها ما اتجهت إليه اللجنة الموقرة من وجوب الموافقة على التغييرات الجوهرية، وإلا كان ذلك مذكورا في إفادة الهيئة بشكل مؤكد. 4. أن موكلتي لم ترتكب أي تقصير يوجب مسؤوليتها، بل بذلت الجهد في التحري عن العقار محل الاستثمار؛ إذ إن هناك قرار من المحكمة العليا يقضي ويقرر بأن ملكية المالك السابق للعقار هي ملكية صحيحة، يتضح من ذلك حرص موكلتي على السير بالطرق الصحيحة في استثمار العقارات وأن كل التأخيرات كانت خارج إرادة موكلتي. 5 -علاوة على ما ذكر بعاليه، فنريد أن نلفت انتباه لجنة الاستئناف الموقرة بأن هناك دعوى جديدة مقامة من ورثة الأمير (س . ع . س.) رحمه الله ضد موكلتي يدّعون فيها ملكيتهم للعقار أو أجزاء منه، وحدد لها موعد لنظرها بتاريخ 1439/07/23هـ في المحكمة العامة بمدينة الرياض، ومن خلال ذلك يتضح استحالة تصفية الصندوق بناءً على قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية الموقرة في ظل هذه الدعوى القائمة". ثم أجمل وكيل الشركة المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بالتماس نقض القرار محل الاعتراض.

وتم تزويد المدعي بنسخة من المذكرة الاستئنافية المقدمة من الشركة المدعى عليها، فورد اللجنة بتاريخ 1439/8/7هـ مذكرة جوابية من المدعي، تضمنت الآتي:

"أولا : عدم قيام الشركة المدعى عليها بالبحث والتحري قبل شراء العقار المذكور والتأكد إذا كان هنالك قضية سابقة أو شبه شك في شرعية ملكية العقار، وإن وجود أي شبهة في شرعية الصك كان يتوجب على الشركة المدعى عليها إفادة المساهمين .

ثانياً : عدم إفادة المساهمين في الصندوق بوجود البائع كشريك في ملكية الصك إلا بعد إفراغ الصك للشركة المدعى عليها، وهذا مخالف لمبدأ الإفصاح .

ثالثاً : حيث إنه تم معرفة الشركة المدعى عليها بوجود قضية على الصك المذكور، لم تقم بإفادة المساهمين لا خطياً ولا شفهياً، حيث كان يتوجب عليها القيام برفع قضية حين ذلك على البائع للملكية المذكورة واسترداد مبالغ المستثمرين.

رابعا : وجود إهمال وسوء إدارة لدى إدارة الصندوق في حماية حقوق المساهمين .

خامساً : تمديد الصندوق لفترة غير نظامية ومتجاوزة الشروط والأحكام المذكورة في مذكرة الشروط والاحكام الخاصة بالصندوق البند رقم (12)".

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قُدم خلال المدة المحددة واستوفت متطلباته النظامية، فإنه يتعين قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها بطلب نقض القرار محل الاعتراض.

وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على الاوراق الثابتة في ملف الدعوى، ودراسة القرار محل الاستئناف، وأسباب الاعتراض عليه، وحيث انتهى قرار لجنة الفصل إلى إلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (ج . ش.) العقاري، وتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية، استناداً إلى أنه قد تبين لها أن المدعي تعاقد مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (ج . ش.) العقاري بمبلغ إجمالي قدره (4,050,000) ريال سعودي، ومدة الصندوق سنتان، وقامت الشركة المدعى عليها بتمديد المدة سنة إضافية بموجب شروط وأحكام الصندوق، تنتهي بعد التمديد في تاريخ 2016/04/29م، ويطالب المدعي باسترداد مبلغ الاستثمار والأرباح بحسب الاتفاق المبرم مع الشركة المدعى عليها، ودفعت الشركة المدعى عليها بأن التأخير في إصدار الموافقة على المخطط التنظيمي للعقار من قبل أمانة مدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية، مما حال دون تمكنها من إنهاء أعمال تطوير وبيع العقار وتصفية الصندوق، وحيث إن الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الموقعة من المدعي تنص على ما يأتي: "التصفية: مدة الصندوق سنتين ميلادية، تبدأ من إقفال مدة الاشتراك بالصندوق، ويمكن تمديدها لسنة إضافية. سيتم إرجاع حصيلة استثمارات المشتركين في الصندوق إلى حساباتهم الاستثمارية لدى مدير الصندوق وذلك بعد مضي خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء الصندوق. ولهيئة السوق المالية السعودية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصف أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك وفقاً للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار".

وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً خاصاً للائحة صناديق الاستثمار، وحيث إن الصندوق محل الدعوى مطروح طرحاً خاصاً، وحيث تنص (المادة السابعة عشرة: إنهاء صندوق الاستثمار) من لائحة صناديق الاستثمار (قبل التعديل) على أن "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 60 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 تبين للجنة الفصل انقضاء الصندوق نظاماً بانتهاء المدة المحددة له وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، التي انتهت بتاريخ 2016/04/29م، وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار ولائحة 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 اللجنة -

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، الأمر الذي تنتهي معه لجنة الاستئناف إلى تأييد ما انتهى إليه قرار لجنة الفصل محل الاستئناف.

أما بشأن ما جاء في المذكرة الاستئنافية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها من أن لجنة الفصل لم تقم بمخاطبة الجهات المعنية مثل وزارة العدل للتحري عما تقدمت به من دفوع بشأن تأخر الجهات المعنية بإصدار التراخيص والتصاريح، وأن الأمر خارج عن إرادة موكلته ومعلق على موافقة الجهات المعنية، وهو الأمر الذي يجب معه إعادة النظر في قرار اللجنة، وأن موكلته لم ترتكب أي تقصير يوجب مسؤوليتها، بل بذلت الجهد في التحري عن العقار محل الاستثمار إذ إن هناك قراراً من المحكمة العليا يقضي ويقرر بأن ملكية المالك السابق للعقار هي ملكية صحيحة، فيجاب عنه بأن الشركة المدعى عليها يقع على عاتقها التأكد من كون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول وموافق على تخطيطها وبنائها بإفادة رسمية من الأمانة والبلدية المختصة عملاً بالمادة العاشرة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي نصت على أنه "يجب أن تتوفر في أصول الصندوق الشروط الآتية: أ) أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول، ثابته سلامتها، بموجب إفادة من الجهة التي أصدرتها. ب) أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة"، مما تلتفت معه لجنة الاستئناف عن هذا الدفع.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2194/ل/د/1/2018 لعام 1439هـ