



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
٤٠/٨٦	٢٠١٩/١٥/٢٦٤٥ ل/د لعام ١٤٤١ هـ	١٤٤١/٠٣/٠٦ هـ الموافق ٢٠١٩/١١/٠٣ م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	الصناديق الاستثمارية	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعى بصفته مالك الشركة المدعية استناداً إلى عقد تأسيس الشركة المدعية المعدل في تاريخ ٢٢/١٠/١٤٣٨ هـ الموافق ١٦/٠٧/٢٠١٧ م، تقدم إلى اللجنة في تاريخ ٢٤/٠٣/١٤٤٠ هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "قمنا بالاستثمار مع الشركة المدعى عليها بصندوق (أ) كمطور للمشروع بمبلغ (٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال منذ نوفمبر ٢٠١٥ م، وتم تأسيس الصندوق منذ مارس ٢٠١٦ م حتى مارس ٢٠١٩ م حسب نشرة الاكتتاب وبأرباح سنوية تقدر بنسبة (١٠٪) والبدء بالأعمال، وبتاريخ ٠٥/١٠/٢٠١٧ م تفاجأنا بكتاب بتصفية الشركة المدعى عليها بناءً على توصيات مجلس الإدارة للشركة بالكامل بما فيها صندوق (أ)، حيث أن قرار التصفية تم من قبل مجلس الإدارة هو قرار خاص بهم وليس له علاقة أو أسباب اقتصادية أو إدارية للمشروع، ونشير إلى أنه تم تقديم شكوى برقم (٢٠١٨/٠٢٣٩٤) بتاريخ ٢/١٠/٢٠١٨ م وتم تحويلها إلى المحكمة المختصة بهيئة سوق المال، وإفادتنا من قبل هيئة سوق المال بأنه تم إغلاق الشكوى من قبل الشاكي وتحويلها إلى لجنة فصل المنازعات برقم (٢٠١٨/٠٢٩٤٧)؛ عليه إننا نتطلع من سعادتك للنظر بهذه الإشكالية وبالمطالبات التالية: إعادة مبلغ (٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال المستثمر فوراً عدم تحملنا أي مبالغ خصومات سواء رسوم إدارية أو تصاميم أو أي أتعاب أخرى - المطالبة بالأرباح للثلاثة سنوات الماضية بنسبة (٣٠٪) حسب نشرة الاكتتاب- تعويضنا عن الخسائر التي تكبدناها عن الفترة الماضية لحفظ الأموال لديهم".

ولاستكمال جوانب الدعوى، خاطبت اللجنة وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية في تاريخ ٠٥/١٢/٢٠١٨ م للاستفسار عن الصندوق محل الدعوى، فوردت الإجابة في تاريخ ٠٦/١٢/٢٠١٨ م، وجاء فيها ما نصه: "١- تاريخ إنشاء الصندوق، وطبيعة استثماراته، وأعضاء مجلس إدارته، وكيفية الطرح ومالكي وحداته. تاريخ إنشاء الصندوق: تم إشعار الهيئة في تاريخ ١٧/٠٩/٢٠١٥ م بطلب طرح وحدات الصندوق وتم التشغيل الفعلي في تاريخ ٠٨/٠٣/٢٠١٦ م، طبيعة استثماراته: شراء أرض في حي الأندلس بجوار الحزام الأخضر بمدينة الخبر تبلغ مساحتها ١٧,٢٥٠ م بهدف إقامة مجمع سكني



(كمباوند) راقي وتأتيته ومن ثم بيعه لتحقيق نمو على رأس المال على المدى المتوسط. أعضاء مجلس الإدارة حسب آخر إشعار مرسل إلى الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٠٤/٠٩م:

(الرئيس)
(عضو- الشركة المدعى عليها)
(عضو مستقل)
(عضو مستقل)

كيفية الطرح ومالكي الوحدات: طرح هذا الصندوق طرحاً خاصاً لشريحة محددة من العملاء لا تزيد عن ٢٠٠ مستثمر وذلك بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة الواحدة لعدد ٩,٧٠٠,٠٠٠ وحدة، بحد أدنى للاشتراك يبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل مستثمر، مع العلم بأن مكان عمل الصندوق سوف يكون في المملكة العربية السعودية. ٢- تاريخ بداية ونهاية فترة الاشتراك في الصندوق، وتاريخ إقفاله وبداية أعماله، وتاريخ نهايته وفقاً للشروط والأحكام الخاصة به: فترة الاشتراك تبدأ من تاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٥م وحتى تاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥م، وقد تم بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٥م إشعار الهيئة بتمديد فترة الاشتراك لتنتهي في ٢٤/٠٢/٢٠١٦م وقد تم إقفال الطرح في هذا التاريخ، وبدأ التشغيل الفعلي للصندوق في تاريخ ٠٨/٠٣/٢٠١٦م، ينقضي الصندوق بانتهاء مدته وهي ثلاث سنوات قابلة للتمديد لستة أشهر إضافية ويحتفظ مدير الصندوق بحق إنهاء الصندوق في أي وقت قبل انقضاء مدته دون أن يترتب على ذلك أي إجراء على أي طرف مشارك، وذلك بتوجيه إشعار يرسل إلى المشتركين بعد إخطار هيئة السوق المالية. ٣- هل تم تسجيل صك ملكية العقار - عند بداية الصندوق - باسم مدير الصندوق أو شركة تابعة له أو طرف آخر: لا يوجد صك ملكية العقار في السجلات. لم تكن مراجعة الصكوك من ضمن إجراءات مراجعة الصندوق ومتطلبات لائحة صناديق الاستثمار (الغير معدلة). ٤- الإجراءات التي بموجبها تم الترخيص للصندوق، وما إذا كان ترخيص الصندوق لا زال سارياً، أو تاريخ انتهائه. تم إشعار هيئة السوق المالية بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠١٥م بطرح وحدات الصندوق طرحاً خاصاً حيث تم الطرح بناءً على المادة الرابعة من لائحة صناديق الاستثمار (السابقة). حيث تم تشغيل صندوق (أ) المطروح طرحاً خاصاً والمدار من قبل الشركة المدعى عليها بتاريخ ٠٨/٠٣/٢٠١٦م، حيث أن مدة الصندوق ثلاث سنين، قابلة للتمديد لمدة ستة أشهر حسب شروط وأحكام الصندوق. ٥- مدة الاشتراك في الصندوق وما إذا كان تم تمديد عمر الصندوق لفترات أخرى، والموافقات التي تمت بشأنها من هيئة السوق المالية على التمديد:

فترة الاشتراك في الصندوق من تاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٥م حتى تاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥م، وتم تمديدتها لتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٦م. ولم يتم تمديد مدة الصندوق لعدم انقضاء مدته. ٦- سبب عدم تصفية الصندوق حتى تاريخه، وفي حالة التصفية ما هي الإجراءات النظامية التي اتخذتها الهيئة في تصفية الصندوق: الصندوق



قائم لم تنتهي مدته. ٧- الإفادة عن الإجراءات والحلول التي اتخذتها الهيئة والمدعى عليها حيال الصندوق في ضوء التعميم الموجه إلى الأشخاص المرخص لهم بشأن الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة المؤرخ في ٠٨/١١/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٧/٣١ م: لم ينتهي حتى الآن ويتوقع انتهاءه بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٠٨ م.

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى في تاريخ ٢٣/٠٥/١٤٤٠ هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ١٤/٠٦/١٤٤٠ هـ، وجاء فيها ما نصه: "تقدمت الشركة المدعية بشكواها المنظورة أمام الهيئة على سند من القول أنها قامت بالاستثمار في صندوق (أ) بمبلغ وقدره (٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال سعودي، وتفاعلت بصدور قرار بتصفية الشركة المدعى عليها بناء على توصية مجلس الإدارة وأن التصفية غير متعلقة بأسباب اقتصادية أو إدارية للمشروع وإنما قرار خاص بالشركة وتطلب إعادة مبلغ الاستثمار بالكامل وعدم خصم أية رسوم إدارية أو تصاميم أو أي أعاب أخرى من الصندوق وأيضاً المطالبة بالأرباح للثلاثة سنوات الماضية بنسبة ٣٠٪ حسب نشرة الإصدار. ونرد على موضوع الشكوى بالآتي: أولاً: إن الشركة المدعى عليها شركة مؤسسة ومرخصة وفقاً للأنظمة السارية وتعمل بما يتطابق مع أنظمة وتعليمات هيئة السوق المالية وتوجيهاتها. ثانياً: تم تشغيل صندوق (أ) العقاري بتاريخ: ٢٠١٦/٠٣/٠٨ م برأس مال قدره (٨٠,٠٠٠,٠٠٠) ثمانون مليون ريال سعودي مع أحقية الحصول على قرض بما لا يتجاوز ٢٠٪ من إجمالي أصول الصندوق وقد تم إشعار هيئة السوق المالية ومالكى الوحدات بذلك قبل تاريخ تشغيل الصندوق (مرفق مستند رقم ١). ثالثاً: بذلت الشركة المدعى عليها كل جهودها وباشرت إجراءات عمل الصندوق وتشغيله وفق الأنظمة واللوائح السارية وبمتابعة وثيقة ومستمرة مع هيئة السوق المالية، ولكن نظراً للظروف المالية التي تمر بها الشركة المدعى عليها فقد أوصى مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة بتصفية الشركة، وبناء على ذلك فقد قامت الشركة المدعى عليها بمخاطبة هيئة السوق المالية بذلك وعملت وفق توجيهاتها ثم قامت بعقد عدة اجتماعات لمالكى الوحدات في الصناديق العقارية التي تديرها الشركة المدعى عليها ومنها صندوق (أ) العقاري. رابعاً: بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/٠١ م تمت دعوة مالكى الوحدات لعقد اجتماع للتصويت على قرار نقل إدارة الصندوق لمدير آخر، ونظراً لعدم اكتمال النصاب تم إعادة الاجتماع بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/٠٨ م وقد رفض مالكى الوحدات نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر وبناء عليه تم عقد اجتماع لمالكى الوحدات بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٣ م للتصويت على الخيارات المتاحة أمام الصندوق وهي: ١- إنشاء المجمع السكني مع التزام مالكى الوحدات بزيادة مساهمتهم في الصندوق بنسبة ٣٤٪ من المساهمة الأساسية وذلك من أجل تغطية مبلغ التمويل المطلوب. ٢- نقل إدارة الصندوق إلى شركة (ب). ٣- تصفية الصندوق وتوزيع النقد المتاح فوراً بعد سداد التزامات الصندوق وعرض أرض الصندوق للبيع وفقاً للقيمة السوقية للأرض مع تحمل مالكى الوحدات الخسارة



