تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
(38/71)	2189/ل/د1/2018م لعام 1439هـ	1439/09/06هـ الموافق 2018/02/25م
رقم قرار لجنة الاستئناف	**تاريخ صدور القرار**	**نوع الدعوى**
2018/1502 لعام 1439هـ	1439/12/18هـ الموافق 2018/08/29م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صناديق الاستثمار		

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيلة المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بلائحة دعوى، متضمنة دعواها ضد الشركة المدعى عليها، وجاء فيها ما نصه: "إننا استثمرنا مع الشركة المدعى عليها بمبلغ (1,025,000) مليون وخمسة وعشرون ألف ريال بتاريخ 2013/6/9م، وبناء على مذكرة الاستثمار من الشركة المدعى عليها أن المدة الاستثمارية للصندوق محددة (سنتان) قابلة للتمديد لمدة سنة بموجب نظام هيئة السوق المالية، وحيث إن الشركة المدعى عليها تجاوزت مدة الصندوق الفعلية (سنتان) والمدة الممنوحة لها من قبل هيئة السوق المالية المحدد (سنة واحدة)، وزادت عليها سنة أخرى غير مبررة، ويعتبر ذلك إخلالاً بشروط العقد".

وقد نُظرت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 2189/ل/د1/2018م لعام 1439هـ، القاضي بإلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ) العقاري، وتسليم المدعية حصيلة استثمارها في الصندوق بعد التصفية.

وأبلِغت الشركة المدعى عليها بنسخة من القرار بتاريخ 1439/06/17هـ، فتقدم بتاريخ 1439/07/18هـ وكليها بمذكرة استئناف طعناً فيه، جاء فيها ما نصه " أسباب الاستئناف: 1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. 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.

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، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المقدمة من الشركة المدعى عليها على طلب نقض القرار محل الاعتراض.

وحيث إنه باطلاع لجنة الاستئناف على الأوراق 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 المدعية حصيلة استثمارها في الصندوق بعد التصفية، استناداً إلى أنه قد تبين لها أن المدعية تعاقدت مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (ج . ش.) العقاري بمبلغ إجمالي قدره (1,025,000) 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، وأن المدعية تطالب باسترداد مبلغ الاستثمار مع الأرباح بحسب الاتفاق المبرم مع الشركة المدعى عليها، ودفعت الشركة المدعى عليها بأن التأخير في اصدار 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 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، 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، وأن هناك دعوى جديدة مقامة من ورثة الأمير (س . ع . س.) رحمه الله ضد موكلته يدّعون فيها ملكيتهم للعقار أو أجزاء منه، ومحدد لنظرها بتاريخ 1439/07/23هـ في المحكمة العامة بمدينة الرياض، مما يتضح معه استحالة تصفية الصندوق بناء على قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية الموقرة في ظل هذه الدعوى القائمة، 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 بنص المادة العاشرة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي نصت على أنه "يجب أن تتوفر في أصول الصندوق الشروط الأتية: 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 2189/ل/د1/2018م لعام 1439هـ.