



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
44/197	4253/ل/د/2023/1م لعام 1444هـ	1444/07/15هـ الموافق 2023/02/06م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنَّ المدعي تقدّم إلى اللجنة في تاريخ 1444/04/05هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "تفاصيل الوقائع: اشتركت في صندوق (أ) التابع للشركة المدعى عليها بقيمة مائتي ألف (200,000) ريال بتاريخ 2011/08/16م، وتضمنت أهداف الصندوق شراء أرض في بمدينة الرياض وإقامة مشروع سكني عليها ويتم التصفية بعد (3) سنوات، وقد تم شراء الأرض بمبلغ سبعمئة ريال للمتر، وإنشاء مجمع سكني عليها يشتمل على (180 فيلا و112 شقة سكنية)، وتم استثماره بالتأجير دون توزيع أية أرباح على المساهمين. وقد مضى على المساهمة اثنا عشر عاماً تقريباً، وتم التصويت على البيع، ثم تبين أنه يتضمن البيع بخسارة (40%)، علماً بأنه تم التمديد لعدة سنوات. ومما يؤكد سوء إدارة أموال المساهمين أنه تم شراء الأرض بمبلغ سبعمئة ريال للمتر، ويبلغ ثمن المتر حالياً من دون مباني أربعة آلاف ريال، كما أن أسعار الفلل والشقق السكنية قد تضاعفت عدة أضعاف، وهذا ما يجعل الشك قائماً حيال صدق العرض المقدم ثمناً للمشروع بواقع خسارة (40%) من رأس المال. المستندات: سند استلام مبلغ الاشتراك - إشعار تنفيذ طلب الاشتراك - شيك بمبلغ الاشتراك. الطلبات: إنهاء حقي الخاص بإعادة قيمة المساهمة مائتي ألف ريال، وصرف الأرباح، وتصفية المشروع بالطريقة النظامية العادلة". وفي تاريخ 1444/04/12هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى، مع طلب الإجابة عنها.

وفي تاريخ 1444/04/26هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "وفيما يلي جوابنا على صحيفة الدعوى: أولاً: لا صحة لمزاعم المدعي الواردة بلائحة الدعوى وننكر ذلك جملة وتفصيلاً. ثانياً: أما فيما يتعلق بمدة الصندوق، فإننا نفيد مقام اللجنة بأن مدة الصندوق تمّ تمديدتها حتى 2022/08/15م بناءً على موافقة مالكي الوحدات، وبناءً على موافقة هيئة السوق المالية. والصندوق لا يزال حتى اليوم في الفترة النظامية للتصفية، وفقاً للمادة (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وحيث إن المدعي مشترك بالصندوق محل الدعوى، وأقام هذه الدعوى للمطالبة باستعادة قيمة المساهمة قبل انتهاء المدة النظامية للتصفية الصندوق، فإنه يتبين لمقام الدائرة أن لا مسوغ من النظام لهذا الطلب. وفي هذا السياق أكدت على ذلك الفقرة (7) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق بالنص الآتي:



'بما أن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يتشاركون في ربح أو خسارة الصندوق كل نسبة ما يملكه من وحدات، كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كإيداع لدى بنك. ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركائه أو تابعيه، وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار'. الطلبات: وبناءً على ما سبق وما أوضحنا من أسباب فإننا نطلب من مقام اللجنة الآتي: - رد الدعوى للأسباب الموضحة أعلاه. - إلزام المدعي بدفع تكاليف والتعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (100,000) مائة ألف ريال سعودي، والتي لم تكن الشركة المدعى عليها لتتحملها لولا إقامة المدعي هذه الدعوى، ولم يسبق للمدعي أن طلب من الشركة المدعى عليها توضيحاً أو استفساراً فيما يظنه حقاً له، لا سيما وأنه لا وجه لمطالبات المدعي ولا حق له في إقامة هذه الدعوى حيث أن الصندوق لا يزال في الفترة النظامية. الأمر الذي يثبت تعمد رفع هذه القضية للإضرار بالشركة المدعى عليها".

وفي تاريخ 1444/04/28هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة عنها.