المتوقعة نتيجة الانخفاض في السوق العقاري (مرفق صورة الدعوة للاجتماع مستند رقم ٢)، قرر المشاركون في الاجتماع بالأغلبية تصفية صندوق (أ) بأقل الخسائر والبحث عن مشترٍ للأرض موضوع الصندوق، وتجدر الإشارة إلى أن المدعية الشركة المدعية كانت ممثلة وحاضرة في هذا الاجتماع وقد وقعت بالموافقة على المقترح الذي أقره اجتماع مالكي وحدات الصندوق بتصفية الصندوق وبيع الأرض (مرفق مستند رقم ٣). خامساً: وكما لا يخفى على سعادتكم فإن تصفية الصندوق هو قرار خاص بمالكي وحدات الصندوق ووفقاً لما جاء في نشرة وشروط وأحكام الصندوق الملزمة باللائحة صناديق الاستثمار بالبند السابع في النشرة والذي ينص على: 'إن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يشتركون في أرباح وخسائر الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات في هذا الصندوق وستكون أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية وعلى المستثمر المحتمل أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض أو ترتفع في أي وقت ولا يمكن إعطاء تأكيد بأن استراتيجية الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر لا بشأن المبلغ الأصلي ولا بشأن أية عوائد كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كإيداع لدى أحد البنوك فإن مالكي الوحدات معرضين لربح/خسارة جزء أو جميع رأسمالهم ولهم نفس المعاملة' (مرفق مستند رقم ٤). سادساً: تؤكد الشركة المدعى عليها بصفقتها مدير الصندوق أنها قامت بإتباع جميع الإجراءات النظامية اللازمة المتعلقة بحالة انقضاء أو تصفية الصندوق وخاصة ما يتعلق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ونفذت توجيهها هيئة السوق المالية وما زالت تسير في الأمر وفق النظام والشركة على تواصل مستمر وتفاهم كامل مع الهيئة. سابعاً: بناءً على كل هذا يتضح لسعادتكم عدم وجود أي سند أو أساس للدعوى المذكورة وعدم وجود أي سبب نظامي لطلبات الشركة المدعية لعدم وجود أي مخالفة أو تجاوز في جانب الشركة المدعى عليها كما أوضحنا، حيث أن مدير الصندوق يؤكد التزامه بجميع ما جاء في نشرة شروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار الخاصة بالصندوق وتوجيهات هيئة السوق المالية. كما نؤكد بأن الشركة المدعى عليها تتعامل مع جميع المساهمين في الصندوق ومن بينهم الشركة المدعية وفق الأنظمة المرعية في هذا الشأن ووفق تعليمات هيئة السوق المالية، وبما يحفظ حقوق الجميع. ومن ثم فسيتم تصفية الصندوق وبيع الأرض وإعطاء كل مساهم حصته وفقاً لنسبة مشاركته بعد حسم التزامات الصندوق للأطراف الخارجية. ولهذا أطلب الحكم برد شكوى الشاكي وعدم الالتفات إليها لعدم صحتها ولعدم وجود أساس نظامي لها".

وفي تاريخ ٢٠/٠٦/١٤٤٠هـ عقدت اللجنة جلسة لنظر للدعوى، حضرها المدعى، بصفته ممثل الشركة المدعية، السابق تعريفه، وحضرها وكيل الشركة المدعى عليها. وبعد افتتاح الجلسة توجهت اللجنة بسؤالها لممثل الشركة المدعية عن تحديد الأساس الذي يؤسس عليه دعواه تجاه الشركة المدعى



عليها، وعن تحديد الخطأ الذي ارتكبته، والضرر الذي لحق به، والعلاقة السببية بينهما، وتقديم ما يثبت الاستثمار والاشتراك في الصندوق محل الدعوى، وتقديم نسخة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الموقعة بين طرفي الدعوى أو عقد التطوير كونه يدعي أنه مطور للصندوق، وعن تحديد تاريخ شرائه لوحدات الصندوق، وعدد تلك الوحدات، وتقديم نسخة من خطاب التصفية المشار إليه في صحيفة الدعوى والذي تم بناء عليه رفع الدعوى، وهل تسلم أي أرباح من الصندوق خلال مدة الاشتراك؟ وما مقدارها؟ ومقدار التعويض الذي يطالب به، والسند الذي يستند إليه في تحديد هذا التعويض، وهل تم تحويل أي مبالغ لحسابه بعد خطاب تصفية الشركة المدعى عليها؟ وعن تقديم كشف حساب يثبت عدد الوحدات وقيمها المملوكة في الصندوق من بداية الاشتراك وما طرأ عليها من تغيرات بعد ذلك حتى تاريخه، فأجاب بطلب إعطائه مهلة قدرها أسبوع من تاريخ هذه الجلسة لإعداد الإجابة عن الأسئلة المطروحة مرافقاً لها المستندات المطلوبة، وعليه قررت اللجنة منحه المهلة التي طلبها للوفاء بما وعد به. وبسؤال اللجنة لوكيل الشركة المدعى عليها عن هل تم نقل إدارة الصندوق إلى شركة (ب)؟ وعن تقديم نسخة للشروط والأحكام الخاصة بطرح الصندوق أو لائحة الطرح، وماذا يقصد بالعبارة الواردة في البند (ثالثاً) من المذكرة الجوابية رداً على صحيفة الدعوى الواردة للجنة في تاريخ ١٤/٠٦/١٤٤٠هـ ونصها "... ولكن نظراً للظروف المالية التي تمر بها الشركة المدعى عليها ..."، وما علاقة هذه الظروف في حال توضيحها بالصندوق محل الدعوى، فأجاب بطلب مهلة قدرها أسبوع من تاريخ هذه الجلسة لتقديم مذكرة قانونية تحوي الرد على هذه الأسئلة مرافقاً لها المستندات المطلوبة، وعليه قررت اللجنة منحه المهلة التي طلبها للوفاء بما وعد به. وبسؤال ممثل الشركة المدعية ووكيل الشركة المدعى عليها هل لديهما ما يودان إضافته؟ أجابا بالنفي، وعليه قررت اللجنة اختتام الجلسة.

وفي تاريخ ٢٦/٠٦/١٤٤٠هـ وردت اللجنة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "مذكرة جوابية مقدمة من الشركة المدعى عليها رداً على استفسارات الهيئة بجلسة الدعوى بتاريخ ١٩/٠٦/١٤٤٠هـ. إشارة إلى الموضوع أعلاه فإننا في البدء نتمسك بما ورد في مذكرتنا المؤرخة في تاريخ ١٩/٠٦/١٤٤٠هـ والتي تحوي الرد على الاستفسار الخاص بنقل ملكية الصندوق لشركة (ب)، وكذا الإجراءات المتخذة من قبل المدعى عليها كمدير للصندوق المتوافقة مع لائحة وأنظمة الأشخاص المرخص لهم الصادرة من هيئة السوق المالية ووفقاً لما جاء في نشرة وشروط وأحكام الصندوق (بند رقم ١٠ المتعلق بإنهاء الصندوق)، وللتأكيد على سلامة الإجراءات المتخذة من قبل المدعى عليه والتي تؤكد عدم صحة دعوى المدعية أتقدم لسعادتكم بالآتي: أولاً: رداً على الاستفسار الأول الخاص (هل تم نقل إدارة الصندوق إلى شركة (ب)) فنفيد سعادتكم بأن مالكي الوحدات رفضوا نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر، حيث أن الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق قد عقدت عدة اجتماعات مع مالكي



الوحدات بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/٠١م تمت دعوة مالكي الوحدات لعقد اجتماع للتصويت على قرار نقل إدارة الصندوق لمدير آخر ونظرا لعدم اكتمال النصاب تم إعادة الاجتماع بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/٠٨م وقد رفض مالكي الوحدات نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر وعلى ضوء ذلك تم عقد اجتماع ثالث. بناء على اجتماع مالكي الوحدات الثالث المنعقد بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٣م قرر المشاركون في الاجتماع بالأغلبية تصفية صندوق (أ) بأقل الخسائر والبحث عن مشترٍ للأرض موضوع الصندوق كما سبق أن ذكرنا في مذكرتنا السابقة ونحيل إليها منعاً للتكرار. ثانياً: فيما يخص المقصود بالظروف المالية التي تمر بها الشركة المدعى عليها فالشركة تتعرض لخسائر مالية ما دعا مجلس الإدارة بالتوصية إلى الجمعية العامة بتصفية الشركة المدعى عليها خوفاً من زيادة الأعباء المالية وهذه مجرد توصية فقط ولم يطرح أو يقر من الجمعية العمومية في الشركة المدعى عليها حيث سيتم طرحه على الجمعية العمومية للشركة بعد إنهاء كافة أعمال الصناديق المدارة من قبل الشركة المدعى عليها أو نقلها إلى مدير آخر ومن ضمنها صندوق (أ) وبناء على ذلك، فقد قامت الشركة المدعى عليها بمخاطبة هيئة السوق المالية بذلك وعملت وفق توجيهاتها وبما يتفق مع لائحة الأشخاص المرخص لهم، أما فيما يخص علاقة الظروف بالصندوق فالشركة حريصة على مصلحة مالكي الوحدات المساهمين في الصندوق وبناء عليه اقترحت في الاجتماع الأول نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر وذلك من باب الحرص على مصلحتهم واستمرار عمل الصندوق إلا أن قرار الملاك كما ذكرنا بأن يتم تصفية الصندوق وهم أصحاب القرار في هذا الشأن. (كما نرفق لسعاتكم نسخة من الشروط والأحكام الخاصة بطرح الصندوق) إننا نؤكد على عدم وجود أي سند أو أساس للدعوى المذكورة وعدم وجود أي سبب نظامي لطلبات المدعية لعدم وجود أي مخالفة أو تجاوز في جانب الشركة المدعى عليها كما أوضحنا سابقاً، وعلى المدعي أن يثبت أحقيته فيما يدعي فمدير الصندوق ملتزم بجميع ما جاء في نشرة شروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار الخاصة بالصندوق ولائحة الأشخاص المرخص لهم وتوجيهات هيئة السوق المالية. ولهذا أطلب الحكم برد شكوى الشاكي وعدم الالتفات إليها لعدم صحتها ولعدم وجود أساس نظامي لها".

وتم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٠هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ٣٠/٠٦/١٤٤٠هـ، جاء فيها ما نصه: "أولاً: ملخص الدعوى: اشتركت موكلتي بصندوق (أ) الذي أطلقتها الشركة المدعى عليها بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٥م بعدد ٤٠٠ ألف وحدة وبقيمة اجمالية قدرها (٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال (مرفق ١). بتاريخ ١١/٠٣/٢٠١٨م أخطرت الشركة المدعى عليها موكلتي بقرار تم اتخاذه منذ تاريخ ٠٥/١٠/٢٠١٧م بتصفية الشركة (مرفق ٢). ثم تلا ذلك انتهاء مدة الصندوق المقرر لها حسب مذكرة الطرح ثلاث سنوات قابلة للتמיד ستة أشهر بناءً قرار مجلس إدارة الصندوق وموافقة ٧٥٪ من مالكي الوحدات (مرفق ٣).



حاولت موكلتي مراراً وتكراراً وبذلت كافة المحاولات الودية كي تستعيد قيمة استثماراتها في الصندوق بالإضافة إلى العائد الاستثماري المقرر بـ ١٠٪ سنوياً حسب مذكرة الطرح التي أصدرتها الشركة المدعى عليها بتاريخ ٢٠١٥/٠٩/٠٧م ولم تفلح محاولات موكلتي في ذلك بسبب عدم تجاوب الشركة المدعى عليها. ثانياً: الوقائع: تتمثل وقائع الدعوى في تهاون الشركة المدعى عليها في حقوق مالكي وحدات الصندوق حيث أنها لم تراعى بأي حال مصلحة موكلتي ولم تلتزم بشروط وأحكام مراحل تنفيذ المشروع، يؤيد ذلك أنه عندما تبين لها قلق موكلتي من التأخير الحاصل والمتعمد في الالتزام بتنفيذ مراحل المشروع فقامت وأخطرتها في تاريخ ٢٠١٨/٠٣/١١م بأنه قد تم تصفية الشركة المدعى عليها منذ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٠٥م أي بعد ما يقارب الستة أشهر من تاريخ التصفية. بالرغم من أنه قد مر على تصفية الشركة المدعى عليها وفق ما أعلنته الشركة المدعى عليها ما يقارب العام ونصف تقريباً إلا أن الشركة المدعى عليها لم تحرك ساكناً أو تتخذ أي إجراء نحو إعادة أموال موكلتي التي حبستها طيلة ثلاث سنوات وفوتت عليها فرصة استثمار المبلغ في مجالات استثمارية أخرى مما تسبب لها ضرراً مادياً محققاً. جواباً على سؤال اللجنة الموقرة فإن الشركة المدعى عليها لم تصرف أو تحول لموكلتي أي مبالغ أو أرباح منذ أن اشتركت موكلتي بالصندوق. كما لم تدفع موكلتي أي مبلغ إضافية سوى قيمة شراء الوحدات والبالغ قدرها أربعة ملايين ريال. ثالثاً: الطلبات: بناءً على ما سبق، فإن موكلتي تطلب من عدالة اللجنة الموقرة إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة قيمة اشتراك موكلتي في صندوق (أ) العقاري البالغة أربعة ملايين ريال بالإضافة إلى قيمة الأرباح المقدرة بنسبة ٣٠٪ بواقع ١٠٪ سنوياً استناداً إلى الشروط والأحكام الواردة بمذكرة الطرح، وإلزامها بالتعويض عن أتعاب الترافع والتقاضى وفق ما تقدره مقام اللجنة الموقرة".

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ٢٠١٦/٠٧/٠٤هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ٢٠١٨/٠٧/٠٤هـ، جاء فيها ما نصه: "إشارة إلى الموضوع أعلاه وحيث أن اللجنة الموقرة قد وجهت عدة أسئلة واستفسارات لطرفي الدعوى وقامت موكلتي بالرد على الاستفسارات الموجهة لها وقدمت الشركة المدعية مذكرة بعيدة عن استفسارات اللجنة فقد توجهت اللجنة بالاستفسارات التالية للشركة المدعية: تحديد الأساس الذي يؤسس عليه دعواه تجاه الشركة المدعى عليها وعن تحديد الخطأ الذي ارتكبه وعن الضرر الذي لحق به وعن العلاقة السببية بينهما وعن تقديم ما يثبت الاستثمار والاشتراك في الصندوق محل الدعوى، وعن تقديم نسخة من خطاب التصفية المشار إليه في صحيفة الدعوى والذي تم بناء عليه رفع الدعوى وهل استلم أي أرباح من الصندوق خلال مدة الاشتراك وما مقدارها وعن مقدار التعويض الذي يطالب به والسند الذي يستند إليه في تحديد هذا التعويض ولكن الشركة المدعية لم ترد على الأسئلة أي رد ملاق وتفصيل ذلك كالتالي: أولاً: ما ذكرته الشركة المدعية وكالة ادعاءات مرسله فمن ناحية لم ترد على استفسارات اللجنة بردود مؤيدة



ومعضدة بالمستندات والبيانات ومن ناحية أخرى فردودها مجتزئة فقد ذكرت أنه بتاريخ ٢٠١٨/٠٣/١١ م قد قامت الشركة المدعى عليها بإخطارها بقرار اتخذ في ٢٠١٧/١٠/٠٥ م بتصفية الشركة المدعى عليها وهذا مردود عليه بأن الشركة المدعى عليها لم يتم تصفيتها ولكن للظروف التي تمر بها أوصى مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة بتصفية الشركة المدعى عليها (توصية بالتصفية) وبناء على ذلك، فقد قامت الشركة المدعى عليها بمخاطبة هيئة السوق المالية بذلك وعملت وفق توجيهاتها ثم قامت بعقد عدة اجتماعات لمالكي الوحدات في الصناديق العقارية التي تديرها الشركة المدعى عليها ومنها صندوق (أ) العقاري وبناء على الدعوة للانعقاد تم عقد اجتماع لمالكي الوحدات بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٣ م للتصويت على الخيارات المتاحة أمام الصندوق، وقد قرر المشاركون في الاجتماع بالأغلبية تصفية صندوق (أ) بأقل الخسائر والبحث عن مشترٍ للأرض موضوع الصندوق. أما ما ذكرته المدعية من أنها حاولت مراراً وتكراراً استعادة قيمة استثماراتها فمردود عليه بأن المشاركة في صناديق الاستثمارات العقارية لها آلية والمدعية على علم بها كما ذكرنا وقد حضرت الاجتماع بالتاريخ المنوه عنه أعلاه ووافقت على القرار الخاص بتصفية الصندوق وفق المتبع نظاماً. ثانياً: ما ذكرته الشركة المدعى عليها في البند ثانياً الوقائع سبق الرد وللتأكيد فإن الشركة المدعية بصفتها مطور فهي على علم بما ورد في نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق بالبند السابع في النشرة والذي ينص على: "إن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يشتركون في أرباح وخسائر الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات في هذا الصندوق وستكون أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية وعلى المستثمر المحتمل أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض أو ترتفع في أي وقت ولا يمكن إعطاء تأكيد بأن استراتيجية الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر لا بشأن المبلغ الأصلي ولا بشأن أية عوائد كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كإيداع لدى أحد البنوك فإن مالكي الوحدات معرضين لربح/خسارة جزء أو جميع رأسمالهم ولهم نفس المعاملة. ثالثاً: تؤكد الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق أنها قامت بإتباع جميع الإجراءات النظامية اللازمة المتعلقة بحالة انقضاء أو تصفية الصندوق وخاصة ما يتعلق بالتنسيق مع هيئة السوق المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، ونفذت توجيهات هيئة السوق المالية ومازالت تسير في الأمر وفق النظام والشركة المدعى عليها على تواصل مستمر وتفاهم كامل مع وعندما قرر مجلس الإدارة تقديم التوصية للمساهمين بتصفية الشركة المدعى عليها بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٠٤ م تم إشعار هيئة السوق المالية مباشرة والرجوع إلى لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة من هيئة السوق المالية لمعرفة متطلبات ذلك وتمت دراسة وتقييم الموقف وتم إشعار المدعى بالمستجدات خلال أقل من شهر من تاريخ صدور قرار التوصية حيث كان إشعار المدعي بتاريخ ٢٠١٧/١١/٠٢ م (مرفق رقم ١). وليس كما ذكر المدعي بتاريخ ٢٠١٨/٠٣/١١ م.



وقد كان المدعي على تواصل مستمر مع الشركة المدعى عليها منذ تشغيل الصندوق بتاريخ ٢٠١٦/٠٣/٠٨م وقبل التشغيل أيضاً وهو مطلع على جميع تفاصيل أعمال الصندوق وعلى معرفة تامة بالتدفقات النقدية لمشروع الصندوق ويعلم أن الصندوق صندوق مغلق ولا يمكن استعادة مبلغ المشاركة إلا عند انتهاء أعمال الصندوق وفقاً لما هو موضح في مذكرة طرح الصندوق. رابعاً: قامت الشركة المدعى عليها بما يتفق مع لائحة الأشخاص المرخص ومذكرة طرح الصندوق وتوجيهات هيئة السوق المالية ببذل أقصى ما يمكن لحفظ ومراعاة مصالح المساهمين في الصندوق وذلك بالبحث عن مدير آخر لاستكمال أعمال الصندوق وتم الاتفاق المبدئي مع شركة (ب) على نقل إدارة الصندوق لها مشروط بموافقة المساهمين في الصندوق وهيئة السوق المالية، ولكون قرار النقل خاص بالمساهمين في الصندوق فقد عقد مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها) اجتماعين بتاريخ (٢٠١٨/٠٥/٠١م و٢٠١٨/٠٥/٠٨م) للتصويت على قرار النقل ورفض المساهمين نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر ونظراً لوضع السوق العقاري الغير جيد في حينها وانخفاض الطلب ودخل المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية (نفس ظروف مشروع الصندوق) طالب بعض المساهمين تصفية الصندوق وبتاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٣م تم عقد اجتماع ثالث للمساهمين الذي صوت أغلبهم بتصفية الصندوق ومن ضمنهم المدعي كما تم إيضاحه مسبقاً حيث كانت الخيارات المطروحة على مالكي الوحدات في اجتماعهم الثالث على النحو التالي: ١- إنشاء المجمع السكني مع التزام مالكي الوحدات بزيادة مساهمتهم في الصندوق بنسبة ٣٤٪ من المساهمة الأساسية وذلك من أجل تغطية مبلغ التمويل المطلوب لاستكمال تنفيذ المشروع والبالغ ٢٧ مليون ريال بالإضافة إلى تمديد أعمال الصندوق لمدة سنة ونصف تبدأ من ٢٠١٩/٠٩/٠٨م وتنتهي بتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٠٨م. ٢- نقل إدارة الصندوق إلى شركة (ب) لاستكمال تنفيذ أعمال الصندوق المتبقية مع تمديد أعمال الصندوق لمدة سنة ونصف إضافية تبدأ من ٢٠١٩/٠٩/٠٨م وتنتهي بتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٠٨م وتحمل مدير الصندوق الحالي رسوم الإدارة عن الصندوق (لصالح المدير الجديد) وذلك لفترة التمديد الإضافية الجديدة. ٣- تصفية الصندوق وذلك بتوزيع النقد المتوفر حالياً في الصندوق بعد سداد التزامات الصندوق المستحقة والمتوقعة حتى ٧ مارس ٢٠١٩م (حوالي ٣,١ مليون ريال) وعرض أرض الصندوق للبيع وفقاً للقيمة السوقية للأرض مع تحمل مالكي الوحدات الخسارة المتوقعة نتيجة الانخفاض في السوق العقاري. خامساً: من كل ما سبق يتضح لسعادتك عدم وجود أي سند أو أساس للدعوى المذكورة وعدم وجود أي سبب نظامي لطلبات المدعية لعدم وجود أي مخالفة أو تجاوز في جانب الشركة المدعى عليها كما أوضحنا، حيث أن مدير الصندوق يؤكد التزامه بجميع ما جاء في نشرة شروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار الخاصة بالصندوق وتوجيهات هيئة السوق المالية. كما نؤكد بأن الشركة المدعى عليها تتعامل مع جميع المساهمين في الصندوق ومن بينهم الشركة المدعية وفق الأنظمة المرعية في هذا الشأن ووفق تعليمات هيئة



السوق المالية، وبما يحفظ حقوق الجميع. ونفيدكم أن الشركة المدعى عليها بدأت بتصفية الصندوق وفقاً لقرار مالكي الوحدات باجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٣م وذلك على مرحلتين على النحو التالي: المرحلة الأولى: توزيع النقد المتوفر حالياً على مالكي الوحدات وتم تنفيذ ذلك بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/١٩م حيث تم تحويل النقد المتوفر حالياً إلى مالكي الوحدات ومن ضمنهم الشركة المدعية وتم إعادة لها مبلغ (٢,١٣٢,٠٠٠) اشين مليون ومائة واثان وثلاثون ألف ريال. المرحلة الثانية: عرض أرض الصندوق للبيع وفقاً للقيمة السوقية للأرض مع تحمل مالكي الوحدات الخسارة المتوقعة نتيجة الانخفاض في السوق العقاري (جاري التنفيذ). ولهذا أطلب الحكم برد شكوى الشاكي وعدم الالتفات إليها لعدم صحتها ولعدم وجود أساس نظامي لها وإلزام المدعي بالتعويض عن اتعاب الترافع والتقاضي وفق ما يقدره مقام اللجنة الموقرة".

وتم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ١٤٤٠/٠٧/١٨هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ١٤٤٠/٠٨/٠٤هـ، جاء فيها ما نصه: "أولاً: استهل وكيل الشركة المدعى عليها مذكرته الجوابية بعدد من الاستفسارات مدعياً عدم الرد عليها في حين أن تلك الاستفسارات قد وردت صراحة في لائحة الدعوى المقدمة لمقام اللجنة الموقرة وحصل وكيل المدعى على نسخة منها قبل موعد الجلسة بوقت كاف وفيما يلي إعادة لتلك الردود كي نحسم هذا الادعاء على النحو التالي: أساس الدعوى: انتهاء مدة الصندوق دون تحقيق أي من أهدافه المعلنة بمذكرة الطرح. الخطأ: تفريط وتهاون الشركة المدعى عليها وتغليب مصلحتها حيث لم تبذل عناية الشخص الحريص في إدارة الصندوق مما ترتب عليه عدم إكمال المشروع. الضرر: خسائر مادية محققة لحقت بموكلتي نتيجة عدم إكمال المشروع حبس المال تقويت فرصة استثمار المبلغ. علاقة السببية: إن الإضرار المادية والخسائر المحققة التي لحقت بموكلتي فهي من جراء تهاون الشركة المدعى عليها وتفريطها حيث لم تبذل عناية الشخص المحترف والحريص في إدارة الصندوق والانتهاك من المشروع في الوقت المحدد. ما يثبت الاستثمار والاشتراك في الصندوق: (مرفق ١). هل استلمت الشركة المدعى عليها أرباح: لم تستلم موكلتي أي أرباح. ثانياً: ذكرت الشركة المدعى عليها بمذكرة الرد الجوابية المكونة من أربعة صفحات أن ادعاءات الشركة المدعية مرسلة. إلى آخره والحقيقة لا يستقيم هذا في ظل أن لائحة الدعوى المقدمة من موكلتي لم تتجاوز الصفحة ونصف الصفحة، ووقائع الدعوى وملابساتها لم تتجاوز عدد التسعة أسطر، بينت فيها موكلتي بعبارات صريحة وواضحة أساس دعواها وما لحق بها من أضرار نتيجة تهاون وتفريط الشركة المدعى عليها. وكان من باب أولى بوكيل الشركة المدعى عليها أن يقيم الحجة على نفي أخطاء موكلته وتهاونها في حقوق موكلتي بدلاً من التلاعب بالألفاظ ووصف الأدلة الحقائق الثابتة بأنها مرسلة. ثالثاً: رداً على ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها بشأن قرار تصفية الشركة نود التوضيح بأن ما ذكرته موكلتي في هذا الخصوص فهو بناءً على ما كانت تصدره الشركة المدعى عليها من معلومات ومكاتبات رسمية أخطرت



فيها موكلتي بأن مجلس إدارة الصندوق اتخذ قرار بالتوصية للمساهمين بتصفية الشركة المدعى عليها بناء على رغبة الشريك الرئيس في الشركة المدعى عليها الذي يملك ما نسبته ٣٣,٧٣٪ من حصص الشركة المدعى عليها. رابعاً: لم يتطرق وكيل الشركة المدعى عليها لا من قريب أو من بعيد إلى موضوع الدعوى ولا إلى أسباب إهمال وتهاون مدير الصندوق ولا إلى تغليب المصالح الشخصية للشريك الرئيس الذي تتخذ القرارات من أجله وبناء على رغباته وما يحقق مصالحه. خامساً: لم تذكر الشركة المدعى عليها أو تبين ما هي العلاقة بين تصفية الشركة المدعى عليها والصندوق، وما هي أسباب عدم إكمال المشروع وما هي مؤشرات الشفافية وحسن النية في إدارة الصندوق وما هي الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها منذ قرارها بالتوصية للمساهمين بتصفية الشركة المدعى عليها في تاريخ ٢٠١٧/١٠/٠٥ م. سادساً: في تاريخ ٢٠١٨/٠٣/١١ م أخطرت الشركة المدعى عليها موكلتي بأنه بناءً على لوائح وتعليمات هيئة السوق المالية باستمرار مراعاة مصلحة مالكي الوحدات في الصناديق المشتركين بها لحين نقل إدارة الصناديق إلى مدير آخر تتوافر فيه الكفاءة والخبرة لإدارة تلك الصناديق... إلى آخره. وهنا بعد أن أقرت الشركة المدعى عليها صراحة بافتقارها إلى الكفاءة والخبرة لم تحرك ساكناً منذ هذا التاريخ ولم تقدم ما يثبت أنها قامت بأي إجراء يحقق مصلحة موكلتي. سابعاً: بناءً على ما سبق من وقائع وأحداث تثبت تهاون الشركة المدعى عليها وتغليب مصالحها على مصلحة مالكي الوحدات ومخالفتها الصريحة للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية التي تقتضي باستمرار مراعاة مصالح مالكي الوحدات فضلاً عن مخالفتها لشروط وأحكام الصندوق. فإن موكلتي تتمسك بما سبق وأن قدمته لمقام اللجنة الموقرة من طلبات".

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ١٤٤٠/٠٨/١٦ هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ١٤٤٠/٠٨/٢٠ هـ، وقد جاء فيها ما نصه: "أولاً: تؤكد الشركة المدعى عليها بأنها التزمت وملتزمة بجميع ما جاء في نشرة شروط وأحكام الصندوق ولوائح هيئة السوق المالية الخاصة بالصناديق العقارية بدون أي تهاون أو تقصير كما تدعي الشركة المدعية، ونستغرب ذلك الادعاء الغير حقيقي حيث أن الشركة المدعية هي مطور الصندوق وشريك استراتيجي ومباشر في إدارة الصندوق من قبل تأسيسه ومنذ تشغيله، وتم التنسيق مع الشركة المدعية في التشغيل في جميع أعمال الصندوق السابقة خطوة بخطوة على سبيل المثال (فكرة الصندوق، إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع الصندوق، شراء أرض الصندوق، تأهيل وتوقيع مع مكتب التصميم الهندسي، متابعة استخراج رخصة البناء، التعديلات الهندسية على مشروع الصندوق، تأهيل وتوقيع مع مكتب الإشراف الهندسي وتأهيل المقاولين) وهذه كلها من مهامه كمطور حسب ما نصت عليه شروط وأحكام الصندوق وفيما يلي ملخص لأهم إنجازات الصندوق المذكورة بالتفصيل في التقارير التي سبق أن أرسلت إلى مالكي الوحدات بشكل دوري (كل ستة أشهر) وذلك على النحو التالي: تم شراء أرض مشروع الصندوق



واستثمار النقد الفائض في قنوات استثمارية قليلة المخاطر وفقاً لما جاء في نشرة شروط وأحكام الصندوق. تم تأهيل وتوقيع مع مكتب هندسي لتصميم فكرة المشروع وتم الانتهاء من فكرة التصميم. مراجعة الدوائر الحكومية لاعتماد التصميم والتعديلات التي أجريت عليه وزيادة مساحة المباني. تم إصدار رخصة البناء للمشروع من قبل بلدية الخبر. تم اعتماد الاستشاري المشرف على المشروع (مكتب بناء للاستشارات الهندسية) من قبل مجلس إدارة الصندوق. تم الانتهاء من تأهيل مقاولي المشروع وبعد عدة اجتماعات قامت بها الشركة المدعى عليها إلى المنطقة الشرقية والاجتماع مع المقاولين وإجراء زيارات ميدانية لبعض مشاريع المقاولين وذلك كله بالتنسيق وبوجود الشركة المدعية تم الوصول على السعر النهائي للتنفيذ وذلك على النحو التالي:

اسم الشركة	السعر النهائي بالريال
شركة (أ)	٦١,٧٠٠,٠٠٠
شركة (ب)	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة (ج)	٥٧,٢٦٣,٩١٣

بناءً على الأسعار النهائية للمقاولين فإن هناك احتياج إلى تمويل للمشروع يتراوح ما بين ٢٢ إلى ٢٧ مليون ريال، مع العلم بأن دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع كانت قد قدرت قيمة التمويل بحدود ١١,٤ مليون ريال، ولكن نظراً لزيادة مساحات البناء والمساحات الاقتصادية للمشروع عن ما تم تحديده في دراسة الجدوى الاقتصادية حيث بلغت إجمالي مساحات البناء حسب رخصة البناء ٢٠,٨٨٢ م^٢ بينما تم تقديرها في دراسة الجدوى الاقتصادية بحوالي ١٤,٦٩٠ م^٢ لذا فإنه يتطلب زيادة في التكاليف الاستثمارية للمشروع وزيادة في المساحات التأجيرية للمشروع من ناحية أخرى مما يعني زيادة في الكفاءة الاقتصادية للمشروع. كان لزاماً على الشركة المدعى عليها البحث عن مصدر تمويل للمشروع قبل التوقيع مع المقاول لكيلا يتم أي تعثر عند نهاية المشروع. ونشير إلى أن الشركة المدعية على علم بالتأخير الحاصل للصندوق والذي كان سببه الرئيسي المخاطر التي واجهت مجال الاستثمار (السوق العقاري) والمخاطر النظامية بالإضافة للمخاطر التي أصابت سوق القطاع العقاري بالكامل بما فيها صندوق (أ) العقاري والتي تم الإفصاح عنها في نشرة شروط وأحكام الصندوق. كما نشير إلى أن الشركة المدعى عليها هي مساهم الصندوق ولحقها نفس الضرر الذي أصاب كامل مساهمي الصندوق. ثانياً: نفيدكم أن الشركة المدعى عليها هي أحد مالكي وحدات الصندوق بنفس حقوق والتزامات كامل مالكي الوحدات دون أي تمييز وليس من المعقول أن يكون هناك شخص يسمح بإلحاق الضرر في نفسه بتهاون أو تقصير في حقه أو في حقوق الآخرين. ثالثاً: ذكرت الشركة المدعية بأن مجلس إدارة الصندوق اتخذ قرار بالتوصية للمساهمين بتصفية الشركة المدعى عليها



وهذا كلام غير صحيح حيث أن هناك مجلس إدارة مستقل للصندوق عن مجلس إدارة الشركة المدعى عليها وكما تم ذكره سابقاً بأنها كانت توصية من مجلس إدارة الشركة المدعى عليها ولم تنفذ أو ترفع إلى المساهمين إلى حين إنهاء أعمال الصناديق المدارة من الشركة المدعى عليها أو تحويلها إلى مدير آخر حسب توجيهات هيئة السوق المالية والشركة ما زالت قائمة وتمارس أعمالها حتى تاريخه. رابعاً: تكرر الشركة المدعية بوجود إهمال وتهاون من مدير الصندوق في إدارة وتشغيل الصندوق الذي كان لها دور كبير فيه وهذا من أجل الحصول مكتسبات غير مستحقة ونؤكد بأن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق يغلب مصلحة مالكي الوحدات قبل أي شيء آخر. خامساً: كما تؤكد الشركة المدعى عليها بأن الصندوق تأثر بالوضع الاقتصادي بشكل عام وفقاً لما تم ذكره أعلاه وليس بتوصية تصفية الشركة المدعى عليها كما تدعي الشركة المدعية. سادساً: عملت الشركة المدعى عليها كل ما بوسعها لاستمرار عمل الصندوق بنقله إلى مدير آخر وفقاً لما تم إيضاحه في المذكرات السابقة، وعقدت اجتماعين للتصويت على نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر ونظراً لوضع السوق العقاري الذي لا يخفى على أحد (سوى الشركة المدعية التي أعدت دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع) والمتمثل على سبيل المثال بانخفاض أسعار تأجير وبيع وحدات المجمعات السكنية وزيادة نسبة الشاغر فيها فقد طلب بعض مالكي الوحدات خلال الاجتماعين تصفية الصندوق وتم عقد اجتماع ثالث بخيارات مختلفة (١- الاستمرار ٢- نقل إدارة الصندوق ٣- تصفية الصندوق) وقد طالب ٩٣٪ من مالكي الوحدات الذي حضروا الاجتماع بتصفية الصندوق بأقل الخسائر وتنازل الشركة المدعى عليها عن المصاريف المستحقة لها وقد وافقت ونفذت الشركة المدعى عليها على طلب مالكي الوحدات. سابعاً: كما ننوه إلى أن الشركة المدعية كأحد مالكي وحدات في الصندوق قد حضرت اجتماع مالكي الوحدات الثالث المنعقد بتاريخ ١٣/٠٩/٢٠١٨م وطلبت تصفية الصندوق مثل أغلب مالكي الوحدات الذين حضروا الاجتماع. ولهذا أطلب الحكم برد شكوى الشاكي وعدم الالتفات إليها لعدم صحتها ولعدم وجود أساس نظامي لها وإلزام المدعي بالتعويض عن أتعاب الترافع والتقاضي وفق ما يقدره مقام اللجنة الموقرة.

وتم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ٢٣/٠٨/١٤٤٠هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ٠٧/٠٩/١٤٤٠هـ، وجاء فيها ما نصه: "أولاً: وكما يتضح لمقام اللجنة الموقرة أن مذكرة الرد المقدمة من وكيل الشركة المدعية قد جاءت بأقوال مرسلة تبين خطوات تأسيس الصندوق وسرد ما قامت به الشركة المدعى عليها من خطوات في محاولة لعدم الخوض في تفاصيل وملابسات الدعوى والتتصل من التهاون والقصور الثابت في حق الشركة المدعى عليها. ثانياً: ذكر وكيل الشركة المدعى عليها أن موكلتي هي مطور الصندوق وشريك استراتيجي، بالفعل إن موكلتي هي مطور المشروع وبمناسبة ذلك فإن هناك دعوى قضائية مقيدة بالرقم ٨٦٢ عام ١٤٤٠هـ لدى الدائرة التاسعة



بالمحكمة التجارية بجهة مقامة من موكلتي ضد الشركة المدعى عليها لمطالبتها بقيمة الأضرار المادية التي لحقت بها من جراء ما تكبدته من نفقات ومصاريف ومرتببات مقابل ما قامت به من استعدادات للبدء في تنفيذ المشروع قبل أن يتكشف لها النية الحقيقية للشركة المدعى عليها في عدم تنفيذ المشروع وأن الأمر برمته ما كان إلا لتحقيق منافع خاصة للشركة المدعى عليها. ثالثاً: الدليل على ذلك ما ورد عن وكيل الشركة المدعى عليها بالنقطة الثامنة من الفقرة أولاً من مذكرة الرد والتي قد جاء فيها 'كان لزاماً على الشركة المدعى عليها البحث عن مصدر تمويل للمشروع... الخ' ونسأل الشركة المدعى عليها حول ما ورد بالفقرة أولاً التي تضمنت عشرة نقاط تبين فيها ما قامت به من خطوات نحو تنفيذ المشروع وهي على حد قولها وحسب الترتيب الوارد (تم شراء الأرض - تأهيل والتوقيع مع مكتب هندسي - مراجعة الدوائر الحكومية - إصدار رخصة البناء - اعتماد الاستشاري - تأهيل مقاول المشروع) ثم جاء في النقطة/الإجراء رقم (٨) 'كان لزاماً على الشركة المدعى عليها البحث عن مصدر تمويل للمشروع... الخ' هل إن البحث عن مصدر التمويل يأتي بعد كل تلك الإجراءات؟ إن الشركة المدعى عليها هي شركة متخصصة في إدارة الأصول وإنشاء الصناديق ومرخص لها بذلك ومن المفترض أنها تبذل عناية الشخص المحترف والحريص وأن تعمل من خلال خطة واضحة ودراسة جدوى تلامس الواقع، أما وعلى حد قولها تبدأ المشروع وتشتري الأرض وتباشر كل هذا الكم من الإجراءات التي أشارت إليها بمذكرة الرد وتلقي بكم كبير من المصاريف والنفقات على عاتق المستثمرين وهي لا يتوافر لديها مصدر تمويل للمشروع أو حتى تفكر فيه ابتداءً فالحقيقة هناك أمر غير واضح بعيد كل البعد عن الشفافية والحق ضرراً محققاً بموكلتي، ويخالف تعليمات هيئة السوق المالية ولائحة الأشخاص المرخص لهم. رابعاً: وكسابقة لم يتطرق وكيل الشركة المدعى عليها لا من قريب أو من بعيد إلى موضوع الدعوى ولا إلى أسباب إهمال وتهاون مدير الصندوق ولا إلى تغليب المصالح الشخصية للشريك الرئيس الذي تتخذ القرارات من أجله وبناء على رغباته وما يحقق مصالحه. وبناء على ما سبق فإن موكلتي تتمسك بما سبق وأن قدمته لمقام اللجنة الموقرة من طلبات".

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٩ هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ١٤٤٠/٠٩/١٧ هـ، وقد جاء فيها ما نصه: "تكرر الشركة المدعى عليها وتعيد في مذكراتها ادعاءات مرسلة لا سند لها ولا بينة وجميع هذه الادعاءات تم الرد عليها في مذكراتنا السابقة ولذلك فإننا نرد بإيجاز على ادعاءات الشركة المدعية وما جاء في مذكرتها الأخيرة المشار إليها أعلاه وذلك كالآتي: أولاً: إن ما تسميه الشركة المدعية محاولات من الشركة المدعى عليها للخوض في بيان خطوات تأسيس صندوق (أ) العقاري هو لب وأساس الدعوى حيث إن الشركة المدعية تزعم أن الشركة المدعى عليها قد تهافتت في عملها وفي أداء واجباتها تجاه الصندوق وتطالب بإعادة قيمة اشتراكها في الصندوق على هذا الأساس، وهذا غير صحيح ولا يستند إلى منطق أو



نظام ولذلك كان لزاماً على الشركة المدعى عليها أن توضح ما تم من إجراءات بشأن تأسيس الصندوق وما قامت به الشركة المدعى عليها من خطوات متفقة تماماً مع النظام ومع توجيهات هيئة السوق المالية وقد استدعى ذلك ذكر ملخص لإنجازات صندوق (أ) العقاري في المذكرة السابقة لتأكيد عدم وجود أي تقصير أو تهاون كما تدعي الشركة المدعية لتحقيق مكاسب غير مستحقة وأن الشركة المدعى عليها قامت بجميع الأعمال المطلوبة منها وفقاً لما جاء في نشرة شروط وأحكام الصندوق واللوائح التنظيمية الخاصة بالصندوق والصادرة من هيئة السوق المالية. ثانياً: ذكر وكيل الشركة المدعية أن هناك دعوى قضائية مقيدة بالرقم (- -) عام ١٤٤٠هـ لدى الدائرة التاسعة بالمحكمة التجارية بجدة مقامة من الشركة المدعية على الشركة المدعى عليها ، ونؤكد أنه لا توجد لدى الشركة المدعى عليها أية معلومات عن هذه الدعوى ولم يصلهم أي تبليغ بدعوى قضائية بهذا الخصوص من أي جهة رسمية حتى تاريخه. ومن ناحية أخرى فإننا نرد على ما تطالب به الشركة المدعية من تعويض تزعم أنه مستحق لها بسبب ما تدعي أنه لحق بها من أضرار ومصاريف ، نرد عليه بأنه طلب لا سند له ولا سبب حيث إن المشتركين في الصندوق مشتركون في أرباح وخسائر الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات في الصندوق والمعروف أن أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية وعلى المستثمر المحتمل أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض أو ترتفع في أي وقت ولا يمكن إعطاء تأكيد بأن استراتيجية الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر لا بشأن المبلغ الأصلي ولا بشأن أية عوائد أو أرباح أو عدم وقوع خسائر كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كإيداع لدى أحد البنوك فإن مالكي الوحدات معرضين لربح/خسارة جزء أو جميع رأس مالهم بناء على ما يواجه الصندوق من ظروف وملابسات وما يعتري السوق من تقلبات ما بين انخفاض وارتفاع. ثالثاً: أما بخصوص ادعاء وكيل الشركة المدعية في النقطة الثالثة من مذكرتهم الأخيرة بأن دليل التقصير يتمثل بأن الشركة المدعى عليها فكرت بالبحث عن التمويل بعد أن قامت بعدة خطوات نحو تنفيذ مشروع الصندوق وهذا غير صحيح ومخالف للواقع الذي تعلمه الشركة المدعية قبل غيرها ، حيث إن مبلغ التمويل واضح منذ تشغيل الصندوق ومذكور في تقارير مالكي الوحدات الدورية بالنص التالي: 'من المخطط له الحصول على تمويل بقيمة ١١,٤٢٣,٦٥٨ ريال عند الحاجة لتغطية تكاليف المشروع' ، وكما هو مذكور عند الحاجة حيث إن المبلغ بسيط وكان من المخطط تغطيته بتخفيض تكلفة الإنشاءات نظراً لوضع السوق في حينه بالإضافة إلى تأخير دفعة المقاول الأخيرة وحجزها لمدة سنة من انتهاء المشروع (دفعة حسن الأداء) وهذا قبل اللجوء إلى تمويل خارجي وذلك بناءً على دراسة جدوى المشروع الأولية التي تم إعدادها بواسطة الشركة المدعية (وهي الشركة المدعية نفسها) وأخذت مقابلها أتعاب ، وكما أشرنا سابقاً فإن مبلغ التمويل ارتفع بناءً على الأمور الفنية التي تمت بمعرفة الشركة المدعية التي هي المطور للمشروع والمتابعة



لخطواته كلها منذ البداية مروراً بكل ما تعرض له المشروع من ظروف وأحوال. ولذلك فإنه ليس صحيحاً ما تشير إليه الشركة المدعية من أن شركة (...) اشترت الأرض وبدأت المشروع وباشرت هذا الكم من الإجراءات وصرفت ما صرفت وهي لا يتوافر لديها مصدر تمويل للمشروع فقد اتضح أمام سعادتكم زيف ادعاءات الشركة المدعية وعدم صحتها؛ لأن شركة (...) بذلت عناية الحريص وأدت ما هو مطلوب منها وفق نشرة الشروط والأحكام وطبقاً لتوجيهات هيئة السوق المالية دون أي تقصير أو إهمال أن تهاون. رابعاً: تصر الشركة المدعية وتعيد أننا لم نتطرق (من قريب أو من بعيد) لموضوع الدعوى وما تدعيه من إهمال وتهاون رغم كل ما سردناه من وقائع وما أوضحناه من حقائق حيث من المؤكد أن الصندوق تأثر بالوضع الاقتصادي بشكل عام للسوق العقاري وفقاً لما تم ذكره سابقاً وهذا واضح على أسعار العقارات والقيمة الإيجارية لها ونسب الشواغر الموجودة في السوق. كما نؤكد مرة أخرى إلى أن الشركة المدعية كأحد مالكي وحدات في الصندوق قد حضرت اجتماع مالكي الوحدات الثالث المنعقد بتاريخ ١٣/٠٩/٢٠١٨م وطلبت تصفية الصندوق مثل غالبية مالكي الوحدات الذين حضروا الاجتماع، ولا ندري لماذا طالبت بالتصفية ورأت أنها هي الحل الأمثل ثم أقامت الدعوى للمطالبة بالتعويض. أصحاب السعادة: من كل هذا يبدو جلياً أمام سعادتكم أن دعوى الشركة المدعية لا تقوم على أساس ولا تستند إلى أي سند شرعي أو نظامي، وقد أوضحت شركة (...) وبينت بالأسانيد والبيانات أنها اتبعت في عملها وإدارتها للصندوق كل الخطوات النظامية والإجراءات المتبعة وفق شروط وأحكام الصندوق و بناء على توجيهات ومتابعة هيئة السوق المالية في ظل الظروف التي واجهت سوق العقار وواجهت الصندوق وإدارته لهذا، ولعدم صحة دعوى الشركة المدعية ولعدم استحقاقها لأي من طلباتها التي تطلب بها فإنني ألتمس رد دعواها والتزام الشركة المدعية بتعويض الشركة المدعى عليها عن أتعاب الترافع والتقاضى وفق ما تقدره اللجنة الموقرة".

وتم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ٢٠/٠٩/١٤٤٠هـ مع طلب جوابها

عنها، دون أن يصل منها رد.

وفي تاريخ ١٩/١١/١٤٤٠هـ خاطبت اللجنة الشركة المدعية بطلب الإجابة عن المذكرة الجوابية المقدمة من شركة (...) الواردة للجنة في تاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٠هـ، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ٢٦/١١/١٤٤٠هـ، جاء فيها ما نصه: "فهذه مذكرة رد مقدمة وكالة عن الشركة المدعية رداً على مذكرة الرد المقدمة من الشركة المدعى عليها المؤرخة في ١٧/٠٩/١٤٤٠ - ٢٢/٠٥/٢٠١٩ والمرسلة لنا منذ أربعة أيام تقريباً. أولاً: منذ أن تقدمنا للجنة الموقرة بالدعوى الماثلة لم تقدم شركة (...) أي دليل أو مستند ينفي صحة ادعاء موكلتي فضلاً عن أن جميع مذكرات الرد المقدمة من شركة (...) ما هي إلا عملية قص ولصق لعبارات متكررة بهدف عدم الخوض في تفاصيل وملابسات الدعوى وإخفاء ما هو ثابت في حقها من تهاون وقصور والقصد الحقيقي التي كانت تسعى إليه شركة (...) من تأسيس هذا الصندوق.



ثانياً: تؤكد موكليتي على أن هناك دعوى قضائية مقيدة بالرقم ٨٦٢ لعام ١٤٤٠هـ لدى الدائرة التاسعة بالمحكمة التجارية بجدة لمطالبة شركة (....) بقيمة الأضرار المادية التي لحقت بها على النحو المبين بلائحة تلك الدعوى، والثابت منها أن شركة (....) لم تكن لديها النية في تنفيذ أعمال الصندوق وأن تأسيس الصندوق ابتداء لم يكن إلا لغرض تحقيق أغراض ومصالح شخصية للشركة المدعى عليها، والدليل على ذلك واضحة بجلاء من خلال استقراء الوقائع منذ الإعلان عن تأسيس الصندوق وحتى تاريخه. (مرفق رقم ١) ثالثاً: تعمدت شركة (....) مراراً وتكراراً إغفال التطرق إلى ملابسات التهاون الحاصل في حقوق المستثمرين وتغليب مصالح الشريك الرئيس الذي تتخذ القرارات من أجله وبناء على رغباته وما يحقق مصالحه وحصرت دفاعها في أقوال مرسلة ونفي عشوائي ومتعمد للوقائع والملابسات الثابتة، الأمر الذي سوف يطيل أمد النزاع ويعرقل تطبيق العدالة. لذا وبناء على ما سبق فإن موكليتي تكتفي بهذا الرد وتتمسك بما سبق وأن قدمته لمقام اللجنة الموقرة من طلبات".

وتم تزويد شركة (....) بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ٢٧/١١/١٤٤٠هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرةً جوابيةً منها في تاريخ ٠٣/١٢/١٤٤٠هـ، وقد جاء فيها ما نصه: "أولاً: لم تقدم الشركة المدعية أي جديد في مذكرتها المؤرخة في ٢٥/١١/١٤٤٠هـ الموافق ٢٨/٠٧/٢٠١٩م حيث لم تقدم حتى الآن - وطوال مدة هذه الدعوى - أي بينة على دعواها وقد أوضحنا في مذكراتنا السابقة جميع الخطوات والإجراءات التي قامت بها الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق ومنها تأكد أنها لم تخالف شروط وأحكام الصندوق ولا أياً من الأنظمة السارية أو تعليمات الجهات المختصة، وبمتابعة مستمرة مع هيئة السوق المالية خاصة وأن الشركة المدعية كانت حاضرة في جزء كبير من الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها حيث أنها هي مطور المشروع والعارف والمتابع لكل الخطوات وقد شاركت الشركة المدعى عليها في اجتماع مالكي وحدات صندوق (أ) العقاري كما أننا شرحنا كل تلك الخطوات والإجراءات في مذكراتنا السابقة وخاصة المذكرة المؤرخة في ٢٠/٠٨/١٤٤٠هـ وكذلك المذكرة المؤرخة في ١٨/٠٧/١٤٤٠هـ وغيرها من المذكرات ونحيل إليها منعاً للتكرار وحفاظاً على وقت اللجنة الثمين. ثانياً: أما إشارة وكيل الشركة المدعية إلى دعوى قال إنها مقامة على الشركة المدعى عليها أمام المحكمة التجارية فتؤكد أنه لا علم لنا بوجود أي دعوى كما تزعم الشركة المدعية، كما أن الشركة المدعية لم توضح ما علاقة الدعوى التي تدعيها بهذه الدعوى. ثالثاً: تقول الشركة المدعية بأن الشركة المدعى عليها 'لم تقدم أي دليل أو مستند ينفي صحة ادعاء الشركة المدعية' وكأنني بالشركة المدعية تحاول أن ترمي بعبء الإثبات على الشركة المدعى عليها لنفي دعوى الشركة المدعية، وهذا غريب حيث أن البينة على المدعي واليمين على من أنكر كما قال رسولنا الكريم عليه أفضل الصلاة والسلام. ولهذا فإن من الواضح أن الشركة المدعية هي التي يقع عليها عبء لإثبات دعواها ولكنها لم تتمكن من إثباتها



فلجأت إلى محاولة تحويل عبء الإثبات على الشركة المدعى عليها وهذا لا يجوز لا شرعاً ولا نظاماً. أصحاب السعادة: حيث إن الشركة المدعية اكتفت بما قدمت، وهي لم تقدم إلا ادعاءات مرسلة بلا سند ولا بينة في دعوى لا أساس لها، فإننا نكتفي بما قدمنا من دفع حقيقية وصحيحة وبما أثبتناه من اتباع الشركة المدعى عليها الخطوات والإجراءات النظامية السليمة في كل ما يتعلق بصندوق (أ) العقاري. أصحاب السعادة: حيث لم تقدم الشركة المدعية ما يسند دعواها التي جاءت خاوية وخالية من أي بينة خاصة وأن الشركة المدعى عليها أثبتت أنها قامت بالإجراءات النظامية المتبعة وفق التعليمات السارية وبعلم ومتابعة من هيئة السوق المالية. لهذا فإنني ألتمس رد دعوى الشركة المدعية لعدم صحتها ولعدم تقديم ما يثبتها وإلزام الشركة المدعية بتعويض الشركة المدعى عليها عن أتعاب الترافع والتقاضى وفق ما تقرره اللجنة الموقرة".

وفي تاريخ ١٩/١٢/١٤٤٠هـ خاطبت اللجنة الشركة المدعى عليها بكتاب جاء فيه ما نصه: "١- جاء في المذكرة الجوابية المقدمة من قبلكم في تاريخ ١٤/٠٦/١٤٤٠هـ ما يلي نصه: '... قرر المشاركون في الاجتماع بالأغلبية تصفية صندوق (أ) بأقل الخسائر والبحث عن مشترٍ للأرض موضوع الصندوق، وتجدر الإشارة إلى أن الشركة المدعية كانت ممثلة وحاضرة في هذا الاجتماع وقد وقعت بالموافقة على المقترح الذي أقره اجتماع مالكي وحدات الصندوق بتصفية الصندوق وبيع الأرض (مرفق مستند رقم ٣)'. نأمل تزويد اللجنة بالنسبة التي يمثلها ملاك الوحدات الموقعين على المقترح. ٢- جاء في المذكرة الجوابية المقدمة منكم في تاريخ ١٨/٠٧/١٤٤٠هـ ما يلي نصه: '... المرحلة الأولى: توزيع النقد المتوفر حالياً على مالكي الوحدات وتم تنفيذ ذلك بتاريخ ١٩/٠٣/٢٠١٩م حيث تم تحويل النقد المتوفر حالياً إلى مالكي الوحدات ومن ضمنهم الشركة المدعية (المدعي) وتم إعادة لها مبلغ (٢,١٣٢,٠٠٠) اثنين مليون ومائة واثان وثلاثون ألف ريال.. المرحلة الثانية: عرض أرض الصندوق للبيع وفقاً للقيمة السوقية للأرض مع تحمل مالكي الوحدات الخسارة المتوقعة نتيجة الانخفاض في السوق العقاري (جاري التنفيذ...)' نأمل تزويد اللجنة بما يثبت تسليم الشركة المدعية للمبلغ المذكور، بالإضافة للإفادة عما إذا تم الانتهاء من المرحلة الثانية للتصفية. ٣- هل تم تمديد مدة الصندوق بعد تاريخ انتهائه. وقد طلبت اللجنة من الشركة المدعى عليها الرد على هذه الاستفسارات.

وفي تاريخ ٢٠/١٢/١٤٤٠هـ وردت اللجنة مذكرةً جوابيةً من الشركة المدعية، وقد جاء فيها ما نصه: "أولاً: منذ أن تقدمنا للجنة الموقرة بالدعوى الماثلة لم تقدم الشركة المدعى عليها أي دليل أو مستند ينفي صحة ادعاء موكلتي فضلاً عن أن جميع مذكرات الرد المقدمة من الشركة المدعى عليها ما هي إلا عملية قص ولصق لعبارات متكررة بهدف عدم الخوض في تفاصيل وملابسات الدعوى وإخفاء ما هو ثابت في حقها من تهاون وقصور والقصد الحقيقي التي كانت تسعى إليه الشركة المدعى عليها من تأسيس هذا



الصندوق. ثانياً : تؤكد موكلتي على أن هناك دعوى قضائية مقيدة بالرقم (- -) لعام ١٤٤٠هـ لدى الدائرة التاسعة بالمحكمة التجارية بجدة لمطالبة الشركة المدعى عليها بقيمة الأضرار المادية التي لحقت بها على النحو المبين بلائحة تلك الدعوى ، والثابت منها أن الشركة المدعى عليها لم تكن لديها النية في تنفيذ أعمال الصندوق وأن تأسيس الصندوق ابتداء لم يكن إلا لغرض تحقيق أغراض ومصالح شخصية للشركة المدعى عليها ، والدليل على ذلك واضحة بجلاء من خلال استقراء الوقائع منذ الإعلان عن تأسيس الصندوق وحتى تاريخه (مرفق رقم ١) ثالثاً : تعمدت الشركة المدعى عليها مراراً وتكراراً إغفال التطرق إلى ملابسات التهاون الحاصل في حقوق المستثمرين وتغليب مصالح الشريك الرئيس الذي تتخذ القرارات من أجله وبناء على رغباته وما يحقق مصالحه وحصرت دفاعها في أقوال مرسله ونفي عشوائي ومتعمد للوقائع والملابسات الثابتة ، الأمر الذي سوف يطيل أمد النزاع ويعرقل تطبيق العدالة. لذا وبناء على ما سبق فإن موكلتي تكتفي بهذا الرد وتتمسك بما سبق وأن قدمته لمقام اللجنة الموقرة من طلبات".

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ١٢/٢١/١٤٤٠هـ مع طلب جوابها عنها ، وفي تاريخ ١٢/٢٤/١٤٤٠هـ وردت اللجنة مذكرةً جوابيةً من الشركة المدعى عليها ، جاء فيها ما نصه: "١- كانت نسبة مالكي الوحدات الموقعين على مقترح التصفية في اجتماعهم الثالث بتاريخ ١٣/٠٩/٢٠١٨م من إجمالي مساهمة مالكي الوحدات (طرح خاص) الذين يملكون ٨٧٪ من رأس مال الصندوق (مرفق ملخص الاجتماع) وفقاً لما يلي: ٤١,٠٩٪ من إجمالي مالكي وحدات الطرح الخاص. ٩٢,٨٦٪ من إجمالي مالكي وحدات الطرح الخاص الذين حضروا الاجتماع. حيث تم استبعاد مساهمة الأطراف ذي العلاقة من النسب أعلاه وهم (مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها) وحصته ٨٪ من رأسمال الصندوق والمطور الشركة المدعية وحصته ٥٪ من رأسمال الصندوق). مرفق لكم مستند ملخص اجتماع مالكي الوحدات في الصندوق موضحاً فيه النسب المئوية التي يمثلها ملاك الوحدات الموقعين (مرفق رقم ١). ٢- مرفق لكم إشعار تحويل مبلغ ٢,١٣٢,٠٠٠ ريال إلى الشركة المدعية عن طريق البنك (أ) (مرفق رقم ٢). ونفيدكم بأنه جاري العمل في المرحلة الثانية من التصفية حيث تم تسويق وعرض أرض الصندوق للبيع في السوق. ولم يتم استلام أي عروض جادة حتى تاريخه وذلك نظراً لوضع السوق العقاري بشكل عام. ٣- لم يتم تمديد أعمال الصندوق حيث تم إنهاء أعمال الصندوق بوضعه الحالي بتاريخ ٠٨ مارس ٢٠١٩م حسب طلب مالكي الوحدات وسيتم إعادة باقي حقوق مالكي الوحدات بعد بيع أرض الصندوق وقد تم إشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات بذلك".

وتم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ٠١/٠١/١٤٤١هـ مع طلب جوابها عنها.



وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ، وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠٤هـ وردت اللجنة مذكرتان جوابيتان من الشركة المدعى عليها لم تخرج في مضمونها عما سبق أن تقدمت به في مذكرتها الجوابية المؤرخة في ١٤٤٠/١٢/٢٤هـ.

وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/١٣هـ وردت اللجنة مذكرةً جوابيةً من الشركة المدعية، وجاء فيها ما نصه: "أولاً: لم تبين الشركة المدعى عليها أن نتائج التصويت قد انتهت إلى رفض مقترح الشركة المدعى عليها وربطوا قبول مقترح التصفية بأن تتنازل الشركة المدعى عليها (مديرة الصندوق) عن الأتعاب والمصروفات المستحقة له منذ تأسيس الصندوق وحتى انتهاء التصفية نظراً لسوء الإداء وتهاونها الواضح في إدارة الصندوق. ثانياً: فيما يخص مقترح الشركة المدعى عليها بالبحث عن مشتري لأرض المشروع خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الاجتماع الذي تم بتاريخ ١٤٤٠/١/٣هـ فكما يتبين أنه قد مر عاماً كاملاً ولم تلقي الشركة المدعى عليها بالاً في هذا الخصوص ولم تخطر مالكي الواحدة بما أسفر عنه مقترح بيع الأرض واكتفت بما ذكر بالتقرير المعد في شهر يوليو ٢٠١٩ بان سعر الأرض انخفض بمعدل ٢٢٪. ثالثاً: وكما هو الحال لم تحرك الشركة المدعى عليها ساكناً وبقيت على تهاونها في حقوق مالكي الوحدات وتعتمد إغفال التطرق إلى أي تفاصيل أو ملابسات تكشف عن سوء إدارتها وتهاونها في حقوق المستثمرين وتغليب مصالح الشريك الرئيس الذي تتخذ القرارات من أجله وبناء على رغباته وما يحقق مصالحه. لذا وبناء على ما سبق فإن موكلتي تتمسك بما سبق وأن قدمته لمقام اللجنة الموقرة من طلبات."

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ١٤٤١/٠١/١٥هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت إجابتها في تاريخ ١٤٤١/٠١/٢٥هـ، وقد جاء فيها ما نصه: "تواصل الشركة المدعية ادعاءاتها المرسله غير المؤيدة بأي بيانات وحيث إن القاعدة هي أن البينة على المدعي واليمين على من أنكر، وحيث أنه يقع على الشركة المدعية عبء إثبات دعواها وحيث إنها لم تفعل فيتعين رد الدعوى لعدم صحتها ولأنها لا تقوم على أساس لأن الشركة المدعية كانت متابعة لكل الإجراءات المتخذة من قبل الشركة المدعى عليها أولاً بأول وقد كانت الشركة المدعى عليها حريصة على إتباع الأنظمة والتعليمات السارية في هذا الشأن وحريصة كذلك على المتابعة مع هيئة السوق المالية ضماناً لحقوق المساهمين. ورغم ذلك فإننا نرد على ادعاءات الشركة المدعية بالآتي: أولاً: ادعاء الشركة المدعية: لم تبين الشركة المدعى عليها أن نتائج التصويت قد انتهت إلى رفض مقترح الشركة المدعى عليها وربطوا قبول مقترح التصفية بأن تتنازل المدعى عليها / مديرة الصندوق عن الأتعاب والمصروفات المستحقة له منذ تأسيس الصندوق وحتى انتهاء التصفية نظراً لسوء الإداء وتهاونها الواضح في إدارة الصندوق. رد الشركة المدعى عليها: هذا كلام غير صحيح حيث أن مدير الصندوق قام بإشعار جميع مالكي الوحدات بقراره حول مقترحهم وقد وافق ما نسبته ٨٠٪ من مالكي الوحدات الذين حضروا الاجتماع على قرار مدير الصندوق حيث كان مقترح



مالكي الوحدات يتحدث عن المصاريف المستحقة المعروضة عليهم في الصفحة رقم ٩ من اجندة اجتماع مالكي الوحدات وليس كما تدعي الشركة المدعية منذ تأسيس الصندوق مع العلم أن هناك مالكي وحدات لم يحضروا الاجتماع ووافقوا على إشعار مدير الصندوق بالتصفية وتم توضيح جميع ما حدث لجميع مالكي الوحدات في الصفحة رقم ٣ من التقرير السنوي المرسل لهم في ديسمبر ٢٠١٨م وذلك بالنص التالي: "نتائج اجتماع مالكي الوحدات الثالث الذي عقد خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٨م تم إرسال دعوات إلى جميع مالكي وحدات الصندوق لحضور اجتماع مالكي الوحدات الثالث بتاريخ ١٣/٠٩/٢٠١٨م وذلك من أجل التصويت على الخيارات الثلاثة المتاحة أمام الصندوق والتي تتلخص ب (١ - الاستمرار في مشروع الصندوق مع تعهد مالكي الوحدات بزيادة حصتهم في الصندوق وذلك لتغطية تمويل المشروع ٢ - نقل إدارة الصندوق إلى مدير آخر ٣ - تصفية الصندوق حالاً وذلك بعد سداد كافة المصاريف المستحقة واللاحقة على الصندوق)، وبلغت نسبة الحضور في الاجتماع من غير حصة مدير الصندوق والمطور ٤٤,٢٥٪ من إجمالي مساهمة مالكي الوحدات الذين يملكون ٨٧٪ من رأس مال الصندوق وأقترح مالكي الوحدات الحاضرين في الاجتماع خيار جديد يتلخص في تصفية الصندوق بأقل الخسائر الممكنة وذلك بتنازل مدير الصندوق على المصاريف المستحقة واللاحقة وعرض أرض الصندوق للبيع خلال ستة أشهر وتم عرض المقترح على مدير الصندوق الذي بدوره وافق على المقترح بالتنازل عن المصاريف المستحقة واللاحقة له ابتداء من ١ يناير ٢٠١٨م مع سداد الصندوق للمصاريف المستحقة عليه قبل تاريخ ١ يناير ٢٠١٨م لصالح مدير الصندوق وقد تم إشعار مالكي الوحدات بذلك وقد وافق على إشعار التصفية ما نسبته ٨٠٪ من إجمالي مالكي الوحدات الذين حضروا الاجتماع. " (مرفق رقم ١: أجندة اجتماع مالكي وحدات الصندوق المنعقد بتاريخ ١٣/٠٩/٢٠١٨م مرفق رقم ٢: اقتراح مالكي الوحدات في اجتماع ١٣/٠٩/٢٠١٨م. مرفق رقم ٣: إشعار مالكي الوحدات بقرار مدير الصندوق حول مقترحهم. مرفق رقم ٤: تقرير مالكي وحدات الصندوق في ديسمبر ٢٠١٨م) ثانياً: ادعاء الشركة المدعية: فيما يخص مقترح الشركة المدعى عليها بالبحث عن مشتري لأرض المشروع خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الاجتماع الذي تم بتاريخ ١٣/٠٩/٢٠١٨م فكمما يتبين أنه قد مر عاماً كاملاً ولم تلقي الشركة المدعى عليها بالأ في هذا الخصوص ولم تخطر مالكي الوحدة بما أسفر عنه مقترح بيع الأرض واكتفت بما ذكر بالتقرير المعد في شهر يوليو ٢٠١٩م بأن سعر الأرض انخفض بمعدل ٢٢٪. رد الشركة المدعى عليها: نؤكد أن البحث عن مشتري لأرض المشروع تم طرحه من قبل مالكي الوحدات خلال الاجتماع حسب المرفق رقم ٢ وليس كما تدعي الشركة المدعية من قبل مدير الصندوق وأن بيع الأرض يعتمد على وضع وحركة السوق العقاري وليست على رغبتنا، وقد قام مدير الصندوق منذ اعتماد قرار التصفية ابتداء من ديسمبر ٢٠١٨م بمخاطبة عدة جهات لتسويق وبيع أرض الصندوق ونظراً لوضع السوق العقاري لم نستلم أي عرض جاد لشراء الأرض حتى تاريخه (باستثناء عرض



واحد وبسعر بخس لأرض الصندوق وذلك بأقل من قيمة التقييم في حينه بنسبة ٤٠٪ لم يتم النظر فيه وتم استلامه بواسطة الشركة المدعية - (مرفق رقم ٥) ويقوم مدير الصندوق بإرسال تقارير دورية نصف سنوية إلى جميع مالكي الوحدات كل ستة أشهر حسب نشرة شروط وأحكام الصندوق بالإضافة إلى تزويد مالكي الوحدات بأية معلومات ضرورية في حينه ومنذ تاريخ اجتماع ٢٠١٨/٠٩/١٣ م تم تزويد مالكي بتقريرين دورين بتاريخ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م) بالإضافة إلى إشعارهم بقرار مدير الصندوق حول التصفية (مرفق رقم ٣) وإشعار مالكي الوحدات بتصفية الصندوق بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩ م (مرفق رقم ٦) والإجابة على جميع استفسارات مالكي الوحدات الهاتفية ومن هنا نؤكد بأن هناك تواصل مستمر ومتواصل مع مالكي الوحدات وليس كما تدعي الشركة المدعية. ثالثاً: ادعاء الشركة المدعية: وكما هو الحال لم تحرك الشركة المدعى عليها ساكناً وبقيت على تهاونها في حقوق مالكي الوحدات وتعتمد إغفال التطرق إلى أي تفاصيل أو ملاسبات تكشف عن سوء إدارتها وتهاونها في حقوق المستثمرين وتغليب مصالح الشريك الرئيس الذي تتخذ القرارات من أجله وبناء على رغبته وما يحقق مصالحه. رد الشركة المدعى عليها: مدير الصندوق يبذل كل ما في جده وفقاً لنشرة شروط وأحكام الصندوق ونتائج اجتماعات مالكي الوحدات في ظل ظروف السوق العقارية الغير جيدة خلال فترة عمل الصندوق خلاف ما تدعيه الشركة المدعية وعجزت عن إثباته بالرغم من قربها وإطلاعها على كامل تفاصيل عمل الصندوق، ومدير الصندوق يعمل منذ تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١ م بدون أي رسوم إدارية وذلك حتى نهاية تصفية الصندوق وهذه خسارة إضافية إلى خسارة مدير الصندوق كمساهم في الصندوق بنسبة ٨٪ من رأسمال الصندوق وأن جميع مالكي الوحدات مشتركين في الربح والخسارة ونستغرب تناقض وادعاءات الشركة المدعية غير الصحيحة لتحقيق مكتسبات غير مستحقة وأخذ جزء من الوقائع بما يدعم ادعائهم وترك الحقيقة الواضحة والثابتة (وذلك مثلاً بتوقيعه على مقترح مالكي الوحدات (مرفق رقم ٢) ومن ثم الاعتراض على التصفية وادعاء الشركة المدعية في النقطة الثانية أعلاه أنه لا يتم تزويدهم بتفاصيل عن موقف بيع الأرض بالرغم من استلام عرض شراء بخس قيمة الأرض بواسطةهم واستلام التقارير الدورية. أصحاب السعادة: من هذا يتضح جلياً أن الشركة المدعى عليها قد أجابت على جميع الاستفسارات التي طرحتها اللجنة كما ردت على جميع الادعاءات التي قدمتها المدعية وبذلك يثبت أمام سعادتكم هشاشة دعوى الشركة المدعية وعدم وجود أي بينة على استحقاق الشركة المدعية لأي من طلباتها ولذلك نلتمس الآتي: ١- رد الدعوى لعدم صحتها ولعدم قيام أسباب لقبولها. ٢- الحكم على الشركة المدعية بأن تدفع للشركة المدعى عليها أتعاب المحاماة والترافع في الدعوى بمبلغ قدره مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) ريال سعودي".



وتم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ ٢٧/٠١/١٤٤١هـ مع طلب جوابها عنها، فوردت إجابتها في تاريخ ٢٣/٠٢/١٤٤١هـ، وجاء فيها ما نصه: "فهذه مذكرة رد موجزة مقدمة وكالة عن الشركة المدعية رداً على مذكرة الرد المقدمة من الشركة المدعى عليها المؤرخة في ٢٤/٠٩/٢٠١٩ م: أولاً: إن الشركة المدعى عليها وكعادتها في كافة مذكرات الرد تحاول بشتى الطرق فرض واقع يخالف الحقيقة متلاعباً بألفاظ وعبارات تظن انها تستطيع إخفاء حقيقة ثابتة كونها سعت منذ الوهلة الأولى لتأسيس الصندوق الى تحقيق مصالحها الشخصية غير عابئة بمصالح مالكي الوحدات وما لحق بهم من أضرار كنتيجة حتمية لتهاونها وإغفالها لمصالحهم يؤكد ذلك تعاملها مع نتيجة اجتماع مالكي الوحدات التي اشارت اليه الشركة المدعى عليها حيث ان موافقة مالكي الوحدات على مقترحات الشركة المدعى عليها كان مشروط بتصفية الصندوق على أساس ان تتم التصفية بأقل خسائر ممكنة و تنازل إدارة الصندوق عن جميع المصاريف والأتعاب المستحقة عن الفترة السابقة والمستقبلية وتصفية الصندوق خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ انعقاد الاجتماع وبيع ارض المشروع. وحتى تاريخه لم تحرك الشركة المدعى عليها ساكناً في هذا الخصوص ولم تخطر مالكي الوحدات في إطار مبدأ الشفافية وحسن النية بقيمة العملات والأتعاب التي سوف تقوم بالتنازل عنها، التراخ في بيع الأرض وهكذا الحال مع كافة مقترحات اجتماعات مالكي الوحدات حتى أصبح التهاون سمة غالبية في كافة أفعال وتصرفات الشركة المدعى عليها تجاه إدارة الصندوق. ثانياً: ذكرت الشركة المدعى عليها انها خاطبت عدة جهات لشراء الأرض ولم يتم تقديم عرض فعلي الا باستثناء عرض واحد بقيمة ٤٠ ٪ اقل ولا يعتبر ذلك عذار يجعلها تقف مكتوفة الأيدي ولكنها هي ترغب في ذلك كونه يتوافق مع مصالحها الشخصية والدليل انها بحكم خبرتها تملك من الوسائل ما يمكنها من بيع الأرض بالقيمة العادلة. ثالثاً: أعلنت الشركة المدعى عليها رغبتها في تصفية الصندوق في تاريخ ١٣ - ٠٩ - ٢٠١٨ وحتى تاريخه لم تخطر مالكي الوحدات بالقيمة المتوقعة لسعر الوحدة ولا بالمدة الزمنية المتوقعة للإنتهاء والتخارج / التصفية، إجراءات بيع الأرض ولا بقيمة المبالغ والعملات والأتعاب التي تنازلت عنها لصالح الصندوق في بادرة لإثبات الشفافية وحسن النية ولكن الامر برمته يكتنفه الغموض والتكتم. لذا وبناء على ما سبق فإن موكلتي تتمسك بطلباتها وتكتفي بما سبق وان قدمته حيث ان مسلك الشركة المدعى عليها في التعامل مع الدعوى منذ الوهلة الأولى لن يعدو تكراراً وإطالة لأقوال مرسله لم تقم عليها الحجة أو الدليل في محاولة لإطالة امد النزاع لتحقيق مصالحها الشخصية الذي أسس الصندوق ابتداء لتحقيقها. وبناء عليه نترك لعدالة اللجنة الموقرة كشف وجه الحقيقة وما عساه ان يعيد الحقوق لأصحابها.

وحيث لم تر اللجنة ما يستدعي تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، فقد قررت الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة، تمهيداً لإصدار قرار فيها.



الأسباب

حيث إن موضوع الدعوى هو خلاف بين مستثمر في سوق الأوراق المالية ووسيط بشأن الاستثمار في صندوق استثماري عقاري، فإن هذه الدعوى تُعدّ من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة المقرر بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٣٠) والتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢ هـ، وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل اللجنة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى الشركة المدعية تتمثل في أنها تعاقدت مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) العقاري بمبلغ إجمالي قدره أربعة ملايين (٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وتسبب إلى الشركة المدعى عليها خطأ يتمثل في التفريط والتهاون وعدم بذل عناية الشخص الحريص في إدارة الصندوق محل الدعوى مما ترتب عليه عدم إكمال المشروع وتضررها بخسائر مادية، وتطالب بإعادة المبلغ المستثمر والأرباح الناتجة عنه طوال مدة عمل الصندوق بنسبة (٣٠٪) بحسب نشرة الاكتتاب، بالإضافة إلى التعويض عن حفظ المال لدى الشركة المدعى عليها، وأتعاب ومصروفات المحاماة وذلك على النحو الوارد في صحيفة الدعوى وما تلاها من مذكرات، فيما دفعت الشركة المدعى عليها بأنها بذلت كل جهودها وباشرت بإجراءات عمل الصندوق وتشغيله وفق الأنظمة واللوائح السارية وبمتابعة وثيقة ومستمرة مع هيئة السوق المالية، ولكن نظراً إلى الظروف المالية التي تمر بها الشركة المدعى عليها تمت تصفية الصندوق وتوزيع النقد المتاح فوراً بعد سداد التزامات الصندوق وعرض أرض الصندوق للبيع وفقاً للقيمة السوقية للأرض، مضيفة أنها اتبعت جميع الإجراءات النظامية اللازمة المتعلقة بحالة انقضاء أو تصفية الصندوق وخاصة ما يتعلق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، ونفذت توجيهها هيئة السوق المالية وما زالت تسير في الأمر وفق النظام.

وحيث إن المسؤولية - وفقاً للقواعد العامة - لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة؛ من خطأ وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى توافرت هذه الأركان قامت المسؤولية ورتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر. وحيث إن الشركة المدعية لم تقدم ما يثبت صحة دعواها، فإنه لم يثبت لدى اللجنة خطأ من جانب الشركة المدعى عليها، مما يتعين معه رفض دعواها في مواجهة الشركة المدعى عليها.

وفيما يتعلق باعتراض الشركة المدعية على عدم تسلمها للمبلغ النقدي الناتج عن قرار الجمعية بتصفية الصندوق محل الدعوى، فيدفعه أن الشركة المدعى عليها قدمت وفق مذكرتها الجوابية المؤرخة في ١٤٤٠/١٢/٢٤ هـ ما يثبت تحويل مبلغ قدره مليونان ومائة واثان وثلاثون ألف (٢,١٣٢,٠٠٠) ريال إلى حساب الشركة المدعية، وحيث لم تقدم الشركة المدعية رداً على هذا المستند، فإنه يصار إلى صحة ما ذكرته الشركة المدعى عليها.

أما فيما يتعلق بطلب الشركة المدعى عليها بإلزام الشركة المدعية بدفع أتعاب المحاماة، فإن الشركة المدعية قد استعملت حقاً كفلها لها النظام لاقتضاء ما رآته حقاً لها، كما أنه تحملت أعباء هذه



الدعوى ومتابعتها مما أبعدها عن مظنة رفعها نكاية أو تلاعباً، الأمر الذي لا ترى معه اللجنة وجود مسوغ لطلب الشركة المدعى عليها.

أما فيما يتعلق بباقي دفعات الشركة المدعية، فإن اللجنة لم تجد أنها مؤثرة فيما انتهت إليه من قرار، مما يتعين معه الالتفات عنها.

ولما تقدم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قرّرت اللجنة الآتي:

رفض طلبات الطرفين.