قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
43/73	3995/ل د/2/2022م لعام 1444هـ	1444/02/10هـ، الموافق 2022/09/06م
نوع الدعوى	**التصنيف**	**سبب النهائية**
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدَّم إلى اللجنة في تاريخ 1443/02/20هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أفيدكم بإبرام اتفاقية مرابحة مع الشركة المدعى عليها بتاريخ 2017/02/07م، حسب ما نصت عليه الفقرة (3) من الحيثيات (ولما كانت الشركة المدعى عليها تقدم مرابحة منخفضة المخاطر ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وما نصّت عليه الاتفاقية للحيثيات بأنه اتفق الطرفان على ما يلي: المستثمر يعين بموجب هذه الاتفاقية الشركة المدعى عليها لتقديم مرابحة منخفضة المخاطر ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وتوافق الشركة المدعى عليها بموجب هذه الاتفاقية على ذلك، وقام موكلي بتحويل مليون دولار أمريكي حسب البند (2) لحساب رأس المال المحصل للشركة المدعى عليها، وحيث اقتضت الاتفاقية في البند (5) أنه يجب على الشركة المدعى عليها أن تقدم تقريراً إلى المستثمر كل (3) أشهر به كشف حساب يتضمن التوزيع المتعلق بالاستثمار والمبالغ الإجمالية المستثمرة ورصيد مبلغ رأس المال وأن يكون التقرير في موعد لا يتجاوز (10) أيام عمل بعد نهاية كل فقرة تقرير وتفاجئ موكلي بإعادة جزء من المبلغ وعدم توضيح سبب الإعادة وقد نصّت الاتفاقية على الإنهاء في المادة (12) قبل وقتها المحدد وتمت المطالبة للشركة المدعى عليها بإعادة رأس المال والأرباح المترتبة على المرابحة ولم يكن هناك تجاوب من الشركة المدعى عليها وحيث أن هذا الاتفاق دون مدة محددة للإنهاء لذا أطلب إلزامها بإعادة رأس المال مع الأرباح. الطلبات: نطلب منكم استدعاء الشركة المدعى عليها وإلزامها بإعادة رأس المال مع الأرباح" (وأرفق ما يستشهد به)

وفي تاريخ 1443/03/01هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية في تاريخ 1443/04/05هـ من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: الوقائع في الدعوى: سبق للمدعي الاشتراك في صندوق (أ) (وهو صندوق استثمار عقاري مغلق)، بمبلغ مليون دولار أمريكي على أن تكون

بداية عمل الصندوق من تاريخ ، وقد وقع المدعي على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق لمدة (5) سنوات قابلة للتمديد وفق الشروط والأحكام. تقدم المدعي بشكوى إلى هيئة السوق المالية يفيد فيها بأنه وقع عقد استثمار مع الشركة المدعى عليها بمبلغ مليون دولار وبعد مرور مدة تم وعده برفع نسبة الأرباح بنسبة قدرها (5٪) بدلاً من (2٪)، وقد وتم الرد على الشكوى من قبل الشركة المدعى عليها والتواصل معه والرد على استفساراته وتزويده بالتقارير الخاصة بالاستثمار وإغلاق الشكوى. بتاريخ 2021/10/4م، تقدم المدعي بطلب سحب واسترداد استثماراته من الصندوق، وتم الرد على طلبه من قبل الشركة المدعى عليها بأنه نظراً لطبيعة الصندوق المغلق لن يكون له الحق في استرداد الوحدات الاستثمارية خلال فترة الصندوق وذلك وفق شروط وأحكام الاشتراك في الصندوق. ثانياً: دفاع الشركة على ما جاء في الدعوى: وحيث أنه وبناءً على ما تم إيضاحه لمقام اللجنة الموقرة بأن المدعي على علم ودراية بأحكام وشروط صندوق الاستثمار محل النزاع وتسلمه نسخة منها ويعلم جيدًا مدة الصندوق وهو من الصناديق المغلقة ولا يحق له طلب استرداد استثماراته خلال فترة الصندوق وقد سبق لموكلتي وأن أخطرت المدعي بذلك وفق الشكوى المقدمة من قبله وكذلك الطلب المقدم ولكون المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام الشركة المدعى عليها باستعادة الاستثمارات ولما أن موكلتي لم تخالف شروط وأحكام الصندوق، وحيث أن تلك الشروط والأحكام هي أساس العلاقة على ما يطرأ على تعاملهما من نزاع فهو كاشف لحقوق وواجبات كل منهما تجاه الآخر في سلامة سير التعامل دون الالتفات إلى ما يثيره الأطراف خارج محل النزاع وما يتصادم معها ولكون موكلتي سبق وأن استجابت لطلبات المدعي من خلال الشكوى المقدمة من قبله فتكون دعواه الماثلة أمام سعادتكم لم تقم على سند قويم تنعدل بها صحة مطالبته. وعليه تطلب الشركة المدعى عليها رد دعوى المدعي لعدم صحتها ولعدم قيامها على سند نظامي أو شرعي".