وفي تاريخ 1444/05/02هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصه: "إشارة إلى مذكرة الشركة المدعى عليها المؤرخة في 1444/4/26هـ أود الرد عليها بالآتي: أولاً: لم تقدم الشركة المدعى عليها إجابة ملاقية للدعوى؛ حيث إن الدعوى تقصير الشركة المدعى عليها في إدارة المشروع ومخالفتها لما أعلنت عنه للمساهمين بأن مدة المشروع (3) سنوات قابلة للزيادة إلى (5) سنوات، وحسب ما نصت عليه الفقرة (3) من الشروط والأحكام؛ بينما مضى أكثر من أحد عشر عاماً على المشروع ولا يزال حتى الآن دون توزيع أي أرباح مع إعلان إدارة الشركة المدعى عليها بأن الخسائر تجاوزت (40%)؛ ولم تتضمن مذكرتها الجوابية الرد عن أسباب هذا التأخير وهذه الخسائر ولم توضح أسبابها في جميع اجتماعات الجمعية؛ رغم أن قيمة الأرباح من شراء الأرض في بداية المشروع مقارنة بقيمتها الآن تزيد أرباحها عن 500% فما بالك بقيمة المجمع السكني المقام عليها؛ كما لم توضح مذكرة الشركة المدعى عليها أسباب عدم طرح المجمع في المزاد واقتصارها على عرض واحد وأنها ستقوم ببيع المجمع لمقدم هذا العرض بالخسارة التي أشرت إليها؛ على الرغم من أن المجمع مكتمل ولا يحتاج إلى أي مبالغ إضافية للمباني؛ وعلاوة على ذلك أعلنت للمساهمين بأنه سيتم الاحتفاظ بما نسبته (20%) من المبالغ التي سيتم توزيعها مراعاة لأي مصاريف إدارية محتملة؛ والدليل على تلاعب الشركة في حقوق المساهمين ما يلي: 1. تم شراء أرض المشروع بمبلغ سبع مائة (700) ريال للمتر، وبلغ سعره في الوقت الحاضر ما يزيد عن أربعة آلاف (4000) ريال، وقد اشتمل المشروع على عدد (180) فيلا و (112) شقة) وتم تأجير معظمها ومن المعلوم أن أسعار العقارات قد تضاعفت، ومع ذلك قدمت الشركة للمساهمين في الاجتماع الأخير بتاريخ 2022/07/26م عرض شراء للمشروع يتضمن سعراً ضعيفاً وبعد التصفية يطال المشترك خسارة (40%) من رأس ماله حسب إفادتهم الصريحة بذلك، ولم تجب الشركة المدعى عليها عن ذلك وإنما اكتفت بذكر نص المادة السابعة من لائحة الشروط والأحكام للصندوق المتعلقة بأن المشتركين في الصندوق يتشاركون في الربح والخسارة؛ 2. نصت المادة (14) فقرة هـ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على: (تحدد مدة الاشتراك في الصندوق، وفي حال عدم تغطية كامل رأس المال خلال



تلك المدة، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة وإن لم يغط رأس المال، تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالك الوحدات دون أي حسم)، وقد نصت الفقرة الثالثة من الشروط والأحكام على أن مدة الصندوق (3) سنوات ويمكن تمديده لسنتين إضافيتين، ولم تتقيد الشركة المدعى عليها بذلك بل عمدت إلى تمديد مدة المشروع إلى ما يزيد عن أحد عشر عاماً والاقتراض مما أضر بالمساهمين. 3. لم يتجه الصندوق لبيع المشروع بالمزاد العلني للحصول على أعلى سعر له كما عليه العمل لدى الشركات العقارية المماثلة، ولكن توجه لاستقبال عرض شراء من مشتري واحد بسعر لا يتناسب مع سعر السوق، ولم تجب الشركة المدعى عليها عن أسباب ذلك. 4. فتح الصندوق باب التصويت لبيع المشروع أو تمديد مدته قبل انعقاد الاجتماع الذي تم فيه إعلان العرض الوارد ثمناً لشراء المشروع؛ فكيف علمت الشركة المدعى عليها بأن نتيجة التصويت ستنتهي إلى ذلك وحضرت عرض الشراء ووافقت عليه!، وأعلنت للمساهمين عن البدء في إجراءات بيع المشروع. ثانياً: أنكرت الشركة المدعى عليها الدعوى جملة وتفصيلاً، علماً بأن الوقائع الواردة في الدعوى من حيث سعر شراء الأرض والعرض الذي أعلنه مدير الصندوق للمساهمين ثمناً للمشروع، واستثمار المشروع بالتأجير كل ذلك ثابت بمستندات المشروع وما تم مناقشته مع ممثل الصندوق في الاجتماع الأخير المشار إليه. ثالثاً: سبق وأن تم التصويت في أحد الاجتماعات وبعد إعلان النتيجة قامت الشركة المدعى عليها بإرسال رسائل نصية بعد يومين طلبت الدخول للتصويت دون بيان الأسباب ثم خرجت بإعلان نتيجة التصويت بالموافقة على التمديد رغم عدم استطاعة كثير من المساهمين من الدخول على رابط التصويت الجديد. ويوجد عدد من المساهمين الآخرين يرغبون بالتدخل في هذه الدعوى والتأكيد على صحة المعلومات الواردة في الدعوى والتي أنكرتها الشركة المدعى عليها جملة وتفصيلاً. رابعاً: الطلبات: ألتمس من اللجنة الموقرة الآتي: 1. السماح بإدخال بعض المساهمين في الدعوى. 2. أن تسلم الشركة المدعى عليها للجنة الموقرة المستندات المتعلقة بموضوع الدعوى التي تؤكد صحة ما أشير إليه كتمن شراء الأرض والتسجيل الصوتي للاجتماع الأخير مع المساهمين وما تراه اللجنة الموقرة مهماً في ذلك. 3. الاستئناس بما لدى الجهة المختصة في هيئة السوق المالية حيال ما أسفرت عنه نتائج التحقيق في الشكاوى المرفوعة ضد الشركة المدعى عليها. 4. الحكم بتصفية المشروع ومحاسبة الشركة المدعى عليها في المخالفات المشار إليها ومساءلتها عن أسباب التلاعب برأس مال المشروع وما هي القنوات التي تم صرف هذه المبالغ فيها. وإنهاء حقي الخاص".

