قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
42/574	3592/ل/د1/2021 لعام 1443هـ	1443/05/16هـ الموافق 2021/12/20م
نوع الدعوى	**التصنيف**	**سبب النهائية**
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل الشركة المدعية تقدم إلى اللجنة في تاريخ 1442/10/08هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "الموضوع: لائحة تحرير الدعوى مقدمة من موكلتي الشركة المدعية ضد الشركة المدعى عليها لإلزام الشركة المدعى عليها باتفاقية تطوير صندوق (أ) الموقعة بيننا وجميع بنودها، وتحمل التبعات التي تسببت بها جراء إلغائها لتلك الاتفاقية دون مسوغات قانونية. الدعوى: تتلخص وقائع الدعوى فيما يلي: 1 - سبق وأن قمنا بتاريخ 2015/04/16م بتوقيع اتفاقية تطوير مع الشركة المدعى عليها وذلك للقيام بأعمال تطوير صندوق (أ) الكائن بمنطقة (أ) بمدينة الرياض. (مرفق نسخة من عقد التطوير). 2 -استمرت الأعمال ـ بفضل الله ـ وفق الشروط والمواصفات المطلوبة، وكان هناك بعض الإشكالات التي ترتبت جراء عدد من الأسباب أهمها عدم قيام مدير الصندوق بحسب الاختصاص باستكمال الموافقات النهائية للمخططات، وكذلك وجود بعض الظروف الخاضعة للقوة القاهرة، وقد تمت الكتابة لمدير الصندوق بشأنها عدة مرات. 3 - تم تداول تلك الإشكالات فيما بيننا وبين الشركة المدعى عليها وأوضحنا لهم موقفنا منها، وأن هذه الإشكالات خارجة عن اختصاصاتنا لأنها مرتبطة باعتماد مخططات من جهات الاختصاص. 4 - يزعم مدير الصندوق بأن التأخر في التنفيذ عائد لقلة التدفقات النقدية للمقاولين من الباطن، فأوضحنا له جلياً عدم صحة ذلك، وأن تأخر بعض الدفعات للمقاول من الباطن ليس لها أثر على الواقع حيث إن جميع المقاولين يقومون بأعمالهم بحسب الخطة المرسومة. 5 - حتى تاريخ 2019/11/19م لم يسبق أن كتب لنا الاستشاري في المشروع عن أي تأخير مما يدل دلالة قاطعة على أن المشروع يسير وفق الخطة المرسومة. 6 - وتأكيداً على التزامنا بالخطة الزمنية للمشروع هو ما وردنا من خطابي الاستشاري الأخرين بتاريخ 2020/2/18م مزود بتقرير عن أعمال المقاولين ليس فيه أي إشارة إلى تأخر المشروع أو توقف الأعمال، مما يدل على أن الأعمال قائمة بحسب ما هو مرسوم لها وكان ذلك قبل جائحة كورونا. (مرفق نسخة منهما) 7 - بتاريخ 2020/09/09م تفاجأنا بإيميل يرد من الشركة المدعى عليها يتضمن بأن مجلس إدارة الصندوق قد اتخذ قرار إلغاء بفسخ اتفاقية تطوير صندوق (أ) الموقعة بيننا، فتم الرد عليه بتاريخ 2020/9/12م أوضحنا عدم قانونية ذلك الإلغاء وأخطرناهم بأنه إذا لم يتم

العدول عن ذلك الفسخ فسيتم الاتجاه للجهات القضائية. (مرفق نسخة من ذلك) 8 - نظراً لعدم الرد علينا من قبل الشركة المدعى عليها فقد قمنا بتاريخ 2020/9/20 بإخطار الشركة المدعى عليها حسب ما نصت عليه المادة رقم (19) من نظام المحاكم التجارية كشرط قبل قيد الدعوى بضرورة الالتزام بالاتفاقية وجميع بنودها، وطلبنا منهم ما يلي: أ - ضرورة العدول فوراً عن قرار الإلغاء والالتزام بما ورد بالاتفاقية من شروط وأحكام. ب - عدم إدخال أي كيانات أخرى للمشروع، لاسيما وأننا المطور المعتمد لتنفيذ الأعمال، وأن أعمال الحصر لم تنته. ت - تحمل جميع التبعات التي ترتبت على إلغاء الاتفاقية من طرف واحد، ودون مسوغ قانوني. المستندات: 1 - عقد التطوير الموقع مع الشركة المدعى عليها. 2 - خطاب الاستشاري الذي يثبت بأن الأعمال تسير وفق ما هو مرسوم لها. 3 - إيميل فسخ الاتفاقية. 4 - الرد على فسخ الاتفاقية، وأن هذا الفسخ غير قانوني. 5 - إخطار الشركة المدعى عليها بضرورة العدول عن الفسخ والالتزام بالاتفاقية. الطلبات: بعد استعراض ملخص الدعوى وأسانيدها، والمخالفات والتجاوزات التي قامت بها الشركة المدعى عليها، فإننا نطلب من اللجنة الموقرة ما يلي:

1 -طلب عاجل يتمثل في: إلزام الشركة المدعى عليها بالعدول فوراً عن قرار إلغاء فسخ الاتفاقية، والالتزام بما ورد فيها من شروط وأحكام. 2 - تحمل جميع التبعات التي ترتبت على إلغاء الاتفاقية من طرف واحد، ودون مستندات قانونية. 3 - نحتفظ بحقنا التام بالرجوع على الشركة المدعى عليها بكامل تكاليف الترافع".

وفي تاريخ 1442/10/15هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1442/10/29هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "... الرد الشكلي: أولاً: لقد تقدمت الشركة المدعية بالدعوى رقم: 1442/34 وتاريخ: 1442/1/27هـ والتي لم يصدر فيها حكم نهائي من اللجنة بعد ولاتزال منظورة أمام اللجنة، وقد طلبت فيها نفس الطلبات المقدمة في هذه الدعوى. ولا يجوز للمدعية تقديم نفس الطلب في قضيتين. ثانياً: لا اختصاص للجنة بالفصل في اتفاقية التطوير لأنها عمل تجاري لا علاقة له بنظام هيئة السوق المالية، فطبيعة التعاقد بين الطرفين تجارية، وليس كل عقد تدخل فيه الصناديق الاستثمارية يكون الفصل في النزاع به من اختصاص اللجنة ومن ذلك مثلا عقود الإيجار، وعقود بيع العقارات، ونزاعات السعي، وعقود التطوير مع المطورين، وعقود المقاولات، والشركة المدعيةتعلم ذلك حيث سبق أن قدمت الشركة المدعية نفس لائحة الدعوى للمحكمة التجارية ويدل على ذلك إشارتها إلى نظام المحاكم التجارية فيها، وقد صدر حكم من المحكمة التجارية بعدم اختصاصها نوعياً بالدعوى وأنها من اختصاص القضاء العام. (مرفق رقم: 2) ولم تقبل الشركة المدعية بهذا الحكم وأصرت على اختصاص المحكمة التجارية واعترضت على الحكم الابتدائي بعد فوات المدة ولهذا لم يقبل اعتراضها. ثالثاً: ليست اللجنة مختصة بالفصل في النزاعات التجارية وذلك من اختصاص المحاكم التجارية والمحاكم العامة وفق نظام المرافعات الشرعية ونظام المحاكم التجارية حيث نصت المادة السادسة عشر منه على اختصاص المحاكم التجارية بـ '1 - المنازعات التي تنشأ بين التجار بسبب أعمالهم التجارية الأصلية أو التبعية. 2 - الدعاوى المقامة على التاجر في منازعات

