لجنة المساهمات العقارية بين المحاكم الشرعية وديوان المظالم

المملكة بقيادة خادم الحرمين الشريفين-حفظة الله ورعاه-حرصت على إغلاق ملفات أكثر من مئتي مساهمة عقارية متعثرة وذلك من خلال قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧هـ، حيث تم تعديل البند (سابعًا) من قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ، ليكون بالصيغة التالية: «تشكل لجنة برئاسة معالي وزير التجارة والصناعة وعضوية ممثلين (بدرجة وكيل وزارة) من وزارة الداخلية، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، ووزارة المالية، وكذلك أمين عام الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وأمين عام الهيئة السعودية للمهندسين)، وتكون مهمات هذه اللجنة ما يلي:

١- النظر في جميع المساهمات العقارية القائمة (المرخص لها وغير المرخص) وقت صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ.

٢- تكليف من تراه من مكاتب المحاسبين القانونيين لإعداد مركز مالي لكل مساهمة، وإعداد تقارير مفصلة تشمل سجل المساهمين وحقوقهم المالية والجوانب القانونية والفنية للمساهمة، ورفع تقارير دورية عنها، ومتابعتها حتى تصفيتها بما يحفظ حقوق المساهمين.

٣ - إسناد أي مساهمة لمصف قانوني - إذا رأت اللجنة مسوغًا لذلك - ولها أن تحيل إلى الجهات القضائية المختصة من يثبت لديها أنه متحايل أو غير متجاوب أو مسيء لاستخدام أموال المساهمة.

٤- تحديد أتعاب ومصاريف من تستعين به من المكاتب المحاسبية والقانونية والهندسية وغيرها، واحتسابها من مصاريف المساهمة.

٥- إعداد تقرير نصف سنوي عن أعماله، ورفعه إلى المجلس الاقتصادي الأعلى.

٦- إعداد آلية لعملها تمكنها من حفظ حقوق المساهمين وتصفية هذه المساهمات.

رفيد بن صالح العنزي
باحث قانوني بهيئة حقوق الإنسان

ولعل أبرز ما يمكن الإشارة إليه في هذه اللجنة هو آلية عملها المختلفة التي تتداخل مع أكثر من جهاز حكومي بشكل منظم ودقيق وفقًا لما يلي:

١- استدعاء ومساءلة أصحاب المساهمات العقارية والمكاتب المحاسبية المشرفة على سير المساهمات العقارية لمعرفة وضع المساهمة.

٢- إذا لم يتجاوب صاحب المساهمة العقارية مع اللجنة خلال ثلاثين يومًا يخاطب معالي رئيس اللجنة صاحب السمو الملكي وزير الداخلية لإدراجه على قائمة الممنوعين (منع من السفر) وقائمة المطلوبين (إيقاف خدمات)، فإن لم يتجاوب بعد مضي مدة شهرين يخاطب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية لإدراجه على قائمة القبض وإحضاره لدى اللجنة وفقًا للإجراءات المتبعة.

٣- الكتابة إلى الجهة المختصة بالتهميش على سجل صكوك المساهمات العقارية التي يتطلب التهميش عليها بإيقاف التصرف فيها، على أن يتضمن الطلب نوع المخالفة والمستند النظامي له، ولا يرفع الإيقاف إلا بخطاب من معالي رئيس اللجنة.

٤- للجنة إذا رأت أن الحاجة تستدعي إيقاع الحجز التحفظي على أموال صاحب المساهمة الثابتة أو المنقولة أن تطلب من الجهة المختصة نظامًا الحجر على الأموال الثابتة وحسابات صاحب المساهمة بما فيها الأوراق المالية والمحافظة الاستثمارية والأموال التي نقلت من حساباته إلى حسابات أخرى إلى أن يبت في موضوع المساهمة.

٥- تتخذ اللجنة جميع الإجراءات النظامية التي تسهم في حفظ حقوق المساهمين وإعادة هذه الحقوق بأنسب الطرق النظامية، سواء بالبيع المباشر للمساهمة بحسب قيمتها الحالية، أو بإقامة المزاد العلني، أو انتظار اعتماد مخطط المساهمة، أو الاستمرار في القيام بأعمال التطوير بحسب حالة كل مساهمة، وذلك وفقًا لما تراه اللجنة محققًا لمصلحة المساهمين، وإذا قررت اللجنة البيع تحال أوراق المعاملة كاملة إلى المحكمة المختصة، لإنهاء إجراءات البيع على أن يكون لها صفة الاستعجال.

٦- إحالة كل من ثبت للجنة أنه متحايل أو مسيء لاستخدام أموال المساهمة إلى المحكمة المختصة رفق المدعي العام لمجازاته والمطالبة بإرجاع حقوق المساهمين.

٧- للجنة أن تطلع على أصل أي معاملة مرفوعة لدى المحاكم في شأن المساهمات العقارية من المساهمين أو نحوهم وفقًا للإجراءات المنصوص عليها في المادة(١١/٤)من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.

٨- تحديد أتعاب ومصاريف من تستعين به اللجنة سواء من المكاتب المحاسبية أو القانونية أو الهندسية بحيث لا تتجاوز(٥٪) من إجمالي حصيلة بيع المساهمة.

٩- على كل مكتب محاسبي أو قانوني أو هندسي تسند إليه قضية أي مساهمة أن يقدم إلى اللجنة تقريرًا مبدئيًا عن المساهمة يتضمن مركزها المالي وعدد المساهمين وإجمالي رأس مال المساهمة ومدى إمكان التصفية الفورية للمساهمة، على أن يتضمن التقرير مرئيات المكتب حيال المساهمة.

١٠- يتم الإعلان عن رغبة اللجنة بإسناد تصفية أي من المساهمات العقارية لمكاتب محاسبية وقانونية وهندسية معتمدة.

ثانيًا: يصدر معالي وزير التجارة والصناعة قرارًا بالإجراءات التنفيذية لعمل هذه اللجنة، ومن ذلك ما يلي:

أ- تحديد كيفية عقد اجتماعات اللجنة، وإعداد محاضر لكل اجتماع.

ب- تشكيل لجنة تنفيذية أو أكثر، وتحديد مهماتها ورفع تقارير عن سير عملها إلى معالي رئيس اللجنة.

ج- تشكيل أمانة عامة وتحديد اجتماعاتها ومهماتها.

ومما يثير الاهتمام والتساؤل في آلية عمل اللجنة الفقرة الخامسة الوارد ذكرها أعلاه (تتخذ اللجنة جميع الإجراءات النظامية التي تسهم في حفظ حقوق المساهمين وإعادة هذه الحقوق بأنسب الطرق النظامية...إلخ) وبهذا المعنى أصبح للجنة الحق في البيع سواء في البيع المباشر أو البيع بإقامة مزاد علني، وهنا تجدر الإشارة بالنسبة لسعر البيع وما هو الضابط في عملية البيع، حيث إنه أعطيت للجنة صلاحية مطلقة (بأنسب الطرق النظامية)، ولم تحدد الضوابط في هذا الموضوع.

وحول ماهية قرارات هذه اللجنة وتكييفها فالبعض يعتبرها قرارات إدارية يجوز الطعن فيها لدى ديوان المظالم من ناحية مصدر القرار وهو رئيس اللجنة معالي وزير التجارة والصناعة، والبعض الآخر يعتبرها من اختصاص المحاكم الشرعية من ناحية أصل الموضوع، وحيث إن آلية عمل هذا اللجنة لم تحدد ذلك وتُرك الأمر غامضًا، إذ كان واجبًا على المشرع تحديد ذلك كونها مرحلة مهمة في التقاضي لاكتساب القرار صفة قطعية وتحقيق العدالة وحفظ حقوق المساهمين.

وأخيرًا ولكي تحل هذه الإشكاليات من وجهة نظري أرى أن تنظر لجنة الفصل في تنازع الاختصاص في المجلس الأعلى للقضاء في قرارات هذه اللجنة وتحدد الجهة المختصة سواء كانت المحاكم الشرعية أو ديوان المظالم، أما في مسألة البيع وقيمة العقار، فالبيع يكون بالمزاد العلني حتى يتسنى للجميع المشاركة وقيمة العقار تكون مقاربة لقيمة العقارات المجاورة لحفظ حقوق المساهمين، وأصحاب المساهمات العقارية.