



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
43/349	4126/ل/د/2022 لعام 1444هـ	1444/5/01هـ، الموافق 2022/11/25م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنَّ وكيل المدعية تقدّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في تاريخ 1443/11/06هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "تفاصيل الوقائع: 1. إن الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق لم تقم بوضع سياسات الحوكمة المناسبة فيما يخص إدارة مخاطر الصندوق ووضع الضوابط الرقابية ذات العلاقة مما أثر تأثيراً سلبياً و جوهرياً على عمليات الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على سداد توزيعات جيدة للملكي الوحدات، فالتقييم الذي تم على أساسه شراء عقار حي العليا كان بتاريخ 2014/06/17م وشراؤه تم بتاريخ 2016/01/27م أي بعد مضي أكثر من سنة ونصف هذا بالمخالفة للفقرة (د) من المادة الخامسة والثلاثون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. 2. سجل تراجع في القيمة السوقية لأصول الصندوق بحسب آخر تقرير تقييم من المثلث المعين من قبل مدير الصندوق، والذي نشكك في صحته مما أثر سلباً على احتساب صافي قيمة أصول الصندوق ووصول سعر الوحدة أقل من قيمتها الأصلية وعليه سيعجز الصندوق عن بيع أصوله العقارية كما كان مقرر في 2022/05/01م وقد تم التصويت على تمديد فترة الصندوق وموكلتي ترفض رفضاً قاطعاً تمديده وقد أبدينا ذلك في الاجتماع مع المالكين بتاريخ 2022/04/19م. 3. لم يعتمد مدير الصندوق إجراءات تمحيص صارمة، لتقييم عمل دراسة تحليلية للفرص الاستثمارية، بما في ذلك طبيعة المستأجرين، والقيام بإعداد أو مراجعة كافة العقود والمعاملات القانونية الخاصة بعقارات الصندوق، كما كان يتوجب على مجلس إدارة الصندوق قبل إجازة شراء العقار الاطلاع على دراسات التدقيق اللازمة، والدراسة التفصيلية التي تنفي الجهالة، للحد المقبول والتقييم المستقل، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار الذي تم شراؤه للصندوق، وتحديد جدوى الاستثمار وملائمة المخاطر المالية والقانونية التي ينطوي الاستثمار عليها، والعوائد المتوقعة على الاستثمار ورأس المال المقترح والهيكل المالية للاستثمار. 4. لم يستطع مدير الصندوق، تحسين الكفاءة التشغيلية وترشيد تكاليف الإدارة العقارية، وتحسين نمط إدارة



العقار الخاص بالصندوق، وزيادة معدلات الإشغال، وتحسين نوعية المستأجرين المستهدفة من ذوي الجدارة الائتمانية الجيدة، وتحسين متوسط المدة المتبقية من إيجار العقار المعني، ومن ثم تحسين قيمة العقار من خلال إدارته بصورة تفاعلية، وذلك بالسعي بزيادة الدخل الإيجاري مع المحافظة على النمو المتواصل لقيمة الإيجارات، وبالتالي تحسين معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين، والحد من فترات شغور العقار إلى أدنى ما يمكن من خلال المتابعة المستمرة لعقود الإيجار المشرفة على الانتهاء وإدارة المفاوضات قبل انتهائها وإبرام عقود إيجارات ذات مدد أطول كلما كان ذلك ممكناً، ما يؤدي بالتالي إلى التخفيف من المخاطر المترتبة بالتأجير وتقليل التكاليف التشغيلية. 5. قام مدير الصندوق بتعريض الصندوق مسؤوليات والتزامات مستقبلية، بسبب تحميل الصندوق قيمة مصروفات تمثل مخصصات لتغطية التزامات عدد من المستأجرين الأفراد المعسرين، وعدم سداد دفعات مستحقات الصندوق فيما يتعلق بالوحدات التي يستأجرونها، أيضاً بسبب قيام عدد من المستأجرين بإخلاء العقارات المؤجرة أو إنهاء عقود إيجاراتهم، أدى ذلك إلى انخفاض جوهري في السيولة النقدية المتوفرة للصندوق، مما كان له الأثر في التوزيعات وانخفاض القيمة السوقية لأصول الصندوق العقارية. 6. كان الواجب على مدير الصندوق تجنب أي عمل يترتب عليه زيادة غير ضرورية في التكاليف أو المخاطر التي يتعرض لها الصندوق والعمل على حماية مصالح الصندوق في أي تصرف أو إجراء بالرغم من ذلك قام مدير الصندوق بتغيير مراجع حسابات الصندوق الخارجي، وتعيين شركة (أ)، وتحميل حسابات الصندوق بمبلغ (85,000 ريال) خمسة وثمانون ألف ريال وفقاً للقوائم المالية في 2021/06/30م وهو الإجراء الذي أثر على الصندوق سلباً. 7. بالرغم من تدني أداء الأصل العقاري للصندوق، وعدم إمكانية تحسين أدائه، استمر الصندوق بإبقائه ضمن المحفظة العقارية؛ مع إمكانية بيعه وإعادة استثمار عوائد البيع في أصول عقارية أخرى مدرة لعوائد أعلى أو من شأنها تحقيق تنويع في تركيبة المحفظة العقارية، كما لم يقوم مدير الصندوق حتى تاريخه بإشعار مالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات. 8. لم يقوم مدير الصندوق حتى تاريخه، بإشعار مالكي الوحدات كتابياً، ببعض التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق، مثل تغيير عنوان مدير الصندوق، وتغيير بعض أعضاء مجلس إدارة الصندوق. الطلبات: أولاً: تصفية الصندوق حيث ثبت عدم صحة القرارات الاستثمارية بمدير الصندوق، وبالتالي يكون هو وأعضاء مجلس إدارته، ومسؤوليه، وموظفيه، والمعينين من قبله وذوات الصلة، قصرُوا تقصيراً جوهرياً، ومسؤولون عن أي ضرر أو خسارة. ثانياً: الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها إعادة رأس مال موكلتي بمبلغ (1,000,000) مليون ريال إضافة لصرف عائدات بنسبة لا تقل عن (8%) سنوياً من قيمة وحدات الصندوق. ثالثاً: الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (150,000) مائة وخمسون ألف ريال" (وأرفق ما يستشهد به).