العقود التجارية، متى كانت قيمة المطالبة الأصلية في الدعوى تزيد على مائة ألف ريال، وللمجلس عند الاقتضاء زيادة هذه القيمة.' رابعاً: إن اختصاص اللجنة الموقرة يقتصر على ما ورد في نظام هيئة السوق المالية وما جاء فيه في المادة الثلاثين ' تُشكل لجنة تسمى "لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية" تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع ومركز المقاصة وقواعدها وتعليماتها في الحق العام والحق الخاص' وليس النزاع الحالي من ضمن المنازعات المشار إليها في المادة الثلاثين. وبناء على ما تقدم، نطلب منكم رد دعوى المدعي لعدم اختصاص اللجنة. الرد الموضوعي: نرد على سبيل الاحتياط موضوعياً وفق ما يلي - أولاً: لقد فسخت الشركة المدعى عليها اتفاقية التطوير وفق الشروط والأحكام الواردة فيها والمتفق عليها بين أطرافها وذلك لعدم تمكن الشركة المدعية من تنفيذ المشروع وتأخرها عن الجدول الزمني وعجزها عن سداد مستحقات المقاول، وذلك حرصا من الشركة المدعى عليها على تحقيق مصلحة ملاك الوحدات في الصندوق. ثانياً: إن أهم أدوار المطور حسب الاتفاقية هو تمويل تكاليف المشروع كاملةً وقد تم تعيينه لما كان يعتقد من ملاءته المالية وقدرته على تحمل تكاليف المشروع حيث جاء في بند "التزامات المطور" من الاتفاقية أن من ضمن التزامات المطور 'الالتزام بكامل تكلفة البنية التحتية للمشروع حسب المخططات المعتمدة وتكلفة التطوير... إلخ وتشمل هذه التكلفة جميع عقود المقاولة لتنفيذ جميع الخدمات من طرق وسفلته وإنارة وكهرباء ورصف ومياه وهاتف، وكذلك تشمل أعمال القطع والردم والترحيل وتوريد المواد' ويستحق المطور مقابل هذا الالتزام تخصيص وحدات في الصندوق بسعر التأسيس بمقدار ما تم اعتماده من استشاري المشروع من إنجاز بناء على العقود الموقعة. ولنوضح لسعادتكم هذا الدور، نضرب المثال التالي: إذا كانت تكلفة الشوارع والأرصفة للمشروع مليون ريال فإن المطور يدفع التكلفة للمقاول وبعد تنفيذ الأعمال واعتمادها من الاستشاري يعطى المطور مقابلها وحدات في الصندوق سعرها مليون ريال بسعر التأسيس (الوحدات تمثل نسبة ملكية في الصندوق) وبذلك تزيد نسبة ملكيته في الصندوق تدريجيا حسب الإنجاز. وقد تعثر المطور في سداد مستحقات المقاولين الذين تعاقد معهم وسبب بذلك تأخر المشروع عن المدة المتفق عليها لأن المقاول لا يستطيع التنفيذ دون سداد دفعاته بانتظام. وهذا ثابت بإقرار الشركة المدعية في لائحة الدعوى البند رقم: 4 وفي غيرها من خطابات. ولهذا اضطرت الشركة المدعى عليها إلى طرح وحدات جديدة لتغطية تكاليف المشروع المتبقية بعد أن قدمت طلباً إلى هيئة السوق المالية، وقد تمكنت الشركة المدعى عليها والحمد لله من طرح وحدات بقيمة 32 مليون ريال بنجاح واستخدمت المبالغ المحصلة من الطرح في سداد الأعمال التي لم يكملها المطور، ولهذا تحسن أداء المقاول وتم الانتهاء من كافة الأعمال والذي يحقق مصلحة مالكي الوحدات. وقد تظلم المطور ضد الشركة المدعى عليها بتقديم قضية لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية قيدت برقم: 1442/29 اعترض فيها على طرح الصندوق للوحدات الإضافية وتغطيتها وقد صدر حكم نهائي فيها لصالح الشركة المدعى عليها لعدم إثبات أي خطأ على الشركة المدعى عليها، ولازم الحكم الصادر صحة فسخ الاتفاقية مع المدعية. ثالثاً: لم يتمكن المطور من الالتزام بتنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المتفق عليها وتأخر في ذلك والبينة على تأخره إقراره بذلك في لائحة الدعوى وغيرها من الخطابات لكنه ادعى أن لذلك أسبابا من أهمها:

القوة القاهرة وعدم قيام الشركة المدعى عليها بحسب الاختصاص من استكمال الموافقات النهائية للمخططات. وعليه نجيب بأن ذلك غير صحيح فالتأخر كان بسبب عدم قدرة المطور على تمويل المقاولين الذي أدى إلى تأخر المشروع، ثم إن استكمال الموافقات للمخططات من مسؤولياته بموجب اتفاقية التطوير حيث جاء في البند 'مهام المطور' مراجعة الدوائر الحكومية أو الجهات ذات العلاقة واستصدار أي موافقات أو تراخيص لحين انتهاء المشروع. كما نود التأكيد بأنه لو افترضنا التزام المطور بالمدة المتفق عليها لانتهى المشروع قبل فترة كرونا وقبل إيقاف المشاريع في منطقة (أ). رابعاً: لم يلتزم المطور بإرسال التقارير الدورية المتفق عليها في بند 'التزامات المطور' وهذا يعد مخالفاً لالتزامات المطور في الاتفاقية. خامساً: لقد نصت الاتفاقية في بند 'فسخ الاتفاقية' على أن الاتفاقية تعد مفسوخة إذا عجز المطور أو تأخر عن تنفيذ الأعمال المنصوص عليها مع احتفاظ الشركة المدعى عليها بحقها في التعويضات اللازمة والأضرار الناتجة عن ذلك. كما نصت على أن لأي طرف فسخ الاتفاقية إن أخل الطرف الآخر، وعليه فقد تم فسخ اتفاقية التطوير. (مرفق رقم: 3 خطابات تثبت تأخر المطور) ختاماً: نطلب منكم رد الدعوى ونطلب منكم إلزام الشركة المدعية بسداد أتعاب المحاماة التي تكبدتها الشركة المدعى عليها بسبب تكرار الطلبات في عدة دعاوى. والله يحفظكم ويرعاكم".

