



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
44/435	4580/ل/د/2023/م لعام 1445هـ	1445/01/14هـ، الموافق 2023/8/01م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنَّ المدعي تقدَّم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في تاريخ 1444/07/25هـ بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "تم إنشاء صندوق (أ) التابع للشركة المدعى عليها، بغرض الاستحواذ على وحدات عقارية سكنية في مشروع (أ)، لتحقيق دخل دوري للصندوق من عمليات التأجير أو التشغيل أو إعادة البيع، بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. تم الاشتراك بالطرح الثالث في صندوق (أ) وشراء عدد (112,235) وحدة، وعمولة الصندوق (2%)، حسب ما هو مدون في نموذج الاشتراك بالصندوق، وكانت مدة الصندوق ثلاث سنوات وبعدها يعاد رأس المال مع الأرباح بعد انتهاء المدة (3 سنوات)، وكان الاشتراك لغرض شراء شقق منجزة بالكامل وجاهزة للاستلام حسب ما هو مذكور في مستند الشروط والأحكام، ولكن بعد مضي (4) سنوات أفادنا مدير الصندوق في التقرير المالي الأخير بأنه لم يتم استلام الشقق، ولم يتم إخبار المساهمين بهذه المشكلة حتى لا يطالبون باسترجاع أموالهم، ولم يذكر إلا في التقرير المالي الأخير لعام (- -) م يفيد بأنه لم يتم استلام الشقق بسبب أنها غير منجزة، وهذا فيه غرر وضرر وتدليس وإخفاء معلومات على المساهمين. وقد خالف كل من مدير ومجلس إدارة الصندوق مستند الشروط والأحكام للصندوق فيما جاء في الفقرة (8 - 1 - 11) من أن يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة الشراء، كما خالفوا الفقرة (6 - 6 - 4) التي تنص على تسليم الشقق منجزة بشكل كامل، وفي حال عدم تسليم المشروع قبل هذا الموعد، فإنه يحق للصندوق العدول عن الشراء وتنفيذ الضمان البنكي، ولكن مجلس إدارة الصندوق لم يعمل هذه الفقرة بسبب تعارض المصالح بين المساهمين والصندوق، وهذه فيه ضرر واضح على المساهمين، ولرغبة الصندوق بإطالة مدة



الصندوق إلى أقصى مدة لغرض خدمة الدين للقرض الممول من نفس الشركة المدعى عليها والاستفادة من مصروفات الصندوق، حيث تصرف (19) مليون ريال سنوياً لخدمة الدين وصرف مبالغ خدمات إدارية التي تقارب (8) مليون ريال سنوياً، بالإضافة إلى مصاريف أخرى من الحفظ وغيرها حسب التقرير المالي السنوي. حسب الفقرة (18 - 2 - 2) من مستند الشروط والأحكام، يصرح مدير الصندوق بأن السيد/ (- -) يشغل منصب عضو مجلس إدارة لدى شركة (ب) التي تملك نسبة (19,09%) من بنك (أ) - مع العلم أن مدير الصندوق الشركة المدعى عليها مملوكة بالكامل من بنك (أ) -، كما يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة (أ)، وشركة (أ) هي الجهة التي أطلقت مشروع (أ) وباعت معظم الوحدات العقارية المشتراة للصندوق ابتداءً، وهي أيضاً الجهة التي سوف تقوم ببيع الوحدات العقارية الإضافية للصندوق، كما أنها الطرف التي تم تأجير الوحدات العقارية المشتراة بأكملها عليه، وقد ينشأ تضارب بين مصالح الشركة (أ) بصفقتها بائع ومستأجر، ومصالح الصندوق بصفته مشتري مؤجر، اعتبر مدير الصندوق أن ما تقدم لا يؤثر سلباً في عمل الصندوق وهذا ما لم يحدث، حيث ثبت مخالفة مدير الصندوق ومجلس الإدارة لبنود الشروط والأحكام والإضرار بالمساهمين. خالفت شركة (أ) مستند الشروط والأحكام في الفقرة (6 - 6 - 4) وذلك بعدم تسليم الوحدات العقارية إلا بعد أربع سنوات من التاريخ المتفق عليه، ويقابله تهاون وتقصير مدير الصندوق ومجلس الإدارة بعدم رفع قضية ضد شركة (أ) للمطالبة بتسليم الشقق أو إرجاع المبالغ المالية، ومخالفة مدير الصندوق ومجلس الإدارة البنود الرئيسية والشروط والأحكام والأهداف الاستثمارية للصندوق، وذلك حسب لائحة صناديق الاستثمار المادة (التاسعة) الفقرة (هـ) في جهة (أ) إذ يعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو التقصير المتعمد. إنهاء الصندوق: يرغب مدير الصندوق في إطالة مدة الصندوق إلى ما لا نهاية، حيث انتهت مدة الصندوق (5) سنوات ومددت بسنة إضافية، والآن بعد اجتماع الجمعية العامة مددت (4) سنوات إضافية، ليكون المجموع (10) سنوات، وهذه مدة طويلة جداً، ومحاولة إقناع وتهديد بعض مالكي الوحدات الذين فقدوا الأمل في استرجاع أموالهم أنه إذا لم تمتد مدة الصندوق سوف يخسرون رؤوس أموالهم، وعند الشروع بتسويق الشقق بهدف إعادة البيع وإنهاء الصندوق لم يعمل الصندوق إلا حملتين تسويق فقط، ولم يقم ببيع أي وحدة؛ وذلك لارتفاع سعر الوحدات العقارية مقارنة بمشيلاتها، مع العلم أن التقرير المالي السنوي الأخير لعام (- -)م يعطي تقييم للوحدات بنسبة أرباح تتجاوز (33%)، وهذا مناقض لكلام مدير الصندوق بالتهديد بخسارة رأس المال بشكل كامل أو جزئي في حالة تم تسويق الشقق في خلال ستة أشهر من انتهاء مدة الصندوق حسب مستند الشروط والأحكام للصندوق. لم نعلم هل نحن في خسارة أم ربح؛ إذ أن



ما يتكلم به مدير الصندوق مخالف للتقرير المالي، لم نعلم من الذي يكذب علينا، التقرير المالي أم مدير الصندوق، علماً أن مدير الصندوق يقول في اجتماع الجمعية العامة الأخير سوف نعمل على حملات تسويقية للشقق وهذا لم يحصل حتى تاريخه. يحرص مجلس إدارة الصندوق ومديرها في اجتماع الجمعية العمومية للمالكي الوحدات على الاجتماع من خلال القنوات الافتراضية (منصة زووم)، وذلك بهدف عدم تعارف مالكي الوحدات على بعضهم ولعدم تكوين رأي مضاد لتوجه مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق، وهذا فيه تعارض مع مصالح مالكي الوحدات. عدم قبول مدير الصندوق بنشر أسماء مالكي الوحدات وأرقامهم باعتبار أنها أمور سرية لا يمكن إفشاؤها لأحد، ونحن مالكي الوحدات نحتاج إلى معرفتها لمناقشة توجهات الصندوق، مع العلم أنه لم يذكر في مستند الشروط والأحكام أنها أمور سرية ولا يمكن لمالكي الوحدات معرفة بعضهم. عدم قبول مدير الصندوق بالتخارج من الصندوق؛ حيث أنني أطالب بالتخارج من (3) سنوات ولم يتم شراؤها أو تسويقها، وعند الاستفسار لماذا لا تشترونها أو تسوقونها يقولون ليست من مسؤوليتنا. الطلبات: 1- فسخ العقد. 2- إعادة مبلغ الاشتراك في الصندوق وقدره (1,234,585) ريال، وعمولة الصندوق وقدرها (24,692) ريال، بمجموع وقدره (1,259,277) ريال. 3- التعويض عن مدة الانتظار (5) سنوات" (أرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 1444/07/29 هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى، مع طلب الإجابة.

وفي تاريخ 1444/08/27 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: تشكيل موكلتنا النظامي بموجب لائحة صناديق الاستثمار واللوائح ذات العلاقة: أصحاب السعادة، للبدء في دفعنا الشكلي أدناه، نود أن نوضح لسعادتكم مركز موكلتنا النظامي بموجب لائحة صناديق الاستثمار واللوائح ذات العلاقة، سعادتكم، موكلتنا هي مديرة لصندوق استثمار عقاري خاص مغلق، مما يعني أن لائحة صناديق الاستثمار تسري على الصندوق ويمثل الصندوق لها، وذلك بموجب نص الفقرة (ب) من المادة (44) من لائحة صناديق الاستثمار التي تنص على 'تطبق الأحكام ذات العلاقة من هذه اللائحة على صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري'. بموجب المادة السالف ذكرها، فإن اللائحة ذات العلاقة هي لائحة صناديق الاستثمار، وقد أقر المدعي في صحيفة دعواه أن موكلتنا هي مديرة هذا الصندوق وصفتها النظامية مستقلة عن صفة الصندوق؛ حيث إن موكلتنا هي مؤسسة مالية مرخص لها بموجب أنظمة ولوائح جهة (أ) ونقوم بالتأسيس على هذا فيما يرد أدناه. ثانياً: بالشكل دفع موكلتنا بانتفاء صفتها وانعقاد الصفة للصندوق ذاته. أصحاب السعادة،