وفي تاريخ 1444/05/03 هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة عنها.

وفي تاريخ 1444/05/10 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً. نتمسك بما ورد بمذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى المؤرخة في 1444/04/26 هـ، وفيما يلي جوابنا على مذكرة المدعي المؤرخة في 1444/05/02 هـ: 1. فيما يتعلق بمدة الصندوق فإننا نؤكد على أنه تم تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ 2022/08/15 م، وذلك بناءً على قرارات ملاك الوحدات وموافقة هيئة السوق المالية، وذلك لما رأوه من مصلحة الصندوق وتم تعديل مدة الصندوق والشروط والأحكام للصندوق وفقاً للفقرة (30) من لائحة الشروط والأحكام للصندوق، ثم إنه لا يسوغ للمدعي تحميل الشركة



المدعى عليها مسؤولية إصدار هذه القرارات حيث أنها صادرة من مالكي الوحدات وليس من الشركة المدعى عليها، بل إنه في الاجتماعات التي تمّ فيها تمديد الصندوق كان ملاك الوحدات يصوتون بالرفض على بند تصفية الصندوق وبيع المشروع بالمزاد العلني. وفيما يتعلق بصحة الإجراءات المتخذة بشأن التمديد، فنفيدكم بأنه علاوة على موافقات هيئة السوق المالية على ما اتخذ من إجراءات بهذا الشأن فقد أصدرت لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية عدة قرارات تتضمن صحة إجراءات تمديد الصندوق محل الدعوى ونرفق لكم أحدها (مرفق سابقة قضائية). 2. نؤكد بأن الصندوق في مرحلة التصفية وما زالت هذه المرحلة في الفترة النظامية المنصوص عليها في الفقرة (ط) من المادة (43) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي نصت على "في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق". ثانياً. الطلبات: وبناءً على ما سبق وما أوضحنا من أسباب فإننا نتمسك بطلباتنا الوارد في مذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى.

وفي تاريخ 1444/05/11هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة عنها.