وفي تاريخ 1442/11/06هـ تم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1442/11/13هـ وردت الدائرة مذكرة جوابيها من الشركة المدعية، جاء فيها ما نصه: "... أولاً: ما يخص الدفع الشكلي الذي قدمته الشركة المدعى عليها والمتمثل بعدم اختصاص اللجنة بالنظر في هذه الدعوى، فإن ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها غير صحيح، والاختصاص الولائي منعقد للجنة الموقرة لنظر هذه الدعوى للأسباب التالية: 1 - وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة رقم (30) من نظام هيئة سوق المال والتي نصت على اختصاص لجنة الفصل في المنازعات بنظر كل ما يتعلق بأحكام نظام هيئة سوق المال ولوائحه التنفيذية، وحيث أن الصندوق الذي نحن بصدده تم تنظيمه والموافقة عليه وطرحه من قبل هيئة سوق المال، وهو خاضع لأحكامه وفقاً للفقرة (أ) من المادة رقم (10) من لائحة صناديق الاستثمار. 2 -سبق وأن ذكرت اللجنة في قرارها رقم 3063/ل/ د1/ 2020 لعام 1442هـ في الصفحة رقم (12) منه' أن البت في موضوع فسخ الاتفاقية - وهو موضوع هذه الدعوى -، يستلزم تقديم شكوى مستقلة بهذا الشأن'، وهو ما قامت به موكلتي بتقديم شكوى لدى الهيئة وبعد ذلك تم إحالتها للجنة للنظر فيها بهذه الدعوى. ثانياً: ما يخص الدفوع الموضوعية، فإننا نرد عليها بما يلي: 1 - تضمنت مذكرة وكيل الشركة المدعى عليها من إجابات مختلطة و تخص عدد من الدعاوى الأخرى التي بيننا ولم يتقيد بموضوع هذه الدعوى، وهذا التداخل والاختلاط في إجابته يشتت نظر اللجنة الموقرة ناظرة الدعوى، وهو تهرب من الإجابة الواجبة على موضوع الدعوى.2 - تتمسك الشركة المدعى عليها في أن فسخ العقد تم نتيجة للتأخر في تنفيذ الأعمال، وهذا غير صحيح، وسبق وأن بينا ذلك، وأن التأخير كان نتيجة لعدد من الأسباب نجملها في الآتي:

أ - عدم اعتماد المخططات من الجهات الرسمية، وحتى تاريخ 2020/3/11 لا تزال مخططات الجدار الحجري وهو نقطة محورية وجوهرية في المشروع لم يتم اعتمادها من قبل بلدية منطقة (أ).(مرفق1 تقرير الاستشاري). وما تضمنه خطاب بلدية منطقة (أ) بأن الجدار الحجري غير مطابق للاشتراطات والمواصفات الفنية الإنشائية وغير آمن إنشائياً (مرفق2 صورة من الخطاب)ب - الأعمال الحديثة والتغييرات المتكررة في المشروع، وفي أعمال تستلزم إيقاف الأعمال الحالية الجارية حتى الانتهاء من الأعمال الجديدة، ومنها على سبيل المثال عدم اعتماد الجدار الحجري، وأعمال الشارعين 18 -19. ت - إيقاف العمل في المشروع من قبل بلدية منطقة (أ). (مرفق3 خطاب صادر من الشركة المدعى عليها لاستشاري المشروع بإيقاف الأعمال وكان ذلك بتاريخ2018/11/25م) ث - توقف الأعمال جراء جائحة كورونا. ج - انسحاب الاستشاري من المشروع مدة تتجاوز ثلاثة أشهر، نتيجة عدم تسليمه مستحقاته من قبل الصندوق، الأمر الذي ترتب عليه توقف الأعمال؛ كونه لا يمكن القيام بالأعمال دون إشراف مباشر من الاستشاري، وذلك يتعارض تماماً مع ما جاء بمذكرة وكيل الشركة المدعى عليها من أن موكلتي الشركة المدعية هي السبب في التأخر بتنفيذ الأعمال بالمشروع (مرفق 4 إيميل من الاستشاري يتضمن انسحاب الاستشاري من المشروع) ح - أن عقد المقاول الرئيسي ينتهي قبل نهاية عقد المقاول الفرعي وهذا فيه إشكالية كبيرة، من حيث تسليم الأعمال، والالتزام بها ومتابعتها ونحو ذلك. خ - عدم التزام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية التسويق والتي نصت عليها اتفاقية التطوير الموقعة بيننا رغم كتابتنا له عدة مرات بذلك الأمر، وهي نقطة جوهرية ومفصلية وذات أثر في قيمة العقد، وفي جذب السيولة النقدية، الأمر الذي رتب كثيراً من الإشكاليات. (علماً أن ما يخص هذه الفقرة سبق وأن تم رفع دعوى مستقلة بها وكانت قبل قيام الصندوق بفسخ الاتفاقية). كل هذه الأسباب كانت بسبب الصندوق، والصندوق لديه علم ودراية تامة بها، وسبق الكتابة له بها عدة مرات. 3 - لم يسبق وأن وجه الاستشاري لنا أي إنذارات بخصوص تأخر الأعمال وهذه نقطة مهمة، بل إن جميع التقارير الفنية الصادرة من الاستشاري وآخرها كان بمحضر الاجتماع المؤرخ بتاريخ 2020/2/13م لم يشر إلى أي تأخير جوهري، بل على العكس تماماً أوضح أن الأعمال قائمة بحسب الخطة الزمنية، وتضمن المحضر بأن هناك أعمال متأخرة بسبب عدم اعتماد الجداري الحجري وكذلك التقرير الصادر بتاريخ 2020/2/18 ،وكما تلاحظون فإن تواريخ خطابات الاستشاري متأخرة وهي حاكمة على ما قبلها. 4 - سبق وأن أوضح المقاول الرئيسي لنا رسمياً بخطابه بتاريخ 2019/8/28، متضمناً بأن الأعمال المستحدثة من قبل الصندوق كالجدار الحجري وتشكيل القنوات سوف يكون لها أثر مباشر في التأثير على الخطة الزمنية للمشروع، والصندوق على اطلاع تام بها وموافق عليها وذلك ثابت بإيميلهم بتاريخ 2020/8/27 الموجه للمقاول الفرعي. 5 - ما تدعيه الشركة المدعى عليها من تأخير في تسليم المقاول الرئيسي بعض المستخلصات، فإن هذا التأخير له ما يبرره نظاماً حيث إن المقاول لم يلتزم بتسليم المسندات المطلوبة منه، وهي مستندات رسمية وضرورية وتستلزمها الجهات الرقابية المختصة، علماً بأنه سبق إحاطة الصندوق بذلك بعدة خطابات آخرها كان بتاريخ 2020/2/25م، إضافة إلا أن هذا الإجراء لم يترتب عليه تأخير في التنفيذ بدليل التقارير الصادرة من الاستشاري والمشار إليها في الفقرة (3) من هذه اللائحة. 6 - ما ذكرته الشركة المدعى عليها