موكلتنا هي مدير لصندوق (أ)، وبعد الاطلاع على ما ورد في صحيفة دعوى المدعي، نجد بأن دعوى المدعي تتمحور حول أمور ثلاث وهي: 1- مخالفة مدير الصندوق ومجلس إدارته لشروط وأحكام الصندوق. 2- عدم التعامل مع حالة تضارب المصالح بشكل سليم. 3- تمديد أجل الصندوق. وحيث إنه لا يخفى على سعادتك، أن مدير الصندوق هو الأداة التنفيذية للصندوق، وبالإطلاع على ما ورد أعلاه نجد أن تلك الأمور والمعاملات المرتبطة بها لم تتم إلا بموافقة مجلس إدارة الصندوق كون أن هذه المسائل تدرج ضمن اختصاصات المجلس، حيث إن مجلس إدارة الصندوق قد تم تشكيله وتعيينه لمراقبة عمل مدير الصندوق والتحقق من التزامه بشروط وأحكام الصندوق حسب ما نصت عليه اللوائح. ومن هذا المنطلق فإنه لا يخفى على سعادتك نص الفقرة (1) من المادة (85) من لائحة صناديق الاستثمار التي نصت على: 'تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص الآتي: (1) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق العقاري الخاص طرفاً فيها، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر- الموافقة على عقود التطوير، عقد الحفظ، وعقد التسويق، التقييم، وعقد المكتب الهندسي. علاوة على ما سبق فقد نصت الفقرتين (3)، و(5) من المادة (85) من لائحة صناديق الاستثمار، على: (3) اتخاذ قرار في شأن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق. (5) الموافقة على شروط وأحكام الصندوق العقاري الخاص وأي تعديل عليها'. في ضوء ما ذكر أعلاه، فتتضح لسعادتك مسألة الهيكلة النظامية للصندوق، كما يتضح لسعادتك أن موكلتنا هي مديرة الصندوق، وبموجب المواد السالف ذكرها ووقائع دعوى المدعي فإن موكلتنا مستقلة عن الصندوق من حيث الشكل والمضمون، وذلك باشتراط التعليمات تعيين مجلس إدارة منفصل عن مدير الصندوق يكون ثلثه - على الأقل - من الأعضاء المستقلين، وذلك للعمل بأمانة ومهارة وعناية وحرص لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات، والتحقق من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، وحيث أن لمالكي الوحدات الحق في المطالبة بعزل أي عضو من أعضاء مجلس الصندوق حسب ما نصت عليه المادة (84) من لائحة صناديق الاستثمار، فإنه يتضح جلياً لمقام اللجنة بأن الصندوق يعد كيان منفصل ومستقل عن مدير الصندوق، وأن مهام إدارة الصندوق المستندة إلى موكلتي لا تخرج عن الإطار الآتي: (1) إطار العمل المتفق عليه وفق شروط وأحكام الصندوق، وبما يتسق مع اللوائح ذات العلاقة. (2) الأعمال والمهام الموكلة إلى موكلتي من مجلس إدارة الصندوق. ثالثاً: الطلبات: وبناءً على المعطيات المذكورة أعلاه، فإن مهام إدارة الصندوق المسندة إلى موكلتنا لا تعدو كونها إلا أعمال وكالة بأجر تقوم بها موكلتنا نيابة عن الصندوق، ولا يمكن مساءلة الوكيل عن الأعمال التي تمت لصالح موكله إلا من قبل الموكل نفسه، كون أن تلك



الأعمال تتم باسم ولصالح الموكل. وعليه، فإن موكلتنا تدفع شكلياً بانعدام الصفة عنها في الدعوى، وتطالب مقام اللجنة الحكم بصرف النظر عن الدعوى لانعدام صفتها فيها، إذ يمكن للمدعي إقامة دعواه ضد الصندوق بشكل مباشر وذلك للأسباب الوارد ذكرها".

وفي تاريخ 1444/08/29 هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة. وفي تاريخ 1444/08/30 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصه: "أشار ممثل الشركة المدعى عليها في الفقرة الثانية من المذكرة الجوابية بانتفاء صفتها وانعقاد الصفة للصندوق ذاته، وقد أقر في نفس الفقرة أنها مدير للصندوق، وهذا مخالف للفقرة (هـ) من المادة (التاسعة) من اللائحة صناديق الاستثمار المتعلقة بإدارة الصندوق وواجبات مدير الصندوق 'يعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو التقصير المتعمد'، وكذلك الفقرة (9) من المادة (الثالثة عشر) في الفصل الثاني من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتعلقة بإدارة الصندوق حيث جاءت بذات النص المبين أعلاه. فكيف تنفي مسؤوليتها وهي المسؤولة بالدرجة الأولى، والسبب الرئيسي عن كل ما يحصل في الصندوق من مخالفات وتعارض مصالح؟ حسب مستند الشروط والأحكام فإن مدير صندوق (أ) هي الشركة المدعى عليها، وبناءً عليه فهي تتحمل كل الإخفاقات التي حصلت من الصندوق. ذكر ممثل الشركة المدعى عليها أن دعوى المدعي تتمحور حول (3) أمور، وهذا تصغير وتحجيم لحجم المشكلة حيث ذكرنا في صحيفة الدعوى نقاط كثيرة لم يتطرق لها ولم يرد عليها. ذكر ممثل الشركة المدعى عليها أن مدير الصندوق ممثلاً بالشركة المدعى عليها كيان مستقل وليس له علاقة بإدارة الصندوق، وهذا مخالف للعقل والمنطق واللوائح ذات العلاقة، فكيف مدير الصندوق ليس له علاقة بالصندوق؟ ذكر ممثل الشركة المدعى عليها أن مهام إدارة الصندوق المسندة إلى موكلته لا تخرج عن الإطار التالي: إطار العمل المتفق عليه وفق شروط وأحكام الصندوق، وبما يتسق مع اللوائح ذات العلاقة، وهذا غير صحيح، وما ذكرناه في صحيفة الدعوى من مخالفات وهي مخالفات صريحة من مدير الصندوق ومجلس الإدارة لمستند الشروط والأحكام للفقرة رقم (8-1-11) والفقرة رقم (6-6-4)، وكذلك فقرة تعارض المصالح رقم (2-2-18)، والتي نتج عنها إطالة أمد الصندوق إلى (10) سنوات، بالإضافة لهذه الفقرة يسعى مدير الصندوق ومجلس الإدارة لزيادة مدة الصندوق إلى مالا نهاية وذلك لاستفادة الشركة المدعى عليها المقرضة من الفوائد السنوية؛ حيث يدفع الصندوق (19) مليون سنوياً فوائد للقرض، وكذلك (8) مليون إدارة للصندوق ومصاريف أخرى كثيرة مذكورة في التقرير المالي. الطلبات: 1- إعادة مبلغ الاشتراك في الصندوق وقدره (1,234,585) ريال، إلى جانب عمولة الصندوق وقدرها (24,692)، ليكون بذلك المجموع (1,259,277) ريال، وهذا المبلغ



المدفوع للاشتراك والمذكور في نموذج الاشتراك بصناديق الاستثمار في الشركة المدعى عليها من عام (-) - م. 2- تعويضي عن مدة خمس سنوات انتظار بمبلغ وقدره (500,000) ريال".

وفي تاريخ 1444/09/04 هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة.

وفي تاريخ 1444/09/11 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيلها، جاء فيها ما نصه: "1- التمسك والإحالة: أصحاب السعادة، منعاً للإطالة في دفعنا الشكلي فإن المدعي لم يتقدم بما هو جديد أو منتج في الدعوى، فيستند المدعي لنصوص بعض المواد غير المنتجة في الدعوى، الأمر الذي يجعل مذكرة المدعي الجوابية جديرة بالالتفات عنها. وعليه، فإن موكلتنا تتمسك وتحيل إلى ما قدمته في مذكرتها الجوابية السابقة. 2- طلبات موكلتنا: بناءً على ما سبق، تلتمس موكلتنا من سعادتكم الحكم بصرف النظر عن الدعوى لانتفاء الصفة عنها للأسباب الموضحة سلفاً. مع احتفاظ موكلتنا بحقوقها في تقديم أية طلبات أو المطالبة بأية تعويضات في أي مرحلة تكون عليها الدعوى".

وفي تاريخ 1444/10/10 هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها بأسعار تقييم الوحدة الاستثمارية في الصندوق محل الدعوى منذ تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخه، والإفادة بالتفصيل عما إذا كان قد تم توزيع أرباح خلال عمر الصندوق متضمنة تاريخ كل توزيع والقيمة الموزعة عن كل وحدة استثمارية، وتقديم التقارير المالية السنوية كافة التي تم تزويد مالكي الوحدات بها منذ بدء تأسيس الصندوق حتى تاريخه، والإفادة بالتفصيل عن مُدد تمديد الصندوق مع تقديم المستندات الداعمة لذلك منذ تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخه.

وفي تاريخ 1444/10/17 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى الدعوى المقامة من المدعي، ضد الشركة المدعى عليها والمقيدة لدى مقام الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، وحيث أشعرتم موكلتنا لتقديم بعض المستندات، عليه وحرصاً من موكلتنا أن تمتثل لكافة طلبات اللجنة، تتقدم موكلتنا لسعادتكم بالمتطلبات ويتم شرحها في خطابنا هذا. 1- فيما يخص طلب اللجنة الأول أن تتقدم موكلتنا بأسعار تقييم الوحدة في الصندوق محل الدعوى منذ تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخه، أصحاب السعادة تود موكلتنا أن توضح لسعادتكم أن الصندوق قد تأسس في (-) - م، وكان الغرض منه آنذاك الاستحواذ على عدد من الوحدات السكنية في مشروع (أ)، ولكن المدعي لم يشترك في الصندوق عند تأسيسه، بل قام بالاشتراك في الطرح الثالث الذي كان في (-) - م وكان الغرض من الطرح



هو قيام الصندوق بشراء عدد آخر من الوحدات في مشروع (أ) أيضاً. (المرفق رقم - 1 -

بأسعار تقييم الوحدة في الصندوق محل الدعوى منذ تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخه).