وفي تاريخ 1443/11/27هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية في تاريخ 1443/12/20هـ من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "الموضوع: مذكرة الرد في القضية المقامة من المدعية ضد الشركة المدعى عليها. أولاً: رداً على الفقرة (١) من صحيفة الدعوى التي تقدم بها وكيل المدعية والتي أشار فيها بأن الشركة المدعى عليها لم تقم بوضع السياسات المناسبة للحوكمة وإدارة مخاطر الصندوق وأسند ذلك على أن التقييم لشراء العقار كان بتاريخ ٢٠١٤/٠٦/١٧م وأن الشراء تم بتاريخ ٢٠١٦/٠٦/٢٧، وعلى ذلك فإننا نؤكد إلى سعادتك عدم صحة مزاعم وكيل المدعية حيث أن شراء العقار قد تم بتاريخ ٢٠١٥/٠٣/٠٨م (مرفق صك الملكية باسم شركة (ب) (شركة شخص واحد) مملوكة للشركة المدعى عليها)، كما أن وكيل المدعية يغالط نفسه من حيث إرفاقه التقييم المعتمد لشركة (ج) والذي تم بتاريخ 2014/11/09م وكان التقييم بمبلغ (90,800,000) ريال سعودي، ويزعم في دعواه بأن التقييم كان بتاريخ ٢٠١٤/٠٦/١٧م، مما يدل على أن الدعوى لم تقم على أساس نظامي، وعلى ذلك فإننا نرفق إلى لجننتكم الموقرة وتصحيحاً لمغالطات ومزاعم وكيل المدعية التقييم المعتمد أيضاً من شركة (د) بتاريخ 2014/11/06م وكان التقييم بمبلغ (98,511,000) ريال سعودي (مرفق تقييم شركة (د))، وتم شراء العقار بناء على التقييمين المعتمدين لشركتي (ج) و(د). كما نشير إلى أن متوسط التقييم للعقار بناء على تقييم الشركتين المشار إليهما أعلاه، يتمثل بمبلغ متوسط (94,655,500) ريال سعودي، وحيث أن العقار قد تم شراؤه بقيمة (90,000,000) تسعين مليون ريال، مما يؤكد على حرص الشركة واستيفائها كافة الإجراءات فيما يخص عملية الشراء للعقار وأن القيمة العادلة للعقار بتاريخ الشراء متحققة لا سيما بأن مبلغ الشراء أقل من متوسط مبالغ التقييم للمقيمين المعتمدين لكون المتوسط الناتج عن عملية التقييم يتمثل بمبلغ (94,655,500) ريال سعودي. ثانياً: فيما يخص الفقرة (2) من صحيفة الدعوى والتي أشار فيها إلى انخفاض القيمة السوقية لأصول الصندوق وعدم المقدرة على بيع الأصول العقارية بتاريخ ٢٠٢٢/٠٥/٠١م، ورفض المدعية على تمديد فترة الصندوق، ورداً على ذلك فإنه قد تم الاتفاق على تمديد فترة الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠١ بموافقة الأغلبية من الأصوات بنسبة (٩٣,٧٧٪)، حيث أن الخيارات المطروحة في الاجتماع كانت تتلخص بتمديد فترة الصندوق عام إضافي أو بيع المجمع السكني بالمزاد العلني، أو بيع المجمع السكني إلى صندوق (أ)، وعلى ذلك فقد قرر مالكو الوحدات بالأغلبية تمديد فترة الصندوق لعام إضافي لعدم تلقي طلبات شراء جادة ومناسبة ولكي يتم بيع العقار خلال الفترة القادمة بأفضل سعر ممكن تغليباً لمصلحة مالكي الوحدات (مرفق محضر الاجتماع بتاريخ ٢٠٢٢/٠٤/١٩م). أما ما يخص انخفاض القيمة السوقية لأصول العقار، فإننا نشير إلى أن عمليات البيع والشراء للعقارات مرتبطة دوماً بعدة متغيرات والتي مما لاشك فيها بأن جائحة كورونا أحد أهم المتغيرات والعوامل المؤثرة لسير الأعمال الاقتصادية في كل دول العالم حيث أن آثار الجائحة الاقتصادية ما زالت ممتدة لوقتنا



الحاضر مما يؤثر على القدرة الشرائية، كما أن انخفاض القيمة السوقية للعقارات مرتبطة بعمر العقار ونسبة الإهلاك التي تؤخذ بالاعتبار، ووفقاً للاعتبارات السابقة فإن الشركة لم تقم بأي إجراء أو إهمال أو تقصير أدى إلى انخفاض القيمة السوقية للعقار، وعلى الرغم من ذلك فإن الشركة مستمرة منذ شراء العقار بتوزيع أرباح على مالكي الوحدات والتي من ضمنها المدعية (مرفق كشف حساب المدعية)، كما أن وكيل المدعية لم يقيم بإبراز ما يثبت تقصير الشركة أو مسؤوليتها بهذا الشأن. ثالثاً: إشارة إلى الفقرة رقم (3) من صحيفة الدعوى، والتي أشار فيها بأن الشركة لم تقم بدراسة الفرصة الاستثمارية وعدم الدراسة التفصيلية لتحديد القيمة العادلة للعقار الذي تم شراؤه وتحديد المخاطر، ورداً على ذلك ولعدم صحة مزاعم وكيل المدعية، فإن الشركة المدعى عليها قد قامت بدراسة العقار من قبل لجنة الاستثمار بالشركة المدعى عليها وتم إعداد مذكرة استثمار توضح المعدلات المتوقعة تحقيقها من الفرصة الاستثمارية (مرفق مذكرة الاستثمار)، كما أننا نشير إلى ردنا في الفقرة (أولاً) بخصوص التأكد من السعر العادل للعقار وفقاً للتقييم المعتمد ونحيل إليه منعاً للتكرار، الأمر الذي ينفي ما تم التطرق إليه في دعواه بل على النقيض من ذلك فإن الشركة قد اتبعت كافة الإجراءات النظامية بهذا الشأن. رابعاً: رداً على الفقرة (4) والفقرة (5) من صحيفة الدعوى، فيما يخص مزاعم وكيل المدعية بخصوص عدم تمكن مدير الصندوق من تحسين الكفاءة التشغيلية وتحسين نوعية المستأجرين وكذلك عدم زيادة معدلات الإشغال في المجمع، فإننا نرد على ذلك بعدم صحة هذه المزاعم التي لم يقدم ما يثبتها، وحيث أن العقار عبارة عن مجمع سكني والمستأجرين يتم التحقق قبل التعاقد معهم بالتأكد من طبيعة عملهم ووظائفهم وأنهم على رأس العمل وتكون عقود الإيجار سنوية. كما أن مدير الصندوق يسعى جاهداً في سبيل إدارة العمليات الإيجارية في العقار ونستدل على ذلك بمحضر الاجتماع الذي تمت الإشارة إليه مسبقاً حيث تمت الإشارة إلى ارتفاع معدل إشغال الوحدات الإيجارية في المجمع السكني لتتجاوز معدل (٨٤٪) مما يدل على حرص مدير الصندوق على اتخاذ الإجراءات المناسبة بخصوص تأجير الوحدات السكنية في المجمع. أما ما يخص مزاعم وكيل المدعية بتعريض الصندوق التزامات مستقبلية وتحميل الصندوق قيمة مصروفات لتغطية تلك الالتزامات، فإننا نشير إلى أن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم تكوينه في حال حدوث متأخرات من العملاء وذلك حسب المعيار الدولي ويتم مطالبة العميل من خلال القنوات الرسمية عن طريق رفع دعاوى قضائية وذلك لتحصيل المبلغ والمحافظة على حقوق مالكي الوحدات، كما نؤكد إلى لجنتكم الموقرة بأن مخصص عام 2021م تم تحصيله وتسويته بالكامل. كما أن مدير الصندوق لا يدخر أي جهد في سبيل تحصيل المستحقات الإيجارية من المستأجرين ووفقاً للإجراءات النظامية. خامساً: وفقاً لمزاعم وكيل المدعية في صحيفة الدعوى الفقرة (6)، حيث يدعي بأن مدير الصندوق اتخذ إجراءات تتطوي على زيادة في التكاليف على حد زعمه واستند على ذلك بزعمه بأن مدير الصندوق قد قام بتغيير مراجع الحسابات الخارجي وقام بتعيين شركة (أ) وتحمل الصندوق على