من أن فسخ العقد كان بسبب تأخير تنفيذ الأعمال فإضافة لما سبق بيانه من عدم حقيقة ما ذكر، فإننا نوضح للجنة الموقرة أن الأعمال عند قيام الشركة المدعى عليها بفسخ العقد كانت منتهية بنسبة تجاوزت ال90٪، كما أن المبالغ للأعمال المتبقية كانت مرصودة كاملة، وسبق اطلاع الصندوق على ذلك، مما يدل على عدم صحة هذا المبرر. 7 - الشركة المدعى عليها بعد فسخها للعقد، وطرحها لوحدات إضافية أضرت بنا ضرراً مباشراً بصفتنا مطور ومالك، بحجة تسريعه للأعمال وتوفير السيولة المالية كما تدعيه، نتفاجأ الآن بقيام الرئيس التنفيذي للمدعى عليها بإشعارنا بتمديد مدة الصندوق مرتين متتاليتين لمدة سنة ونصف الأولى في عام 2020م لمدة عام والثانية لمدة 6 أشهر في عام 2021م (مرفق رقم 7 إشعارات التمديد) مما يؤكد على عدم صحة ما ذكره وكيل الشركة المدعى عليها من أن الفسخ كان نتيجة تأخر الأعمال بسبب عدم قيام موكلتي بالسداد للمقاول المنفذ، فلو فرضنا جدلاً صحة ما يدعيه من أن موكلتي الشركة المدعية بصفتها مطور للمشروع كانت سبب في تأخر الخطية الزمنية للمشروع، لما قام الصندوق بتمديد مدة الصندوق لمدة سنة ونصف حتى بعد قيام الشركة المدعى عليها بفسخ اتفاقية التطوير مع موكلتي و لقامت الشركة المدعى عليها بالانتهاء من تنفيذ الأعمال وتسليمها للجهات المختصة حتى بعد حصولها على السيولة المالية بعد طرح الوحدات. ختاماً ولكل ما تم توضيحه أعلاه وحيث أننا أوضحنا للجنة الموقرة ناظرة الدعوى بالمرفقات والخطابات والتقارير الصادرة من استشاري المشروع والأطراف التعاقدية بما لا يدع مجالاً للشك أن ما تدعيه الشركة المدعى عليها من أن موكلتي كانت سبباً في تأخر الخطة الزمنية للمشروع وقامت بفسخ اتفاقية التطوير بناءً على ذلك ليس صحيح جملةً وتفصيلاً و حيث أن ما تضمنته مذكرة الرد رقم 1 المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها من محاولة التهرب عن الإجابة على ما ورد في لائحة تحرير الدعوى من مرفقات بإجابة ملاقية، وادعاء مُرسل لا يستند على بينات واضحه ومحاولته الخلط والتداخل بين الدعاوى المقامة على الشركة المدعى عليها ليس إلا تهرباً من الإجابة على موضوع الدعوى، لذا نرجو من اللجنة الموقرة إلزام وكيل الشركة المدعى عليها بالإجابة والرد موضوعياً وبشكل واضح على ما تضمنته لائحة تحرير الدعوى وهذه المذكرة من مرفقات بإجابة ملاقيه. الطلبات: - إلزام الشركة المدعى عليها بإلغاء قرار الفسخ وتعويضنا عن جميع الأضرار الناتجة عن هذا القرار التعسفي بقيامها بإلغاء اتفاقية التطوير دون الاستناد على سبب نظامي وقانوني.

- نحتفظ بحقنا الكامل بالرجوع على الشركة المدعى عليها بتكاليف المحاماة والترافع التي تكبدتها موكلتي لإقامة هذه الدعوى".

وفي تاريخ 1442/11/17هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1442/11/25هـ وردت الدائرة مذكرة جوابيها من الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "... أولاً: نتمسك بما دفعنا به شكلا في ردنا على لائحة الدعوى المؤرخ 1442/10/28هـ الموافق 2021/6/9م، ونزيد عليه أن المادة 30 فقرة "أ" من نظام السوق المالية نصت على ما يلي: "تُشكل لجنة تسمى "لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية" تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع ومركز

المقاصة وقواعدها وتعليماتها في الحق العام والحق الخاص. ويكون لها جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعوى، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات.' وهذا النص لا يعني أن للجنة الفصل بكل نزاع يكون أحد طرفيه صندوق استثماري وافقت عليه الهيئة ويخضع لأنظمتها وفق ما زعم ممثل المدعية، ولازم هذا القول المعلول عموم مطلق في صلاحيات اللجنة بالفصل في النزاعات المتعلقة بالإيجار إذا كان أحد طرفيها صندوقاً استثمارياً، ويلزم منه كذلك اختصاص اللجنة بعقود الصناديق مع المقاولين والمطورين والاستشاريين والمحامين والمحاسبين والموظفين والبنوك وغيرهم. والصحيح أن اختصاص اللجنة محدد بالنزاعات التي تقع في نطاق أحكام أنظمة الهيئة وليس النزاع التعاقدي بين المطور من ضمنها وليس في أنظمة الهيئة ما يحكم فسخ عقد المطور لأن ذلك يخضع لأحكام العقد المتفق عليه نفسه وشروطه وليس من اختصاص اللجنة الخوض في العقود وتفحص بنودها والفصل بما تم تنفيذه من عدمه. علماً بأن المادة 'أ' خاصة ومقيدة لعموم اختصاصات المحاكم الأخرى. ثانياً: لا تفيد الفقرة 'أ' من المادة (10) المتعلقة بالاحتفاظ بالدفاتر والسجلات من لائحة صناديق الاستثمار خضوع الصندوق لها، ومدير الصندوق ملتزم بها على أي حال وهي خارج محل النزاع. ثالثاً: لم يصدر حكم نهائي في القضية التي صدر بها القرار رقم: 3063/ل/ د1/ 2020 لعام 1442هـ وذلك القرار ابتدائي قد نقض من لجنة الاستئناف ولا يصح الاحتجاج بقرار منقوض. رابعاً: ليس لمدير الصندوق صفة في الدعوى والواجب إقامة الدعوى على الصندوق نفسه لأن الصندوق له ذمته المالية وله مجلس إدارة يديره. وأما من الناحية الموضوعية فنجيب على ما جاء في المذكرة بما يلي: - أولاً: ليس صحيحاً ما ادعته الشركة المدعية في مذكرتها الأخيرة ونتمسك بما قدمناه من إجابة موضوعية في ردنا على لائحة الدعوى المؤرخ 1442/10/28هـ الموافق 2021/6/9م لما فيه من إجابة شافية ومفصلة على ما أثارته الشركة المدعية في مذكرتها الأخيرة وقد أرفقنا مع الرد السابق خطابات تثبت تأخر المطور ونزيد عليها الخطاب المرفق. (مرفق رقم: 1) وهو خطاب من الاستشاري للمطور بخصوص تأخير مستحقات المقاول فكيف يزعم بأنه لم يتم إرسال أي إنذارات له من الاستشاري علماً بأن المطور مسؤول عن كافة الاعتمادات ومتابعتها وتقديم المخططات وفق الأنظمة والاشتراطات النظامية حسب ما هو متفق عليه في اتفاقية التطوير، كما إنه على علم بالجدول الزمني للمشروع وقد أخفق في الالتزام به. ولو التزم المطور بالجدول الزمني للمشروع لانتهى من تنفيذ كافة أعمال التطوير في الوقت المحدد. ثانياً: لم يتفاجأ المطور من التمديد الأول لأنه كان قبل فسخ اتفاقية التطوير وقد حضر اجتماع التمديد بتاريخ 2020/06/11م، وأما التمديد الثاني فقد تم التمديد ليس من أجل إتمام أعمال التطوير ولكن لأجل فرز الصكوك وبيع الأراضي بعد ذلك إن شاء الله، حيث إن جميع الأعمال كانت منتهية بنسبة 100٪ قبل الحاجة إلى التمديد الثاني، علماً بأن فترة الصندوق ما كانت لتمدد أساساً لولا تأخر المطور عن الجدول الزمني، وعليه فإن التمديدات حجة عليه لا له لأنها نتيجة إخفاقه. ثالثاً: لقد فسخ مجلس إدارة الصندوق عقد المطور بسبب تأخره في سداد مستحقات المقاولين وعجزه عنها والذي أخر المشروع وقد كان الفسخ بموجب الشروط والأحكام المتفق عليها في اتفاقية التطوير، ثم طرح مدير الصندوق وحدات إضافية وصدر حكم بصحة إجراء الطرح وردت دعوى الشركة المدعية المتعلقة باعتراضها على الطرح كما أشرنا