وفي تاريخ 1444/05/13هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصه: "أولاً: لم تقدم الشركة المدعى عليها إجابة ملاقيه للدعوى ومذكرتي الجوابية المؤرخة في 1444/5/2هـ؛ ولا تزال تتهرب من الإجابة؛ حيث إن الدعوى تتعلق بتقصير وتفريط الشركة المدعى عليها - بما ينزل منزلة العمد - في إدارة المشروع مما ترتب عليه تحميل المساهمين خسائر مالية قاربت النصف على الرغم من مماطلة الشركة المدعى عليها في المدة من (3) سنوات إلى أحد عشر عاماً ولا تزال؛ على الرغم من وجود جميع الدعاوى لتحقيق الأرباح بنسب عالية وعدم تقديمها مبررات منطقية لهذه الخسائر والمماطلة؛ ثم إن الشركة المدعى عليها استشهدت في مذكرتها بقرار لجنة الاستئناف في دعوى تصفية مختلفة تماماً عن دعواي إذ أن دعواي تتعلق بسوء إدارة الصندوق لأموال المساهمين وارتكاب المخالفات الجسيمة، والاقتراض بعد مضي عدة سنوات على المشروع وبيع جزء من الأرض التي كان يفترض إقامة المشروع عليها؛ وأبين لكم بعض أوجه هذا التقصير والتفريط والتجاوز بالإشارة إلى بعض النقاط وأترك لسعادتكم إمعان النظر فيها: 1. تم شراء أرض المشروع بمبلغ يقارب سبعمائة (700) ريال للمتر، وبلغ سعره في الوقت الحاضر ما يزيد عن أربعة آلاف (4000) ريال، وقد اشتمل المشروع على عدد (180 فيلا و 112 شقة) وتم تأجير معظمها ومن المعلوم أن أسعار العقارات قد تضاعفت، ولم تتضمن مذكرتها الجوابية بيان أسباب خسارة المشروع بالنسبة التي أعلنتها (40%) على الرغم من تساؤل جميع المساهمين في جميع الجمعيات العمومية دون أن يحصلوا على إجابة! رغم أن قيمة الأرباح من شراء الأرض في بداية المشروع مقارنة بقيمتها الآن تزيد أرباحها عن 500% فما بالك بقيمة المجمع السكني المقام عليها؛ ومع ذلك قدمت الشركة للمساهمين في الاجتماع الأخير بتاريخ 2022/7/26م عرض شراء وحيد للمشروع يتضمن سعراً ضعيفاً وبعد التصفية يطال المشترك خسارة (40%) من رأس ماله حسب إفادتهم الصريحة؛ وعلاوة على ذلك أعلنت للمساهمين بأنه سيتم الاحتفاظ أيضاً فوق هذه الخسارة بما نسبته



(20%) من المبالغ التي سيتم توزيعها تحسباً لأي مصاريف إدارية محتملة!، ولم تجب الشركة المدعى عليها عن ذلك وإنما اكتفت بذكر نص المادة السابعة من لائحة الشروط والأحكام للصندوق المتعلقة بأن المشتركين في الصندوق يتشاركون في الربح والخسارة! ومن المعلوم أنهم يتشاركون في الربح والخسارة ما لم يكن هناك تقصير من إدارة الصندوق أو تلاعب أو جلب مصالح شخصية وهو ما نتحدث عنه هنا. 2. نصت المادة (14 فقرة هـ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أنه (تحدد مدة الاشتراك في الصندوق، وفي حال عدم تغطية كامل رأس المال خلال تلك المدة، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة وإن لم يغط رأس المال، تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالك الوحدات دون أي حسم)، وقد نصت الفقرة الثالثة من الشروط والأحكام على أن 'مدة الصندوق (3) سنوات ويمكن تمديده لسنتين إضافيتين'؛ ولم تتقيد الشركة المدعى عليها بذلك بل عمدت إلى تمديد مدة المشروع إلى ما يزيد عن أحد عشر عاماً. وقيامها بالتصويت على التمديد من خلال امتلاكها أغلبية النسب أو من خلال تلاعبها بإرسال روابط للحضور عن بعد واجه العديد من المساهمين مشاكل في الدخول إليها مما عكس إعلانها عن حضور نسب ضعيفة بمتوسط (25%) من المساهمين؛ لتكون نسبتها تمثل الأغلبية وأطلب من مقام الهيئة مراجعة هذه الإجراءات وسماع الشهود من المساهمين. 3. لم تجب الشركة المدعى عليها عن أسباب أخذ القروض وبيع ثلث أرض المشروع بالمخالفة لنص المادة (14 فقرة هـ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. 4. أعلنت الشركة المدعى عليها لعموم المساهمين برسائل نصية في السابع من أغسطس لعام 2022م (المرفق نسخة منها) إنهاء وتصفية الصندوق وفقاً للعرض الذي أفصحت عنه في الاجتماع المنعقد بتاريخ 2022/7/26م بواقع خسارة (40%) على الرغم من أن التصويت تضمن البيع أو التمديد؛ وكان يفترض عندما كانت أغلبية الأصوات بالبيع أن يتم طرحه بالمزاد العلني للحصول على أعلى سعر له كما عليه العمل لدى الشركات العقارية المماثلة، كما أن الشركة المدعى عليها فاجأت الحضور بعد نهاية التصويت بأن لديها عرض لشراء المشروع وأنها قد درست العرض ووافقت عليه؛ فكيف علمت الشركة المدعى عليها بأن نتيجة التصويت ستنتهي إلى البيع بعد مضي أحد عشر عاماً من التمديدات؟ وكيف حضرت عرض الشراء ووافقت عليه؟، وأعلنت للمساهمين عن البدء في إجراءات بيع المشروع، ولم تجب الشركة المدعى عليها عن أسباب ذلك. ثانياً: الطلبات: أتمسك بطلباتي السابقة مع التأكيد على الآتي: 1. أطلب من سعادتكم تمكين بعض المساهمين من الإدلاء بشهادتهم فيما يخص الدعوى التي أنكرتها الشركة المدعى عليها جملة وتفصيلاً وبناء على طلبهم الدخول في الدعوى. 2. الحكم على الشركة المدعى عليها لنكولها عن الجواب. ومحاسبتها لقاء المخالفات المشار إليها. 3. إنهاء حقي الخاص".

وفي تاريخ 1444/05/14هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة عنها.

وفي تاريخ 1444/05/26هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "الموضوع: الرد على مذكرة المدعي المؤرخة في 1444/05/13هـ في الدعوى المقيدة لدى الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية برقم (1444/197) وتاريخ 1444/04/07هـ والمقامة من المدعي ضد الشركة المدعى عليها. أولاً. نتمسك بما ورد بمذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى المؤرخة في 1444/04/26هـ، ومذكرتنا الجوابية



المؤرخة في 1444/05/10هـ، وفيما يلي جوابنا على مذكرة المدعي المؤرخة في 1444/05/13هـ: ورد في البند (أولاً) من مذكرة المدعي ما نصه '... حيث إن الدعوى تتعلق بتقصير وتفريط الشركة المدعى عليها - بما ينزل منزلة العمد - في إدارة المشروع...' وأضاف في ذات الفقرة ما نصه: 'ثم إن الشركة المدعى عليها استشهدت في مذكرتها بقرار لجنة الاستئناف في دعوى تصفية مختلفة تماماً عن دعوي إذ أن دعوي تتعلق بسوء إدارة الصندوق لأموال المساهمين وارتكاب المخالفات الجسيمة...' كما تمسك بطلباته الواردة بصحيفة الدعوى ومن بينها ما جاء بالنص الآتي: '... إنهاء حقي الخاص بإعادة قيمة المساهمة مائتي ألف ريال...' ومما سبق يتضح بأن دعوى المدعي هي دعوى مسؤولية ضد الشركة المدعى عليها وفيما يلي جوابنا على هذا الادعاء: 1. لا صحة لوجود سوء إدارة، أو تقصير، أو تفريط، أو تلاعب أو جلب مصالح شخصية في إدارة الصندوق - محل الدعوى - ولا صحة لوجود مخالفات لنظام ولوائح السوق المالية والشركة المدعى عليها تنفي ذلك جملة وتفصيلاً. كما أنه لا صحة لما أورده المدعي من أن الصندوق حقق خسارة بنسبة قدرها (40%)، ولا يزال الصندوق في الفترة النظامية للتصفية. وفيما يتعلق بتمديدات الصندوق فسبق الإجابة عليها بالفقرة (أولاً/1) من مذكرتنا الجوابية المؤرخة في 1444/05/10هـ، حيث أكدنا على صحة الإجراءات المتخذة للتمديد وأنها صادرة بقرارات من ملاك الوحدات وليس من الشركة المدعى عليها وأرفقنا ما يثبت إقرار لجنة الاستئناف بصحة هذه التمديدات، ونحيل إليها تلافياً للإطالة ومنعاً للتكرار. 2. وفيما يتعلق بما ورد بالمذكرة الجوابية حول أخذ القرض وبيع جزء من الأرض، فنجيب عليه بأن ذلك كله منصوص عليه بلائحة الشروط والأحكام الموقعة عليها المدعي، حيث ورد بالفقرة (6) - من الشروط والأحكام ما نصه '... مع إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع جزء من الأرض والخاص بالشقق السكنية ومن ثم تمويل بقية الأعمال بالمشروع...' كما ورد بذات الفقرة (6) من الشروط والأحكام (مرحلة التطوير والبناء) ما نصه: 'سيقوم مدير الصندوق بالإجراءات اللازمة للحصول على تمويل (إذا لزم الأمر) لتغطية جزء من حجم الصندوق على أن يكون عن طريق التمويل الإسلامي...' 3. لا صحة لما زعمه المدعي من وجود تلاعب بإرسال روابط الحضور للاجتماعات، ولم يبين كيف تم هذا التلاعب ولماذا لم يعترض المدعي والمشتريين الذي لم يتمكنوا من الحضور على ذلك في حينه! 4. علاوة على أن ذلك مخالف لواقع الحال؛ حيث إن الشركة المدعى عليها في الاجتماع الأخير لملاك الوحدات طرحت التصويت لتمديد مدة الصندوق لسنة إضافية إلا أنه قوبل بالرفض من ملاك الوحدات، على خلاف رغبة الشركة المدعى عليها، الأمر الذي ينفي بشكل قاطع مزاعم المدعي. ختاماً: حيث إن المدعي يهدف من دعواه الادعاء على الشركة المدعى عليها بالتقصير وسوء الإدارة والتفريط من الشركة المدعى عليها - بما ينزل منزلة العمد - في إدارة المشروع، وحيث أنكرنا صحة ذلك، ولم يقدم المدعي ما يثبت دعواه فإننا نطلب من مقام اللجنة الآتي: الطلبات: 1. رفض طلبات المدعي لعدم ثبوت المسؤولية. 2. إلزام المدعي بدفع تكاليف الدعوى والتعويض عن أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (100,000) مائة ألف ريال سعودي، والتي لم تكن الشركة المدعى عليها لتتحملها لولا إقامة المدعي هذه الدعوى، ولم يسبق للمدعي أن طلب من الشركة المدعى عليها توضيحاً أو استفساراً فيما يظنه حقاً له، لا



سيما وأنه لا وجه لمطالبات المدعي ولا حق له في إقامة هذه الدعوى حيث أن الصندوق لا يزال في الفترة النظامية. الأمر الذي يثبت تعمد رفع هذه القضية للإضرار بالشركة المدعى عليها". وفي تاريخ 1444/05/27هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة عنها.

وفي تاريخ 1444/06/01هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصه: "الموضوع: بشأن الرد على مذكرة الشركة المدعى عليها المؤرخة في 1444/05/26هـ في الدعوى المشار إليها بعالیه. أولاً: أنكرت الشركة المدعى عليها أن الصندوق حقق خسائر بنسبة (40%) علماً بأنها أعلنت للمشاركين بالرسالة النصية المرفقة في السابع من أغسطس لعام 2022م المتضمنة الإعلان عن خطة إنهاء وتصفية الصندوق وفقاً لعرض الشراء الضعيف للمشروع والذي أفصحت عنه في الاجتماع الأخير مع المشاركين المنعقد بتاريخ 2022/07/26م بالخسارة المذكورة مع الاحتفاظ أيضاً فوق هذه الخسارة بما نسبته (20%) من المبالغ التي سيتم توزيعها تحسباً لأي مصاريف إدارية محتملة، وأطلب من اللجنة الموقرة الاستماع للشهود من المشاركين والاستماع لتسجيل وقائع الاجتماع المشار إليه، ومراجعة إجراءات الصندوق بخصوص ذلك، وإن إنكارهم لهذه الحقيقة يعتبر تدليساً على اللجنة. ثانياً: أنكرت الشركة المدعى عليها سوء الإدارة والتقصير والتفريط في أموال المشاركين والتلاعب بها وجلب المصالح وما أوضحته في الفقرة (أولاً - 1) من مذكرتي الجوابية الثانية دليل على صحة الادعاء. ثالثاً: أنكرت الشركة المدعى عليها مخالفة نظام ولوائح السوق المالية، وإن اقتراس الصندوق وبيع جزء من الأرض لتنفيذ المشروع مخالف لمقتضى المادة (14 فقرة هـ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والفقرة الثالثة من الشروط والأحكام حسبما تم إيضاحه في الفقرة (أولاً - 2) من مذكرتي الجوابية الثانية. رابعاً: أنكرت الشركة المدعى عليها التلاعب بإرسال روابط الحضور للاجتماعات وهذا ثابت بشهادة المشاركين حيث واجه العديد منهم مشاكل في الدخول عبر الروابط المرسلة إليهم مما عكس إعلانها عن حضور نسب ضعيفة بمتوسط (25%) من المشاركين؛ لتكون نسبته تمثل الأغلبية، واتخاذ قرار التمديد على ضوء ذلك وأطلب من اللجنة الموقرة الاستماع لشهادتهم. الطلب: أتمسك بطلباتي السابقة المشار إليها في مذكرة الدعوى والمذكرتين الجوابيتين السابقتين الأولى والثانية".

وحيث سبق أن خاطبت اللجنة هيئة السوق المالية في تاريخ 1440/01/21هـ بطلب إفادتها عن الصندوق محل الدعوى، فوردت إجابتها في تاريخ 1440/01/27هـ، وجاء فيها ما يأتي:

#	المعلومات المطلوبة	صندوق الفرص العقارية
1	تاريخ إنشاء الصندوق، وطبيعة استثماراته، وأعضاء مجلس إدارته، وكيفية الطرح، ومالكو وحداته	- صدرت موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء صندوق (أ). - يهدف مدير الصندوق إلى تنفيذ وتحقيق أهداف الصندوق عن طريق شراء قطعة أرض في مدينة الرياض مساحتها (66,512م) وبناء مجمع سكني متكامل مكون من (180) فيلا و(112) شقة سكنية ومن ثم تأجيرها للمستفيدين مدة محددة ومن ثم بيعه في نهاية عمر الصندوق. - أعضاء مجلس الإدارة:
		(1) الأستاذ/ -- (رئيس المجلس)
		(2) الأستاذ/ -- (عضو)



#	المعلومات المطلوبة	صندوق الفرص العقارية
		(3) الأستاذ/ -- (عضو) (4) أ. -- (عضو مستقل) (5) أ. -- (عضو مستقل) • صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل للتطوير الإنشائي بهدف التأجير مدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.
2	هل تم تسجيل صك ملكية العقار -- عند بداية الصندوق -- باسم مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها) أو شركة تابعة له أو طرف آخر؟	أمين الحفظ عند بداية الصندوق: بنك (أ)
3	الإجراءات التي بموجبها تم الترخيص للصندوق، وما إذا كان ترخيص الصندوق ما زال سارياً، أو تاريخ انتهائه	صدرت موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء صندوق (أ).
4	مدة الاشتراك في الصندوق، وما إذا كان تم تمديد عمر الصندوق فترات أخرى، والموافقات التي تمت بشأنها من هيئة السوق المالية على التمديد	(3) سنوات مع إمكانية تمديد سنتين إضافيتين، وقد تم تمديد الصندوق 8 أشهر إضافية بناءً على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2017/12/14م تنتهي 2018/8/15م، وتم تمديد الصندوق إلى 2019/8/15م بناءً على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق (أ) العقاري الثاني المنعقد بتاريخ 1439/11/11 هـ الموافق 2018/07/24م.
5	سبب عدم تصفية الصندوق حتى تاريخه، وفي حالة التصفية ما الإجراءات النظامية التي اتخذتها الهيئة في تصفية الصندوق؟	تأخر تصفية الصندوق لعدم القدرة على بيع مشروع الصندوق خلال الفترة الماضية.

وحيث سبق كذلك أن خاطبت اللجنة هيئة السوق المالية في تاريخ 1440/04/04 هـ بطلب
تحديد تاريخ بداية عمل الصندوق، بالإضافة إلى أي تمديد تم عليه، والموافقات التي تمت في
هذا الشأن، على أن تكون موضحة بالتواريخ لكل فترة، فوردت إجابتها في تاريخ
1440/05/11 هـ، وجاء فيها ما يلي:

#	المعلومات المطلوبة	الإجراء
1	تاريخ بداية عمل الصندوق	أغسطس 2011م
2	مدة الصندوق	3 سنوات قابلة للتمديد سنتين إضافيتين



3	تعميم الهيئة إلى الأشخاص المرخص لهم	في تاريخ يوليو 2017م أصدرت الهيئة تعميماً بخصوص الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة
4	تمديد مدة الصندوق	في تاريخ يناير 2018م قام مدير الصندوق بتقديم طلب موافقة على تمديد مدة الصندوق حتى أغسطس 2018م، وتمت موافقة الهيئة على طلب التمديد في تاريخ مارس 2018م في تاريخ سبتمبر 2018م قام مدير الصندوق بتقديم طلب موافقة الهيئة على تمديد مدة الصندوق حتى أغسطس 2019م، وتمت موافقة الهيئة على الطلب في تاريخ أكتوبر 2018م

وفي ضوء ما سبق، وبناءً على المادة (65) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على أن تكون إجراءات نظر الدعوى والمرافعة فيها كتابية، قررت الدائرة الاكتفاء بما تم تقديمه، وحجز الدعوى للدراسة والمداولة؛ تمهيداً لإصدار قرار فيها.

الأسباب

حيث إن موضوع الدعوى هو خلاف بين مستثمر ومؤسسة سوق مالية بشأن الاستثمار في صندوق عقاري مغلق، فإن هذه الدعوى تُعد 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 الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في أنه اشترك في الصندوق محل الدعوى في تاريخ 2011/08/16م المدار من الشركة المدعى عليها بمبلغ قدره مائتا ألف (200,000) ريال، ويعترض على تمديد مدة الصندوق أحد عشر عاماً دون إنهائه، كذلك يعترض على سوء إدارة الشركة المدعى عليها لإجراءات تصفية الصندوق، ويطلب إلزامها بإعادة رأس ماله وتعويضه عن الأرباح، ودفعت الشركة المدعى عليها بأن مدة الصندوق مُدّت وفقاً للإجراءات النظامية وبموافقة أغلبية ملاك الوحدات وبموافقة هيئة السوق المالية، وأن الصندوق في طور التصفية الآن، وطلبت رفض طلبات المدعي لعدم ثبوت عناصر المسؤولية، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وما قُدم فيه من مستندات، وعلى إفادة هيئة السوق المالية، وعلى قرار لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية رقم (...)، تبين لها أن المدعي يدعي عدم صحة تمديد مدة الصندوق محل الدعوى، وسوء إدارتها لإجراءات التصفية، وفيما يتعلق بعدم صحة تمديد مدة الصندوق، تبين للدائرة أن الصندوق محل الدعوى هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل، مدته (3) سنوات (سنتان للإنشاء وسنة واحدة للتأجير) مع إمكانية تمديده سنتين، وأن الشركة المدعى عليها قامت بتمديده سنتين إضافيتين بموجب شروط وأحكام الصندوق، انتهت بتاريخ 2016/08/15م، وأن الشركة المدعى عليها قامت بعقد اجتماع للمالكين للوحدات بتاريخ 2017/12/14م بعد صدور الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق المتعثرة بتاريخ 2017/07/31م، وتم التصويت على تمديد الصندوق فترة أخرى تنتهي بتاريخ 2018/08/15م، وتم بعد ذلك تمديد الصندوق فترة أخرى تنتهي بتاريخ



15/08/2019م، ثم تلا ذلك تمديد الصندوق عدة مرات حتى آخر تمديد وهو ينتهي بتاريخ 15/08/2022م، وحيث تبين للدائرة أن لجنة الاستئناف قضت بصحة التمديدات التي تمت على مدة الصندوق محل الدعوى، وحيث لم يقدم المدعى ما يثبت خلاف ذلك، فإن الدائرة تنتهي إلى صحة إجراءات تمديد مدة الصندوق محل الدعوى.

وفيما يتعلق بسوء إدارة الشركة المدعى عليها لإجراءات تصفية الصندوق، فقد تبين للدائرة أن الصندوق محل الدعوى هو صندوق عقاري مطروح طرحاً عاماً، ويخضع لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، وحيث تنص الفقرة (ط) من المادة (الثالثة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على: "في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق"، وحيث إن الصندوق محل الدعوى تم تمديده حتى تاريخ 15/08/2022م، الأمر الذي يكون معه الصندوق لا يزال في الفترة النظامية للتصفية، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى عدم سماع دعوى المدعي في هذا الجانب لرفعها قبل أوانها.

وأما ما طلبت به الشركة المدعى عليها من التعويض عن أتعاب المحاماة، فيجيب عنه بأن المدعي قد استعمل ما كفله له النظام لاقتضاء ما يراه حقاً له، الأمر الذي لا ترى معه الدائرة الاستجابة لهذا الطلب.

وأما باقي طلبات ودفع الطرفين، فإن الدائرة لم تجد أنها منتجة في الدعوى، مما يتعين معه الالتفات عنها.

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

أولاً: عدم سماع دعوى المدعي المتمثلة في اعتراضه على إجراءات التصفية لرفعها قبل أوانها.

ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.