وفي تاريخ 1443/04/11هـ عقدت الدائرة جلسة لنظر الدعوى، حضرها وكيل المدعي، وحضرها وكيل الشركة المدعى عليها. وافتتحت الجلسة بسؤال وكيل المدعي هل لديه إجابة عن المذكرة الجوابية المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها والتي تم تزويد موكله بها في تاريخ 1443/04/09هـ؟ فأجاب بأنه سيتم تزويد الدائرة بالإجابات المكتوبة خلال الفترة القادمة، فأمهلته الدائرة مدة (5) أيام لتقديم جوابه تبدأ من اليوم التالي لتاريخ هذه الجلسة. وبسؤاله عن تحديد الأخطاء والمخالفات التي ينسبها إلى الشركة المدعى عليها والأساس النظامي الذي يؤسس عليه دعواه، أجاب بأنه حسب الاتفاقية الموقعة مع الشركة المدعى عليها تم النص على تزويد موكله بتقرير كل ثلاثة أشهر عن تفاصيل المرابحة (الاستثمار)، أيضاً تم التواصل شفهياً مع موكله من قبل ممثل الشركة مفيداً موكله بزيادة نسبة الأرباح من (2٪) إلى (5٪) ولم يوضح ذلك في التقارير المرسلة إلى موكله ليوثق حقه إضافةً إلى أنه تمت إعادة جزء من مبلغ رأس المال مقداره ثلاثمائة وأربعة عشر ألف (314.000) ريال إلى حساب موكله

الشخصي دون إيضاح مبرر ذلك، فطلبت منه الدائرة تزويدها برقم حساب موكله، فوعد بتقديمه من خلال المذكرة المكتوبة، وأضاف أنه تم التواصل مع قنوات الاتصال للمدعى عليها وتم إبلاغه أنه سيتم التواصل معه لاحقاً من قبل موظفي الشركة المدعى عليها إلا أنه لم يتم ذلك أيضاً، وأن الشركة المدعى عليها ادعت إنهاء مطالباته أمام هيئة السوق المالية وذلك غير صحيح، وأن الغموض في التعامل مع موكله أدى إلى رغبة موكله في فسخ الاتفاقية، أما بخصوص الأساس النظامي فإن الاتفاقية الموقعة بين موكله والشركة المدعى عليها بينت أنه عند حصول خلاف يتم اللجوء إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، وفقاً لنص المادة الخامسة عشر من الاتفاقية. وبسؤاله عن حصر طلباته في مواجهة الشركة المدعى عليها، أجاب بأنه: 1 - يطلب كشف حساب مفصلاً لاستثمار موكله من بداية الاتفاقية إلى تاريخ اليوم. 2 - تسليم الأرباح إلى موكله بنسبة (5٪) عن الفترة الماضية. 3 - فسخ عقد الاستثمار مع الشركة المدعى عليها لعدم وجود مدة في الاتفاقية. وبسؤاله هل لديه ما يود إضافته؟ أجاب بالنفي. وبسؤال وكيل الشركة المدعى عليها عن حالة الصندوق محل الدعوى في الوقت الراهن، أجاب بأنه صندوق مغلق باسم صندوق (أ)، بمدة محددة قدرها (5) سنوات، بدأت بتاريخ 03/09/ ، قابل للتمديد وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالاشتراك في هذا الصندوق. وبسؤاله عن عدد الوحدات التي يملكها المدعي في الصندوق، أجاب بأنه يطلب مهلة للإجابة عن هذه السؤال، وبسؤاله هل تم عقد أي اجتماع لملاك الوحدات لهذا الصندوق بالتفصيل؟ أجاب بأنه يطلب مهلة للإجابة عن هذا السؤال. وبسؤاله هل لديه ما يود إضافته؟ أجاب بأنه يتمسك بما تم تقديمه من ردود ودفوع وحق الرد على المذكرات اللاحقة المقدمة من المدعي، فطلبت منه الدائرة تزويدها بنسخة من الاتفاقية محل الخلاف والشروط والأحكام المتعلقة بصندوق الشركة المدعى عليها محل الدعوى وإجابات الشركة المدعى عليها عن الأسئلة الموجهة لها في هذه الجلسة وذلك خلال (10) أيام عمل تبدأ من تاريخ اليوم التالي لهذه الجلسة، وبذلك تم اختتام الجلسة.