إثر ذلك بمبلغ (85,000) ريال، ورداً على ذلك فإننا نؤكد لكم عدم صحة مزاعم وكيل المدعية حيث أن مدير الصندوق يسعى إلى ترشيد النفقات والمصاريف الإدارية والتشغيلية لتعظيم العوائد لمالكي الوحدات في ظل الظروف الاقتصادية الراهنة والفترة السابقة خلال جائحة كورونا، وفيما يخص زعمه بتعيين مراجع خارجي شركة (أ) وتحميل حسابات الصندوق بمبلغ (85,000) ألف ريال سعودي، فإن الادعاء غير صحيح ومخالف للواقع حيث أن المراجع الخارجي للصندوق كما كان في تاريخ 2021/06/30م هو شركة (هـ)، وأتعابه هي (30,000) ألف ريال سنوياً تخص صندوق (ب). (مرفق عقد المراجع الخارجي شركة (هـ)). سادساً: الرد على الفقرة (7) من صحيفة الدعوى: نؤكد على عدم صحة الادعاء، حيث تمت الإشارة مسبقاً إلى الاجتماع الذي تم بتاريخ 2022/4/19م ووفقاً للنصاب القانوني بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات والذي تم التصويت عليه بالأغلبية على تمديد فترة الصندوق وذلك لتحسين عوائد الصندوق وللسعي للحصول على أفضل سعر خلال الفترة وتم استعراض المعلومات العامة عن الصندوق وعمره وأهدافه وسياسات الاستثمار فيه بالإضافة إلى استعراض التوزيعات التي تمت على مالكي وحدات الصندوق منذ انطلاقه حتى آخر توزيع تم، كما تم عرض المتغيرات التي حصلت للصندوق، وتم إقحام مالكي الوحدات بأن بيع العقار في مزاد قد يؤثر على القيمة العادلة للعقار في ظل الظروف الاقتصادية الراهنة وبناءً على ذلك فقد تم التصويت على تمديد فترة الصندوق لسنة إضافية. سابعاً: الرد على الفقرة (8) من صحيفة الدعوى: من المعلوم بأن مقر مدير الصندوق معلن على موقع الهيئة الإلكترونية وعلى موقع الشركة الإلكترونية، بالإضافة إلى أن أي تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق مذكور في الشروط والأحكام والتي ترسل إلى مالكي الوحدات بناءً على طلبهم حسب النظام، وعلى الرغم من ذلك فإننا نرفق إليكم البريد الإلكتروني المرسل إلى زوج المدعية رداً على طلب زوج المدعية من منسوبي مدير الصندوق، حيث تم إرسال النسخة المعدلة من الشروط والأحكام لصندوق (ب) بالإضافة إلى تقرير النصف الأول - ٦ - ٢٠٢١م (مرفق البريد الإلكتروني)، كما أنه قد تم إرسال التقرير السنوي لعام ٢٠٢١م لكافة مالكي الوحدات في الصندوق ونرفق إليكم نسخة من الإيميل المرسل والتقرير (البريد الإلكتروني المرسل + التقرير السنوي المرفق). ثامناً: نشير إلى مذكرة الطرح الخاصة بصندوق (ب) (مرفق مذكرة الطرح والشروط والأحكام)، وكذلك إلى نموذج توقيع المدعية للعقد مع مدير الصندوق (مرفق توقيع المدعية)، والتي أقرت بمقتضاه العلم بالشروط والأحكام وأنها على علم تام بمحتويات المذكرة والعقد بما تحتويه، ونشير إلى الفقرة الخاصة بمخاطر الاستثمار من مذكرة الطرح والخاصة بمخاطر الاستثمار في الصندوق، حيث تمت الإشارة إلى ما يتعلق بمخاطر تسهيل أصول الصندوق حال انخفاض الطلب على الفلل والمجمعات السكنية والتجارية وكذلك مخاطر تحصيل الإيجارات والمخاطر خارج السيطرة والتي تنشأ نتيجة أحداث أو متغيرات غير متوقعة تؤدي إلى انحراف العوائد الفعلية عن العوائد المستهدفة، وعلى الرغم من ذلك فإن مدير الصندوق مستمر في توزيع الأرباح رغم تلك المتغيرات التي تم



توضيحها، مما يدل على كفاءة إدارة الصندوق وما يتطلبه من إجراءات تشغيلية وتنظيمية وأن مدير الصندوق قد قام بكل ما من شأنه درء هذه المخاطر وفقاً للمتغيرات السابقة. ختاماً، وبناءً على ما سبق توضيحه، ولعدم قيام مطالبة المدعية على أساس نظامي ولانتفاء مسؤولية مدير الصندوق فيما يخص مزاعم وكيل المدعية، وحيث أن مزاعم المدعية كلام مرسل وتم التوضيح في مذكرة الرد على عدم صحتها بما فيها من مغالطات، نلتمس من لجننتكم الموقرة رد الدعوى" (وأرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 1443/12/25هـ تم تزويد المدعية بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 1444/01/06هـ، جاء فيها ما نصّه: "أتقدم لسعادتكم بالوكالة عن موكلتي في القضية رقم (1443/349) وتاريخ 1443/11/06هـ المقامة ضد الشركة المدعى عليها، بمذكرة الرد على المذكرة المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها بتاريخ 1443/12/23هـ وما تضمنته من أقوال مرسلة لا تستند لدليل ولا تمثل الواقع ولم تنفي ما ذكرناه وأثبتناه في صحيفة دعوى موكلتي، وعليه أفيد اللجنة الموقرة بالآتي: أولاً: ما جاء في البند أولاً من مذكرة الشركة المدعى عليها ومحاولات إثبات خلاف الحقيقة من أن الشركة المدعى عليها بصفتها مدير الصندوق قامت بوضع سياسات حوكمة مناسبة لإدارة مخاطر الصندوق ووضع ضوابط رقابية له لصالح التدفقات النقدية والتوزيعات الجيدة للملكي الوحدات، والزعم أن التقييم الذي تم على أساسه شراء العقار لم يكن بتاريخ 2014/06/17م وأن شراؤه لم يتم بتاريخ 2016/01/27م بل زعم أن شراء العقار تم بتاريخ 2015/03/08م وقد أرفق بالمذكرة صك ملكية باسم شركة (ب) مملوكة لشركة (و) وهذا غير صحيح، والصحيح هو أن الشراء وإفراغ العقار للصندوق ليس باسم شركة (ب) بل باسم شركة (ز) بالصك والمرفق صورته ضمن مرفقات الدعوى والمبني على تقييم شركة (ج) بتاريخ 1436/01/16هـ الموافق 2014/11/09م (أي بعد مضي أكثر من سنة وثلاثة أشهر) وتقييم شركة (ح) بتاريخ 1435/08/19هـ الموافق 2014/06/17م (أي بعد مضي أكثر من سنة وثمانية أشهر) وهذا بالمخالفة للفقرات (أ) و (د) من المادة الخامسة والثلاثون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والجدير بالذكر أن الشركة المدعى عليها تمنعت عن تزويد موكلتي بالصك السابق المفرغ منه صك شركة (ب). ثانياً: ما جاء في البند ثانياً من المذكرة التي نحن بصدد الرد عليها حيث لم تستطع الشركة المدعى عليها إنكار تراجع القيمة السوقية لأصول الصندوق بحسب آخر تقرير تقييم من المثلث المعين من قبل مدير الصندوق، بل أقربت به وأرجعت ذلك على خلاف الحقيقة إلى المتغيرات والعوامل المؤثرة لسير الأعمال الاقتصادية في كل دول العالم، وأرجعتها كذلك إلى عدة عوامل أخرى غير صحيحة كعمر العقار ونسبة الإهلاك، ولكن حقيقة الأمر أن هذا التراجع الكبير في القيمة السوقية لأصول الصندوق راجع إلى تقصير وإهمال من مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها)، بدايةً بتحري القيمة العادلة لشراء العقار وانتقاله باسم مدير الصندوق، وكذلك إلى انتهاج سياسات غير مناسبة فيما يخص إدارة مخاطر الصندوق،



