# قرار لجنة الفصل النهائي

| رقم القضية لدى لجنة الفصل | رقم قرار لجنة الفصل | تاريخ صدور القرار |
|---|---|---|
| 41/193 | 2871/ل/د1/2020 لعام 1441هـ | 1441/12/21هـ الموافق 2020/08/11م |
| **نوع الدعوى** | **التصنيف** | **سبب النهائية** |
| مدنية | الصناديق الاستثمارية | فوات موعد الاستئناف |

## الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدم إلى اللجنة في تاريخ 1441/06/12هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "- بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٨ طرحت الشركة المدعى عليهاصندوق استثماري باسم صندوق (أ) (طرح خاص) على فئة من العملاء المستهدفين وحددت مدة الصندوق بخمس سنوات كحد أقصى. - تقوم الفكرة الاستثمارية للصندوق على استئجار قطعة الأرض الكائنة بحي النور شمال مدينة الدمام لمدة عشرين عاما وتقوم الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق بتطوير هذه الأرض وبناء مجمع تجاري يتكون من هايبر ماركت وعدد من المحلات التجارية، ثم تأجير المجمع بالكامل لشركة خدمة المشغول ومن ثم يقوم مدير الصندوق ببيع حق المنفعة الخاص بالأرض وتصفية الصندوق وتوزيع الأرباح على المستثمرين خلال خمس سنوات. - بناء على ما ذكرته الشركة المدعى عليها بالصفحة السادسة من مذكرة الطرح عن الجدوى الاستثمارية للمشروع ومراحل العمل به وافق المدعون على شراء الوحدات. - بموجب طلبات الاشتراك الصادرة عن الشركة المدعى عليها قام المدعون بسداد قيمة تلك الوحدات بالإضافة إلى نسبة ١,٥٪. ثانياً: الوقائع والدفوع: - لم تبذل الشركة المدعى عليها الحرص والعناية تجاه إدارة الصندوق وتحقيق أهدافه والمحافظة على حقوق المستثمرين، حيث لم تراع أبسط قواعد الخبرة بدءاً من دراسة الجدوى وانتهاء بالمعلومات الاستثمارية التي طرحتها على المستثمرين وكانت دافعاً لهم على الاستثمار في الصندوق. - لم تبين الشركة المدعى عليها طيلة هذه السنوات سبباً مقنعاً يبرر إخفاق وتوقف الصندوق إلا عندما تزايد استياء مالكي الوحدات (المدعون) حيث أصدرت تقريراً عنونته 'بالتقرير الدوري الثاني عن الفترة من ٢٠١٤/٦/٣٠ وحتى ٢٠١٥/٦/٣٠' جاءت خلاصته أن هناك تغيير بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع ويتوقع تسليم المحلات الخارجية للمستثمر في تاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠م. - تقبل المدعون ذلك أملاً في تجاوز تلك المرحلة واستئناف أعمال المشروع إلا أن ما

حدث كان خلاف ذلك تماماً حيث توقف الصندوق ولازال متوقفاً حتى تاريخ قيد الدعوى. - طلب المدعون من الشركة المدعى عليها مراراً وتكراراً أن تعالج هذا التهاون والتفريط في حقوق المستثمرين ولكن دون فائدة. - قامت الشركة المدعى عليها بدعوة مالكي الوحدات للاجتماع في تاريخ ٢٠١٩/٣/٢١م وطرحت عليهم دعم الصندوق بمبلغ إضافي قدره (١٣) مليون ريال وتمديد فترة الصندوق أو تصفية الصندوق أو إنهاء الصندوق دون أدنى مسؤولية على مدير الصندوق وبررت ذلك بالمتغيرات الاقتصادية وما ألم بالسوق العقاري من تأثر وتارة أخرى إلى عدم توافر موارد مالية لاستكمال أعمال البناء في محاولة كي تفلت من المسؤولية غافلة تماما أن مراحل تنفيذ المشروع كان ضمن المرحلة المستقرة قبل حدوث أي متغيرات في السوق العقاري فضلا عن ذلك كيف لشركة مُتخصصة ومرخص لها من هيئة السوق المالية ويفترض أن تتعامل بمبدأ الشخص المحترف، الحريص أن تطرح صندوقا استثماريا تحت مظلة أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية وتحدد رأس مال الصندوق وعدد وحداته ومدته دون أن تكون هناك دراسة جدوى حقيقية تلامس الواقع تسند إليها في إدارة الصندوق. - لم تعبئ الشركة المدعى عليها أو تلقي بالاً بحقوق ومصالح مالكي الوحدات وما لحق بهم من خسائر مادية جسيمة نتيجة لتهاونها وتفريطها في إدارة الصندوق. - ذكرت الشركة المدعى عليها بنشرة المعلومات ومذكرة الشروط والأحكام عدد من المعلومات الاستثمارية كانت سبباً في تحفيز المدعون على الاشتراك في هذا الصندوق إلا أنه تبين أن تلك معلومات ما هي إلا أقوال مرسلة لم تصدر بناء على دراسة جدوى حقيقة وإلا ما وصل الأمر إلى نفاذ الموارد المالية اللازمة لاستكمال المشروع الذي توقف منذ عدة سنوات في حين لم تحرص على إيجاد حلول أو بدائل تعالج ما ارتكبته من أخطاء في إدارة الصندوق. مما سبق يتبين لمقام اللجنة الموقرة أن توقف الصندوق والخسائر المادية الجسيمة التي لحقت بالمدعي ما هي إلا نتيجة حتمية لتفريط وتهاون الشركة المدعى عليها بعيدا عن أي ظروف أو مؤثرات أخرى. المستندات: 1- سند طلب الاشتراك. 2- هوية المدعي. 3- هوية ممثل المدعي.
4- رخصة مزاولة المهنة. الطلبات: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة كامل قيمة رأس المال الذي حصلت عليه منهم مقابل شراء وحدات صندوق (أ) ١ بالإضافة إلى قيمة الربح الفائت عن تعطيل دورة رأس المال طيلة هذه الفترة من تاريخ وحتى تاريخه. 2- إعادة جميع ما حصلت عليه من رسوم وعمولات وأتعاب إدارة بالصندوق. 3- إلزام الشركة المدعى عليها بقيمة أتعاب المحاماة وفق ما تقدره اللجنة".