وفي تاريخ 1443/04/16هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصّه: "إشارة إلى رد الشركة المدعى عليها المقدم في مذكرتها الجوابية المشار إليها أعلاه فإنه غير صحيح جملةً وتفصيلاً ويتمثل ردنا على ما أوردته الشركة المدعى عليها بالتفصيل التالي: أوردت في الوقائع الفقرة الأولى توقيع موكلي على صندوق (أ) لخمس سنوات وذلك غير صحيح حيث أنه وقع عقد مرابحة مع الشركة المدعى عليها دون قيد بصندوق معين أو مدة زمنية محددة والعقد مرفق لا يتضمن أي تحديد لذلك. ثانياً: تم رفع دعوى بالمطالبة بإيضاح مركزه المالي مع الشركة المدعى عليها وطلب إيضاح سبب إعادة جزء من رأس ماله المدفوع والسبب في عدم صرف نسبة ربحه التي أبلغ بها من ممثل الشركة المدعى عليها والتي وعد بتحصيله (5٪) بدلاً من (2٪) ولم يكن هناك أي تجاوب أو شفافية أو إيضاح لمركزه المالي بالنسبة للاستثمار

ولم تغلق الشكوى حيث أفاد مكتب التسوية التابع للهيئة بعدم الوصول لحل مع الشركة المدعى عليها وأنه تم التواصل معهم ولم يكن هناك تجاوب بإيضاح الرد على مطالبتنا بإيضاح الطلبات التالية: 1 - سبب إعادة جزء من رأس المال بمبلغ (209,499/02) دولار أمريكي في حساب موكلي رقم (- -) من طرف الشركة المدعى عليها، 2 - سبب عدم صرف الأرباح المستحقة عن الفترة الماضية، 3 - عدم إيضاح متى يستحق الأرباح، 4 - أن الشركة المدعى عليها لا تتواصل مع العميل كل (3) أشهر لإيضاح موقف رأس المال في المرابحة. ولذلك فإن ما ذكرته الشركة المدعى عليها غير صحيح من إغلاق الشكوى، فنطلب تقرير مفصل عن هذه المرابحة منذ ابتدائها حتى تاريخ الدعوى. ثالثاً: لما ظهر من الشركة المدعى عليها التجاهل لمطالبات موكلي حيال ما ذكرناه أعلاه تم المطالبة بفسخ العقد وفقاً للضوابط المحددة في البند (12) فضلاً عن أن ادعاء الشركة المدعى عليها بمدة اشتراك الصندوق أو الاشتراك فيه ادعاء لا صحة له ولا يعلم موكلي عن تحديد تلك المدة إذ أن المرابحة لم تحدد مدة زمنية محددة ولم تعلم الشركة المدعى عليها موكلي أو تشترط عليه أجل زمني محدد وهذا من أسباب تقديم الدعوى أصلاً بإخفاء تفاصيل المرابحة وطبيعتها وشروطها ابتداءً، ولكون ما تدعي به الشركة المدعى عليها من تحديد مدة الصندوق أمر مجهول لموكلي مثل ما هو عدم العلم عن مرابحته ابتداءً فنطلب ما يلي: 1 - الإفصاح الواضح عن مرابحة موكلي لدى الشركة المدعى عليها ومصير رأس المال المدفوع وكافة العمليات التي نفذت لصالحه وتسليم الأرباح المترتبة عليها وما هو المركز المالي لرأس المال، 2 - إلزام الشركة المدعى عليها بفسخ العقد وإعادة رأس مال المرابحة".

وفي تاريخ 1443/04/18هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 1443/05/02هـ، جاء فيها ما نصّه: "... إشارة إلى الجلسة السابقة والتي تم فيها تكليف وكيل الشركة المدعى عليها بالإجابة وتزويد الدائرة بما ورد في محضر الجلسة، لذا نفيد سعادتكم بجوابنا على النحو التالي:

1/ عدد الوحدات التي استثمر فيها المدعي: مرفق لمقام الدائرة خطاب التسجيل الموقع من المدعي. 2/ وهل تم عقد أي اجتماع لملاك الصندوق الاستثماري بالتفصيل: نفيد مقام الدائرة بأنه لم يكن أي اجتماع لملاك الوحدات للصندوق. 3/ تزويد الدائرة بنسخة من الاتفاقية محل الخلاف والشروط والأحكام المتعلقة بالصندوق محل النزاع: مرفق لمقام اللجنة الدائرة الاتفاقية المطلوبة" (وأرفق ما يستشهد به)

وفي تاريخ 1443/06/14هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها بمذكرة الشروط والأحكام واتفاقية الاشتراك الخاصة بالصندوق محل الدعوى (على أن تكون موقعة من المدعي أو تقديم ما يثبت اطلاعه وموافقته عليها)، وتحديد تاريخ بداية

الصندوق ومدته مع التزويد بالمستندات المؤيدة لذلك، ونسخة من اتفاقية الشراكة المبرمة بين الشركة المدعى عليها وشركة (أ) المؤرخة في 2016/04/07م، وإفادة الدائرة عن علاقة اتفاقية الوكالة المبرمة في تاريخ 2017/02/07م بالصندوق محل الدعوى، فوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 1443/07/01هـ، جاء فيها ما نصّه: "نفيد سعادتكم بجوابنا على النحو التالي: 1 - مذكرة الشروط والأحكام واتفاقية الاشتراك الخاصة بالصندوق موقعة من المدعي أو ما يثبت اطلاعه وموافقته مع تقديم نسخة مترجمة للعربية: مرفق لكم المطلوب. 2 - تحديد تاريخ بداية الصندوق ومدته مع المستندات المؤيدة: (تاريخ الانشاء: 7 ابريل 2016م – تاريخ الاطلاق: 9 مارس - مدة الصندوق 5 سنوات كما هو موضح أدناه 'مذكرة الاكتتاب الخاصة المرفق في البند رقم 1'. 3 - نسخة من اتفاقية الشراكة المؤرخة 2016/04/07م، المبرمة بين الشركة المدعى عليها وشركة (أ) ومترجمة من قبل مترجم معتمد: مرفق اتفاقية الشراكة باللغة الإنجليزية وجاري ترجمتها للعربية. 4 - إفادة الدائرة عن علاقة اتفاقية الوكالة المبرمة معكم في تاريخ 2017/02/07م، بالصندوق محل الدعوى، والرد على ما دفع به المدعي أن هذه الاتفاقية تتضمن حقه في انهائها بموجب البند (الثاني عشر) منها: مرفق خطاب التسجيل والذي يوضح المادة التي ذكرها المدعي '12' حيث أن مذكرة الاكتتاب أشارت أن مدة الصندوق (5) سنوات وقابلة للتمديد سنة لفترة ثلاث سنوات لاحقة".

وفي تاريخ 1443/07/12هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابه عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية منه في تاريخ 1443/09/11هـ، جاء فيها ما نصّه: " 1 - المذكرة المقدمة لم تجب على طلب السحب بناء على المادة (12) من العقد الأساسي ولا يعول على استنادها إلى مدة الصندوق لأن الأحكام الواردة من المادة (12) من العقد الأساسي تعطي موكلي حق السحب لأمواله دون اشتراط المدة فضلاً على أن مقتضى العقد من الناحية القانونية هو عقد جوازي وليس عقد وجوبي وطالما أن الأصل هو الجواز فيكون الحق الشرعي والنظامي لمن منح له سلطة الإرادة المنفردة فيكون حقًا أساسياً في إنهاء العقد من طرف واحد ولو اشتمل العقد على شروط إلزامية بالمدة فإنها تتعارض مع مقتضى العقد وبناءً عليه فإنه يجوز لموكلي السحب وفسخ العقد في أي وقت. 2 - أن الاستثمار هو لمدة الصندوق والمدة إذا افترضنا الإلزام بها (5) سنوات، انتهت هذه الخمس في 7/يناير/2022م، وبالتالي استحقاق الاسترداد ولم تخطر موكلي بتمديد مدة الصندوق على الرغم من أنه قد تم اخطارها من قبل موكلي بطلب السحب حسب الإجراء الشكلي للإخطار الذي نص عليه العقد الأساسي فتم إرسال خطاب إخطار عبر البريد مرفق نسخة منه قبل (30) يومًا من انتهاء المدة المدعى بها أثناء نظر القضية وهي 7 أبريل 2022م، ولم تكن هناك استجابة حتى تاريخه".

وفي تاريخ 1443/09/13هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 1443/09/24هـ، جاء فيها ما نصّه: "لم يضف المدعي شيئا منتجاً على ما تم تقديمه مسبقاً؛ وعليه تتمسك

الشركة بجميع ما جاء في المذكرات السابقة من دفوع وطلبات، وعليه فإن الشركة المدعى عليها تطلب رد الدعوى لعدم قيامها على أساس".

وفي تاريخ 1444/01/11هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب إفادتها عن مصير الصندوق محل الدعوى - صندوق (أ) -، وعن الإجراءات التي تمّت عليه بعد انتهاء مدة (5) سنوات مع تقديم ما يثبت ذلك، وتوضيح سبب إعادة مبلغ قدره (314,000) ريال لحساب المدعي، والإفادة عن المبالغ والأرباح المسلّمة إلى المدعي كافة، مع تقديم ما يثبت ذلك، وتوضيح دور الشركة المدعى عليها -الشركة المدعى عليها -، والالتزامات المترتبة عليها في الصندوق محل الدعوى.

وفي تاريخ 1444/02/03هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي عليها، جاء فيها ما نصّه: "إشارة الى الدعوى المقيدة لدى اللجنة بالرقم (1443/73) المقامة من المدعي ضد الشركة المدعى عليها (الشركة)، وإلى البريد الالكتروني الوارد للشركة بتاريخ 2022/08/11م، بالإجابة على الاستفسارات المطلوبة، لذا نفيد سعادتكم بجوابنا على النحو التالي: 1/ الإفادة عن مصير الصندوق محل الدعوى -صندوق (أ) - وعن الإجراءات التي تمت عليه بعد انتهاء مدة (5) سنوات مع تقديم ما يثبت ذلك. تخضع شروط وأحكام الصندوق لاتفاقية الشراكة المحدودة للصندوق ('الاتفاقية'). يحدد البند (2.6) من الاتفاقية مدة الصندوق، حيث تبدأ من تاريخ 9 مارس ، وتستمر لمدة خمس سنوات، انتهت هذه المدة في 9 مارس ، قبل انتهاء المدة الأساسية للصندوق، استخدم الشريك العام سلطته التقديرية لتمديد مدة الصندوق حتى تاريخ 9 مارس ، ذلك بموجب قرار خطي من مجلس الإدارة وتم اخطار المستثمرين في تقرير الربع الأول. حيث أن البند (12.2) من الاتفاقية قد نص على جواز تمديد مدة الصندوق وفقا للسلطة التقديرية المطلقة للشريك العام، حتى ثلاث فترات إضافية، مدة كل منها عام واحد. 2/ توضيح سبب إعادة مبلغ (314,000) ريال لحساب المدعي والإفادة عن كافة المبالغ والأرباح المسلمة للمدعي مع تقديم ما يثبت ذلك. خلال شهر أكتوبر 2019م، تم ارسال إشعار لكافة المستثمرين في الصندوق لإخطارهم بأن الصندوق قرر إعادة جزء من رأس المال الغير مستثمر للمستثمرين، وفي 17 أكتوبر 2019م، تمت إعادة ما يعادل مبلغ (237,407.08) دولار أمريكي إلى العميل. الخطاب المرسل إلى العميل يوضح المبلغ المتوفر في حساب الصندوق باليورو (209,499.02) والمبلغ المتوفر في حساب التحصيل بالدولار الأمريكي (6,506.18). لما سبق، لا يمكن الإجابة عن إعادة مبلغ (314,000) ريال سعودي لحساب العميل. حيث أن المبالغ المودعة تتجاوز المبلغ المشار إليه؛ حيث تم توزيع مبلغ (127,247.24) دولار أمريكي للعميل (بما يعادل 477,177.15 ريال سعودي تقريباً) حتى تاريخ اليوم، ذلك بالإضافة لرأس المال الغير مستثمر المشار إليه أعلاه. 3/ توضيح دور الشركة المدعى عليها والالتزامات المترتبة عليها في الصندوق محل الدعوى. تعمل الشركة المدعى عليها

كوكيل طرح للصندوق فقط، حيث أن مدير الأصول للصندوق هو شركة (ب) - الخاضعة لأنظمة مركز دبي المالي العالمي".

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

الأسباب

حيث إن موضوع الدعوى هو خلاف بين مستثمر وإحدى مؤسسات السوق المالية حول صندوق استثماري عقاري خاص، فإن هذه الدعوى تُعَدُّ من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/30) والتاريخ 1424/6/2هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبيَّن لها أن المدعي يدعي قيامه بإبرام اتفاقية مرابحة مع الشركة المدعى عليها بتاريخ 2017/02/07م، بمبلغ (1,000,000) دولار، ويعترض على عدم وضوح الشركة المدعى عليها فيما يتعلق ببيان وضع استثماراته معها، وهو في الجانب الأول من دعواه يطالب بفسخ اتفاقية المرابحة المبرمة مع الشركة المدعى عليها واسترداد أمواله، بالإضافة إلى اعتراضه على قيام الشركة المدعى عليها بوعده بزيادة نسبة الأرباح إلى (5٪) دون أن تثبت ذلك في التقارير المرسلة إليه، ويطالب بإلزامها بدفع هذه الأرباح عن كامل فترة الاستثمار، وفي الجانب الآخر من دعواه يطالب بتزويده بالتقارير الدورية المتعلقة باتفاقية المرابحة، وبكشف حساب مفصل لاستثماره من بداية الاتفاقية حتى تاريخه، وإيضاح المبرر من إعادة الشركة المدعى عليها لجزء من رأس المال إلى حسابه قدره (314,000) ريال. في حين دفعت الشركة المدعى عليها بأنه سبق تزويد المدعي بالتقارير الخاصة بالاستثمار، وأن الاتفاقية محل الدعوى التي تحكم علاقتها بالمدعي تتعلق باشتراكه في صندوق (أ) (وهو صندوق استثمار عقاري مغلق)، على أن تكون بداية عمل الصندوق من تاريخ 9 مارس ، وقد وقع المدعي على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق لمدة (5) سنوات، قابلة للتمديد وفق الشروط والأحكام، وتطالب برد الدعوى؛ وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث إنه باطلاع الدائرة على أوراق الدعوى، تبيَّن لها أن الشركة المدعى عليها أبرمت مع شركة (أ) اتفاقية معنونة بـ (اتفاقية الشراكة المحدودة المعدلة)، أسّست بموجبها (صندوق (أ)) وهو صندوق استثماري عقاري خاص، -ويشار إليه في الاتفاقيات محل الدعوى بـ (الشراكة) -، وقام المدعي في تاريخ 03/09/بالاشتراك في هذا الصندوق بموجب توقيعه على مذكرة الاكتتاب المعنونة بـ(مذكرة اكتتاب خاص)، وقام في التاريخ ذاته بإبرام اتفاقية مع الشركة المدعى عليها معنونة بـ (اتفاقية وكالة) بغرض إدارة استثماره في الصندوق وتحويل مبلغ الاكتتاب إلى حساب الصندوق.

وفيما يتعلق بمطالبة المدعي فسخ (اتفاقية الوكالة) مع الشركة المدعى عليها وإعادة رأس ماله، فحيث طالب المدعي بفسخ (اتفاقية الوكالة) المبرمة مع الشركة المدعى عليها استناداً إلى البند (الثاني عشر) من اتفاقية الوكالة، الذي نصّ على أن "تنتهي هذه الاتفاقية قبل وقتها المحدد في الحالات التالية: 1. إذا سحب المستثمر التزاماته بالكامل. 2. إذا أُنهيت الشراكة أو انتهت أو فُسخت. 3. لم يعد المستثمر شراكة محدودة. 4. عدم قيام المستثمر بتحويل مبلغ رأس المال إلى حساب. 5. إذا قرر الشريك العام أن الشراكة لن تستمر وفقًا للفقرة (12.2) من اتفاقية الشراكة المحدودة، أو 6. إذا قرر الشريك العام أنه لن يتم سحب الالتزامات غير المسحوبة".

وحيث إنه وفقًا للفقرة (الأولى) من البند (الثاني عشر) من (اتفاقية الوكالة) يمكن إنهاء الاتفاقية بسحب المدعي لأمواله بالكامل، وحيث إن المدعي لا يمكن أن يقوم بسحب الأموال وفقًا للفقرة (الأولى) من البند (الثاني عشر)، باعتبار أن الأموال التي سُلمت بموجب (اتفاقية الوكالة) تم تحويلها إلى حساب الصندوق (الشراكة)، وبالتالي فإن المدعي لا يمكنه أن يقوم بسحب أمواله إلا بناءً على ما نصّت عليه مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. وحيث إن الصندوق محل الدعوى يُعَدُّ صندوقاً استثمارياً عقارياً خاصاً، ويتم الاحتكام إلى مذكرة الشروط والأحكام الخاصة به في تنظيم العلاقة بين المدعي والشركة المدعى عليها وذلك وفقًا للفقرة (ب) من المادة (السادسة والسبعين) من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1 -219 -2006) وتاريخ 1427/12/03هـ الموافق 2006/12/24م، المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1 -61 -2016 وتاريخ 1437/08/16هـ الموافق 2016/05/23م، التي نصت على أنه: "ب) تنشأ العلاقة التعاقدية بين مالك الوحدات المحتمل ومدير الصندوق بتوقيعهم على شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة".

وحيث نصّت مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى المعنونة بـ(مذكرة اكتتاب خاص) على أنه: "لا يجوز للشركاء المحدودين الانسحاب من الشراكة أو نقل أي حصص أو حقوق أو التزامات في الشراكة أو بموجبها، إلا بموافقة كتابية صريحة من الشريك العام، علماً بأن للشريك العام أن يحجب هذه الموافقة وفقاً لتقديره المطلق. يمكن للشريك العام أن يطلب من شريك محدود الانسحاب من الشراكة في ظروف معينة محدودة". وعليه، وحيث إنه لا يمكن للمدعي الانسحاب من الصندوق إلا بموجب موافقة من الشريك العام، علاوة على أنه لم يثبت للدائرة تحقق أي سبب من أسباب الإنهاء المنصوص عليها في البند (الثاني عشر) من (اتفاقية الوكالة)، وحيث إن المدعي لم يبيِّن وجه أحقيته في فسخ الاتفاقية وفق البند المشار إليه، فإنه يتعين على الدائرة رفض طلبه.

وفيما يتعلق بطلب المدعي إعادة رأس ماله باعتبار أن مدة الصندوق محل الدعوى قد انتهت بموجب ما نصّت عليه مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق التي حددت مدته بـ (خمس) سنوات بدأت بتاريخ 03/09/، وحيث نصّت المادة (الثامنة والسبعون) من لائحة صناديق الاستثمار على أنه: "إنهاء الصناديق الخاصة: يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق الخاص في شروط وأحكام الصندوق"، وحيث إنه باطلاع الدائرة على مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المعنونة بـ (مذكرة الاكتتاب الخاص)، تبيَّن لها أنها نصّت على أن "تنتهي الشراكة بعد (5) سنوات من تاريخ الإقفال الأول، مع مراعاة ثلاثة تمديدات إضافية لمدة عام واحد (حسبما يتقرر وفقًا لتقدير الشريك العام)، وذلك للسماح بالتصفية المنظمة لشؤون الشراكة". وحيث إنه وفقًا للبند السالف الذكر يحق للشريك العام أن يقوم بتمديد مدة الصندوق ثلاث سنوات إضافية من تاريخ انتهائه، وحيث إن المدعي وقع على مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، مما تكون معه أحكامها ملزمة له، ويجب عليه التقيد بما جاء فيها، وحيث لم يثبت للدائرة أنه تمت تصفية الصندوق وفقًا للآلية المقررة في مذكرة الشروط والأحكام، ولم يثبت لها انتهاء الفترة المقررة للتصفية، فإنه يتعين الالتفات عن هذا الطلب.

أما فيما يتعلق بما أثاره المدعي وكالة من أنه تم التواصل شفهياً مع موكله من قبل ممثل الشركة المدعى عليها مفيداً موكله بزيادة نسبة الأرباح من (2٪) إلى (5٪) وأن ذلك لم يتم توضيحه في التقارير المرسلة إلى موكله ليوثق حقه، فإنه لم يقدِّم للدائرة ما يثبت صحة زيادة نسبة الأرباح المتفق عليها، مما ترى معه الالتفات عنه.

وأما فيما يتعلق باعتراض المدعي على عدم تزويده بتقارير كل ثلاثة أشهر عن تفاصيل المرابحة، وعدم إيضاح المبرر من إعادة جزء من رأس المال إلى حسابه والذي ذكر في جلسة النظر المنعقدة في تاريخ 1443/04/11هـ أنه مبلغ قدره (314,000) ريال، وذكر في مذكرته الجوابية الواردة للدائرة في تاريخ 1443/04/16هـ أنه مبلغ قدره (209,499.02) دولاراً.

وحيث إن الفقرة (ز) من المادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية تنص على أنه: "لا يجوز إيداع صحيفة دعوى لدى اللجنة ما لم يتم إيداع شكوى أولاً لدى الهيئة، وما لم يمض على ذلك مدة تسعين يوماً من تاريخ إيداعها، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز الإيداع لدى اللجنة قبل انقضاء هذه المدة".

وحيث إن الشكوى المقدمة من المدعي إلى هيئة السوق المالية في شأن هذه الدعوى انحصرت في اعتراضه على وجود توضيح لطبيعة التعامل المالي مع الشركة المدعى عليها وماله من حقوق وأرباح بشكل ينفي الجهالة ويعطي كل ذي حق حقه، والمطالبة بإعادة رأس ماله والأرباح البالغة (5٪)، فإنه يتعذر على الدائرة -من الناحية النظامية - سماع دعوى المدعي في هذا الجانب؛ لعدم استيفائها للأوضاع المقررة وفقاً لنظام السوق المالية.

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

أولاً: رفض طلبات المدعي فيما يتعلق بمطالبته بفسخ (اتفاقية الوكالة) المبرمة مع الشركة المدعى عليها، وإعادة رأس ماله.

ثانياً: عدم سماع الدعوى فيما عدا ذلك من طلبات.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.