وعدم وضع ضوابط رقابية مما أثر تأثيراً سلبياً على عمليات الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وكذلك أثر سلباً على احتساب صافي قيمة أصول الصندوق ووصول سعر الوحدة الى أقل من قيمتها الأصلية وأدى كذلك إلى عجز الصندوق عن بيع أصوله العقارية كما كان مقرراً في 2022/05/01م وهو ما أقرت به الشركة المدعى عليها من أنه تم تمديد فترة الصندوق لفترة أخرى تنتهي في 2023/05/01م بموافقة أغلبية الأصوات، وقد رفضت موكلتي ذلك رفضاً قاطعاً أي تمديد لفترة الصندوق وأبدينا ذلك بوضوح في اجتماع المالكين، وأن ما تزعمه الشركة المدعى عليها من أنه بالرغم من ذلك فإن الشركة مستمرة في توزيع أرباح على مالكي الوحدات، وعلى ذلك نقول أن هذه التوزيعات لا ترقى الى النسب والمستويات المرجوة من هذا الاستثمار والتي كان يجب أن تكون عليه هذه التوزيعات، والتي أتت بعد استهلاك مصاريف الصندوق للنصيب الأكبر منها، كل ذلك يوضح نتيجة التقصير والإهمال من مدير الصندوق على كافة المستويات. ثالثاً: ما في جاء بالفقرة ثالثاً من مذكرة الشركة المدعى عليها بأن كل ما أشرنا إليه من حقائق في دعوى موكلتي وفي البند ثالثاً منها مزاعم ليست صحيحة، فإننا نؤكد حقيقتها والموجودة على أرض الواقع وأن مدير الصندوق الشركة المدعى عليها لم تقم بدراسة الفرصة الاستثمارية وكذلك لم تقم بالدراسة التفصيلية لتحديد القيمة العادلة للعقار الذي تم شراؤه وتحديد المخاطر بما فيها طبيعة المستأجرين ومراجعة كافة العقود والمعاملات القانونية الخاصة بعقارات الصندوق، كما أن مجلس إدارة الصندوق لم يقيم دراسات التدقيق اللازمة لتحديد جدوى الاستثمار والمخاطر المالية والقانونية والعوائد المتوقعة ورأس المال المقترح والهيكل المالية للاستثمار، والقول بأن الشركة المدعى عليها قد قامت بدراسة العقار من قبل لجنة الاستثمار بالشركة المدعى عليها وتم إعداد مذكرة استثمار توضح المعدلات المتوقعة تحقيقها من الفرصة الاستثمارية لهو قول مرسل، وأن هذه اللجنة قد أخفقت في كل ما قامت به، وأن ما أعدته من مذكرات استثمار كانت غير مجدية وغير منتجة وأن ذلك كله دليلاً دامغاً يؤكد على أن جميع أعمال الصندوق وما يتبعه من لجان وما ينتج عنها من نتائج سلبية توضح الإهمال والتقصير لأعمال الصندوق. رابعاً: أما ما ذكر في البند رابعاً وخامساً من مذكرة الشركة المدعى عليها فهو مجرد كلام مرسل أيضاً كالبنود السابقة لا دليل على ما أفادت به في أقوالها، فالنتائج على أرض الواقع، حيث لم يستطع مدير الصندوق تحسين الكفاءة التشغيلية وترشيد تكاليف الإدارة العقارية والمصاريف التشغيلية، وما أشرنا إليه في البند رابعاً من صحيفة دعوى موكلتي هو حقيقة الواقع والتي لم تستطع الشركة المدعى عليها إثبات عكسه أو نفيه بالأدلة والوقائع، وأما ما ذكر بشأن تحميل الصندوق قيمة مصروفات والتزامات مستقبلية تغطي من مخصص الديون المشكوك فيها، فقد أقرت الشركة المدعى عليها بوجود مخصص للديون المشكوك في تحصيلها متأخرات العملاء، وما وجود متأخرات مستحقات لدى المستأجرين إلا دليل على عدم تحسين نوعية المستأجرين ليكونوا من ذوي الجدارة الائتمانية الجيدة، وهذا ينتج عنه عدم زيادة الدخل الإيجاري وكذلك ينتج عنه زيادة شغور



العقار إلى أدنى مستوى، فعدم تحسين نوعية المستأجرين ينتج عنه أيضاً عدم إبرام عقود إيجارات ذات مدد أطول في ظل وجود زيادة المصاريف التشغيلية. خامساً: ما ذكرته الشركة المدعى عليها في ردها على الفقرة (7) من صحيفة دعوى موكلتي وهو استمرار تدني أداء الأصل العقاري للصندوق، وعدم إمكانية تحسين أدائه باستمرار بقاءه ضمن المحفظة العقارية مع إمكانية بيعه وإعادة استثمار عوائد البيع في أصول عقارية أخرى مدرة لعوائد أعلى وتحقيق تنويع في تركيبة المحفظة العقارية، فإن رد الشركة المدعى عليها على كل ما أبديناه هذا من أنه تم تمديد فترة الصندوق لتحسين عوائد الصندوق والحصول على أفضل سعر في المستقبل لهو تأكيد على فشل سياساتها الماضية والحالية وعجزها عن إدارة الصندوق. سادساً: ما ذكرته الشركة المدعى عليها في ردها على الفقرة (8) من صحيفة دعوى موكلتي من عدم قيام مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات كتابياً بالمتغيرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق وتغيير بعض أعضاء مجلس إدارة الصندوق، فإن ما ذكرته بأن ما تطالب به موكلتي موجود على المواقع الإلكترونية لهو دليل أيضاً على تقصير مدير الصندوق بتفعيل التزاماتها التعاقدية بإشعار مالكي الوحدات كتابياً بهذه المتغيرات الجوهرية والهامة، والتي تدخل أيضاً في تدهور الأداء والكفاءة بإدارة الصندوق. أصحاب السعادة رئيس وأعضاء لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لكل ما ذكرناه في مذكرتنا هذه ومذكراتنا السابقة فإن موكلتي تطلب الحكم بطلبتها في لائحة الدعوى وهي: أولاً: تصفية الصندوق حيث ثبت عدم صحة القرارات الاستثمارية بمدير الصندوق، وبالتالي يكون هو وأعضاء مجلس إدارته، ومسؤوليه، وموظفيه، والمعينين من قبله وذوات الصلة، قصرُوا تقصيراً جوهرياً، ومسؤولون عن أي ضرر أو خسارة. ثانياً: الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها إعادة رأس مال موكلتي بمبلغ (1,000,000) مليون ريال إضافة لصرف عائدات بنسبة لا تقل عن (8%) سنوياً من قيمة وحدات الصندوق. ثالثاً: الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ (150,000) مائة وخمسون ألف ريال".

وفي تاريخ 1444/01/09هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 1444/01/16هـ، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: وفقاً لمذكرة المدعية في الفقرة (أولاً) والتي مازال وكيل المدعية مصرّاً على ادعاءاته التي لا صحة لها بشأن صك ملكية العقار، وحيث أنه من الواضح جلياً بأنه قد تم الرد على هذه النقطة بالتحديد في مذكرتنا السابقة، وقد تم إرفاق صك الملكية للمبنى السكني (العقار)، تاريخ صك نقل الملكية إلى شركة (ب) المملوكة للشركة المدعى عليها ١٤٣٦/٠٥/٨هـ الموافق ٢٠١٥/٠٣/٠٨م، وقد تم الرد على كافة الادعاءات الواردة من وكيل المدعية بشأن التقييم الذي تم بناء عليه شراء العقار، وحيث أن تمسك وكيل المدعية بأن العقار باسم شركة (ز) والمملوكة أيضاً للشركة المدعى عليها آنذاك وزعمه بأنه لم يتم نقل العقار إلا بتاريخ ١٤٣٧/٠٤/١٧هـ الموافق ٢٠١٦/٠١/٢٧م هو ادعاء غير صحيح كما تم توضيحه مسبقاً، ولرغبة وحرص مدير الصندوق في فصل أصول صندوق (ب) للدخل