وتم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى في تاريخ 1441/06/17هـ، مع طلب جوابها عنها، فوردت اللجنة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 1441/07/24هـ، جاء فيها ما نصه: "أولاً: عدم تحرير الدعوى موجب لصرف النظر عنها. بتدقيق لائحة الدعوى يتبين أن المُدعي اقتصر في سند دعواه على الادعاء بالتهاون والتفريط، ولم يحدد تفصيلاً ما هو وجه ذلك

التقصير أو الإهمال المزعوم، وعليه فإن الدعوى تكون ناقصة وغير محررة مما يلزم معه وفقاً للمقرر نظاماً صرف النظر عنها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الشركة المدعى عليها لا يتسنى لها الرد على مثل هذه الادعاءات المُجملة وغير المُحررة. ثانياً: لا يوجد تهاون أو تقصير من المُدعى عليها. ورد في لائحة الدعوى ما نصه "لم تبذل الشركة المدعى عليها الحرص والعناية تجاه إدارة الصندوق وتحقيق أهدافه والمحافظة على حقوق المستثمرين، حيث لم تراعي أبسط قواعد الخبرة بدءً من دراسة الجدوى وانتهاء بالمعلومات الاستثمارية..." كما ورد ما نصه "...أن توقف الصندوق والخسائر المادية الجسمية التي لحقت بالمدعون ماهي إلا نتيجة حتمية لتفريط وتهاون الشركة المدعى عليها بعيداً عن أي ظروف أو مؤثرات أخرى". والشركة المدعى عليها إذ تنفي ذلك جملةً وتفصيلاً، تطلب من المُدعي إثبات ما يدعيه. وتؤكد الشركة المدعى عليها قيامها بعملها على أتم وجه وفق ما يقتضيه نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية. وتؤكد قيامها ببذل العناية اللازمة، بل وقامت بأعمال إضافية ليست ملزمة نظاماً بالقيام بها سعياً منها لنجاح المشروع. كما تؤكد الشركة المدعى عليها بأن المشروع بُني على هيكلية مالية محددة ودراسة جدوى معتمدة من قبل هيئة السوق المالية، واطلع المُدعي قبل استثماره في الصندوق على النشرة التسويقية واستراتيجية الاستثمار ولائحة الأحكام والشروط للصندوق، وقبل فيها. وبالتالي لا يسوغ له الآن الادعاء بوجود خطأ في استراتيجية الاستثمار في المشروع. هذا مع نفينا وجود أي خطأ في تلك الاستراتيجية. ورغم من أن المُدعي ساق هذه التهم جزافا ودون بينة إلا أننا سنورد فيما يلي بعض جهود الشركة المدعى عليها المبذولة لإنقاذ المشروع: - بعد اعتماد الصندوق من هيئة السوق المالية قامت الشركة المدعى عليها بطرح المشروع على المقاولين لتقديم عروضهم وتم اختيار المقاول الأفضل من بينهم، وبتاريخ 2013/07/16م تم التعاقد مع أحد مؤسسات/ شركات المقاولات لتولي الأعمال الانشائية بالكامل، كما تم التعاقد مع مكتب استشارات هندسية لتولي مهام استشاري المشروع والإشراف عليه. - في البداية سارت أعمال المشروع وفق المخطط المعتمد لها بشكل جيد، وواجه المقاول عقبات فنية غير متوقعة أدت إلى تأخير في إنجاز مهام المقاول فتم تعيين مهندس إضافي للإشراف على المشروع لتسريع وتيرة العمل وحل كافة المعوقات. وتم توضيح ذلك بشفافية للمستثمرين عبر التقارير الدورية المُرسلة لهم ومن بينهم المُدعي. - بعدما أنجز المقاول (60٪) ستين بالمئة من المشروع ادعى ارتفاع التكاليف عن المُتعاقد عليه، وتوقف عن العمل ودخلت الشركة المدعى عليها بمفاوضات معه محاولةً بذلك الوصول إلى حل ودي دون جدوى، فقدم مطالبة مالية تبلغ خمسة ملايين وثلاثمائة ألف ريال إضافةً إلى مبلغ يتجاوز (7000000) سبعة ملايين لإكمال المتبقي من الاعمال أي بزيادة تتجاوز (62٪) اثنان وستين بالمئة عن العقد الموقع معه؛ وأقام دعوى أمام المحكمة التجارية، وتصدت الشركة المدعى عليها للدعوى متحملةً بذلك أعباء وتكاليف التقاضي عن الصندوق، فصدر له حكم قضائي بمبلغ