2- فيما يخص طلب اللجنة الثاني أن تتقدم موكلتنا بالتفاصيل عما إذا كان قد تم توزيع أرباح خلال عمر الصندوق متضمنة تاريخ كل توزيع والقيمة الموزعة عن كل وحدة استثمارية، عليه تتقدم موكلتنا لسعادتك بجدول فيه كافة التوزيعات التي قامت بها منذ تاريخ تأسيس الصندوق. (المرفق رقم - 2 - جدول توزيع الأرباح مقابل كل وحدة استثمارية). 3- فيما يخص التقارير المالية للصندوق منذ تأسيسه حتى الآن، أصحاب السعادة تود أن تنوه موكلتنا أن في كافة التقارير المالية التي تتقدم بها مرفق مع خطابنا هذا، فقد تم التوضيح للملكي الوحدات أن موكلتنا لم تستلم الوحدات استلاماً يسمح لها بتشغيلها في هذه التقارير، وللمزيد من الايضاح فإن موكلتنا جاهزة عند طلب اللجنة. (المرفق رقم - 3 - التقارير المالية الخاصة بالصندوق). 4- فيما يخص الإفادة بتمديد الصندوق مع تقديم المستندات الداعمة لذلك منذ تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخه، أصحاب السعادة، مدة الصندوق هي خمس سنوات ميلادية من تاريخ إغلاق الطرح الأول أي خمس سنوات من تاريخ (- - م) أي ينتهي الصندوق بتاريخ (- - م)، ولإدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق سنة إضافية أي ينتهي بعد تمديد إدارة الصندوق بتاريخ (- - م)، وبعد ذلك قامت موكلتنا بدعوة مالكي الوحدات الذين وافقوا على تمديد عمر الصندوق لمدة سنتين قابلة للتمديد لمدة فترتين مدة كل منها سنة واحدة بقرار صندوق عادي، بغرض العمل على خطة تخارج المعدلة التي تم اقتراحها من قبل مدير الصندوق، وتم الاتفاق على ذلك بنسبة (83,78%) من مالكي الوحدات، مما يعني أن موكلتنا لم تخالف لائحة صناديق الاستثمار ولا الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، بل تم الاتفاق على تمديد مدة الصندوق ووافقوا مالكي الوحدات على ذلك بالأغلبية. (المرفق رقم - 4 - خطاب موكلتنا الموجه إلى جهة (أ) بتاريخ (- - م)، لتمديد مدة الصندوق)، (المرفق رقم - 5 - إشعار موكلتنا لمالكي الوحدات بتاريخ (- - م)، للقرارات المتخذة والتغيرات في شروط وأحكام الصندوق)، (المرفق رقم - 6 - إشعار موكلتنا لمالكي الوحدات بنتائج اجتماع مالكي وحدات الصندوق بتاريخ (- - م)، (المرفق رقم - 7 - خطاب إشعار بتاريخ (- - م)، موجه إلى جهة (أ) بشأن تمديد مدة الصندوق)، (المرفق رقم - 8 - إشعار موكلتنا لمالكي الوحدات بتاريخ (- - م)، بتغيير الشروط والأحكام وتمديد عمر الصندوق لسنتين إضافيتين). أصحاب السعادة، تود موكلتنا أن تؤكد لسعادتك أمثالها لكافة طلبات اللجنة وأنها جاهزة لتقديم أي مستند أو توضيح أي مسألة عند طلب اللجنة".

وفي تاريخ 1444/11/23هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها بمحضر اجتماع مالكي الوحدات في الصندوق محل الدعوى المنعقد في تاريخ (- - م).



وفي التاريخ ذاته (1444/11/23هـ) تم تزويد المدعي بنسخة من مذكرة الشركة المدعى عليها الواردة في تاريخ 1444/10/17 هـ، مع طلب الإجابة.

وفي تاريخ 1444/11/25 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصه:

"1- أشار ممثل الشركة المدعي عليها في الفقرة (1) من خطابه أنني اشتركت في صندوق (أ) في الطرح الثالث وكان الغرض من الاشتراك شراء شقق من شركة (أ). الرد: صحيح أنه تم اشتراكي بهذا التاريخ المذكور وكان الغرض حسب مستند الشروط والأحكام شراء شقق (منجزة بالكامل وليست تحت التجهيز أو البناء)، وما فعله مدير الصندوق ومجلس الإدارة هو التفريط في حق مالكي الوحدات وكان يفترض تنفيذ الضمان البنكي لأنه تم الشراء ولم يستلم الوحدات منجزة بالكامل بل استلمها بعد (4) سنوات من تاريخ الشراء، وهذا ضرر واضح على مالكي الوحدات وتعارض مصالح وهذا مخالف لللائحة صناديق الاستثمار المادة (التاسعة) المتعلقة بإدارة الصندوق وواجبات مدير الصندوق فقرة (هـ) من باب أحكام عامة 'يعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو تقصير المتعمد' وكذلك لائحة صناديق الاستثمار العقارية الفصل الثاني إدارة الصندوق (المادة الثالثة عشر) الفقرة رقم (9) وكذلك لرغبة الصندوق بإطالة مدة الصندوق إلى أقصى مدة لغرض خدمة الدين للقرض الممول من نفس البنك (أ) والاستفادة من مصروفات الصندوق، حيث يصرف (19) مليون سنوياً لخدمة الدين وصرف مبالغ (8) مليون خدمات إدارية حسب التقرير المالي السنوي، وفي مستند الشروط الأحكام في الفقرة رقم (6-6-4) تلتزم شركة (أ) بتسليم الوحدات العقارية الإضافية للصندوق منجزة بالكامل، وفي حال تبين عند الاستلام أن أي من الوحدات العقارية الإضافية غير منجزة يتم استلام المنجزة فقط بشرط لا يتعدى غير المنجز (2) على أن يتم دفع كامل سعر الشراء للوحدات العقارية الإضافية عند التسليم مع التزام شركة (أ) بإنجاز أي نواقص وتسليمها منجزة بشكل كامل في موعد أقصاه (- - م)، وفي حال عدم تسليم الوحدات العقارية قبل (- - م) أو أي تاريخ لاحق يحق للصندوق العدول عن شراء الوحدات العقارية المتأخرة وتنفيذ الضمان البنكي. 2- أشار ممثل المدعى عليه في الفقرة رقم (4) في تمديد مدة الصندوق. الرد: يلجأ مدير الصندوق ومجلس الإدارة في كل فترة لتمديد الصندوق إلى التهديد بخسارة رأس المال كلياً أو جزياً في حال لم يوافقون مالكي الوحدات على تمديد مدة الصندوق وأنهم سوف يتعرضون إلى خسارة كبيرة في حال تنفيذ المخالصة النهائية وبيع الوحدات في خلال (6) أشهر حسب مستند الشروط والأحكام مع العلم أنه حسب آخر تقييم للوحدات العقارية في التقرير المالي الذي أرسل لنا في عام (- - م) ارتفاع في قيمة الوحدة (33%) وهذا كلام متناقض فمدير الصندوق يقول سوف نتعرض لخسارة رأس المال كلياً أو



جزئياً إذا تم البيع والتقرير المالي يفيد بربحنا وما نعلم هل نحن في ربح أم خسارة ومن الذي يكذب علينا مدير الصندوق أم التقرير المالي المرسل وسوف أرسل صور مرفقة للشرح والعرض الذي تم عرضه علينا في الجمعية العمومية يوضح هذا الأسلوب المتبع في تخويف مالكي الوحدات من التصفية وإطالة مدة الصندوق لغرض استفادتهم فقط وكان نتاج هذا التهيب والتخويف اجبار معظم مالكي الوحدات الموافقة على التمديد مجبراً وخوفاً من خسارة رأس المال وكذلك سوف أرسل لكم صورة من آخر تقييم للوحدات العقارية المرسلة لنا في عام (-).

- م. المرفق رقم (1) شريحة العرض في الجمعية العمومية لغرض إطالة مدة. المرفق رقم (2) تقييم الوحدات العقارية لعام (- - -) م ويوضح ارتفاع قيمة الوحدات (33,91%). 3- تهاون وتقصير مدير الصندوق ومجلس الإدارة بعدم رفع قضية ضد شركة (أ) للمطالبة بتسليم الشقق أو إرجاع المبالغ المالية ومخالفة مدير الصندوق ومجلس الإدارة البنود الرئيسية والشروط والأحكام والأهداف الاستثمارية للصندوق وخالفت شركة (أ) الاتفاق ولم يسلم الوحدات العقارية إلا بعد أربع سنوات من التاريخ المتفق عليه في مستند الشروط والأحكام في فقرة (4-6-6). 4- يحرص مجلس إدارة الصندوق ومديرها في اجتماع الجمعية العمومية لمالكي الوحدات على الاجتماع من خلال القنوات الافتراضية (منصة زووم) وذلك بهدف عدم تعارف مالكي الوحدات على بعضهم وعدم السماح بنشر أسمائهم باعتبارها أمور سرية حتى على المشتركين في نفس الصندوق، مع أنه تكفي صالة صغيرة ولكن الهدف عدم تكوين رأي مضاد لتوجه مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق وقبل الاجتماع يحرص مدير الصندوق على الاجتماع بمجموعات صغيرة لا تتجاوز (10-15) شخص بهدف تحويل وثنى آرائهم بالترغيب والترهيب وتوجيه آرائهم مع توجهات مدير الصندوق وهذا فيه تعارض مع مصالح مالكي الوحدات لو عمل استبيان لجميع المساهمين هل يريدون الاستمرار في هذا الصندوق أنا متأكد أن جميع المساهمين يريدون التخارج وإنهاء الصندوق إلا مدير الصندوق ومجلس الإدارة ولكن للأسف لا توجد آلية للتخارج من الصندوق ولا تداول للوحدات كما هو معمول به في باقي الصناديق العقارية والاستثمارية والصندوق للأسف لا يعلن أو يسوق للوحدات المراد بيعها إذاً كيف يتم التخارج مشكلة كبيرة. وحسب مستند الشروط والأحكام أن شركة (أ) أفرغت أرض لصالح الصندوق توازي قيمها قيمة الحصة المشاعة العائدة لكافة الوحدات العقارية الإضافية في أرض المرحلة الثانية من مشروع (أ) لماذا لم يتم بيعها وإنهاء الصندوق لأن تضارب وتعارض المصالح هو المشكلة الكبرى. 5- مخالفة مدير ومجلس إدارة الصندوق مستند الشروط والأحكام للصندوق في الفقرة رقم (8-1-11) يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة الشراء قبل (- - -) م. 6- حسب مستند الشروط والأحكام نصت الفقرة رقم (18-2-2) يصرح مدير الصندوق بأن