المتمثلة في العقار من شركة (ب) التابعة لها إلى شركة جديدة أنشئت لهذا الغرض - شركة تابعة لمدير الصندوق أيضاً - فقد تم نقل العقار إلى شركة (ز) من شركة (ب) إلى الشركة الجديدة التي قام بتأسيسها مدير الصندوق لهذا الغرض. كما نود أن نشير إلى خطاب صادر من موكلتي إلى مالكي الوحدات السكنية بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٥ م بعنوان - آخر المستجدات بصندوق (ب) - والذي يشير فيه بإخطار مالكي الوحدات بشراء مجمع سكني بقيمة (90,000,000) مليون ريال، وتم إرفاق الخطاب بمعلومات عن المجمع السكني. (مرفق (١) الخطاب)، وهو الأمر الذي تم بالفعل حيث تم شراء المجمع كما أشرنا مسبقاً بالصك الذي تم إرفاقه بمبلغ (90,000,000) مليون ريال، حيث يظهر أن تاريخ الخطاب لاحق لعملية نقل الملكية بستة أيام، وذلك كفيل بالرد على مزاعم وكيل المدعية ومبرراته التي لا سند لها، حيث قد تم التوضيح في هذه المذكرة والمذكرة السابقة والرد على مزاعمه فيما يخص جزئية تواريخ التقييم المعتمد لشركتي التقييم ((ج) و(د)) وعدم صحة تاريخ التقييم الذي أشار إليه في مذكرته وكذلك عدم صحة مزاعمه بأن التقييم قد تم بناءً على تقييم شركة (ح)، وكما تم الرد عليه فيما يخص جزئية زعمه بأن المجمع قد تم شراؤه بعد تاريخ التقييم بسنة وثلاثة أشهر. وإثباتاً لعدم صحة كافة الادعاءات تجاه موكلتي وفي نفس السياق، نود أن نرفق إليكم خطاب التوزيعات النقدية للسنة التشغيلية الأولى والنصف الأول من السنة التشغيلية الثانية من عمر الصندوق منذ بدء أعمال الصندوق بشهر مايو ٢٠١٤ م -صندوق (ب) - والتي توضح في مضمونها تاريخ تملك المجمع السكني وآلية التوزيع والتي تثبت بمجلها بأنه قد تم تملك العقار بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٨ هـ (مرفق (٢))، كما أن وكيل المدعية قد أشار إلى امتناع موكلتي على حد زعمه من تزويده بالصك السابق الخاص بشركة (ب)، فإننا نوكد عدم صحة مزاعم وكيل المدعية مطلقاً، كما أن مجرد ادعائه بذلك يعد قرينة على علم موكلته بالصك الذي يزعم بأن موكلتي تمنعت من تزويد موكلته به وبالتالي فإن كافة الادعاءات التي بنيت عليها دعوى المدعية غير صحيحة من حيث تاريخ نقل الملكية الذي يستند عليه وعدم نقل ملكية العقار إلا بتاريخ سنة وثلاثة أشهر على حد زعمه من تاريخ التقييم المعتمد، علاوة على استناده على تقييم شركة (ح) وهو التقييم الذي لم يتم الاعتماد عليه عند شراء المجمع السكني العقار. وبناءً على ما سبق، وحيث أن وكيل المدعية قد بنى دعواه على أساس استناده على تاريخ صك العقار وتمسكه على حد زعمه بأنه بتاريخ ١٤٣٧/٠٤/١٧ هـ، واستناده بمخالفة لائحة صناديق الاستثمار سعياً منه لإيهام اللجنة الموقرة بإهمال موكلتي في إدارة الصندوق وأنها لم تقم ببذل الجهد اللازم عند شراء العقار، فإننا قمنا بالرد على ذلك في مذكرتنا السابقة وفي مذكرتنا هذه، ونستدل على ذلك بالخطاب المرسل إلي مالكي الوحدات والذي سبق إرفاقه والخاص بصندوق (ب) للدخل وتاريخ الخطاب اللاحق لنقل الملكية بستة أيام، وكذلك خطابات التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات، علاوة على ذلك فإن وكيل المدعية لم يقدم ما يثبت مزاعمه وإنما قام بسرد الادعاءات دون دليل. ثانياً: وفقاً للفقرة (ثانياً) من مذكرة وكيل



المدعية والتي مازال يحاول جاهداً ربط التراجع في القيمة السوقية لأصول الصندوق إلى تقصير أو إهمال من موكلتي على حد زعمه مستنداً على عدم تحري القيمة العادلة لشراء العقار وعدم انتهاج سياسات مناسبة في إدارة مخاطر الصندوق، وعلى ذلك فإننا نحيل إلى المذكرة السابقة حيث سبق الرد على ذلك ونضيف في هذا الشأن بأن وكيل المدعية قد بنى دعواه على أساس خاطئ وهو ما تم التطرق إليه في الفقرة السابقة من حيث قيمة العقار والفترة ما بين التقييم المعتمد وتاريخ شراء المجمع السكني وتم الإجابة عليها بكل وضوح في المذكرة السابقة وهذه المذكرة في الفقرة السابقة، حيث أن المجمع قد تم شراؤه وفقاً للتقييم المعتمد من شركتي ((ج) و(د)) وبمبلغ أقل من متوسط التقييم للشركتين (90,000,000) مليون ريال، كما أن وكيل المدعية لم يقدّم بتوضيح السياسات غير المناسبة والضوابط على حد تعبيره في إدارة مخاطر الصندوق، بل على النقيض من ذلك فقد تم الرد عليه في المذكرة السابقة ونشير إلى أن كافة مزاعمه بإهمال موكلتي وتقصيرها لم تبنى على أساس نظامي ابتداءً بادعائه بأن شراء العقار لم يكن بقيمة عادلة آنذاك ولم يقدم ما يثبت عكس ذلك يشير إلى السعر العادل للعقار عند الشراء الأمر الذي يثبت عدم صحة مزاعمه ولا ترقى إلا أن تكون كلام مرسل لا أساس له. وفيما يخص انخفاض القيمة السوقية بأصول الصندوق والتي تم الرد عليها مسبقاً في مذكرتنا السابقة، حيث أن وكيل المدعية يستند في دعواه إلى أن الانخفاض بسبب إهمال موكلتي وتقصيرها، دون أن يقدم أي دليل لأوجه الإهمال والتقصير من قبل موكلتي والتي أدت إلى هذا الانخفاض، وعلى الرغم من ذلك فقد تم الإشارة في المذكرة السابقة إلى عدة عوامل أدت إلى انخفاض القيمة السوقية وهي عوامل متعددة أصابت القطاع العقاري خصوصاً والتجاري عموماً وقد تم الإشارة إلى الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا والتي وبلا شك لعبت دوراً كبيراً في انخفاض القيمة السوقية وتدني القدرة الشرائية. ولحرص موكلتي على سير العمل في الصندوق فقد تم الاتفاق في اجتماع مالكي وحدات صندوق (ب) الأخير والمنعقد في 2022/04/19م على تمديد فترة الصندوق لفترة أخرى تنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠١م بموافقة الأغلبية من الأصوات بنسبة (٩٣,٧٧٪)، وذلك ليتم بيع العقار بأفضل سعر تغليباً للمصلحة العامة. وعلى ذلك فإننا نوكد على سلامة موقف موكلتي من كافة الادعاءات التي تشير إلى إهمالها أو تقصيرها ومحاولة ربط انخفاض القيمة السوقية لأصول الصندوق بمدير الصندوق لعدم تقديم وكيل المدعية ما يثبت أي إهمال أو تقصير من قبل موكلتي. ثالثاً: إشارة إلى الفقرة (ثالثاً) والتي يشير فيها إلى عدم دراسة الفرصة الاستثمارية وتحديد المخاطر وطبيعة المستأجرين، ورداً على ذلك ولعدم صحة مزاعم وكيل المدعية، فإن الشركة المدعى عليها قد قامت بدراسة العقار من قبل لجنة الاستثمار بالشركة وتم إعداد مذكرة استثمار توضح المعدلات المتوقعة تحقيقها من الفرصة الاستثمارية وتم إرفاق مذكرة الاستثمار في الرد السابق، كما أننا نشير إلى ردنا في الفقرة (أولاً) بخصوص التأكد من السعر العادل للعقار وفقاً للتقييم المعتمد ونحيل إليه منعاً للتكرار، الأمر الذي ينفي ما تم التطرق إليه في دعواه بل على النقيض من ذلك فإن الشركة قد اتبعت