(3.903.906) ريال عن الأعمال السابقة بخلاف تكلفة الأعمال المتبقية. وتقدمت الشركة المدعى عليها بمذكرة استئناف طعناً على الحكم الصادر، وبتاريخ 1440/05/23هـ صدر حكم قضائي نهائي بمبلغ (3,903,406) ثلاثة ملايين وتسعمائة وثلاثة آلاف وأربعمائة وستة ريالات لصالح المقاول. - حرصاً من الشركة المدعى عليها على إنجاز المشروع سعت لإيجاد حلول عديدة منها: البحث عن مقاول جديد يدفع له بالآجل وكذلك البحث عن تمويل للمشروع لإنجاز ما تبقى من الأعمال ووقعت اتفاقية تسويق لبيع المشروع بوضعه الراهن بهدف التخارج وتصفية الصندوق. ثالثاً: موافقة جمعية المستثمرين وهيئة السوق المالية على تمديد فترة الصندوق باعتباره الإجراء الأكثر مصلحة لمالكي الوحدات: عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً مع ملاك الوحدات للنظر في إيجاد حلول للعقبات التي واجهت المشروع، ووضعت بنوداً للتصويت عليها، من ضمنها زيادة حجم الصندوق بحوالي (13000000) ثلاثة عشر مليون من خلال جمع اشتراكات إضافية من المساهمين وضخ شركة كسب لأموال إضافية وتمديد فترة الصندوق لاستكمال المشروع، إلا أن تلك البنود قوبلت بالرفض من قبل ملاك الوحدات، واستحدث الملاك قراراً جديداً بنسبة موافقة (100٪) مئة بالمئة يتضمن تمديد الصندوق حتى تاريخ 2020/03/31م وتشكيل لجنة لوضع الحلول اللازمة والتفاوض مع مالك الأرض لتأجيل السداد لحين توفر سيولة من تشغيل المشروع أو بيعه. كما التزمت الشركة المدعى عليها بتقديم مبلغ مليون ريال كقرض حسن دعماً للصندوق من أجل تنفيذ ما يلزم من أعمال لتسهيل عملية التسويق حرصاً منها على نجاح المشروع وتمَّ تعديل شروط وأحكام الصندوق، وتمديده بشكلٍ نظامي. (برفقه نسخة من محضر اجتماع ملاك الوحدات). وقد تمت هذه الإجراءات وفقاً (للإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة) الصادر من هيئة السوق المالية لمُعالجة الصناديق المتعثرة. رابعاً: تناقض دعوى المُدعي مع ما تم بموافقته الصريحة موجب لصرف النظر عن دعواه. سبق للمدعي أن وافق على تمديد الصندوق (محل الدعوى) وذلك بمحضر الاجتماع المرفق سابقاً، مما يؤكد بأن المُدعي على اطلاع تام بأن الصندوق تمَّ تمديده بشكلٍ نظامي. كما أن المُدعي قد قبل بشروط وأحكام الصندوق محل الدعوى، واطلع على المخاطر المتعلقة بالمشروع قبل استثماره في الصندوق، والمتضمنة أن الاستثمار في سوق العقار بشكل عام ذو مخاطر متوسطة إلى عالية كما هو منصوصُ عليها صراحةً تحت البند (7) 'المخاطر الرئيسة للاستثمار في الصندوق' من الشروط والأحكام للصندوق، وتلك المخاطر تم استعراضها بالتفصيل في شروط وأحكام الصندوق ومن ضمنها: المخاطر المتعلقة بالتطوير بما هو نصه: ' مخاطر التأخير في تنفيذ مشروع الصندوق من قبل المقاولين لأي سبب مثل مشاكل التنفيذ...' وجاء في الفقرة الثانية منه النص الآتي: ' مخاطر التقلبات في أسعار تنفيذ المشروع عن التقديرات عند بداية المشروع...' مما يتعين معه صرف النظر عن دعواه لتناقض دعواه مع ما قَبِلَ به سابقاً. خامساً: لا يوجد مسوغ من

