



تأييد لجنة الاستئناف لقرار لجنة الفصل

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
34/31	1421/ل/د/1/2014 لعام 1436هـ	1436/02/04هـ الموافق 2014/11/26م
رقم قرار لجنة الاستئناف	تاريخ صدور القرار	نوع الدعوى
1028/ل.س/2016 لعام 1437هـ	1437/06/09هـ الموافق 2016/03/18م	مدنية
التصنيف الموضوعي		
صناديق الاستثمار		

الوقائع

تلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت بلائحة دعوى متضمنة، مطالبة المدعى عليها بسداد مبلغ الإعفاء من رسوم الإدارة الخاص بصندوق المدعى عليها العقاري الأول بحسب العقد المبرم بينهما.

وقد نُظِرَت الدعوى، وصدر بشأنها قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 1421/ل/د/1/2014 لعام 1436هـ، القاضي بالآتي:

"أولاً/ إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغاً قدره (2,292,353) مليونين ومئتان واثنتان وتسعون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ريالاً، يمثل الفرق المستحق عن قيمة الإعفاء من رسوم الإدارة.
ثانياً/ رفض ما عدا ذلك من طلبات".

وأبلغت المدعى عليها بنسخة من قرار لجنة الفصل، فتقدم وكيلها بمذكرة استئناف طعناً فيه، تضمنت ما يلي:
"أولاً: عدم صحة احتساب لجنة الفصل للأتعاب الإدارية وفقاً للعقود المبرمة مع المدعية ومع بقية المستثمرين، حيث تم احتساب الأتعاب الإدارية الخاصة بباقي المستثمرين كالتالي: (إجمالي عدد وحدات الصندوق وعددها (5,010,256.27) وحدة مطروحاً منها إجمالي عدد وحدات المستثمرين شركتي (أ) عدد 250,000 وحدة + (ب) عدد 250,000 وحدة) يساوي عدد وحدات باقي المستثمرين (4,510,256.27) وحدة مضروباً في (2%) قيمة الأتعاب الإدارية). كما تم احتساب الأتعاب الإدارية الخاصة بشركة (ب) كالتالي: (إجمالي عدد وحداتها (250,000) وحدة مضروباً في (1.75%) التي تمثل قيمة الأتعاب الإدارية المتفق عليها مع مدير الصندوق). بينما تم احتساب الأتعاب الإدارية الخاصة بالمدعية كالتالي: (تم استبعاد عدد وحداتها (250,000) وحدة من الأتعاب الإدارية ابتداءً ولم يتم احتساب أي رسوم عليها طوال فترة عمر الصندوق حسب المتفق عليه في العقد الموقع معها).

ثانياً: أنه تم احتساب قيمة الوحدات للصندوق بشكل عادل على حسب بنود اتفاقية الصندوق، والعقود الموقعة مع باقي المستثمرين، ويؤكد ذلك قبول المدعية وإقرارها بالنسبة المتفق عليها حسب البند (رابعاً) من (عقد إجاره مع مطور عقاري) والذي نص على 'يستحق الطرف الثاني ما يأتي: الفقرة 1: نسبة قدرها (33.33%) من عائد الإدارة الذي يستحقه الطرف



الأول من إدارة الصندوق، ويدفع له سنوياً، علماً بأن هذه النسبة أخذت من قيمة الأتعاب الإدارية المستحقة لمدير الصندوق طوال فترة عمر الصندوق.

ثم أجمل وكيل المدعى عليها طلباته في ختام مذكرته الاستئنافية بطلب رد دعوى المدعية.

لجنة الاستئناف

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

وحيث إن الاستئناف قدم خلال المدة المحددة واستوفى متطلباته النظامية، مما يتعين معه قبوله شكلاً.

ومن الناحية الموضوعية، فحيث انصبت مذكرة الاستئناف المرافقة لملف الدعوى والمقدمة من المدعى عليها على طلب رد دعوى المدعية.

وباطلاع هذه اللجنة على العقود المبرمة بين الطرفين والمستندات المقدمة منهما، وما تبين لها بالاطلاع على الأوراق الثابتة في ملف الدعوى من أن الشركة المدعية تملك (250,000) وحدة في صندوق المدعى عليها العقاري الأول بقيمة إجمالية قدرها (25,000,000) خمسة وعشرون مليون ريال، وقد قامت الشركة المدعية بإبرام عقد إجارة مع المدعى عليها كمطور عقاري لصندوق المدعى عليها العقاري الأول، تضمنت بنوده التزام الشركة المدعية بالاشتراك في الصندوق العقاري بنسبة (5%) من رأس ماله، مع إعفائها من عمولة الاشتراك المقررة بنسبة (5%) من مبلغ الاشتراك، ومن أجرة الإدارة المقدرة بنسبة (2%) سنوياً من إجمالي أصول الصندوق، ومن الحافز التشجيعي في نصيبه.