كافة الإجراءات النظامية والمتعارف عليها بهذا الشأن. رابعاً: رداً على الفقرة (رابعاً)، فيما يخص مزاعم وكيل المدعية بخصوص عدم تمكن مدير الصندوق من تحسين الكفاءة التشغيلية وتحسين نوعية المستأجرين وكذلك عدم زيادة معدلات الإشغال في المجمع، فإننا نؤكد مجدداً على عدم صحة هذه المزاعم التي لم يقدم ما يثبتها، وحيث أن العقار عبارة عن مجمع سكني والمستأجرين يتم التحقق قبل التعاقد معهم بالتأكد من طبيعة عملهم ووظائفهم وأنهم على رأس العمل. كما أن مدير الصندوق يسعى جاهداً في سبيل إدارة العمليات الإيجارية في العقار ونستدل على ذلك بمحضر الاجتماع الذي سبق إرفاقه في المذكرة السابقة حيث تمت الإشارة إلى ارتفاع معدل إشغال الوحدات الإيجارية في المجمع السكني لتتجاوز معدل (٨٤٪) مما يدل على حرص مدير الصندوق على اتخاذ الإجراءات المناسبة بخصوص تأجير الوحدات السكنية في المجمع. أما ما يخص مزاعم وكيل المدعية بتعريض الصندوق التزامات مستقبلية وتحميل الصندوق قيمة مصروفات لتغطية تلك الالتزامات وادعاء وكيل المدعية بإقرارنا بوجود مخصص ديون مشكوك في تحصيلها في مذكرتنا السابقة، فإننا نشير إلى أن المذكرة السابقة تضمنت ما مفاده بأن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم تكوينه في حال حدوث متأخرات من العملاء حسب المعيار الدولي ويتم مطالبة العميل من خلال القنوات الرسمية عن طريق رفع دعاوى قضائية وذلك لتحصيل المبلغ والمحافظة على حقوق مالكي الوحدات، وتم التأكيد في المذكرة السابقة بأن مخصص عام 2021م تم تحصيله وتسويته بالكامل. ولا نعلم على أي أساس أو فهم خاطئ بنى تصوره بإقرار موكليتي بوجود مخصص الديون بل على النقيض من ذلك فإنه قد تم التأكيد على عكس ذلك بأن مخصص الديون قد تم تسويته بالكامل لعام ٢٠٢١م، ونؤكد بأن مدير الصندوق لا يدخر أي جهد في سبيل تحصيل المستحقات الإيجارية من المستأجرين ووفقاً للإجراءات النظامية. خامساً: إشارة إلى الفقرة (خامساً) من مذكرة وكيل المدعية بشأن عدم إمكانية تحسين أداء الصندوق واستمراره مع إمكانية بيعه وإعادة استثمار عوائد البيع في أصول عقارية أخرى، فإننا نشير إلى أنه قد سبق الرد على هذه الجزئية حيث أنه قد تقرر -بموافقة الأغلبية وفقاً للاجتماع المنعقد بتاريخ ١٩/٠٤/٢٠٢٢م - تمديد عمل الصندوق لعام إضافي للمصلحة العامة لملاك الوحدات السكنية ليتم البيع بسعر مناسب، ولحرص موكليتي على وضوح وسلامة الإجراءات المتخذة من قبلها فقد تم توضيح كافة الخيارات لملاك الوحدات للتصويت عليها، وتم اتخاذ القرار بناء على موافقة الأغلبية، ونستغرب إن كان هذا الإجراء النظامي يعد في نظر وكيل المدعية فشلاً وعجزاً في إدارة الصندوق. سادساً: رداً على الفقرة (سادساً) من مذكرة وكيل المدعية، فإننا نرفق إليكم خطابات موجهة إلى ملاك الوحدات بشأن التغييرات التي تمت بخصوص زيادة أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥/٠٧/٢٠١٨م، وكذلك إشعار مالكي الوحدات بالتغييرات التي تمت على الشروط والأحكام بتاريخ ٢٧/٠٤/٢٠٢٢م، وكذلك إشعار تحديث التغييرات التي طرأت على الصندوق خلال شهر أبريل ٢٠٢٢م والشروط والأحكام المحدثة للصندوق والمرسلة بالبريد الإلكتروني إلى مالكي الوحدات



لصندوق (ب) للدخل بتاريخ ٢٧/٠٦/٢٠٢٢م (مرفق ٣). ختاماً، وبناءً على ما سبق توضيحه، ولعدم قيام مطالبة المدعية على أساس نظامي ولانتفاء مسؤولية مدير الصندوق فيما يخص مزاعم وكيل المدعية، وحيث أن مزاعم المدعية كلام مرسل وتم التوضيح في كافة ردودنا على عدم صحتها بما فيها من مغالطات، نلتمس من لجنتكم الموقرة: ١ - رد الدعوى لعدم قيامها على أساس نظامي. ٢ - المطالبة بأتعاب التقاضي بمبلغ (٤٠,٠٠٠) أربعون ألف ريال" (وأرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 19/01/1444هـ تم تزويد المدعية بنسخة من هذه المذكرة مع طلب جوابها عنها، فوردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها في تاريخ 03/02/1444هـ، جاء فيها ما نصّه: "بالإطلاع على مذكرة وكيل الشركة المدعى عليها (مدير الصندوق) وما جاء فيها، لم نجد ما يختلف عما سبق ذكره بمذكرته السابقة التي تم الرد عليها، فهي مجرد أقاويل وكلام مرسل ومغاير تماماً لما هو موجود على أرض الواقع من إهمال وتقصير وسوء إدارة للصندوق، وأشير لسعادتكم أن المدعى عليه وكالة لم يدخر جهداً في محاولاته بشتى الطرق بمذكرة رده وما سبقها من تبرير إهمال وتقصير موكلته الشركة المدعى عليها في إدارة الصندوق وتكبيد موكلتي وبقية ملاك الوحدات خسائر كبيرة وفقاً لما هو ثابت في القوائم المالية وبقية المستندات المقدمة رفق لائحة الدعوى، ووفقاً لما بيناه بوضوح في لائحة الدعوى وفي مذكرتنا السابقة والتي نحيل إليها لعدم التكرار وإطالة أمد التقاضي، مع التأكيد على أن موكلتي مازالت متمسكة بجميع طلباتها المذكورة في لائحة دعواها. أصحاب السعادة رئيس وأعضاء لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لكل ما ذكرناه في مذكرتنا هذه ومذكراتنا السابقة فإن موكلتي تطلب الحكم بطلباتها في لائحة الدعوى وهي: أولاً: تصفية الصندوق حيث ثبت عدم صحة القرارات الاستثمارية بمدير الصندوق، وبالتالي يكون هو وأعضاء مجلس إدارته، ومسؤوليه، وموظفيه، والمعنيين من قبله وذوات الصلة، قصرُوا تقصيراً جوهرياً، ومسؤولون عن أي ضرر أو خسارة. ثانياً: الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها إعادة رأس مال موكلتي بمبلغ (1,000,000) مليون ريال إضافة لصرف عائدات بنسبة لا تقل عن (8%) سنوياً من قيمة وحدات الصندوق. ثالثاً: الحكم بإلزام الشركة المدعى عليها بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ (150,000) مائة وخمسون ألف ريال".

وفي تاريخ 03/03/1444هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها ببعض البيانات الخاصة بالصندوق محل النزاع، فوردت إجابتها في تاريخ 10/03/1444هـ، وجاء فيها ما نصّه: "الموضوع: الرد على استفسارات الدائرة الموقرة الخاصة ببيانات الصندوق للقضية المقيدة بالرقم ١٤٤٣/٣٤٩ المقامة من المدعية ضد موكلتي الشركة المدعى عليها. إشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق إلى اللجنة الموقرة رد موكلتي بخصوص الاستفسارات المرسلّة إلينا الخاصة ببيانات الصندوق وفقاً للنقاط التالية: أولاً: تاريخ بدء وانتهاء طرح وإصدار وحدات الصندوق محل الدعوى، وتاريخ بدء (تشغيل) الصندوق. أ - تاريخ بدء طرح الصندوق هو ...