السيد/ (- -) يشغل منصب عضو مجلس إدارة لدى شركة (ب) التي تملك نسبة (19,09٪) من بنك (أ) (مع العلم أن مدير الصندوق الشركة المدعى عليها مملوكة بالكامل من بنك (أ)) كما يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة (أ)، وشركة (أ) هي الجهة التي أطلقت مشروع (أ) وباعت معظم الوحدات العقارية المشتراة للصندوق بداية، وهي أيضاً الجهة التي سوف تقوم ببيع الوحدات العقارية الإضافية للصندوق كما أنها الطرف التي تم تأجير الوحدات العقارية المشتراة بأكملها عليه وقد ينشأ تضارب بين مصالح الشركة (أ) بصفتها بائع ومستأجر ومصالح الصندوق بصفته مشتري مؤجر، اعتبر مدير الصندوق أن ما تقدم لا يؤثر سلباً في عمل الصندوق حيث يلتزم مدير الصندوق بالعمل دائماً لمصلحة الصندوق ومالك الوحدات وهذا غير صحيح. تملك شركة (أ) حسب مستند الشروط والأحكام ما قيمته (220) مليون ريال اشتراك عيني في الطرح الثالث وهذا يفسر تراخي مدير الصندوق في حقق المساهمين الآخرين. 7- الطلبات: أ- أطالب إعادة المبلغ الاشتراك بالصندوق وقدره (1,234,585) ريال وعمولة الصندوق وقدرها (24,692) ريال، المجموع (1,259,277) مليون ومائتان وتسعة وخمسون ألف ومئتان وسبعة وسبعون ريال هذا المبلغ المدفوع والمذكور في نموذج الاشتراك بصناديق الاستثمار في الشركة المدعى عليها. ب- تعويضي (500) ألف ريال عن مدة خمس سنوات انتظار".

وفي تاريخ 1444/11/29 هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب الإجابة.

وفي تاريخ 1444/12/02 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وبصفتنا الوكلاء الشرعيين عن الشركة المدعى عليها، وبالإشارة إلى طلب سعادتكم أتقدم بإرفاق مرفق محضر اجتماع مالكي الوحدات في صندوق (أ) المقام بتاريخ (- - م)، ونشعر سعادتكم بأننا جاهزون للرد بالدفع الشكلي أو الموضوعي بالنيابة عن موكلتنا عند طلب سعادتكم. عليه، أرجو التكرم من مقام اللجنة بقبول المرفق".

وفي تاريخ 1444/12/21 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: رد موكلتنا على ما ورد في مذكرة الرد المقدمة من المدعي: أصحاب السعادة، تقدم المدعي في مذكرة رده بالعديد من الأمور التي لا تمت للحقيقة بصلة، ولذا نتقدم بالوكالة عن موكلتنا بالرد على النقاط المذكورة في مذكرة رد المدعي. 1- فيما يتعلق بعدم قيام موكلتنا بتسييل الضمان البنكي: أصحاب السعادة، إن المدعي يقوم بمحاولة تحوير موضوع دعواه على عدة أوجه وأشكال ليست منتجة في الدعوى، حيث يدعي أن موكلتنا تخدم مصالح معينة، والآن يدعي أن موكلتنا لم تقم بحماية حقوق مالكي



الوحدات عبر تسجيل الضمان البنكي، وتجب موكلتنا على ذلك، أن موكلتنا لم ولن تتنازل عن أي حقوق لمالكي الوحدات، بل ومن منطلق حماية حقوق مالكي الوحدات، قامت موكلتنا بإيقاع غرامة عدم التشغيل على شركة (أ) وهي التي ساهمت في استمرار الصندوق وعدم تعثره عن سداد التزاماته وخاصة في فترة جائحة كورونا، كما أن موكلتنا هدفها الرئيسي ليس إيقاع الضرر على شركة (أ) العقاري، بل هدفها هو حماية مصالح الصندوق وتبعاً لمالكي الوحدات في الصندوق، عليه فإن قيام موكلتنا بتسجيل الضمان البنكي لن يكون له أي أثر إيجابي على الأعمال التجارية القائمة بين الصندوق وشركة (أ)، بل وعلى العكس تماماً سيؤدي إلى تدمير العلاقة بين الطرفين وخسارة الصندوق لارتفاع محتمل في قيمة أصوله يتوقع أن يفوق بكثير قيمة الضمان البنكي والبالغة (50) مليون ريال إضافة إلى الدخول في النزاع القضائي الذي لا يمكن التوقع متى من الممكن الخروج منه، علماً أن موكلتنا قامت بإنذار شركة (أ) عدة مرات بتسجيل الضمان في حال لم تقم الأخيرة بالالتزام ببعض الأمور كورقة ضغط مستمرة على شركة (أ)، وأخيراً أن موكلتنا ليست لها أي مصالح خفية مع شركة (أ) تمنعها من تسجيل الضمان البنكي، وإن أي تعارض في المصالح قد تم تضمينه في شروط وأحكام الصندوق الأمر الذي يثبت أن ما جاء به المدعي ليس له أثر في الدعوى. 2- اتهام المدعي لموكلتنا بالتقصير والإهمال والتفريط بحقوق مالكي الوحدات بموجب نص المادة (التاسعة) فقره (هـ) والمادة (الثالثة عشر) الفقرة رقم (9): أصحاب السعادة، إن اتهام المدعي لموكلتنا بالتقصير والإهمال أمر لا سند له من مستندات أو وقائع، بل هو كلام مرسل، حيث أن موكلتنا تدير الصندوق حسب ما تكون المصلحة التجارية موجودة، ولها رأيها وسلطانها التقديرية في اتخاذ أي إجراء كما أن موكلتنا لا زالت حافظة لحقوق مالكي الوحدات حيث لا زالت بحوزة موكلتنا الكثير من الضمانات وهنالك العديد من المناقشات بين موكلتنا وشركة (أ) العقاري وإن كان المدعي يخالف ذلك برأيه ويزعم أنه له رأي آخر فهذا أمر عائد له، ولكن اتهام موكلتنا بالتقصير والإهمال دون تقديم ما يثبت أمر غير جائز وللمدعي إثبات ذلك بكافة وسائل الإثبات ولنا حق الرد. 3- اتهام المدعي لموكلتنا برغبتها في إطالة مدة الصندوق أمر غير مدعوم بمبررات: أصحاب السعادة، كما ذكرنا أعلاه مدة الصندوق هي خمس سنوات ميلادية من تاريخ الطرح الأول أي خمس سنوات من تاريخ (-) - (م أي ينتهي الصندوق بتاريخ (-) -) م وإدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق سنة إضافية، أي ينتهي بعد تمديد إدارة الصندوق بتاريخ (-) -) م، وبعد ذلك قامت موكلتنا بدعوة مالكي الوحدات الذين وافقوا بقرار خاص على تمديد عمر الصندوق لمدة سنتين قابلة للتمديد لمدة فترتين مدة كل منها سنة واحدة بقرار صندوق عادي، بغرض العمل على خطة تخارج المعدلة التي تم اقتراحها من قبل مدير الصندوق، وتم الموافقة على ذلك بنسبة (83,78%) من مالكي