وحيث انتهت لجنة الفصل إلى أن المدعى عليها قامت خلال إدارتها للصندوق باحتساب الأتعاب الإدارية السنوية على وحدات الصندوق (2%) مضروبة في عدد الوحدات (5,000,000) وحدة بعد استبعاد قيمة الأتعاب الإدارية المحسوبة على الوحدات الاستثمارية المملوكة للمدعية وعددها (250,000) وحدة، مما أدى إلى تخفيض قيمة الأتعاب الإدارية المحملة على القوائم المالية للصندوق، وعليه فقد استفاد جميع المكتتبين في وحدات الصندوق من ذلك الإعفاء.

وحيث تم خصم قيمة أتعاب إدارية أقل من إجمالي موجودات الصندوق في الأعوام المالية من عام (2006م) حتى عام (2010م)، مما أدى إلى تضخيم صافي قيمة الموجودات التي تم توزيعها على المكتتبين وما أدى إليه ذلك من تقييم وحدات الصندوق بأكثر من قيمتها الفعلية، وانعكس ذلك التقييم على جميع الوحدات سواء المملوكة للشركة المدعية أو لبقية المستثمرين في الصندوق؛ إذ تم دفع مبلغ إضافي للمستثمرين كافة بإجمالي قدره (2.413.523) ريالاً، ناتج عن استفادتهم من خصم أتعاب إدارية أقل بسبب الإعفاء الممنوح للشركة المدعية، وقد بلغت التوزيعات النقدية خلال عمر الصندوق وعند التصفية (645.891.000) ريالاً في حين كان من المفترض أن يتم توزيع (643.477.474) ريالاً، وبهذا يتضح أن الشركة المدعى عليها لم تأخذ بعين الاعتبار ضمن الأتعاب الإدارية المحسوبة والمحملة على القوائم المالية قيمة الأتعاب الإدارية المحسوبة على وحدات الشركة المدعية وتحميلها على القوائم المالية بحيث يتحملها ملاك الوحدات الاستثمارية كافة.

وحيث قامت لجنة الفصل باحتساب قيمة التوزيعات النقدية على المكتتبين بما فيهم الشركة المدعية عند تصفية الصندوق بدون استبعاد قيمة الأتعاب الإدارية على وحدات الشركة المدعية ومقارنتها بالتوزيعات النقدية الفعلية التي تمت خلال فترة إدارة المدعى عليها للصندوق، وما تبين لها من أن الشركة المدعية تستحقه مبلغاً قدره (2,292,353) ريال يمثل الفرق المستحق عن



قيمة الإعفاء من رسوم الإدارة، الناتج بعد خصم ما سبق أن حصلت عليه الشركة المدعية من مبلغ يفوق ما تستحقه من توزيعات نقدية البالغ قدره (121,170) ريالاً، الأمر الذي ترى معه هذه اللجنة تأييد ما انتهت إليه لجنة الفصل.

أما بالنسبة إلى ما أورده وكيل المدعى عليها في مذكرته الاستئنافية من عدم صحة احتساب الأتعاب الإدارية الذي قامت به لجنة الفصل، وأن عدد الوحدات في الصندوق هو (5,010,256.27) وحدة وليس (5,000,000) وحدة، فيجاب عنه بأن اتفاقية صندوق المدعى عليها العقاري الأول قد نصت في الفقرة (1) من المادة (التاسعة) على أن: "تحدّد رأس مال الصندوق بمبلغ (500) مليون ريال سعودي، ويتم فتح الاكتتاب في الصندوق لمدة (45) يوماً، على أساس سعر الوحدة المعلن بـ (100) ريال سعودي..." أي أنه بتقسيم رأس مال الصندوق على سعر الوحدات يكون عدد الوحدات (5,000,000) وحدة بخلاف ما ذكره وكيل المدعى عليها.

أما ما دفع به وكيل المدعى عليها من قبول المدعية طريقة احتساب الأتعاب الإدارية بدليل تقاضيهما ما نسبته (33.33%) من الأتعاب الإدارية لمدير الصندوق، فإن من الثابت في ملف الدعوى اعتراض المدعية على طريقة احتساب الإعفاء من الأتعاب الإدارية، ومن ذلك الخطاب الموجه من الشركة المدعية إلى الشركة المدعى عليها برقم (32/م/014) وتاريخ 1432/4/7هـ، الذي تم الرد عليه من قبل الشركة المدعى عليها برقم (2011/002) وتاريخ 1432/4/23هـ، إضافة إلى أنه لا تلازم بين تقاضيه لهذه النسبة من الأتعاب الإدارية المستحقة لمدير الصندوق وبين اعتراضه على الأتعاب الإدارية المعفى منه كمشارك في صندوق المدعى عليها العقاري الأول؛ إذ إن تقاضيه لنسبة (33.33%) من الأتعاب الإدارية المستحقة لمدير الصندوق هو بموجب علاقة الإجارة المتفق عليها في العقد الموقع من الطرفين، أما ما يتعلق بالإعفاء من الأتعاب الإدارية فهو وإن ورد في عقد الإجارة إلا أنه تم على أساس أن المدعية هي أحد المشتركين في الصندوق بموجب اتفاقية صندوق المدعى عليها العقاري الأول.

فلهذه الأسباب

قررت لجنة الاستئناف:

تأييد قرار لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية رقم 1421/ل/د/1/2014 لعام 1436هـ.