وتاريخ انتهاء الطرح ...م وفقاً لما هو موضح في مذكرة الطرح لصندوق (ب). ب - ونظراً لعدم تحصيل كامل مبلغ الاشتراكات في الصندوق خلال المدة المشار إليها في الفقرة السابقة فقد تم تمديد فترة الطرح الأولى للصندوق لمدة (٤٥) يوماً من تاريخ ...م إلى تاريخ ...م كما هو موضح في خطاب طلب تمديد فترة الطرح المرسل من موكلتي بتاريخ ١٣/٠٣/٢٠١٤م إلى مدير إدارة صناديق الاستثمار المكلف في هيئة السوق المالية. ت - وبناءً على ما تم توضيحه أعلاه، فإن تاريخ بدء تشغيل الصندوق ٠١/٠٥/٢٠١٤م. مرفق رقم (١) يتضمن مذكرة الطرح لصندوق (ب) وشروط وأحكام صندوق (ب) + خطاب طلب تمديد الطرح الأولي المقدم من مدير الصندوق لهيئة السوق المالية) ثانياً: تاريخ انتهاء مدة الصندوق وعدد مرات تمديده، وتاريخها مع إرفاق الإشعارات المرسلة إلى الهيئة ومحاضر اجتماع ملاك الوحدات، وكافة المستندات المتعلقة بتمديد الصندوق بعد انتهائه. - وفقاً للمادة السادسة من مذكرة الطرح للصندوق المتعلقة بـ «الشروط والأحكام» الفقرة (ج) الخاصة بمدة الصندوق، نود إفادتكم بأن مدة الصندوق (4) سنوات تبدأ من نهاية فترة الطرح بتاريخ ٣٠/٠٤/٢٠١٤م وتنتهي بتاريخ ٣٠/٠٤/٢٠١٨م، ومدير الصندوق (وفقاً لللائحة شروط وأحكام الصندوق) الحق في تمديد مدة الصندوق لفترتين إضافيتين مدة كل منهما سنة واحدة. - فيما يخص عدد مرات التمديد للصندوق: نفيدكم بأنه قد تم تمديد الصندوق (5) فترات إضافية بعد تاريخ انتهاء عمر الصندوق في ٣٠/٠٤/٢٠١٨م وفقاً للبيان التالي: ١ - التمديد الأول للفترة من ٠١/٠٥/٢٠١٨م حتى ٠١/٠٥/٢٠١٩م. ٢ - التمديد الثاني للفترة من ٠١/٠٥/٢٠١٩م حتى ٠١/٠٥/٢٠٢٠م. ٣ - التمديد الثالث للفترة من ٠١/٠٥/٢٠٢٠م حتى ٠١/٠٥/٢٠٢١م. ٤ - التمديد الرابع للفترة من ٠١/٠٥/٢٠٢١م حتى ٠١/٠٥/٢٠٢٢م. ٥ - التمديد الخامس للفترة من ٠١/٠٥/٢٠٢٢م حتى ٠١/٠٥/٢٠٢٣م. (المرفق رقم ٢ يشمل الإشعارات المرسلة إلى الهيئة ومحاضر اجتماع مالكي الوحدات بالصندوق + مذكرة الطرح المعدلة بتاريخ ٠٤ مايو ٢٠٢١م والمرسلة إلى الهيئة والتي تتضمن تمديد فترة الصندوق من ٠١/٠٥/٢٠٢١م حتى ٠١/٠٥/٢٠٢٢م). ثالثاً: إجمالي ما تم تسليمه للمدعية من توزيعات منذ اشتراكها وحتى تاريخه مع إرفاق ما يثبت ذلك. - فيما يخص التوزيعات النقدية التي تم تسليمها إلى المدعية حتى تاريخ آخر توزيع (٢٢/٠٦/٢٠٢٢م)، فإن مجموع ما تم تسليمه إليها مبلغ (٧٤٤,٠٩,٢٣٦) مائتين وستة وثلاثون ألف وسبعمائة وأربعة وأربعون ريال وتسع هللات. (مرفق رقم ٣ كشف الحساب الاستثماري للمدعية). وفي ضوء ما سبق، قررت الدائرة الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة؛ تمهيداً لإصدار قرار فيها.

الأسباب



حيث إن موضوع الدعوى هو خلاف بين مالكة وحدات في صندوق استثمار عقاري ومدير الصندوق بشأن سوء إدارته ومخالفته لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن هذه الدعوى تُعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة المقرر بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/30 والتاريخ 1424/06/02 هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعية تتمثل في أنها اشتركت في صندوق (ب) بموجب مذكرة الشروط والأحكام الموقعة في تاريخ 2014/12/31م، وهو صندوق عقاري خاص مقفل، لدى الشركة المدعى عليها بـ (10) وحدات استثمارية، بمبلغ مقداره (1,000,000) ريال، وكانت مدة الصندوق أربع سنوات، وقد تم تمديده إلى تاريخ 2023/05/01م، وتسبب إلى الشركة المدعى عليها الإهمال وسوء إدارتها للصندوق وارتكابها لجملة من الأخطاء تتمثل في عدم وضع سياسات الحوكمة المناسبة المتعلقة بإدارة مخاطر الصندوق وعدم وضع الضوابط الرقابية وشراء عقار حي العليا في تاريخ 2016/01/27م بناءً على تقييم مؤرخ في 2014/06/17م، وعدم اعتماد الشركة المدعى عليها لإجراءات تمحيص صارمة لتقييم عمل دراسة تحليلية للفرص الاستثمارية، وعدم تحسين الكفاءة التشغيلية وترشيد تكاليف الإدارة العقارية وعدم تحسين نمط إدارة العقار الخاص بالصندوق، وتحميل الصندوق قيمة مخصصات لتغطية التزامات عدد من المستأجرين الأفراد المعسرین، وتغيير مراجع الحسابات، وعدم بيع عقار حي العليا بالرغم من تدني أداء الأصل، وعدم إشعار مالكي الوحدات كتابياً ببعض التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق، مما أثر في أصول الصندوق وتوزيعاته، وطالبت بتصفية الصندوق، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة رأس مالها ومقداره (1,000,000) ريال، وصرف عائدات بنسبة لا تقل عن (8٪) سنوياً من قيمة وحدات الصندوق، وإلزام الشركة المدعى عليها بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ مقداره (150,000) ريال، في حين دفعت الشركة المدعى عليها بعدم صحة دعوى المدعية، وبانتفاء الإهمال والتقصير، وأن الصندوق تم تمديده بناءً على محضر اجتماع مالكي الوحدات في تاريخ 2022/04/19م، وأن عقار حي العليا تم شراؤه في تاريخ 2015/03/08م بناءً على تقييم شركة (د) في تاريخ 2014/11/06م وتقييم شركة (ج) في تاريخ 2014/11/09م، وأن لجنة الاستثمار لديها أعدت مذكرة استثمار توضح المعدلات المتوقعة تحقيقها من الفرصة الاستثمارية، وأنها تتحقق من المستأجرين قبل التعاقد معهم، وأن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم تكوينه في حال حدوث متأخرات من العملاء حسب المعيار الدولي، وقد تم تحصيله وتسويته بالكامل لعام 2021م، وأن معدلات التشغيل قد ارتفعت، وأنها أرسلت الشروط والأحكام المعدلة والتقارير إلى مالكي الوحدات، وأنها سلمت إلى المدعية توزيعات نقدية مقدارها (٢٣٦,٧٤٤,٠٩) ريال حتى تاريخ ٢٢/٠٦/٢٠٢٢م، وطلبت رد الدعوى، وإلزام المدعية بدفع أتعاب التقاضي ومقدارها (40,000) ريال، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.