الوحدات الحاضرين، مما يعني أن موكلتنا لم تخالف لا لائحة صناديق الاستثمار ولا الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، بل تم الاتفاق على تمديد مدة الصندوق ووافقوا مالكي الوحدات على ذلك بالأغلبية المطلقة لما لذلك من فائدة متوقعة على عوائد الصندوق إن شاء الله ولا يخفى على أحد أن سوق العقارات في ارتفاع وتحسن مستمر والتخارج اليوم ليس أفضل خيار، ولذلك فإن رفض المدعي أمر راجع له، وليس له أن يخالف ما وافق أغلبية مالكي الوحدات عليه، وليس له أن يجعل من نفسه وصي عليهم إذ أنهم ذو أهلية وخبرة. 4- خطأ المدعي مجدداً في تكييفه لنص البند (6- 6- 4): أصحاب السعادة، كما ذكر في مذكرتنا الجوابية السابقة بأن عبء الالتزام يقع على المدعي، حيث حفظت موكلتنا حقها في أخذ الضمان البنكي ما يعادل قيمة الوحدات العقارية غير المنجزة، وعليه وكما ذكر أعلاه أن موكلتنا لا تزال تحتفظ بالضمان البنكي وبصفتها مدير الصندوق لها الحق في التسييل من عدمه وذلك بأخذ مصلحة مالكي الوحدات بعين الاعتبار كما تقيم موكلتنا وضعها التجاري الراهن في تعاقداتها مع شركة (أ) العقاري. وعلى ما تم توضيحه أعلاه لم تجد موكلتنا أسباباً كافية لتسييل الضمان البنكي وهنالك العديد من المناقشات والقضايا بين موكلتنا وشركة (أ) في هذا الخصوص. 5- اتهام المدعي موكلتنا بعدم نشر أسماء مالكي الوحدات لأهداف خاصة: يحاول المدعي مجدداً التطرق للعديد من الأمور غير ذات صلة بالدعوى والزام موكلتنا بما ليس بالالتزام، وتحويل انتهاك الخصوصية والاعتداء عليها إلى حق مشروع له ويسعى المدعي إلى إثارة هذه النقطة مراراً وتكراراً سواء كان هذا الموضوع دون سند من شرع أو نظام، وتتمسك موكلتنا بالتزامها أمام مالكي الوحدات بعدم إفشاء أسرارهم أو هويتهم أو بياناتهم. 6- خطأ المدعي في تكييفه لنص البند (8- 1- 11): أشار المدعي إلى نص هذه المادة من مستند الشروط والأحكام الذي ينص على: 'يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة شراء الوحدات العقاري الإضافية قبل (- -) م (أو أي تاريخ لاحق يتم الاتفاق عليه بين الصندوق وشركة (أ) لإتمام معاملة الشراء)'. لا يكون استناد المدعي في هذه المادة صحيحاً فقط في حال لم تتم عملية الشراء أو في حال تأخيرها أو عدم الاتفاق عليها، ولكن هذا مخالف لواقع الحال. وعليه تتمسك موكلتنا بما تقدمت فيه سابقاً. 7- خطأ المدعي في تكييف نص البند رقم (18- 2- 2): يكرر المدعي في رده اتهامه لموكلتنا بتمثيل مصالح متعارضة، وأن موكلتنا تقوم بمعاملة السيد / (- -) على حساب مالكي الوحدات، وإجابتنا على ذلك هي أن موكلتنا شركة مستقلة وأعضائها مستقلون وجميع قراراتها هي بناء على أسس تجارية بحتة وبما يتوافق مع مصالح مالكي الصندوق مجتمعين بشكل رئيسي، وأن ملكية شركة (ب) لجزء من الشركة المدعى عليها ليس له علاقة لا بالصندوق ولا إدارته. وكما ذكر في مذكرتنا



الجوابية السابقة فإن موكلتنا وقبل طرح الصندوق قد قامت بإجراءات تعارض المصالح كما هو منصوص عليه في لائحة الصناديق الاستثمارية، بموافقة وتحت إشراف الجهات ذات العلاقة، وأن أي ادعاء على خلاف ذلك يلزمه الدليل. ثانياً: طلبات موكلتنا: أصحاب السعادة بناء على ما تم ذكره، تطلب موكلتنا من سعادتكم الحكم لها بالآتي: 1- تلتمس موكلتنا من سعادتكم الحكم بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة. 2- احتياطياً في الموضوع برد دعوى المدعي لعدم ثبوتها وصحتها. 3- إلزام المدعي بسداد أتعاب المحاماة وقدرها (150,000) مئة وخمسون ألف ريال سعودي. مع احتفاظ موكلتنا بحقها في تقديم أية طلبات أو المطالبة بأية تعويضات في أي مرحلة تكون عليها الدعوى.

وفي تاريخ 1444/12/24هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تقديم إفادة مفصلة عما إذا كان قد تم إتمام معاملة الشراء للوحدات الإضافية للصندوق قبل تاريخ (-) م بما يتفق مع ما جاء في البند رقم (8 - 1 - 11) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى، والإفادة بالتفصيل عما إذا كان قد تم تحديد تاريخ لاحق للاتفاق وإتمام معاملة الشراء، مع ذكر التاريخ وتحديد الإجراءات المتخذة في هذا الشأن.

وفي تاريخ 1444/12/30هـ تم تزويد المدعي بنسخة من المذكرة الجوابية المقدمة من الشركة المدعى عليها في تاريخ 1444/12/21هـ، مع طلب الإجابة.

وفي تاريخ 1445/01/01هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "1- بخصوص عما إذا كان قد تم إتمام معاملة الشراء للوحدات العقارية الإضافية للصندوق قبل تاريخ (- -) م، بما يتوافق مع ما جاء في البند رقم (8 - 1 - 11) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى: بالإشارة إلى البند المذكور أعلاه فإن البند قد نص على: 'يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة شراء الوحدات العقارية الإضافية قبل تاريخ (- -) م (أو أي تاريخ لاحق يتم الاتفاق عليه بين الصندوق وشركة (أ) لإتمام معاملة الشراء)'، بموجب ما سبق فإننا نؤكد لسعادتكم أن عقد البيع قد أبرم بتاريخ (- -) م. (المرفق رقم - 1 - عقد البيع المبرم بين موكلتنا وشركة (أ) الموقع بتاريخ (- -) م. 2-

بخصوص عما إذا تم كان قد تم تحديد تاريخ لاحق لإتمام معاملة الشراء: نفيد سعادتكم أن معاملة البيع قد تمت بإبرام العقد، والاتفاق على الثمن والمبيع، وحرصاً من موكلتنا على الشفافية التامة فتفيدكم موكلتنا أنه حصل هنالك تعديل على عقد البيع بتاريخ (- -) م وكان ذلك باتفاق موكلتنا مع شركة (أ) وتعديل آخر بتاريخ (- -) م (المرفق رقم - 2 - التعديل الأول على عقد البيع الذي تم بتاريخ (- -) م) (المرفق رقم - 3 - التعديل الثاني على عقد البيع الذي تم بتاريخ (- -) م). ونود أن نفيد سعادتكم أن التعديل الثاني ولو كان



بعد تاريخ (- -) م، فهو لا ينال من صحة عقد البيع، إذ أن عقد البيع قد أصبح نافذاً ولازمًا لطرفيه بمجرد ارتباط إيجاب موكلتنا مع قبول شركة (أ). كما نود الايضاح لسعادتكم بأن البند (8- 1- 11) من الشروط والأحكام المشار إليه في طلب مقام اللجنة، قد أجاز للصندوق والمطور (شركة أ) تمديد أجل إتمام عملية بيع الوحدات لتاريخ لاحق لتاريخ (- -) م بناءً على اتفاق الطرفين، وإن لم يفعل هذا الخيار. وعليه، نود تجديد التأكيد لسعادتكم بأن عقد البيع قد أبرم بتاريخ (- -) م وهو نافذ ولازم لطرفيه من تاريخ ابرامه، ولا زال العقد المذكور هو الأساس الذي تفسر وتبنى عليه حقوق والتزامات كل طرف، وتسوى على أساسه الخلافات بين طرفيه".

وفي التاريخ ذاته (1445/01/01هـ) وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي رداً على مذكرة الشركة المدعى عليها المقدّمة في تاريخ 1444/12/21هـ، جاء فيها ما نصه: "تجدر الإشارة إلى محاولة ممثل الشركة المدعى عليها في كل مرة يرد بمذكرة وفيها انكار جميع المخالفات الواضحة في مستند الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار ولائحة الصناديق العقارية بحجج واهية وكذلك لا يجب على جميع الفقرات المذكورة ومحاولة توجيه رئيس وأعضاء اللجنة بما يجب عليهم عملة ويفترض الرد على النقاط بدون التدخل في عمل اللجنة وغيرها من الأساليب التي توضح الفوقية في التعامل سواء معنا كمالكي وحدات أو معكم والتي تمثل مشكلة كبيرة. 1- يدعي ممثل الشركة المدعى عليها أن دعوانا على عدة أشكال وأوجه وأنها غير منتجة وهذا يعكس حال الفوضى التي يعيشها الصندوق التي تتنوع فيها المخالفات وكذلك محاولة توجيه اللجنة مرة أخرى بما يراه هو فقط أنها غير منتجة. أ- فرض غرامات عدم التشغيل على شركة (أ)، تجدر الإشارة أنها لم تحصل إلا جزء يسير منها وهذا حسب العرض المقدم لنا في الجمعية العمومية والمرفق صورة منه أليس هذا تفريط في حق مالكي الوحدات؟ في العرض المقدم لنا في شريحة التحديات واجهها الصندوق تأخر شركة (أ) لعدم تشغيل (90) وحدة بالمرحلة الثانية والتي بلغ إجماليها (67,545,902) ريال سعودي. وكذلك تأخرت شركة (أ) في دفع مستحقات التشغيل لـ (56) وحدة سكنية بالمرحلة الأولى. ب- يذكر ممثل الشركة المدعى عليها أن تسهيل الضمان البنكي لن يكون له أثر إيجابي بل على العكس تسهيل الضمان البنكي ورد أموال مالكي الوحدات أكيد سيكون له أثر إيجابي. ج- كذلك يدعي أن رفع قضية للمطالبة بحقوق مالكي الوحدات ستدخل في منازعات قضائية طويلة وليس له أثر إيجابي كذلك، وهل إطالة مدة الصندوق إلى مدة طويلة جداً إلى (10) سنوات قابلة للزيادة له أي أثر إيجابي؟ بل على العكس أثره السلبي أضر بالجميع وهذا ضرر واضح علينا كمالكي وحدات ولأننا الحلقة الأضعف ولا يوجد من يمثلنا. د- لغة التهديد بخسارة رأس المال أو جزء منه حسب العرض المقدم في الجمعية العمومية