إلى ذلك في ردنا السابق، ولهذا لم يرتكب مدير الصندوق ولا مجلس إدارته أي خطأ لأن ما قاموا به إجراء نظامي وحق تعاقدي. (مرفق رقم: 2 الحكم المشار إليه) كما نحتج على الشركة المدعية بالمرفق الخامس المقدم في مذكرتها الأخيرة إذ جاء في الصفحة الثانية منه 'طرح المقاول موضوع ضعف التدفق النقدي خلال الفترة الماضية وأثره على الجدول الزمني وتوريد المواد اللازمة للموقع من خرسانة وإنترلوك ومصائد سيول ومواسير وباقي تكاليف تشغيل الموقع، وضرورة تسديد مستحقاته المالية تفادياً لتأخير العمل'. وهذا يدل على تأثر المقاول من تأخير سداد مستحقاته، ولا يسع المطور إنكار هذا المستند لأنه احتج به. رابعاً: إن طلبات الشركة المدعية في هذه الدعوى غير منطقية وليست قابلة للتطبيق، لأن طلبها الأول 'إلزام الشركة المدعى عليها بالعدول فوراً عن قرار إلغاء فسخ الاتفاقية، والالتزام بما ورد فيها من شروط وأحكام' غير ممكن وليس مما تلزم به الجهات القضائية عادة، ثم إن أعمال التطوير المتفق عليها في الاتفاقية المفسوخة قد انتهت وتم تنفيذها باستخدام ما تم تحصيله من أموال من الطرح الإضافي المحكوم بصحته، ولا معنى للعدول عن فسخ الاتفاقية التي خالفها المطور لانتهاء الغرض الرئيس منها. وأما طلبها الثاني 'تحمل جميع التبعات التي ترتبت على إلغاء الاتفاقية من طرف واحد، ودون مستندات قانونية.' فعليه نجيب بأن مستند الفسخ ما ذكرنا سابقاً، ونؤكد أنه لم يترتب على فسخ عقد المطور أي تبعات ولا ضرر مادي على الشركة المدعية لأن طبيعة الاتفاق مع المطور في اتفاقية التطوير أن المطور يحصل على وحدات عينية في الصندوق مقابل ما يسدده من تكاليف التطوير وفق ما تم بيانه سابقاً، وبما أن المطور قد عجز عن سداد تكاليف التطوير المتبقية فإنه لم يغرم شيئاً مقابلها ليستحقها، وبما أنه قد تم سداد تكاليف التطوير من الصندوق مباشرة بعد ذلك باستخدام المبالغ المحصلة من الطرح الإضافي (المحكوم بصحته)، فقد تمكن الصندوق من إكمال جميع أعمال التطوير والحمد لله دون أن يدفع مقابلها المطور للمقاول شيئاً. ولهذا فإن حقيقة دعوى المطور المطالبة بالتعويض عن فوات فرصة سداد تكاليف إكمال أعمال التطوير المتبقية بسبب الفسخ، وهي مطالبة عن التعويض عن شيء مجهول وغير متيقن وما يظنه ربحاً فائتاً لم يتحقق حتى الآن لأن الصندوق ما يزال قائما. ولا يخفى عليكم أن الربح الفائت لا يعوض عنه لأنه ظني، وبما أن الصندوق لم يغلق بعد فلا يعلم يقيناً أيربح أم يخسر. ثم كيف يطالب المطور بالتعويض وهو لم يدفع مقابل الأعمال المتبقية عند الفسخ للمقاولين؟ والغنم بالغرم كما لا يخفى عليكم، ولا يحق لأحد شرعاً أن يربح فيما لم يضمن ولأن الخراج بالضمان فلا يستحق المطور أي تعويض. خامساً: بالنسبة لإثارة موضوع عدم توقيع اتفاقية التسويق مع المطور، فنجيب بأن هذا أمر خارج محل النزاع ومنظور أمام اللجنة بقضية مستقلة".

وفي تاريخ 1442/11/26هـ تم تزويد الشركة المدعية بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1442/12/05هـ وردت الدائرة مذكرة جوابيها من الشركة المدعية، جاء فيها ما نصه: "... أولاً: ما يخص الدفع الشكلي الذي قدمته الشركة المدعى عليها والمتمثل بعدم اختصاص اللجنة للنظر في هذه الدعوى، فإن ما تم ذكره غير صحيح، وهو تكرار من وكيل الشركة المدعى عليها لنفس الدفوع التي ذكرها سابقاً، والصحيح أن الاختصاص الولائي منعقد للجنة لنظر هذه الدعوى لما يلي: 1 - وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة رقم (30) من نظام هيئة سوق المال

والتي نصت على اختصاص لجنة الفصل في المنازعات بنظر كل ما يتعلق بأحكام نظام هيئة سوق المال ولوائحه التنفيذية، والصندوق الذي نحن بصدده تم تنظيمه والموافقة عليه وطرحه من قبل هيئة سوق المال، وهو خاضع لأحكامه وفقاً للفقرة (أ) من المادة رقم (10) من لائحة صناديق الاستثمار. 2 -سبق وأن ذكرت اللجنة في قرارها رقم 3063/ل/ د1/ 2020 لعام 1442هـ في الصفحة رقم (12) منه أن البت في موضوع فسخ الاتفاقية - وهو موضوع هذه الدعوى -، يستلزم رفع دعوى مستقلة فيه، وهو ما تم العمل بموجبه هنا. 3 - ما ذكرته الشركة المدعى عليها في الفقرة (رابعاً) من عدم صفتهم بالدعوى، فهذا غير صحيح والدعوى مقدمة على ذي صفة فعقد التطوير موقع بيننا وبين الشركة المدعى عليها، فكيف ينكرون صفتهم بالدعوى، والدعوى مقامة ضد الشركة المدعى عليها وهي أحد طرفي العقد. ثانياً: ما يخص الدفوع الموضوعية، فإننا نرد عليها بما يلي: 1 - لا تزال الشركة المدعى عليها لم تتقيّد بموضوع الدعوى، وتجاوب بجواب مختلط يخص عدد من الدعاوى بيننا، وهذا التداخل والاختلاط في جوابها يشتت نظر اللجنة الموقرة، وهو تهرب من الإجابة الواجبة على موضوع الدعوى. 2 - تتمسك الشركة المدعى عليها في أن فسخ العقد تم نتيجة للتأخر في تنفيذ الأعمال، وهي تحصر سبب فسخ اتفاقية التطوير بسبب تأخير الأعمال، وهذا غير صحيح، وسبق وأن أجبنا عنه بجواب تفصيلي، وأن التأخير المزعوم لسنا سبب فيه، وإنما كان نتيجة لعدد من الأسباب نجملها في الآتي: أ - عدم اعتماد المخططات من الجهات الرسمية، وحتى تاريخ 2020/3/11 لا تزال مخططات الجدار الحجري وهو نقطة محورية وجوهرية في المشروع لم يتم اعتمادها من قبل بلدية منطقة (أ). ب - الأعمال الحديثة والتغييرات المتكررة في المشروع، وفي أعمال تستلزم إيقاف الأعمال الحالية الجارية حتى الانتهاء من الأعمال الجديدة، ومنها على سبيل المثال الجدار الحجري، أعمال الشارعين 18 -19، وهذه الفقرة نجد أن التقرير الذي ارفقه وكيل الشركة المدعى عليها نص عليها نصاً صريحاً في الصفحة (4) منه، مما يدل على حقيقة ما ذكرنا. ت - إيقاف العمل في المشروع من قبل بلدية منطقة (أ). ث - توقف الأعمال جراء جائحة كورونا. ج - انسحاب الاستشاري من المشروع مدة تتجاوز ثلاثة أشهر، نتيجة عدم تسليمه مستحقاته من قبل الشركة المدعى عليها، الأمر الذي رتب توقف الأعمال؛ كونه لا يمكن القيام بالأعمال دون إشراف مباشر من الاستشاري. ح - أن عقد المقاول الرئيسي ينتهي قبل نهاية عقد المقاول الفرعي وهذا فيه إشكالية كبيرة، من حيث تسليم الأعمال، والالتزام بها ومتابعتها ونحو ذلك. خ - عدم التزام الشركة المدعى عليها بتوقيع اتفاقية التسويق والتي نصت عليها اتفاقية التطوير الموقعة بيننا رغم كتابتنا لهم عدة مرات بذلك الأمر، وهي نقطة جوهرية ومفصلية وذات أثر في قيمة العقد، وفي جذب السيولة النقدية، الأمر الذي رتب كثيراً من الإشكاليات. (علماً أن ما يخص هذه الفقرة سبق وأن تم رفع دعوى مستقلة بها وكانت قبل فسخ الاتفاقية). ❖ كل هذه الأسباب كانت الشركة المدعى عليها سبباً فيها، وقد تم إرفاق كامل المستندات التي تؤكدها بالمذكرة السابقة المؤرخة بتاريخ 1442/11/13هـ ولا داعي لتكرار إرفاقها مرة أخرى، والشركة المدعى عليها لديهم علم ودراية تامة بها، وسبق الكتابة لهم بها عدة مرات. 3 - ما ذكرته الشركة المدعى عليها من أن المقاول طرح موضوع ضعف التدفقات النقدية، وأنها أثرت على الجدول الزمني، فهذا غير صحيح، وسبق وأن فصلنا الرد عليه وبيّنا سببه، ونحيط عناية اللجنة الموقرة أن هذا

استدلال ممن لا يصح الاستدلال بقوله؛ كون المقاول بيننا وبينه عدد من الخلافات نتيجة عدم التزامه بكثير من الأوراق اللازمة المطلوبة منه، وهي مستندات رسمية وضرورية وتستلزمها الجهات الرقابية المختصة، علماً بأنه سبق إحاطة الشركة المدعى عليها بذلك بعدة خطابات آخرها كان بتاريخ 2020/2/25، إضافة إلا أن هذا الإجراء لم يترتب عليه تأخير في التنفيذ بدليل التقارير الصادرة من الاستشاري، كما أن ذات المقاول دخل في مفوضات مع الشركة المدعى عليها باستلام التطوير وأعمال المقاولات في حال فسخ العقد معنا، وهذا ما تم فعلاً، حيث إنه هو ما قام بإتمام الأعمال، وبالتالي فهو ذو مصلحة من تلك الادعاءات، وعليه لا تقبل ادعاءاته. 4 - لم يسبق وأن وجه الاستشاري لنا أي إنذارات بخصوص تأخر الأعمال وهذه نقطة مهمة، بل إن جميع التقارير الفنية الصادرة من الاستشاري وآخرها كان بتاريخ 2020/2/13 لم يشر إلى أي تأخير جوهري، بل على العكس تماماً أوضح أن الأعمال قائمة بحسب الخطة الزمنية، وكذلك التقرير الصادر بتاريخ 2020/2/18، وكما تلاحظون فإن تواريخ خطابات الاستشاري متأخرة وهي حاكمة على ما قبلها. (سبق وأن أرفقنا نسخة منها). 5 - قدمت الشركة المدعى عليها في أحد مرفقاتها تقريراً صادراً من الاستشاري، وهذا التقرير أشار للأعمال المنجزة، وأنها وفقاً للجدول الزمني، ولم يتم التطرق فيه لتأخر المطور، مما يدل دلالة قاطعة على صحة ما ذكرنا. مما يدل و يؤكد على عدم صحة ما ذكره المقاول من أن ضعف التدفقات النقدية أثرت على الجدول الزمني للمشروع، أنه سبق وأن كتب لنا رسمياً بخطابه بتاريخ 2019/8/28م، متضمناً بأن الأعمال المستحدثة من قبل الصندوق كالجدار الحجري وتشكيل القنوات سوف يكون لها أثر مباشر في التأثير على الخطة الزمنية للمشروع، والشركة المدعى عليها على اطلاع تام بها وموافق عليها وذلك ثابت بإيميلهم بتاريخ 2020/8/27م الموجه للمقاول الفرعي. 6 - ما ذكرته الشركة المدعى عليها من أن فسخ العقد كان بسبب تأخير تنفيذ الأعمال فإضافة لما سبق بيانه من عدم صحة ذلك، فإننا نوضح للجنة الموقرة أن الأعمال عند فسخ العقد كانت منتهية بنسبة تجاوزت ال90٪، كما أن المبالغ للأعمال المتبقية كانت مرصودة كاملة، وسبق اطلاع الشركة المدعى عليها على ذلك، مما يدل على عدم صحة هذا المبرر. 7 - ما ذكرته الشركة المدعى عليها، من أن النتيجة المتحصلة من إقامة هذه الدعوى والمتمثلة في اعتراضنا على فسخ الاتفاقية نتيجته غير مثمرة، فهذا غير صحيح، والأثر علينا مستمر، وهو ذو نتيجة مهمة للغاية بالنسبة لنا، ونحن في طلباتنا أشرنا صراحة بأننا نطلب إلغاء القرار الصادر من الشركة المدعى عليها والمتمثل بإلغاء اتفاقية التطوير، وإلزامهم بتحمل التبعات المترتبة على ذلك. الطلبات: - إلزام الشركة المدعى عليها بإلغاء قرار الفسخ وتعويضنا عن جميع الأضرار الناتجة عن هذا القرار التعسفي بقيامها بإلغاء اتفاقية التطوير دون الاستناد على سبب نظامي وقانوني. - نحتفظ بحقنا الكامل بالرجوع على الشركة المدعى عليها بتكاليف المحاماة والترافع التي تكبدتها موكلتي لإقامة هذه الدعوى".

وفي تاريخ 1442/12/22هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1443/01/01هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "... الرد الشكلي: نجيب على الدفع الشكلي المقدم من الشركة المدعية في مذكرتها

الجوابية بتمسكنا بما سبق أن ذكرناه ونؤكد على ما يلي: - أولاً: لا نزاع بيننا في اختصاص اللجنة بنظر كل ما يتعلق بأحكام نظام هيئة السوق المالية ولوائحها التنفيذية من نزاعات وفق الفقرة (أ) من المادة 30 من نظام السوق المالية التي جاء فيها 'أ - تُشكل لجنة تسمى "لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية" تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع ومركز المقاصة وقواعدها وتعليماتها في الحق العام والحق الخاص. ويكون لها جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعوى، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات' ولكن طبيعة النزاع الحالي خارج اختصاص اللجنة لأنه لا يتعلق بأحكام نظام هيئة السوق المالية ولا لوائحها التنفيذية ولا يقع في نطاق تلك الأنظمة ولكنه نزاع تعاقدي بحت مثله مثل أي نزاع تعاقدي بين الصندوق بصفته مستأجراً لعقار ما وبين مالك ذلكم العقار أو بصفة الصندوق رب عمل وموظف ونحوهما. كما لا يخفى عليكم أن اختصاص اللجنة الموقرة بناء على المادة المشار إليها أعلاه مقيد وخاص على العكس من اختصاص المحاكم العامة والمحاكم التجارية، ولو افترضنا جدلاً أن المشرع أراد التوسع في اختصاص اللجنة لأورد في اختصاصها ما يفيد أن لها الفصل في أي عقد يكون أحد أطرافه صندوقاً استثمارياً أو شخصاً مرخصاً. ولهذا اتفق طرفا اتفاقية التطوير المفسوخة في بند حل النزاعات على أن الفصل في النزاعات يكون من اختصاص القضاء السعودي ولم يتفق فيها على أن يكون الفصل من اختصاص اللجنة. ثانياً: لا يصح ولا يستقيم الاحتجاج بقرار اللجنة رقم: 3063/ل/ د1/ 2020 لعام 1442هـ لأنه قرار ملغي من لجنة الاستئناف بالقرار رقم: 2164/ل س/ 2021 لعام 1442هـ، كما لا نسلم بأن اللجنة في قرارها الملغي قد ذكرت 'أنه يستلزم رفع دعوى مستقلة تخص فسخ الاتفاقية'، ولكنها ردت طلب الشركة المدعية المتعلق بفسخ اتفاقية التطوير لعدم استيفائها الشروط الشكلية لإقامة دعوى أمام اللجنة إذ طلبت الشركة المدعية طلباً جديداً في القضية المحالة إلى اللجنة يتعلق بفسخ اتفاقية التطوير دون أن تتقدم بشكوى لهيئة السوق المالية قبل ذلك. ولا يخفى عليكم أن من الشروط الشكلية لقبول اللجنة الدعوى أن يتقدم المدعي بشكوى للهيئة وذاك ما لم تلتزم به الشركة المدعية بل إن ديدنها تعديل طلباتها وتغييرها أثناء سير الدعوى. ثالثاً: ليس للشركة المدعى عليها صفة في الدعوى بل الواجب إقامتها على الشركة ذات الغرض الخاص أو على الصندوق الاستثماري التي تديره الشركة المدعى عليها. الرد الموضوعي: إن المتأمل في مذكرة الشركة المدعية وإجاباتها الموضوعية يرى أنها تقر بتأخر المشروع عن الجدول الزمني ولكنها تدعي أن للتأخير أسباباً أخرى غير تأخرها في سداد مستحقات المقاول ولكن ذلك غير صحيح بل إنها ذكرت أن من أسباب ضعف قدرتها المادية عدم منحها حق تسويق المشروع وفق ما ذكرت في الفقرة (خ) من المذكرة المردود عليها وهذا إقرار صريح بعدم توفر السيولة لدى الشركة المدعية إذا أنها تريد أن تبيع العقارات كي تمول تطويرها! كما نفيدكم بأن تأخر الشركة المدعية مثبت في تقرير الاستشاري الخاص بتطبيق غرامات التأخير على الشركة المدعية حيث جاء فيه أن الشركة المدعية قد تأخرت في المشروع مدة قدرها: 180 يوماً وتمثل صافي التأخير الخاص بالمطور وأن المدة الأساسية كانت 12 شهراً بدأت في شهر 7 من عام 2016م ولهذا كان بإمكان المطور الانتهاء من المشروع قبل إيقاف بلدية منطقة (أ) في نهاية عام

2018م وقبل جائحة كورونا، والاستشاري جهة مستقلة تم تعيينها للرقابة على أعمال المطور ولا يتصور أن يكون المقاول والاستشاري ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة قد تواطؤا على المطور. ختاماً، نؤكد لكم أن الاتفاقية قد فسخت وفق بنودها وشروطها بسبب تأخر المطور عن سداد مستحقات المقاول والذي أدى إلى تأخر المشروع عن الجدول الزمني والذي أضر بملاك الوحدات ولهذا فسخ مدير الصندوق اتفاقية التطوير حماية لمصالح ملاك الوحدات وعليه نطلب منكم رد الدعوى وتحميل الشركة المدعية أتعاب محاماة قدرها: 140 ألف ريال".

وفي تاريخ 1443/01/15هـ عقدت الدائرة جلسة لنظر الدعوى حضرها وكيل الشركة المدعية، السابق تعريفه، وحضرها وكيل الشركة المدعى عليها. وافتتحت الجلسة بسؤالها ممثل الشركة المدعية هل سبق إقامة أي دعوى أخرى أو طلب آخر بذات الطلب محل دعوانا لدى أي جهة قضائية أخرى؟ فأجاب بأنه سبق أن قدم ذات الطلب بالاعتراض على فسخ الاتفاقية لدى المحكمة التجارية، وتم الحكم بعدم الاختصاص، كذلك قدم طلباً بشكل مستعجل لدى اللجنة وتم رفضه لسبب عدم القيام برفع الشكوى. وبسؤاله هل ينعقد الاختصاص في هذه الدعوى للمحكمة التجارية؟ أجاب بالنفي، وأن الاختصاص منعقد للّجنة. وبسؤاله هل بينت المحكمة التجارية المحكمة المختصة بنظر النزاع؟ أجاب بالإيجاب، وأن الحكم أشار إلى أن المحكمة المختصة بنظر النزاع هي المحكمة العامة. وبسؤاله عن مزيد بيان يود تقديمه، أجاب بأنه استفسر من قسم القيد والإحالة في المحكمة العامة، وتم إخباره بأن الجهة المختصة بنظر موضوع نزاعه هي اللجنة على اعتبار أن الصندوق مرخص له من هيئة السوق المالية، وطلب ندب خبير لنظر النزاع على اعتبار أن النزاع ذو جانب فني. وبسؤال وكيل الشركة المدعى عليها عن الأساس النظامي الذي تم فسخ العقد بناءً عليه، أحال إلى المذكرات الجوابية التي سبق أن قدمها. وبسؤاله هل تم إشعار الهيئة بفسخ العقد وتعين مطور آخر؟ أجاب بطلب مهلة لتقديم الجواب من قبل موكله، وعليه قررت الدائرة منح وكيل الشركة المدعى عليها (7) أيام من تاريخ هذه الجلسة لتزويد الدائرة بما وعد به، وبذلك تم اختتام الجلسة.

وفي تاريخ 1443/01/18هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "بالوكالة عن الشركة المدعى عليها، نتقدم لسعادتكم بالرد على استفسارات اللجنة الموقرة في الجلسة المنعقدة يوم الإثنين الموافق 1443/1/15هـ (2021/8/23م) إذ سُؤلنا 'هل تم إشعار الهيئة بفسخ العقد ؟' وعليه نجيب بما يلي: - أولاً: لقد أشعر مدير الصندوق الهيئة بفسخ العقد وفق الخطاب المرفق رقم: (- -). ثانياً: نؤكد على عدم اختصاص اللجنة حسب ما ذكرناه في إجابتنا السابقة ونضيف بأن المحكمة التجارية في ردها الدعوى لعدم الاختصاص قد نصت في حكمها أن الجهة المختصة بالفصل في هذا النزاع هي المحكمة العامة، وقد انقضت المهلة النظامية ولم يعترض ممثل الشركة المدعية خلالها واعترض على الحكم متأخراً ولذلك لم يقبل، والاعتراض - وإن متأخراً - دليل إصراره على اختصاص المحكمة التجارية. ثالثاً: يحكم الاختصاص النظام العام وليس لقسم القيد والإحالة في أي محكمة الحق في عدم قبول دعوى ما لعدم الاختصاص لأن عدم قبول الدعوى حكم والحكم مهمة القضاء واللجان المختصة".

وفي ضوء ما سبق، قررت الدائرة الاكتفاء بما تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة؛ تمهيداً لإصدار قرارٍ فيها.

الأسباب

حيث إن دعوى الشركة المدعية (مطور عقاري) تتمثل في نزاع بينها ومدير صندوق عقاري بشأن المطالبة بتنفيذ اتفاقية تطوير عقاري لصندوق عقاري مرخص له من قبل هيئة السوق المالية.

ومن حيث الموضوع، فإنَّه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى الشركة المدعية تتمثل في أنها أبرمت مع الشركة المدعى عليها اتفاقية تطوير لصندوق (أ) المدار من قبل الشركة المدعى عليها، وهي تعترض على قيام الشركة المدعى عليها بفسخ هذه الاتفاقية، وتهدف من دعواها إلى إلزام الشركة المدعى عليها بالعدول عن قرار فسخ الاتفاقية وإنفاذها، مع التعويض عن الأضرار المترتبة على إلغاء الاتفاقية، ودفعت الشركة المدعى عليها بعدم اختصاص الدائرة ولائياً بنظر الدعوى، وتطالب برد الدعوى، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث إنه باطلاع الدائرة على الاتفاقية محل الدعوى، تبين تضمنها لعدد من البنود بموجبها تلتزم الشركة المدعية بإدارة المشروع والاشراف على جميع مراحله، والتفاوض واستدراج عروض الأسعار والتعاقد مع جميع المقاولين بعد اعتماد مدير الصندوق، والاشراف على جميع المقاولين أو الأطراف الأخرى التي تم التعاقد معها لأجل تحقيق أهداف المشروع، وكذلك إنهاء إجراءات فرز الصكوك، والتسويق للصندوق، كذلك تبين لها أن هذه الأعمال لا تتعلق بالتزامات المدعي عليها (مدير الصندوق) التنظيمية المقررة في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، إنما تعد أعمال تجارية صرفة.

وحيث حددت المادة الثلاثون من نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/30) والتاريخ 1424/06/02هـ -وتعديلاته - اختصاص اللجنة بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق ومركز الإيداع ومركز المقاصة وقواعدها وتعليماتها، وحيث إن مضمون الاتفاقية والمهام الواردة فيها لا تدخل ضمن اختصاصات اللجنة المحددة في المادة الثلاثين من نظام السوق المالية.

وحيث إنه يتعين قبل النظر في موضوع الدعوى التحقق من دخولها في الاختصاص الولائي للجنة، وحيث إن هذا الاختصاص من النظام العام، ويتعين على الدائرة التصدي له من تلقاء نفسها ولو لم يثره أحد الخصوم.

ولما تقدمَ مِن أسبابٍ، وبعدَ المداولةِ نظاماً، قَرَرت الدائرة الآتي:

عدم اختصاصها بنظر الدعوى.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.