وحيث نصّت الفقرة (أ) من المادة (الثامنة والثمانين) من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1- 219- 2006) وتاريخ 1427/12/03هـ، المعدلة بقرار المجلس رقم (1- 61- 2016) وتاريخ 1437/08/16هـ، على أنه "يجب على مدير الصندوق الخاص الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني من خلال قرار صندوق عادي على التغييرات الآتية: (5) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق"، كذلك نصّت الفقرة (ب) من المادة (الثانية والتسعين) من اللائحة صناديق بعد تعديلها بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2- 22- 2021) وتاريخ 1442/07/12هـ، على أنه "استثناءً من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (5) من الفقرة (أ) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق".

وحيث عرّفت قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها "قرار صندوق عادي" بأنه "يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (50٪) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة"، أيضاً عرّفت "قرار خاص للصندوق" بأنه "يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم (75٪) أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة".

وحيث تنص الفقرة (د) من المادة (السادسة والسبعين) من لائحة صناديق الاستثمار - قبل التعديل - على أنه "يجب على مدير الصندوق تضمين شروط وأحكام الصندوق المتطلبات ذات العلاقة في هذه اللائحة، ويجب على مدير الصندوق العقاري الخاص بالإضافة إلى ذلك تضمين شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة المتطلبات والمعلومات الواردة في الملحق رقم (12) من هذه اللائحة".

وحيث ورد في الفقرة الفرعية (28) من الملحق رقم (12) من لائحة صناديق الاستثمار - قبل التعديل - ما نصه "28) تعديل شروط الصندوق وأحكامه: أ) بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب لائحة صناديق الاستثمار. ب) بيان الإجراءات التي ستُتبع للإشعار عن أي تغييرات في شروط وأحكام الصندوق".

وحيث إن الفقرة (10) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى نصّت على "أ. يتم انقضاء الصندوق في الحالات التالية: 1 - انتهاء مدة الصندوق المحددة. 2 - تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله. 3 - إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة، أو غير ذلك من الظروف، وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً مناسباً لإنهاء الصندوق، فإنه يجوز له إنهاء الصندوق بموجب إخطار يوجهه إلى مالكي الوحدات خلال ستين (60) يوماً تقويمياً بعد الحصول على موافقة هيئة السواق المالية".



وحيث إن المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة؛ من خطأ، وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت هذه الأركان قامت المسؤولية ورُتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر. وحيث إن المدعية في جانب من دعواها تتسبب إلى الشركة المدعى عليها خطأً يتمثل في قيامها بتمديد فترة الصندوق من خلال اجتماعات لمالكي الوحدات بالرغم من رفضها التمديد في الاجتماع المؤرخ في 2022/04/19م، كذلك تتسبب إليها خطأً يتمثل في عدم صحة قراراتها الاستثمارية، وتطالب بتصفية الصندوق وإعادة رأس مالها.

وحيث إنه باطلاع الدائرة على المستندات الواردة في الدعوى وعلى المذكرة المقدمة من وكيل الشركة المدعى عليها في تاريخ 1444/3/10هـ، وما أرفق بها من محاضر اجتماعات مالكي وحدات الصندوق والإشعارات، تبين لها أن مدة الصندوق وفقاً لمذكرة الطرح الخاصة هي (أربع سنوات) من تاريخ انتهاء الطرح، ولمدير الصندوق الحق في تمديده سنتين إضافيتين إذا رأى أن ذلك من مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات بعد إخطار هيئة السوق المالية وإخطار مالكي الوحدات، وحيث إن الثابت للدائرة أن الصندوق انتهى طرحه في تاريخ 2014/04/30م، فإن مدة أربع السنوات وفقاً لما نصت عليه مذكرة الشروط والأحكام قد انتهت في تاريخ 2018/04/30م، كذلك ثبت للدائرة أن مدير الصندوق قام بتمديده فترتين إضافيتين مدة كل منهما سنة وفقاً لما نصت عليه مذكرة الشروط والأحكام، وقد انتهتا في تاريخ 2020/04/30م، كذلك ثبت للدائرة تمديد فترة الصندوق مدة سنة إضافية وفقاً لما ورد في محضر اجتماع مالكي وحدات الصندوق المنعقد في تاريخ 2020/04/30م، المتضمن التصويت على تمديد عمر الصندوق مدة سنة تنتهي في تاريخ 2021/05/01م بنسبة موافقة قدرها (95.95٪) من الحضور المالكين لما نسبته (78.94٪) من إجمالي عدد وحدات الصندوق، وتم إشعار الهيئة بتعديل الشروط والأحكام في تاريخ 2020/05/05م، استناداً إلى المواد النظامية المشار إليها أعلاه، كذلك ثبت للدائرة تمديد فترة الصندوق مدة سنة إضافية وفقاً لما ورد في محضر اجتماع مالكي وحدات الصندوق المنعقد في تاريخ 2021/04/26م المتضمن التصويت على تمديد عمر الصندوق مدة سنة تنتهي في تاريخ 2022/05/01م بنسبة موافقة قدرها (100٪) من الحضور المالكين لما نسبته (59.87٪) من إجمالي عدد وحدات الصندوق، وتم إشعار الهيئة بتعديل الشروط والأحكام في تاريخ 2021/05/04م، استناداً إلى المواد النظامية المشار إليها أعلاه، كذلك ثبت للدائرة تمديد فترة الصندوق مدة سنة إضافية وفقاً لما ورد في محضر اجتماع مالكي وحدات الصندوق المنعقد في تاريخ 2022/04/19م المتضمن التصويت على تمديد عمر الصندوق مدة سنة تنتهي في تاريخ 2023/05/01م بنسبة موافقة قدرها (93.77٪) من الحضور المالكين لما نسبته (71.63٪) من إجمالي عدد وحدات الصندوق، وتم إشعار الهيئة بتعديل الشروط والأحكام في تاريخ 2022/04/28م استناداً إلى المواد النظامية المشار إليها أعلاه، مما يثبت معه للدائرة أن تمديد فترة



أعمال الصندوق تم وفقاً للإجراءات النظامية، ولم تقدّم المدعية ما يثبت خلاف ذلك، الأمر الذي يتعين معه رفض طلب المدعية في هذا الشأن.

وحيث إن المدعية في جانب من دعاها تطلب استرداد رأس مالها وصرف عائدات بنسبة لا تقل عن (8%) سنوياً من قيمة وحدات الصندوق نظير ما تسببه إلى الشركة المدعى عليها من أخطاء أثناء إدارتها للصندوق، فإنه يتعين لبحث مسؤولية الشركة المدعى عليها عن سوء الإدارة والإهمال انتهاء الصندوق وتسلم المدعية لحصيلة استثمارها، وتحديد الفترة التي تدعي سوء إدارة الشركة المدعى عليها للصندوق، وتحديد ما تسببه إليها من أخطاء مع تقديم ما يثبت ذلك، وحيث لم يتحقق أي من ذلك، فإنه يتعذر على الدائرة بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها في هذا الشأن.

أما ما طالب به وكيل الشركة المدعى عليها من التعويض عن أتعاب التقاضي، فيجيب عن ذلك بأن المدعية مارست حقها في المطالبة بما تظنه حقاً لها في مواجهة الشركة المدعى عليها، الأمر الذي ترى معه الدائرة رفض هذا الطلب.

وأما باقي ما أثارته المدعية، فإن الدائرة لم تجد أنها منتجة في الدعوى، مما ترى معه الالتفات عنها.

ولما تقدّم من أسباب، وبعد المداولة نظاماً، قرّرت الدائرة الآتي:

رفض طلبات الطرفين.

وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.