والمرفق صورة منه غير صحيح لوجود آخر تقييم لسعر الوحدة يفوق رأس المال ب (33%). هـ -
وحسب ما ذكرنا سابقاً في مستند الشروط والأحكام أن شركة (أ) أفرغت أرض لصالح
الصندوق توازي قيمها قيمة الحصة المشاعة العائدة لكافة الوحدات العقارية الإضافية في أرض
المرحلة الثانية من مشروع (أ) لماذا لم يتم بيعها وإنهاء الصندوق؟ لأن تضارب وتعارض المصالح
هو المشكلة الكبرى، كما يجدر الإشارة أن شركة (أ) تملك حسب مستند الشروط
والأحكام بما قيمته (220) مليون ريال اشتراك عيني في الطرح الثالث وهذا يفسر تراخي
مدير الصندوق في حق مالكي الوحدات. 2- أشار ممثل الشركة المدعى عليها للمادة
(التاسعة) فقرة (هـ) والمادة (الثالث عشر) من صناديق الاستثمار التي تشير أن مدير الصندوق
مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء
تصرف أو التقصير المتعمد، ويدعي أن اتهامنا له بهذه الفقرة لا سند له ونحب أن نوضح أنه في
آخر تقرير مالي مرسل في فقرة الوضع النظامي والأنشطة الرئيسية للشركة يشير أن استحواذ
الصندوق على الـ (90) وحدة سكنية من شركة (أ) غير جاهزة للاستخدام حتى (- -) م.
وكذلك في العرض المقدم في الجمعية العمومية شريحة الوضع الراهن للشركة يفيد أنه حتى
(- -) م لم يستلموا الصكوك الخاصة بالوحدات السكنية وأنا وكل مالكي الوحدات
اشتركنا في الصندوق على أساس شراء (90) شقة منجزة بالكامل حسب مستند الشروط
والأحكام إذا الصندوق لم يستلم هذه الوحدات إلا بعد (4) سنوات أليس هذا ضرر على
مالكي الوحدات وسوء تصرف يتحمله مدير الصندوق ومجلس الإدارة؟ 3- إشارة ممثل
الشركة المدعى عليها أن إطالة مدة الصندوق غير مدعوم بمبررات فقد أشرنا في خطابنا
السابق فقرة (2) كل المبررات التي من أجلها يمدد الصندوق وهي: إطالة مدة الصندوق لغرض
استفادة البنك المقرض بـ (19) مليون حسب التقرير المالي و(8) مليون سنوياً خدمات إدارية
لصندوق، وهذا يوضح أن مدير الصندوق ومجلس الإدارة لا يعملون لصالح مالكي الوحدات
وكان هذا نتاج الترهيب بخسارة رأس المال إجبار معظم مالكي الوحدات الموافقة على التمديد
مجبراً وخوفاً من خسارة رأس المال، وكذلك سوف أرسل لكم صورة من آخر تقييم للوحدات
العقارية المرسله لنا في عام (- -) م يلجأ مدير الصندوق ومجلس الإدارة في كل فترة تمديد
لصندوق إلى التهديد بخسارة رأس المال كلياً أو جزئياً في حال لم يوافقون مالكي الوحدات
على تمديد مدة الصندوق وأنهم سوف يتعرضون إلى خسارة كبيرة. في حال تنفيذ المخالصة
النهائية وبيع الوحدات في خلال (6) أشهر حسب مستند الشروط والأحكام مع العلم أنه حسب
آخر تقييم للوحدات العقارية في التقرير المالي الذي أرسل لنا في عام (- -) م ارتفاع في قيمة
الوحدة (33%) وهذا كلام متناقض وفي العرض المقدم من مدير الصندوق في الجمعية
العمومية والمرفق صورة منه يقول سوف نتعرض لخسارة رأس المال كلياً أو جزئياً إذا تم البيع



والتقرير المالي يفيد بربحنا وما نعلم هل نحن في ربح أم خسارة ومن الذي يكذب علينا مدير الصندوق أم التقرير المالي المرسل! وسوف أرسل صور مرفقة للشرح والعرض الذي تم عرضه علينا في الجمعية العمومية يوضح هذا الأسلوب المتبع في تخويف مالكي الوحدات من التصفية.

4- إشارة ممثل الشركة المدعى عليها إلى أن الضمان البنكي للوحدات الغير منجزة ولكن المشكلة أن كل الوحدات السكنية الغير المنجزة حسب ما هو موضح في التقرير المالي الأخير كما أن في الفقرة (6- 6- 4) لم يشيرون في هذه الفقرة أن كل الوحدات السكنية ليست جاهزة بل يشيرون أن احتمالية بعض الشقق لم تجهز ولهذا أخذ الضمان البنكي الذي لا يتجاوز (50) مليون ولا يمثل قيمة الطرح الثالث. وهذا ضرر واضح علينا كمالكي وحدات وهذا من أسباب إطالة مدة الصندوق إلى (10) سنوات. 5- نشر أسماء مالكي الوحدات لبعضهم وفيما بينهم ليس انتهاك للخصوصية ولا يوجد ما يمنع لا في مستند الشروط والأحكام ولا غيرها بعد أن ثبت تعارض المصالح الموجود في إدارة الصندوق ووجود من يمثلنا كمالكي وحدات أصبح أمراً ملحاً لأننا الحلقة الأضعف في هذا الصندوق ولا يوجد من يحامي ويدافع عن حقوقنا وكذلك يتيح لنا التشاور في أداء الصندوق والمدير ومجلس إدارته.

6- فقرة (8- 1- 11) يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة الشراء الوحدات العقارية الإضافية للصندوق قبل (-) - (م أو أي تاريخ لاحق يتفق عليه الطرفين بين الصندوق وشركة (أ). أ- السؤال هل تم شراء الوحدات السكنية وهي ليست منجزة بالكامل لأنه إذا تم الشراء بهذه الطريقة هذا اجحاف وظلم بحقنا أن ننتظر (4) سنوات حتى يتم تجهيز الشقق وهذا مخالف لأهداف الاشتراك في الصندوق حسب مستند الشروط والأحكام الذي ينص في فقرة (الأهداف الاستثمارية واستراتيجيات وسياسة الاستثمار الرئيسية) تم إنشاء صندوق (أ) التابع للشركة المدعى عليها بغرض استحواذ على وحدات عقارية سكنية بمشروع (أ) لتحقيق دخل دوري للصندوق من عمليات التأجير أو التشغيل أو إعادة البيع بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. ب- لم يذكر أبداً أنه سوف يتم شراء وحدات سكنية تحت الإنشاء أو البناء أو التطوير، وكيف يتم شراء وحدات سكنية تحت الإنشاء وهذا يعد مخالف للأهداف التي تم إنشاء الصندوق من أجلها.

7- فقرة تعارض المصالح (18- 2- 2) ونتائجها وسوء تصرف مدير الصندوق ومجلس الإدارة التعامل معها: أ- إتمام صفقة شراء الوحدة السكنية وهي غير جاهزة في الطرح الثالث. ب- عدم رفع قضية للمطالبة بحقوق مالكي الوحدات وسرعة تسليم الوحدات السكنية. ج- إطالة مدة الصندوق إلى (10) سنوات قابلة للزيادة. الطلبات: 1- أطالب بفسخ العقد وإعادة مبلغ الاشتراك بالصندوق وقدره (1,234,585) ريال وعمولة الصندوق



وقدرها (24,692) ريال، بإجمالي وقدره (1,259,277) ريال. 2- تعويض بمبلغ وقدره (500) ألف ريال عن مدة خمس سنوات انتظار.

وفي تاريخ 1445/01/03 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصه: "تجدر الإشارة إلى أن في الجمعية العمومية وفي العرض المقدم من الصندوق عمل حملتين تسويقية، الأولى تعاقدت مع شركة (ج) تابعة لشركة (أ) بدأت (- -) م لمدة (12) شهر، والثانية بدأت بتاريخ (- -) م وانتهت (- -) م، أي (10) أيام فقط وانتهى التسويق نهائياً ولم يتم بيع أي شقة وهذا يفسر الاتي: 1- عدم جدية الصندوق في التسويق للوحدات السكنية وإنهاء الصندوق لأنه عمل حملة واحدة فقط أما الحملة الثانية لا تعتبر حملة تسويقية لأنها قصيرة جداً. 2- التراخي والتسويق في عمل حملة تسويقية جديدة وإعادة البيع. 3- المبالغة في سعر الوحدات السكنية حيث يذكر أن الشقة الاستديو غرفة وصالة تعرض بسعر مبالغ فيه مقارنة بالأسعار المتداولة في السوق في نفس المكان. 4- إذا كان هذا السعر المستهدف هذا يعني إطالة مدة الصندوق إلى أجل غير مسمى. 5- الحملة التسويقية الأولى سنة كاملة لم يتم بيع أي شقة من شقق المرحلة الأولى وفشل تسويق المرحلة الأولى. يذكر ممثل الشركة المدعى عليها في الفقرة (3) أن إطالة مدة الصندوق لوجود فائدة متوقعة على عوائد الصندوق ولا يخفى عليكم أن سوق العقار في ارتفاع وتحسن مستمر. أنا أملك عدد (112,235) وحدة في صندوق (أ) وأعرض عليكم بيع الوحدات الخاصة بي حسب آخر تقييم مرسل لنا لعام (- -) م والمرفق صورة منه، وأدعو مدير الصندوق ومجلس الإدارة لشراء الوحدات والاستفادة من هذه الفوائد المتوقعة والتحسين المستمر في أسعار العقار حسب كلامكم وافادتكم وإنهاء القضية".