النظام لطلبات المُدعي. - لا يوجد مسوغٌ من النظام أو من الأحكام والشروط لطلب المُدعي من موكلي (استرداد رأس ماله والأرباح)؛ لأن هذا الطلب لا يتحقق إلا ببيع أصول الصندوق، وهو أمرٌ لا يملكه المُدعي لوحده؛ فالصندوق عبارة عن مشاركة منظمة، له هياكل تنظيمية تشمل المدير ومجلس الإدارة وجمعية عامة للمستثمرين. - كما تجدر الإشارة هنا إلى أن الشركة المدعى عليها حتى اليوم لم تأخذ أي مقابل على إدارة الصندوق حرصاً منها على نجاح المشروع ومُراعاةً لظروفه، رغم أن ذلك حقٌ لها. الأمر الذي يؤكد لمقام اللجنة أن طلبات المُدعي لا مسوغ لها من النظام. وننوه بأن الشركة المدعى عليها تحتفظ بحقها باسترداد كافة المصاريف التي تحملتها عن الصندوق. الطلبات: 1- بصفة أصلية: صرف النظر عن الدعوى لعدم تحريرها. 2- بصفة احتياطية: رد الدعوى لبطلان سندها جملة وتفصيلا. 3- إلزام المُدعي بدفع أتعاب المحاماة التي تكبدتها الشركة المدعى عليها نتيجةً لدعواه، وفق ما تقدره اللجنة".

وتم تزويد وكيل المدعي بنسخة من هذه المذكرة في تاريخ 1441/07/27هـ، مع طلب جوابه عنها، فوردت إجابته في تاريخ 1441/10/17هـ، وجاء فيها ما نصه: "أولا: إن دفع الشركة المدعى عليها بعدم تحرير الدعوى وطلب صرف النظر عنها دفع غير صحيح حيث إن الدعوى محررة بالشكل الصحيح وتضمنت لائحتها الوقائع والحيثيات الكافية وأن هذا الدفع وسيلة لتهرب الشركة المدعى عليها من الرد الموضوعي على وقائع الدعوى. ثانيا: - تحاول الشركة المدعى عليها الالتفاف عن أخطائها باستخدام عبارات وألفاظ مرسلة حتى تتجنب الخوض في تفاصيل وملابسات مسؤوليتها المهنية تجاه موكلي والدليل على ذلك تمسكها بأنها قد أدت ما عليها من خلال طرح المشروع على المقاولين لتقديم عروضهم .... إلى آخره' كما لو كان هذا هو التزامها الرئيس تجاه المستثمرين في حين أن هذا العمل يقوم به موظف إداري بسيط وأن التزامها الرئيس تجاه الصندوق هو العمل على تحقيق أهدافه والمحافظة على أموال المستثمرين وتحقيق أعلى معدلات ربح لهم. - لقد أغفلت الشركة المدعى عليها تماماً أبسط القواعد والأساليب المهنية المتعارف عليها في إدارة الصندوق بدءا من دراسة الجدوى والخطط والجداول الزمنية والتزاماتها تجاه ذوي العلاقة كالمقاول ومالك الأرض ومستأجر المشروع الأمر الذي تسبب في فشل المشروع. - يؤيد ذلك الحكم النهائي الصادر لصالح مقاول المشروع ضد الشركة المدعى عليها (مرفق 1). - لقد دفع وكيل الشركة المدعى عليها بأن موكلي اطلع على دراسة الجدوى وشروط وأحكام الصندوق والاستراتيجية المقترحة وقبل بها. نعم قبل بها على فرض التزام الشركة المدعى عليها بما تضمنته تلك المستندات والوثائق من معلومات استثمارية من شخص محترف وموثوق. والسؤال الذي نوجه إلى الشركة المدعى عليها هل التزمت الشركة المدعى عليها بما طرحته وأعلنته إلى جمهور المستثمرين؟ الجواب لم تلتزم بكل تأكيد وليس مع المستثمرين فقط بل تعدى ذلك إلى المقاول مما جعله يتوقف عن استكمال المشروع وكذلك

مالك أرض المشروع والمستأجر المتوقع للمشروع. ثالثاً: - إن ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها في البند ثالثاً بشأن تمديد فترة الصندوق وهو إن دل فإنما يدل على فشل مدير الصندوق في تحقيق أهدافه خلال المدة المحددة بمذكرة الطرح وكون أن المساهمين قبلوا تمديد فترة الصندوق فما كان لهم من خيار آخر للمحافظة على أموالهم أمام وعود الشركة المدعى عليها بأنها سوف تتدارك أخطائها السابقة وتضع الحلول الكفيلة لمعالجة التعثر الحاصل واستكمال المشروع. رابعاً:- دفع وكيل الشركة المدعى عليها بـ 'تناقض دعوى المدعي مع ما تم بموافقته الصريحة موجب لصرف النظر عن دعواه ....' يعني بذلك موافقة موكلي على تمديد مدة الصندوق والحقيقة نستغرب لتلك الأقوال المرسلة التي لا محل لها! هل تعتبر موافقة موكلي على تمديد فترة الصندوق بغرض المحافظة على أمواله ومنح الفرصة للمدعى عليها لمعالجة أخطائها واستكمال المشروع تناقض وسبب لطلب صرف النظر عن الدعوى؟! - وكيل الشركة المدعى عليها جُل اهتمامه بأمور شكلية طالباً صرف النظر عن الدعوى تارة لعدم تحريرها وأخرى لموافقة المدعي على تمديد فترة الصندوق متعمداً عدم التطرق إلى الوقائع المنسوبة إلى الشركة المدعى عليها وكانت نتيجة حتمية لفشل الصندوق. - حاولت موكلتي تزويد اللجنة بتقرير صادر عن أحد المكاتب الاستشارية يتضمن أوجه التهاون والقصور الحاصل من قبل الشركة المدعى عليها ولكن بسبب ظروف الجائحة التي تمر بها البلاد عفانا الله وإياكم تأخر ذلك بعض الشي وسوف نبذل الجهد في تقديم في أقرب وقت ممكن بإذن الله. لذا وبناء على ما سبق نرى أن تبادل المذكرات في ظل تعمد الشركة المدعى عليها إخفاء حقيقة تهاونها في إدارة الصندوق لن يكون مجدياً لبيان وجه الحقيقة ونلتمس من سعادتكم تكليف الجهة الرقابية المختصة بهيئة السوق المالية المنوط بها الرقابة على الصناديق الاستثمارية بمراجعة أعمال الصندوق والاطلاع على السجلات والوثائق ذات الصلة التي تحت يد الشركة المدعى عليها وبيان ما يكشف وجه الحقيقة للجنة الموقرة".

وفي التاريخ ذاته (1441/10/17هـ) عقدت اللجنة جلسة لنظر الدعوى، حضرها وكيل الشركة المدعى عليها. في حين لم يحضر المدعي؛ إذ تقدم إلى اللجنة في تاريخ 1441/10/16هـ، باعتذاره عن عدم الحضور لكونه مقيماً في مدينة الدمام ويصعب عليه الانتقال إلى مقر اللجنة في الأوضاع الراهنة. وافتتحت الجلسة بسؤال المدعى عليه وكالة عن وضع الصندوق محل الدعوى، فأجاب بأنه يطلب إمهاله للتقدم بما استجد حيال وضع الصندوق محل الدعوى. وبسؤاله هل لديه نسخة من نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق؟ أجاب بأنه سيزود اللجنة بنسخة منها وفق ما سيتقدم به إجابة عن السؤال السابق، وقد طلبت اللجنة منه تزويدها بجميع ما صدر من موافقات أو إشعارات حيال الصندوق محل الدعوى من هيئة السوق المالية، فاستعد بذلك. وقد قامت اللجنة

بتزويد المدعى عليه وكالة بنسخة من مذكرة رد المدعي الواردة للّجنة عبر النظام الآلي في تاريخ هذه الجلسة، وبسؤاله عن إجابته عما اشتملت عليه، أجاب بأنه سيضمن ما سيتقدم به إلى اللجنة رده على ما ورد فيها. وبسؤال المدعى عليه وكالة هل لديه ما يضيفه؟ أجاب بالنفي. وعليه، وحيث اختتم المدعى عليه وكالة أقواله في هذه الجلسة، قررت اللجنة إمهاله أسبوعين من تاريخه ـ بناء على طلبه ـ لتزويد اللجنة بما طلب منه وما وعد بتقديمه، وبذلك تم اختتام الجلسة.

وفي تاريخ 1441/11/08هـ وردت اللجنة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: الرد على مُذكرة المُدعي: أ- استمرار عدم تحرير الدعوى. نتمسك بما أوردناه في البند أولاً من مذكرتنا المؤرخة في تاريخ 1441/07/24هـ من أن الدعوى غير محررة، حيث لم يحدد المُدعي تفصيلاً ما هو وجه الخطأ ولم يقدم ما يثبت ادعاءاته، مما يحول دون رد الشركة المدعى عليها على هذه الاتهامات. ب- التأكيد على عدم وجود تهاون أو تقصير من الشركة المُدعى عليها: جاء في البند 'ثانياً' من مُذكرة المُدعي بأن الشركة المُدعى عليها: 'تتجنب الخوض في تفاصيل وملابسات مسؤوليتها المهنية والدليل على ذلك تمسكها بأنها قد أدت ما عليها من خلال طرح المشروع على المقاولين لتقديم عروضهم...كما لو كان هذا التزامها الرئيسي تجاه المستثمرين في حين أن هذا العمل يقوم به موظف إداري بسيط...' كما ورد ما نصه ' لقد اغفلت الشركة المدعى عليها تماماً أبسط القواعد والأساليب المهنية المتعارف عليها في إدارة الصندوق بدءا من دراسة الجدوى والخطط والجداول الزمنية ...'. ونجيب على ذلك بأنه من المستغرب أن يتجاهل وكيل المُدعي جهود الشركة المدعى عليها بإدارة الصندوق وما واجهته من مصاعب وعراقيل، كما هو مبين بمذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى، واقتصاره فقط على ذكر ما قامت به الشركة المدعى عليها من طرح المشروع للمقاولين ذاكراً بأنه عمل إداري بسيط! إضافةً إلى ذلك استمر وكيل المُدعي بسوق التهم الخالية من الأدلة والبراهين، والتي تنكرها الشركة المدعى عليها جملةً وتفصيلاً. كما ورد ما نصه بمُذكرة المُدعي '... والسؤال الذي نوجه إلى الشركة المدعى عليها... هل التزمت الشركة المدعى عليها بما طرحته وأعلنته الى جمهور المستثمرين؟' ونجيب على ذلك بأن الشركة المدعى عليها بذلت أقصى الجهود الممكنة أثناء إدارتها للصندوق، واضعةً أمامها مصلحة المستثمرين العليا، وجميع ما اتخذته الشركة المدعى عليها من إجراءات كان وفق نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، إلا أن ظروفاً خارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها حالت دون تحقيق ما كانت ترجوه، كما هو مُبين بمذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى. كما ورد بمُذكرة المُدعي ما نصه '... نرى أن تبادل المذكرات في ظل تعمد الشركة المدعى عليها إخفاء حقيقة تهاونها في إدارة الصندوق لن يكون مجدياً لبيان وجه الحقيقة...' ونجيب على ذلك بأنه وبالرغم من استمرار المُدعي بسوق التهم الجزافية، إلا أن هذا إقرار من المُدعي بخلو دعواه من الأدلة والبراهين. وعليه فتكون

الدعوى حرية بالرد لخلوها من الأدلة والبراهين. ثانياً: الإجابة على استفسارات اللجنة: وبالإجابة عن استفسار اللجنة عن وضع الصندوق محل الدعوى في الوقت الحالي، نجيب مقام اللجنة بالآتي: بعدما تمَّ الاتفاق مع ملاك الوحدات في الصندوق على تمديد الصندوق حتى تاريخ 2020/03/31م حسب الاجتماع المشار إليه بمذكرتنا الجوابية عن صحيفة الدعوى، كان أحد المستثمرين بالصندوق قد أقام دعوى قضائية ضد المُدعى عليها، فصدر قرار من اللجنة الابتدائية بتصفية الصندوق محل الدعوى وتسليم المُدعي حصيلة استثماره بالصندوق وصادقت عليه لجنة الاستئناف بالرقم 1826/ل.س/2109 مما اضطر الشركة المدعى عليها إلى التوقف عن العمل بالصندوق والبدء بإجراءات التصفية تنفيذاً للقرار الصادر. كما نشير إلى أن الحكم القضائي المشار إليه آنفاً يعدُ سابقةً قضائية في الصندوق محل الدعوى، ويتأكد الاستدلال به في حال تعلق الأمر بمبدأ المساواة بين ملاك الوحدات في الصندوق استناداً إلى الفقرة (9) من المادة الخامسة من لائحة الأشخاص المرخص لهم. كما تجدون برفقه ما يلي: - نسخة من الشروط والأحكام للصندوق الخاصة بالصندوق. - خطاب الشركة المدعى عليها بتمديد الصندوق بناءً على الإطار التنظيمي الصادر عن هيئة السوق المالية وبموافقة ملاك الوحدات على التمديد استناداً على الفقرة (30) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق. - إشعار هيئة السوق المالية بتمديد الصندوق. الطلبات: 1- بصفة أصلية: صرف النظر عن الدعوى لعدم تحريرها. 2- بصفة احتياطية: رد الدعوى لبطلان سندها جملة وتفصيلا".

وحيث سبق أن خاطبت اللجنة وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية في تاريخ 1440/08/04هـ بخطاب تطلب فيه إفادتها وتزويدها بما يلي: "1- تاريخ إنشاء صندوق، وطبيعة استثماراته، وأعضاء مجلس إدارته، وكيفية الطرح ومالكي وحداته. 2- هل تمت الموافقة على آلية عمل الصندوق حسب ما هو وارد في نشرة الشروط والأحكام. 3- الإجراءات التي بموجبها تم الترخيص للصندوق، وما إذا كان ترخيص الصندوق لا زال سارياً، أو تاريخ انتهائه. 4- مدة الاشتراك في الصندوق وما إذا كان تم تمديد عمر الصندوق لفترات أخرى، والموافقات التي تمت بشأنها من هيئة السوق المالية على التمديد. 5- سبب عدم تصفية الصندوق حتى تاريخه، وفي حالة التصفية ما هي الإجراءات النظامية التي اتخذتها الهيئة في تصفية الصندوق؟"، فوردت إجابة وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية بتاريخ 1440/08/16هـ، وجاء فيها ما نصه: "... 1- تاريخ إنشاء صندوق، وطبيعة استثماراته، وأعضاء مجلس إدارته، وكيفية الطرح ومالكي وحداته. تاريخ إشعار الهيئة بطرح الصندوق: 2013/04/24م. ❖ تاريخ بداية أعمال الصندوق: 2013/08/01م. ❖ طبيعة استثمارات الصندوق: يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد رأسمالية وتشغيله وتوزيع الدخل على المدى الطويل وذلك

من خلال الاستثمار بقطاع العقار بالمملكة، وذلك من خلال استئجار قطعة الأرض لمدة 20 سنة والكائنة بحي النور شمال مدينة الدمام، ومن ثم سيقوم مدير الصندوق بالتعاون مع المطور بتطوير الأرض وبناء مجمع تجاري عليها والذي يحتوي على هايبر ماركت بالإضافة إلى عدد من المحلات التجارية، وبعد الانتهاء من الإنشاءات يتم تأجيرها بالكامل لشركة المشغل ومن ثم سيقوم مدير الصندوق ببيع حق المنفعة الخاص بالأرض وتصفية الصندوق وتوزيع الأرباح على المستثمرين خلال (5) سنوات من تشغيل الصندوق. ❖ آخر تغيير في عضويات مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2014/10/23م، كالتالي: • (م . م)(رئيس المجلس) • (م . هـ) (عضو) • (ع . خ) (عضو مستقل) ❖ كيفية الطرح ومالكي الوحدات: تم إشعار هيئة السوق المالية بتاريخ 2013/04/24م، بطرح وحدات الصندوق طرحاً خاصاً حيث تم الطرح بناءً على المادة الرابعة من لائحة صناديق الاستثمار(السابقة)،ولقد تم الاشتراك بناء على رغبة المستثمرين بالاشتراك في الصندوق حيث تقدم المستثمرين إلى مقر مدير الصندوق وذلك لقراءة اتفاقية الاشتراك وتعبئة نموذج الاشتراك واستلام نسخة من مذكرة الطرح وقراءتها والتوقيع عليها بالموافقة على ما تضمنته ومن ثم تسليمها لمدير الصندوق، حيث يتم الاشتراك في الصندوق بشراء وحدات على أساس سعر الوحدة عند التأسيس كما هو محدد في الشروط والأحكام ويتم سداد قيمة الوحدات بموجب شيك مصدق أو حوالة إلى الحساب البنكي الخاص بالصندوق. ولقد تم اشتراك (13) مالك وحدة في الصندوق. 2- هل تمت الموافقة على آلية عمل الصندوق حسب ما هو وارد في نشرة الشروط والأحكام. لا تصدر الهيئة أي موافقات على آلية عمل أي صندوق. 3- الإجراءات التي بموجبها تم الترخيص للصندوق، وما إذا كان ترخيص الصندوق لا زال سارياً، أو تاريخ انتهائه. تم إشعار هيئة السوق المالية بتاريخ 2013/04/24م بطرح وحدات الصندوق طرحاً خاصاً حيث تم الطرح بناءً على المادة الرابعة من لائحة صناديق الاستثمار(السابقة)، ولقد تم تشغيل صندوق صندوق (أ) (1) المطروح طرحاً خاصاً و المدار من قبل الشركة المدعى عليها بتاريخ 2013/08/01م، حيث إن مدة الصندوق خمسة سنوات ويحق لمجلس إدارة الصندوق تمديد فترة الصندوق لفترة أو فترات مماثلة وذلك حسب المدة النظامية التي نصت عليها شروط وأحكام الصندوق، وعليه فإن الصندوق انتهى بتاريخ 2018/07/31م، وبناء على التعميم الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/07/31م بخصوص الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة قام مدير الصندوق بإشعار الهيئة بقرار تصويت ملاك الوحدات في الجمعية بتمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2020/03/31م. 4- مدة الاشتراك في الصندوق وما إذا كان تم تمديد عمر الصندوق لفترات أخرى، والموافقات التي تمت بشأنها من هيئة السوق المالية على التمديد. ❖ تاريخ بداية/نهاية فترة الطرح الأولي: من 2013/05/17م إلى 2013/06/19م، ولقد قام مدير الصندوق بإشعار الهيئة

بتمديد فترة تمديد الطرح الأولي من 2013/06/19م إلى 2013/07/03م. كما لا تعطي الهيئة أي موافقات على تمديد فترات الاشتراك وذلك كون الصندوق مطروح طرحا خاصا. 5- سبب عدم تصفية الصندوق حتى تاريخه، وفي حالة التصفية ما هي الإجراءات النظامية التي اتخذتها الهيئة في تصفية الصندوق. مدة الصندوق: خمسة سنوات ويحق لمجلس إدارة الصندوق تمديد فترة الصندوق لفترة أو فترات مماثلة وذلك حسب المدة النظامية التي نصت عليها شروط وأحكام الصندوق. وعليه فإن الصندوق انتهى بتاريخ 2018/07/31م، وبناء على التعميم الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/07/31م بخصوص الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة قام مدير الصندوق بإشعار الهيئة بقرار تصويت ملاك الوحدات في الجمعية بتمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2020/03/31م.....".

كذلك سبق أن أعادت اللجنة مخاطبة اللجنة وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية في تاريخ 1440/08/23هـ بخطاب جاء فيه ما نصه: "ورد في إجابتكم على الاستفسار رقم (5) ... وبناء على التعميم الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/07/31م بخصوص الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة قام مدير الصندوق بإشعار الهيئة بقرار تصويت ملاك الوحدات في الجمعية بتمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2020/03/31م". وحيث يتطلب نظر الدعاوى المتعلقة بهذا الصندوق تزويد اللجنة بتاريخ ذلك الاجتماع وما إذا كانت تحققت فيه المتطلبات النظامية الواردة في التعميم الصادر من الهيئة بتاريخ 2017/07/31م. لذا نأمل تزويدنا بما هو موضح أعلاه"، فوردت إجابة وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية بتاريخ 1440/08/30هـ، وجاء فيها ما نصه: " إشارةً إلى بريدكم الالكتروني أدناه بشأن صندوق (أ) (1)، واستفساركم فيما يتعلق بإشعار الهيئة بقرار تصويت ملاك وحدات الصندوق في الجمعية وما إذا تحققت المتطلبات النظامية الواردة في التعميم الصادر من الهيئة بتاريخ 2017/07/31م فيه. تبين لنا التالي: • لم يلتزم مدير الصندوق بالمتطلب أولاً من التعميم وذلك فيما يتعلق بوقت عقد الاجتماع خلال 45 يوم قبل انتهاء الصندوق، أو خلال مدة لا تقل عن 15 يوم على الأقل قبل انتهاء مدة الصندوق. حيث تبين أنه تم عقد الاجتماع الخاص بمالكي وحدات صندوق (أ) (1) بتاريخ 1440/07/14 هـ الموافق 2019/03/21م. • تم تحقيق متطلب الفقرة (أ) من أولاً حيث تم الإعلان عن الدعوة بعقد الاجتماع بتاريخ 2019/03/07م. • تم تحقيق متطلب الفقرة (ب) من أولاً حيث تم تزويد الهيئة بإشعار كتابي عن تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والأجندة المقترحة. • تم تحقيق متطلب الفقرات (ج)، (ي) من أولاً حيث تم إشعار الهيئة بتاريخ 2019/03/26م بنتائج الاجتماع لمالكي وحدات الصندوق، حيث تمثل نسبة الحضور للاجتماع نسبة (39.65٪) من حجم الصندوق. • تم تحقيق متطلب الفقرة (ح) من أولاً حيث تضمن الإشعار قرار الرفض على القرارات

المطروحة بنسبة (100٪) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، واستحدث ملاك وحدات الصندوق قرار جديد وهو تمديد عمر الصندوق حتى 2020/03/31م. • أما فيما يتعلق بالفقرة (ط) من أولاً لم يتم إشعار الهيئة بنسخة من أي تعديل على الشروط والأحكام بعد نتائج الاجتماع".

وفي ضوء ما سبق، قررت اللجنة 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 مغلق، فإنَّ هذه الدعوى تُعدّ من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة المقرر بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/30) والتاريخ 1424/06/02هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل اللجنة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، وبعد الاطلاع على إفادة هيئة السوق المالية، تبين للّجنة أن المدعي اشترك في صندوق (أ) (1) (صندوق مغلق طويل الأجل) في تاريخ 2013/06/04م، بمبلغ قدره مليونا (2,000,000) ريال لمدة خمس سنوات، وأن أعمال الصندوق تبدأ في تاريخ 2013/08/01م، وتنتهي في تاريخ 2018/07/31م، ويدعي عدم بذل الشركة المدعى عليها الحرص والعناية تجاه إدارة الصندوق لتحقيق أهدافه والمحافظة على حقوق المستثمرين، ويطالب بإعادة رأس ماله، وإعادة رسوم وعمولات إدارة الصندوق، وتعويضه عن أتعاب المحاماة. وقد دفعت الشركة المدعى عليها بعدم انتهاء مدة الصندوق محل الدعوى لكونه تم تمديد مدته من خلال اجتماع ملاك الوحدات على أن تكون نهاية مدة الصندوق في تاريخ 2020/03/31م.

وحيث ثبت للّجنة من مذكرة الشركة المدعى عليها الجوابية الواردة للّجنة في تاريخ 1441/11/08هـ أن الصندوق محل الدعوى في طور التصفية استناداً إلى قرار لجنة الاستئناف رقم (1826/ل.س/2019 لعام 1441هـ) القاضي بتصفية الصندوق محل الدعوى، وحيث تضمن قرار لجنة الاستئناف المشار إليه تأييد قرار لجنة الفصل رقم (2595/ل/د1/2019 لعام 1441هـ) وتاريخ 1441/01/09هـ، القاضي بإلزام الشركة المدعى عليها بتصفية صندوق (أ) (1)، وتسليم المدعي في تلك الدعوى حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

وحيث إن الشركة المدعى عليها ملزمة بتصفية الصندوق تنفيذاً لقرار لجنة الاستئناف، فإنه يتعين عليها تسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.

وفيما يتعلق بما طالب به المدعي من تعويضات، فإنه يتعذر على اللجنة بحث هذه المطالبة قبل الانتهاء من تصفية الصندوق ومعرفة حصيلة استثمار المدعي فيه، الأمر الذي يتعذر معه على اللجنة بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها في هذا الجانب.

وفيما يتعلق بطلب وكيل المدعي التعويض عن أتعاب المحاماة في هذه الدعوى، فقد رأت اللجنة تعويضه عن أتعاب المحاماة بمبلغ قدره ستة آلاف (6,000) ريال، وذلك وفقاً لما تراه مخففاً عما غرمه المدعي بسبب هذه الدعوى.

**ولما تقدمَ مِن أسبابٍ، وبعدَ المداولةِ نظاماً، قَرَرت اللجنةُ الآتي:**

**أولاً: إلزام الشركة المدعى عليها بتسليم المدعي حصيلة استثماره في الصندوق بعد التصفية.**

**ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ستة آلاف (□,□□□) ريالاً، تعويضاً عن أتعاب المحاماة**

**ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.**

**وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.**