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

الأسباب

حيث إن موضوع الدعوى هو نزاع بين مستثمر ومؤسسة سوق مالية بشأن الاشتراك في صندوق استثماري عقاري، 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 الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في أنه اشترك في طرح الثالث لصندوق (أ) في تاريخ (- -) م بشرأ (112,235) وحدة بمبلغ إجمالي قدره (1,259,277) ريالاً شاملاً عمولة الصندوق بنسبة (2%)؛ لغرض شقق منجزة بالكامل



وجاهزة للاستلام من شركة (أ)، وبحسب المذكور في مستند الشروط والأحكام الخاص بالصندوق فإن مدة الصندوق هي (3) سنوات على أن يعاد رأس المال مع الأرباح بمجرد انقضائها، إلا أنه بعد مضي (4) سنوات اتضح أن الصندوق لم ينجز الغرض الذي تم إنشاؤه من أجله، ويعترض على عدم إنهاء الصندوق في المدة المحددة، ومخالفة مدير الصندوق للبندين (6-6-4) و(8-1-11) من الشروط والأحكام، ويدعي أيضاً وجود تعارض مصالح بين المساهمين والصندوق، ويطلب فسخ العقد وإعادة مبلغ اشتراكه في الصندوق شاملاً العمولة، والتعويض عن مدة انتظاره (5) سنوات بمبلغ قدره (500,000) ألف ريال، في حين دفعت الشركة المدعى عليها بأنها مدير الصندوق وأنها مستقلة عنه؛ وذلك بالاستناد إلى الفقرة (1) من المادة (الخامسة والثمانين) من لائحة صناديق الاستثمار المتعلقة بمسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، إلى جانب كون الأعمال التي تقوم بها لا تعدو أن تكون أعمال وكالة بأجر نيابة عن الصندوق، وألاً صفة لها في الدعوى، وأن أي تعارض في المصالح تم تضمينه في شروط وأحكام الصندوق، وأن اتهام المدعي لها بالتقصير والإهمال أمر لا سند له، وأن تمديد مدة الصندوق كان بموافقة مالكي الوحدات بالأغلبية المطلقة، وأنه فيما يتعلق بتنفيذ نص البند (8-1-11) فإنه لا يمكن الاستناد إليه إلا في حال عدم إتمام عملية الشراء أو في حال تأخيرها أو عدم الاتفاق عليها وهذا مخالف لواقع الحال؛ إذ تم إبرام العقد مع شركة (أ) العقاري في تاريخ (- -) م، أما فيما يتعلق بتنفيذ نص البند (6-6-4) فإن الشركة المدعى عليها حفظت حقها في أخذ الضمان البنكي بما يعادل قيمة الوحدات العقارية غير المنجزة، ولا تزال تحتفظ به، ولها الحق في التسييل وفقاً لمصلحة مالكي الوحدات، ولم تجد الشركة المدعى عليها أسباباً كافية لتسييل الضمان البنكي، وتطالب بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة، واحتياطياً رد دعوى المدعي لعدم ثبوت صحتها، وإلزام المدعي بسداد أتعاب المحاماة وقدرها (150,000) ألف ريال سعودي، وذلك كله على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث إن المدعي يؤسس دعواه على عدم إنهاء الصندوق في المدة المحددة في شروط وأحكام الصندوق، ومخالفة البندين (6-6-4) و(8-1-11) من مذكرة الشروط والأحكام، ويدعي أيضاً وجود تعارض مصالح بين المساهمين والصندوق.

وحيث إن الصندوق محل الدعوى هو صندوق عقاري مطروحة وحداته طرْحاً خاصاً، وحيث تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً للائحة صناديق الاستثمار بموجب الفقرة (ب) من المادة (الرابعة والأربعين) من لائحة صناديق الاستثمار.

وحيث إنه باطلاع الدائرة على المستندات المقدّمة في الدعوى، وعلى مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى، تبين لها أنه تم الطرح الأول للصندوق في الفترة



الممتدة من (- -) م إلى (- -) م، والطرح الثاني في الفترة الممتدة من (- -) م إلى (- -) م، والطرح الثالث (الطرح محل الدعوى) في الفترة الممتدة من (- -) م إلى (- -) م، والهدف من إنشاء الصندوق هو الاستحواذ على وحدات عقارية سكنية في مشروع (أ)، وتأجيرها و/أو تشغيلها وتحقيق دخل دوري للصندوق من عمليات التأجير و/أو التشغيل، وإعادة بيع هذه الوحدات العقارية خلال مدة الصندوق بهدف تحقيق عوائد رأسمالية، وأن الصندوق كان يملك قبل الطرح عدداً من الوحدات العقارية السكنية ضمن المرحلة الأولى من المشروع، مؤجرة بالكامل، وينوي الصندوق من خلال الطرح محل الدعوى شراء عدد إضافي من الوحدات العقارية ("الوحدات العقارية الإضافية") ضمن المرحلة الثانية من مشروع (أ).

وينظر الدائرة في اعتراض المدعي على عدم إنهاء الصندوق في المدة المحددة في مذكرة الشروط والأحكام، وبعد اطلاعها على مذكرة الشروط والأحكام والخطابات الصادرة من الشركة المدعى عليها الموجهة إلى كل من جهة (أ) ومالكي الوحدات، تبين لها الآتي:

1- نصت الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى، المحدثّة في تاريخ (- -) م، على الآتي:

(أ) البند (ب- ملخص المعلومات الرئيسية المتعلقة بالصندوق) اشتمل على تعريف مدة الصندوق بأنها "خمس (5) سنوات ميلادية اعتباراً من تاريخ إغلاق الطرح الأول لوحدات الصندوق (- -) م، ويجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق لفترة إضافية مدتها اثني عشر (12) شهراً، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار جهة (أ) ومالكي الوحدات".

(ب) البند (3- 1) "مدة الصندوق: تبدأ مدة الصندوق من تاريخ إغلاق الطرح الأول وتنتهي بمرور خمس (5) سنوات ميلادية على تاريخ إغلاق الطرح الأول (ما لم يتم إنهاؤها قبل ذلك التاريخ وفقاً لهذه الشروط والأحكام). ويجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق لفترة إضافية مدتها اثني عشر (12) شهراً، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار جهة (أ) ومالكي الوحدات".

(ت) البند (20- 2) "لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين خمس وعشرين بالمئة (25٪) على الأقل من القيمة الاسمية الإجمالية لوحدات الصندوق".

2- في تاريخ (- -) م خاطبت الشركة المدعى عليها جهة (أ) لإشعارها بنتائج اجتماع مجلس إدارة الصندوق المنعقد في تاريخ (- -) م الذي انتهى إلى تمديد عمر الصندوق مدة (12) شهراً إضافية. عليه، فإن مدة الصندوق وفقاً لذلك تنتهي في تاريخ (- -) م.



- 3- في تاريخ (- -) م خاطبت الشركة المدعى عليها مالكي الوحدات لإشعارهم بالتغييرات المتخذة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق متضمنةً بياناً بتمديد مدة انتهاء الصندوق لـ (12) شهراً.
- 4- في تاريخ (- -) م عُقد اجتماع لمالكي الوحدات افتراضياً عن طريق تطبيق (زوم) بحضور عدد من مالكي وحدات الصندوق، انتهى إلى موافقة ما نسبته (83.78%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في الاجتماع على تمديد عمر الصندوق مدة سنتين قابلة للتمديد فترتين مدة كل منهما سنة واحدة.
- 5- في تاريخ (- -) م خاطبت الشركة المدعى عليها مالكي الوحدات لإشعارهم بنتائج اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ (- -) م.
- 6- في تاريخ (- -) م خاطبت الشركة المدعى عليها جهة (أ) لإشعارها بنتائج اجتماع مالكي الوحدات المشار إليه.
- 7- في تاريخ (- -) م خاطبت الشركة المدعى عليها مالكي الوحدات لإشعارهم بتغيير الشروط والأحكام وتمديد عمر الصندوق سنتين إضافيتين. عليه، فإن مدة الصندوق وفقاً لذلك تنتهي في تاريخ (- -) م.
- وحيث نصت الفقرة (ج) من المادة (الثانية والعشرين) من لائحة صناديق الاستثمار على أنه "يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادتين الثانية والستين والثانية والتسعين من هذه اللائحة".
- وحيث نصت المادة (الثانية والتسعون) من لائحة صناديق الاستثمار على أنه "أ) 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... ب) استثناء 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 جهة (أ) القرار الخاص للصندوق بأنه "يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم (75%) أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثّلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة".
- وحيث إنه باطلاع الدائرة على محضر اجتماع مالكي الوحدات في الصندوق محل الدعوى المؤرخ في (- -) م، تبين لها أنه نص على أنه "تم عقد اجتماع لمالكي وحدات صندوق (أ)



(‘الصندوق’) بتاريخ (- -) م افتراضياً عن طريق برنامج زوم... وقد حضر الاجتماع عدد من مالكي وحدات الصندوق والتي تشكل ملكيتهم ما نسبته (62.26%) من إجمالي وحدات الصندوق وبالتالي يكون الاجتماع مستوفى النصاب النظامي...، وحيث اشتمل المحضر على موافقة مالكي ما نسبته (83.78%) من نسبة الملكية لملاك الوحدات الحاضرين على تمديد عمر الصندوق، واستوفى الاجتماع النصاب المقرر في البند (20- 2) من مذكرة الشروط والأحكام، والنصاب المقرر وفق قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح جهة (أ) لإصدار قرار خاص متعلق بتمديد عمر الصندوق، وحيث تم استيفاء جميع المتطلبات النظامية المشار إليها، فإن الدائرة تنتهي إلى صحة تمديد الصندوق نظاماً.

وفيما يتعلق بما ينسبه المدعى إلى الشركة المدعى عليها من مخالفة البند (6- 6- 4) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق في شأن تسليم الشقق منجزة بشكل كامل في (- -) م، وبإطلاع الدائرة على البند المشار إليه، تبين أنه ينص على التزام "شركة (أ) بتسليم الوحدات العقارية الإضافية للصندوق أو من ينوب عنه، منجزة بالكامل. وفي حال تبين عند الاستلام أن أي من الوحدات العقارية الإضافية غير منجزة، يتم استلام الوحدات العقارية المنجزة فقط - بشرط ألا يتعدى عدد الوحدات غير المنجزة اثنتين (2) - على أن يتم دفع كامل سعر شراء الوحدات العقارية الإضافية عند التسليم حتى ولو كان جزئياً، مع التزام شركة (أ) بإنجاز أي نواقص في حال وجودها وتسليم الوحدات المباعة كلها منجزة بشكل كامل بتاريخ أقصاه (- -) م (ويجوز تعديل هذا التاريخ باتفاق الطرفين). هذا وقد اتفق الطرفان على أنه في حال تم استلام جزء فقط من الوحدات العقارية الإضافية وفق ما تقدم، فإن شركة (أ) سوف تقوم بتقديم ضمان بنكي غير مشروط بقيمة الوحدات العقارية الإضافية غير المنجزة وغير المستلمة، على أن يرد الصندوق الضمان البنكي المذكور لشركة (أ) بغية الغائه عند تسليم بقية الوحدات العقارية الإضافية كاملة ومنجزة. وفي حال لم يتم إنجاز الوحدات العقارية الإضافية المتبقية وتسليمها قبل (- -) م (أو أي تاريخ لاحق يتفق عليه الطرفان)، عندها يحق للصندوق العدول عن شراء الوحدات العقارية المتأخرة وتنفيذ الضمان البنكي، علماً أنه لا يجوز استعمال حق العدول قبل (- -) م (أو أي تاريخ آخر يتفق عليه الطرفان)، الأمر الذي يتبين معه للدائرة أن البند المشار إليه نص على جواز الاتفاق بين الصندوق وشركة (أ) على تعديل تاريخ تسليم الوحدات بشرط تقديم ضمان بنكي غير مشروط بقيمة الوحدات العقارية غير المنجزة وغير المستلمة. وحيث إن الشركة المدعى عليها حصلت على ضمان بنكي من قبل الشركة يعادل قيمة الوحدات العقارية غير المنجزة، وأنه وفق تقديرها لم تر وجود أسباب كافية لتسييله، وحيث إن قرار العدول عن شراء الوحدات المتبقية وتسييل قيمة الضمان خاضع لتقدير مدير الصندوق بموجب البند ذاته وصلاحياته



المنصوص عليها في البند (14- 3) من مذكرة الشروط والأحكام التي منحت صلاحية إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق ولوائح جهة (أ)، مما تُعدّ معه الشركة المدعى عليها ملتزمة بما نص عليه البند المشار إليه رقم (6- 6- 4)، وحيث إن طلب المدعي إلغاء الطرح الثالث واستعادة رسوم الاشتراك - مما سيجري توضيحه لاحقاً في الأسباب- لم يعد قائماً ما دامت الشركة المدعى عليها قد تعاقدت مع شركة (أ) في تاريخ (- -) م، أي قبل انتهاء المهلة المحددة في (- -) م، وحيث إن المدة المحددة للصندوق لم تنته بعد وفقاً لما تم توضيحه سالفاً في الأسباب، فإنه لم يثبت للدائرة تجاوز الشركة المدعى عليها لالتزاماتها النظامية والعقدية، ولم يقدم المدعي ما من شأنه إثبات إخلال الشركة المدعى عليها بتلك الالتزامات، مما يتعذر معه على الدائرة بحث مسؤوليتها في هذا الجانب، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره المدعي في هذا الشأن.

أما فيما يتعلق بما ينسبه المدعى إلى الشركة المدعى عليها من مخالفة البند (8- 1- 11) من مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، المتضمن أن يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة الشراء قبل (-) م، فإنه باطلاع الدائرة على البند المشار إليه، تبين أنه ينص على أن "يتم إلغاء الطرح الثالث وإعادة مبلغ الشراء ورسوم الاشتراك للمستثمرين في حال عدم إتمام معاملة شراء الوحدات العقارية الإضافية للصندوق قبل (- -) م (أو أي تاريخ لاحق يتم الاتفاق عليه بين الصندوق وشركة (أ) لإتمام معاملة الشراء)"، وحيث إنه باطلاع الدائرة على (عقد بيع وحدات سكنية في مشروع (أ)) المؤرخ في (- -) م المرفق من قبل الشركة المدعى عليها في مذكرتها الواردة للدائرة بتاريخ 1445/01/01هـ، تبين للدائرة قيام الشركة المدعى عليها بإتمام معاملة الشراء قبل التاريخ المحدد في مذكرة الشروط والأحكام، ولم يقدم المدعي ما من شأنه إثبات إخلال الشركة المدعى عليها بذلك البند (8- 1- 11)، مما يتعذر معه على الدائرة بحث مسؤوليتها في هذا الجانب، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره المدعي في هذا الشأن.

وأما فيما يتعلق بادعاء المدعي وجود تعارض مصالح بين المساهمين والصندوق من حيث إن السيد/ (- -) يشغل منصب عضو مجلس إدارة لدى شركة (ب) التي تملك نسبة (19.09%) من بنك (أ)، وأن مدير الصندوق (الشركة المدعى عليها) مملوكة بالكامل من بنك (أ)، أيضاً يشغل المذكور منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة (أ)، وشركة (أ) هي الجهة التي أطلقت مشروع (أ) وباعت معظم الوحدات العقارية المشتراة للصندوق ابتداءً، وهي أيضاً الجهة التي سوف تقوم ببيع الوحدات العقارية الإضافية للصندوق، علاوة على أنها الطرف التي تم تأجير الوحدات العقارية المشتراة بأكملها عليه، وقد ينشأ تضارب بين مصالح



الشركة (أ) بصفتها بائعاً ومستأجراً ومصالح الصندوق بصفته مشترياً مؤجراً، مما أدى الى مخالفة الشركة المدعى عليها الفقرتين (8- 1- 11) و(6- 6- 4) من مذكرة الشروط والأحكام، فإنه باطلاع الدائرة على المادة (الثالثة عشر: تعارض المصالح) من لائحة صناديق الاستثمار، تبين أنها نصت على أنه: "أ) دون الإخلال بأحكام الفقرات (ب) و (ج) و (د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق التعامل مع حالات تعارض المصالح وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية. ب) ما لم يفصح مدير الصندوق (أو مدير الصندوق من الباطن (بشكل سابق) حيثما أمكن ذلك) أو بشكل فوري عن تعارض المصالح لمجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة، ويحصل على موافقته أو مصادقته على هذا التصرف...". وحيث تبين للدائرة أن مدير الصندوق سبق أن أفصح في مذكرة الشروط والأحكام عن حالة تعارض المصالح لعضو مجلس الإدارة السيد / (- -)، وتبين أيضاً عدم ثبوت مخالفة الشركة المدعى عليها للبند (18) من مذكرة الشروط والأحكام، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما أثاره المدعي في هذا الشأن.

وحيث إن المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر أركانها من خطأ وضرر، وعلاقة سببية تربط بينهما، ومتى تحققت هذه الأركان انعقدت المسؤولية، ورُتبت آثارها المتمثلة في تعويض المتضرر.

وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، فإنه يتعذر على الدائرة بحث مسؤوليتها، ويتعين معه رفض دعوى المدعي.

أما ما دفع به وكيل الشركة المدعى عليها من عدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة؛ ذلك أن الشركة المدعى عليها هي مديرة الصندوق وصفتها النظامية مستقلة عن الصندوق استناداً إلى الفقرة (1) من المادة (الخامسة والثمانين) من لائحة صناديق الاستثمار المتعلقة بمسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، إلى جانب كون الأعمال التي تقوم بها لا تعدو كونها أعمال وكالة بأجر نيابة عن الصندوق، فإن الدائرة ترى أن المادة (التاسعة) من لائحة صناديق الاستثمار نصت على أنه "أ- يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق. ب- يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة مؤسسات السوق المالية بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، الذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول... هـ- يُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو



سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى ثبوت صفة الشركة المدعى عليها في الأخطاء المدعى بها في الدعوى، مما يتعين معه الالتفات عن هذا الدفع. وأما ما يتعلق بما طالب به وكيل الشركة المدعى عليها من إلزام المدعي بسداد أتعاب المحاماة، فإن الدائرة ترى أن المدعي أقام هذه الدعوى للمطالبة بما يظنه حقاً له، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عن هذا الطلب. وأما باقي الدفع والطلبات المقدمة في الدعوى، فإن الدائرة لم تجد أنها مؤثرة في ما انتهت إليه من قرار، مما يتعين معه الالتفات عنها.

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

رفض طلبات المدعي.

وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم