قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/125	4956/ل/د/2024/2م لعام 1445هـ	1445/7/11هـ الموافق 2024/01/23م
نوع الدعوى	**التصنيف**	**سبب النهائية**
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعية تقدمت إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "تم تأسيس صندوق (أ) بعد موافقة جهة (أ). تم الاستثمار بمبلغ ٢٠٠ ألف بعدد وحدات ١٩,٧٠٤,٤٣ وحدة من خلال الاستثمار في الصندوق. تم شراء أرض في مساحتها (--) من قبل الصندوق بسعر متر(--) ريال سعودي وبناء مجمع سكني متكامل (كومباوند) عليها، عبارة عن عدد من الفلل والشقق السكنية وبعد الانتهاء من الإنشاءات يتم تأجير وتشغيل المشروع لمدة سنة واحدة ومن ثم بيع المشروع. بعد ثلاثة سنوات من الاستثمار تم تمديد الصندوق لمدة سنتين إضافية. وبعد إكمال الخمس سنوات لم يتم تصفية الصندوق وتم التأجيل كل سنة إلى أن أصبحت إحدى عشرة سنة تم بيع جزء من الأرض بعد سنة من تأسيس الصندوق، إبلاغنا من خلال مكالمة هاتفية آنذاك ولم يتم استلام توزيعات أو إيضاح سبب البيعة أو أين تم استثمار المبلغ المحصل من بيع جزء من الأرض. خلال إحدى عشرة سنة لم يتم استلام أي توزيعات أو أرباح وتم الإعلان بتصفية الصندوق من دون توضيح أو تفسير للتمديد لفترة ٦ سنوات إضافية أو سبب التصفية الحالية. وتم طلب مني (المدعية) بتحديث البيانات لإيداع مبلغ التصفية في حسابي البنكي والتي تبين أنها ١٥٦,٨١٥,٦٢ ريال سعودي بخسارة ٢١,٦٪ من رأس المال. لكن آخر رسالة من قبل الصندوق (مرفقة) توضح أداء الصندوق الجيد حيث صافي الربح للفترة وصل إلى ٣٤,٦٨٢,٩٣٣ ريال سعودي، المصاريف والأتعاب لا تتجاوز ٣,٨٨٨,١٠٨ ريال سعودي بعائد ٣٠,٢٪ للوحدة. الطلبات: بناء على ما ذكر أعلاه، أطلب الآتي: 1. مساءلة الشركة المدعى عليها عن كيفية تصفية الصندوق بدون إبلاغنا عن البيع وبكم تم البيع وعن القوائم المالية لتصفية الصندوق وكيفية الخسارة حيث الرسالة التي تم استلامها منهم قبل أربعة أشهر من تصفية الصندوق لم يكن هناك خسارة. 2. تعويضنا عن المدة التي استمر الصندوق فيها (إحدى عشرة سنة). 3. تم شراء أرض المجمع السكني (الكومباوند) المتر (--)

ريال والآن سعر متر الأرض حوالي (--) أي تضاعفت ثلاث مرات فأين الخسارة. 4. تم بيع جزء من الأرض وتأجير الكومباوند ولم نستلم حقوقنا. أطالب بتسليم حقوقنا من بيع جزء من الأرض ومن تأجير الكومباوند وحقوقنا من التصفية الصحيحة. مبلغ التعويض إن وجد: تعويض الناقص من رأس المال (تم استثمار ٢٠٠,٠٠٠ واستلام ١٥٦,٨١٥,٦٢ متبقي ٤٣,١٨٤) وتقدير أرباح الصندوق وإعادة توزيعها على المستثمرين حسب المساهمة والتعويض عن الفترة السابقة والجهد المبذول لمطالبة الصندوق بمستحقاتنا" (وأرفقت ما تستشهد به).

وفي تاريخ 1445/03/04هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرافقاتها مع طلب إجابتها، والتعقيب عليها في تاريخ 1445/03/23هـ.

وفي تاريخ 1445/04/08هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: فيما يتعلق بمدة الصندوق والإجراءات المتخذة لتصفية الصندوق. ورد بصحيفة الدعوى ما نصه '... وتم الإعلان بتصفية الصندوق من دون توضيح أو تفسير للتمديد لفترة ٦ سنوات إضافية أو سبب التصفية الحالية.' ونجيب على ذلك بالآتي: نفيد مقام اللجنة بأن أعمال الصندوق انطلقت بتاريخ (--)م وانتهى الصندوق بتاريخ (--)م، ولا صحة لمزاعم المدعية بأنه لم يتم توضيح أو تفسير التمديد، حيث تم تمديد الصندوق عدة مرات بناءً على قرارات صادرة من مالكي الوحدات، وبموافقة جهة (أ)، كما أن تصفية الصندوق جاءت بناءً على رفض مالكي الوحدات لتمديد الصندوق سنة إضافية. كما أنه لا صحة لمزاعم المدعية بأنه لم يتم إبلاغها عن كيفية تصفية الصندوق وعن قيمة البيع وعن القوائم المالية لتصفية الصندوق، والصحيح بأنه تزويد ملاك الوحدات -بما فيهم المدعية- بتقرير شامل لكل بيانات إنهاء الصندوق وتصفيته وذلك بموجب الملحق (١٤) من لائحة صناديق الاستثمار. ثانياً: فيما يتعلق بالأرض المباعة. ذكرت المدعية بأنه تم بيع جزء من الأرض وأنه تم إشعار مالكي الوحدات بذلك، ونفيدكم بأن هذا الإجراء منصوص عليه بلائحة الشروط والأحكام حيث ورد ما نصه في آخر البند (٦) '... سوف يتم اتباع نفس الاستراتيجية الموضحة أعلاه، مع إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع جزء من الأرض والخاص بالشقق السكنية ومن ثم تمويل بقية الاعمال الإنشائية للمشروع.' حيث تم بيع جزء من الأرض لتمويل أعمال المشروع وأشعر ملاك الوحدات بذلك في حينه. ثالثاً: فيما يتعلق بالرسالة النصية التي استلمتها المدعية على جوالها، فعلاوة على أن هذه الرسالة تؤكد وصول التقارير والقوائم بشكل دوري لملاك الوحدات وحرص الشركة المدعى عليها على اطلاعهم بأي مستجدات للصندوق، إلا أن المدعية فهمت الرسالة بشكلٍ غير صحيح، حيث إن العائد المذكور في الرسالة المقصود فيه ربح الفترة المنتهية في (--)م عن الفترة 6 شهور السابقة للقوائم المالية محل الفحص. الطلبات: نطلب من

مقام اللجنة الموقرة الآتي: رد دعوى المُدّعي لعدم توافر أركان المسؤولية العقدية، أو المسؤولية التقصيرية" (وأرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 1445/04/09هـ تم تزويد المدعية بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ 1445/4/12هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعية، جاء فيها ما نصّه: "أولا: بخصوص التقارير المرسلة من قبل صندوق الشركة المدعى عليها جميع الروابط معطلة ولا يمكن الاطلاع عليها وتم زيارتهم في موقع مكتبهم أكثر من مرة وطلب التقارير وتم الرفض. وتمكن أحد المساهمين الذي تواصلت معهم من الحصول على تقرير إنهاء صندوق الشركة المدعى عليها فقط. ثانيا: ورد في التقرير أن المشروع تم بيعه للمشتري شخص مدخل، والمصروفات التشغيلية (--) يعني صافي البيع (--) وعدد الوحدات (--) وبقسمة مبلغ الشراء ((--) مليون) على عدد الوحدات وطرح تكلفة المصروفات يثبت وجود ربح وليس خسارة. ومرفق التقرير" (وأرفقت ما تستشهد به).

وفي تاريخ 1445/04/16هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ 1445/4/18هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: نؤكد على انه تم تزويد جميع ملاك الوحدات -بما فيهم المدعية- بالتقارير الدورية والقوائم المالية للصندوق، وهو ما أكدته المدعية من وصول الرسائل لها وما أرفقته واستندت عليه من تقارير الصندوق. هذا علاوة على نشرها بالموقع الإلكتروني للشركة لمدعى عليها. ثانياً: تقرير التصفية والقوائم المالية النهائية - المرفقة من قبل المدعية- أوضحت جميع المصاريف التي على الصندوق وقد تضمنت القوائم المالية المُصادق عليها من المراجع الخارجي-سواء النهائية أو السنوية- على كافة المصاريف المتعلقة بالصندوق، ولا صحة للاستنتاج الذي وصلت له المُدعية من أن مصاريف الصندوق كانت فقط (--) مليون، والصحيح أن هذه هي فقط المصروفات المستحقة بالعام الأخير للصندوق المتضمن فترة التصفية".

وفي تاريخ 1445/04/30هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها ببعض البيانات الخاصة بالصندوق محل النزاع.

وفي تاريخ 1445/5/06هـ وردت الدائرة إفادة من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "... فيما يلي جوابنا على استفسارات اللجنة: 1- تاريخ بدء وانتهاء طرح وإصدار وحدات الصندوق محل الدعوى، وتاريخ بدء (تشغيل) الصندوق. بتاريخ (--)م صدرت موافقة جهة (أ) على تأسيس صندوق (أ) كصندوق عام مُغلق، وبتاريخ (--)م بدأت فترة الطرح، وبتاريخ (--)م انتهت فترة طرح الوحدات، وفي تاريخ (--)م انطلقت أعمال الصندوق بشكلٍ رسمي. 2- تاريخ

انتهاء مدة الصندوق، وعدد مرات تمديده، وتاريخها، مع إرفاق الإشعارات المرسلة إلى الجهة (أ) وجميع محاضر اجتماع ملاك الوحدات، وكافة المستندات المتعلقة بتمديد الصندوق بعد انتهائه. بتاريخ (--)م، أي قبل انتهاء المدة الأصلية للصندوق أرسلت الشركة المدعى عليها خطاباً إلى جهة (أ)، يتضمن طلب الموافقة على تمديد الصندوق وتعديل المدة المحددة له حسب أحكام الصندوق (مرفق 1) استناداً إلى الفقرة (30) من أحكام الصندوق إضافة إلى البند (6) من أحكام الصندوق الواردة في الفقرة (د) من هذه المذكرة، فأجابت الجهة (أ) بأنه يلزم إجراء تصويت عليه من المستثمرين في الصندوق، وقد تم استيفاء ذلك الإجراء. بعد ذلك أصدرت جهة (أ) (الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة) (مرفق 2 نسخة منه) وطلبت من الشركة المدعى عليها أن تعيد التصويت بناءً عليه، وجاءت نتيجة التصويت بموافقة الأغلبية على تمديد فترة الصندوق حتى تاريخ (--)م، وبناءً عليه رفعت الشركة المدعى عليها (مدير الصندوق) الأوراق إلى الجهة (أ) لأخذ موافقتها على ذلك، وصدرت موافقة الجهة (أ) على التمديد (مرفق3). بتاريخ (--)م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات لتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة الجهة (أ) على التمديد حتى تاريخ (--)م (مرفق4). بتاريخ (--)م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات لتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية أخرى فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة جهة (أ) على التمديد حتى تاريخ (--)م (مرفق 5). بتاريخ (--)م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحت عددا من البنود لمعالجة وضع الصندوق وتمديد الصندوق لمدة سنة إضافية أخرى فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة جهة (أ) على التمديد حتى تاريخ (--)م (مرفق 6). بتاريخ (--)م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحت عددا من البنود لمعالجة وضع الصندوق وتمديد مدة الصندوق لمدة سنة إضافية بهدف بيع الأصول فجاءت نتيجة تصويته الموافقة بالأغلبية، وبناءً على ذلك صدرت موافقة جهة (أ) على التمديد حتى تاريخ (--)م (مرفق ٧). بتاريخ (--)م عقدت الشركة المدعى عليها اجتماعاً لملاك الوحدات وطرحت عدداً من البنود لمعالجة وضع الصندوق وتمديد مدة الصندوق لمدة سنة إضافية فرفضوا ملاك الوحدات تمديد الصندوق وبناءً عليه انتهت مدة الصندوق بتاريخ (--)م وبدأت الشركة المُدّعى عليها بإجراءات التصفية. (مرفق 8). نُشير إلى أن لجنة الاستئناف في منازعات الأوراق المالية أصدرت عدة قرارات قضائية تتضمن صحة إجراءات تمديد الصندوق محل الدعوى ونرفق لسعادتكم منها سابقة قضائية من لجنة الاستئناف والتي

انتهت فيها إلى صحة إجراءات التمديد التي تمت بشأن الصندوق محل الدعوى (مرفق9). كما نُشير إلى أن لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية قد أخذت بما ورد في السوابق القضائية الصادرة من لجنة الاستئناف وذلك في قرار صدر بدعوى تتعلق بذات الصندوق مع مستثمر آخر جاء فيها ما نصه: ".. ثم تلى ذلك تمديد الصندوق لعدة مرات حتى آخر تمديد ينتهي بتاريخ (--م)؛ وحيث تبين للدائرة أن لجنة الاستئناف قضت بصحة التمديدات التي تمت على مدة الصندوق محل الدعوى، وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت خلاف ذلك، فإن الدائرة تنتهي إلى صحة إجراءات تمديد مدة الصندوق محل الدعوى" وقد أصبح هذا القرار نهائيا بفوات مدة الاستئناف. (مرفق10). 3- إجمالي ما تم تسليمه إلى المُدّعية من توزيعات منذ اشتراكها وحتى تاريخه، مع إرفاق ما يثبت ذلك. تم تسليم المُدّعية مبلغ (١٥٦،٨١٥) وهو ما يمثل حصيلتها من مبلغ تصفية الصندوق، وقد أقرت المُدّعية باستلامها لهذا المبلغ بصحيفة الدعوى. (مرفق11).4- الرد على طلب المُدّعية التعويض عن الناقص من رأس المال وذلك حسب ما جاء في صحيفة الدعوى. كما هو موضح بتقرير إنهاء الصندوق والقوائم المالية للتصفية، فقد تم بيع المشروع بقيمة (--) مليون ريال، وتم سداد مبلغ التمويل للبنك (أ) بمبلغ (--) مليون ريال، وتم سداد مستحقات أخرى بمبلغ (--) مليون ريال، وتم سداد مقابل الخدمات والعمولات والاتعاب وذلك بمبلغ (--) مليون ريال (وتفاصيل هذه المستحقات موضحة على شكل جدول بالصفحة (٥) من تقرير إنهاء الصندوق المرفق من قبل المُدّعية). وقد تم توزيع المتبقي من حصيلة التصفية لمالكي الوحدات بمبلغ (--) مليون ريال، حيث نتج عن التصفية خسارة مالكي الوحدات نسبة ((--)%) من رأس المال المستثمر. وتؤكد الشركة المدعى عليها لمقام اللجنة بأنه تم بيع المشروع بأعلى من القيمة الصادرة من المقيم العقاري المعتمد للصندوق، حيث تم تقييم الأرض وموجوداتها بقيمة (--) مليون (مرفق12) بينما تمكنت الشركة المُدّعى عليها من بيع المشروع بقيمة (--) مليون ريال. كما نفيدكم بأن الشركة المُدّعى عليها مستثمرة في الصندوق بمبلغ يتجاوز (--) مليون في الصندوق، ونتج عن ذلك أيضاً خسارتها بنسبة ((--)%) من رأس مالها المستثمر. كما نود أن نوضح لمقام الدائرة بأنه من المتفق عليه ومن المبادئ المستقرة لدى اللجنة بأن التزام مدير الصندوق هو (التزام بذل عناية) لا تحقيق نتيجة، كما أن مدير الصندوق ليست ضامنة لأموال شركاء الصندوق، كما أكد على ذلك صراحةً البند ’7 المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق‘ من لائحة الشروط والأحكام للصندوق المعتمدة من جهة (أ)، والموقعة من قبل المُدعي بالنص الآتي:’ بما أن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يتشاركون في ربح أو خسارة الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات، كما أن الاستثمار في

الصندوق لا يعامل كإيداع لدى البنك، ولا تعتبر استثمارات المشترك التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركائه أو تابعيه وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار...'، لا سيما وأن الشركة المُدّعى عليها سبق أن بينت للمدعية تحت عنوان 'إشعار هام' في مقدمة لائحة الشروط والاحكام بأن الصندوق (يعدُ ذا مخاطر متوسطة إلى عالية) وتم التوضيح للمدعية جميع مخاطر الاستثمار في صندوق (أ) في بند "7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق" في الشروط والأحكام..' ومن بينها المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري والمخاطر المتعلقة بالتطوير والتشغيل والمخاطر المتعلقة بالاقتصاد - مرفق نسخة من الاتفاقية الموقعة مع المُدّعية (مرفق 13)" (وأرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 1445/05/07هـ تم تزويد المدعية بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ 1445/5/12هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعية، جاء فيها ما نصه: "ما ورد في الرد أن الشركة المدعى عليها قد خسرت غير صحيح ودعواي صحيحة. وعليه أطلب مراجعة إدارة البنوك المعنية من عام (--)م إلى تاريخ تصفيتها وبيعها من قبل لجنة المنازعات كجهة عليها إشرافية مكلفة من الجهات العليا لإعادة حقوق المواطنين والتأكد من صحة ادعائهم بالخسارة".

وفي تاريخ 1445/05/14هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها.

وفي تاريخ 1445/5/28هـ وردت مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصه: "أولاً: نؤكد على جميع ما ورد في مذكراتنا ومرفقاتنا التي تقدمنا بها سابقاً أمام اللجنة سابقاً. ثانياً: نؤكد بأن الشركة المُدّعى عليها اتخذت قرارها ببيع المشروع بقيمة (--) مليون ريال بناءً على التقييمات الصادرة عن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ثالثاً: نؤكد بأن القوائم المالية قد أوضحت جميع التفاصيل المحاسبية المتعلقة بالصندوق وتم مراجعتها من قبل مراجع حسابات خارجي معتمد ومستقل عن الشركة المُدّعى عليها، وذلك منذ تأسيس الصندوق وحتى صدور القوائم المالية النهائية بعد التصفية، والتي سبق أن قدمتها المُدّعية ضمن تقرير إنهاء صندوق (أ) في مذكرتها الواردة إلينا بتاريخ 2023/10/31م، ونُحيل إليها منعاً للتكرار. رابعاً: إلحاقاً على إجابتنا على استفسار مقام اللجنة حول الرد على طلب المُدّعية عن التعويض عن الناقص من رأس المال، نوضح الآتي:

1-تم بيع المشروع بقيمة(--) ريال.2-تم سداد تمويل البنك (أ) (سداد مبكر) بمبلغ (--) ريال وهو الموضح في البند (6) من القوائم المالية بعد التصفية. 3-سداد المصاريف المستحقة لأطراف ذات علاقة إيضاح (7) من القوائم المالية للتصفية.4- سداد مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

بمبلغ (--) المشار إليها في البند (8) من القوائم المالية. 5- النقدية في البنوك مبلغ (--) ريال. 6- وقد تم توزيع المتبقي من حصيلة التصفية لمالكي الوحدات بمبلغ (--) مليون ريال وحيث إن حجم الصندوق هو (--) فقد نتج عن التصفية خسارة مالكي الوحدات نسبة ((--)%) من رأس المال المستثمر. 7- صافي المبلغ المستثمر من قبل المُدّعية هو (١٩٧،٠٤٤) بعد خصم رسوم الاشتراك. 8- صافي المبلغ للمُدّعية بعد التصفية هو (156.815.62). الطلبات: نطلب من مقام اللجنة رد الدعوى لانتفاء أركان المسؤولية".

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

الأسباب

حيث إن موضوع الدعوى هو نزاع بين مستثمر وإحدى مؤسسات السوق المالية في شأن الاستثمار في صندوق استثمار عقاري، فإنَّ هذه الدعوى تعد من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة المقرر بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/30 والتاريخ 1424/06/02هـ 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 تعاقدت مع الشركة المدعى عليها للاشتراك في صندوق (أ) بموجب مذكرة الشروط والأحكام الموقعة في تاريخ (--)م، وهو صندوق عقاري عام مغلق لدى الشركة المدعى عليها، بـ (19.704) وحدة استثمارية، بمبلغ مقداره (200.000) ريال، وكانت مدة الصندوق ثلاث سنوات، ثم قامت الشركة المدعى عليها بتمديد مدة الصندوق عدة مرات، وتنسب إلى الشركة المدعى عليها ارتكابها لجملة من الأخطاء تتمثل في عدم تسليمها لأي أرباح أو توزيعات من بداية الاشتراك حتى نهاية فترة الصندوق، وتعترض على عدم إشعارها من قبل الشركة المدعى عليها ببيع مشروع (كومباوند) الذي تم قبل تصفية الصندوق في عام (--)، وطالبت بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس مالها ومقداره (43.184) ريالاً، وتقدير أرباح الصندوق وإعادة توزيعها على المستثمرين وتعويضها عن الجهد المبذول في مطالبتها الشركة المدعى عليها بمستحقاتها، في حين دفعت المدعى عليها بعدم صحة دعوى المدعية، وبانتفاء أركان المسؤولية، وأنها بينت للمدعية جميع مخاطر الاستثمار في الصندوق، وأن الصندوق تم تمديده عدة مرات بناءً على قرارات صادرة من مالكي الوحدات وموافقة جهة (أ)، وانتهت مدة الصندوق في تاريخ (--)م لرفض ملاك الوحدات تمديد الصندوق، وأن بيع مشروع (كومباوند) تم بناءً على تقييم شركة (أ) في تاريخ (--)م، وأنها باعت المشروع بأعلى من القيمة الصادرة من المقيّم العقاري المعتمد للصندوق، وأنها أرسلت الشروط

والأحكام المعدلة والتقارير إلى مالكي الوحدات، وأنها سلّمت إلى المدعية توزيعات نقدية مقدارها (156.815) ريالاً، وطلبت رد الدعوى، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث إن الفقرة (2) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى تنص على أن "صندوق (أ)، هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل برأس مال قدره (--) ريال سعودي وحده الأدنى (--) ريال سعودي، ومدة الصندوق (3) سنوات (سنتين للإنشاء وسنة واحدة للتأجير) مع إمكانية تمديده لسنتين إضافيتين تبدأ من نهاية السنة الثالثة ويتم إقفاله وتصفيته عند توفر أحد الحالات الخاصة بالتصفية والإنهاء الواردة بهذه النشرة".

وحيث نصت الفقرة (ب) من المادة (الثانية والثمانين) من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس جهة (أ) بموجب القرار رقم (--)، المعدلة بقرار مجلس جهة (أ) رقم (--)، على أنه "ب) تنشأ العلاقة التعاقدية بين مالك الوحدات المحتمل ومدير الصندوق بتوقيعهما على شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة"، ونصت الفقرة (د) من المادة ذاتها على أنه "تُعَدُّ شروط وأحكام الصندوق المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة مستوفية لمتطلبات شروط تقديم الخدمات بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية".

وحيث إن الفقرة (5) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى تنص على أن "المخاطر القانونية: ... وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق... ".

وحيث إن المدعية في جانب من دعواها تنسب إلى الشركة المدعى عليها خطأ يتمثل في عدم إشعارها ببيع مشروع (كومباوند) وعدم إشعارها بالقوائم المالية لتصفية الصندوق وكيفية الخسارة، وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بأنها أشعرت ملاك الوحدات - ومنهم المدعية- بتقرير شامل لكل بيانات إنهاء الصندوق وتصفيته، وحيث إنه باطلاع الدائرة على مرافقات صحيفة الدعوى، تبيّن لها أن الشركة المدعى عليها أشعرت المدعية من خلال الرسائل النصية (SMS) بملخص للنتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في (--)م، وأتاحت لها الاطلاع على القوائم المالية للفترة ذاتها، أيضاً تبين للدائرة حصول المدعية على نسخة من التقرير وإرفاق نسخة منه رفق مذكرتها الواردة للدائرة في تاريخ 1445/04/09هـ، وحيث لم تقدم المدعية ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها، فإنه يتعذر على الدائرة بحث مسؤوليتها في هذا الجانب.

وفيما يتعلق باعتراض المدعية على عدم تسليمها أي أرباح أو توزيعات، ومطالبتها بإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المتبقي من رأس مالها، وحيث إنه باطلاع الدائرة على ملف الدعوى وما قُدم فيه

من مستندات، تبين لها أن المدعية قامت بدفع مبلغ قدره (200,000) ريال، وأن صافي مبلغ الاستثمار في الصندوق محل الدعوى قدره (197,044) ريالاً وذلك بعد خصم رسوم الاشتراك، وأن المدعية استردت عند تصفية الصندوق مبلغاً قدره (156,815.62) ريال، في حين تبين للدائرة أن الشركة المدعى عليها باعت مشروع (كومباوند) بمبلغ قدره (--) ريال، ثم سددت مبلغ تمويل للبنك (أ) قدره (--) ريال، ومستحقات أخرى بمبلغ قدره (--) ريال، إضافة إلى سداد مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب بمبلغ قدره (--) ريالا؛ وفقاً لما ورد في تقرير إنهاء الصندوق، ونتج عن التصفية خسارة لمالكي الوحدات بنسبة ((--)%) من رأس المال المستثمر، ثم قامت الشركة المدعى عليها بتوزيع الباقي من حصيلة التصفية وقدره (--) ريال على مالكي الوحدات، الأمر الذي يتبين معه للدائرة أن المبلغ الذي تطالب به المدعية المتمثل في الباقي من رأس مالها هو نتيجة مشاركتها في الخسارة بنسبة ((--)%)، وحيث لم تقدم المدعية ما يثبت استحقاقها لما تدعيه من أرباح أو توزيعات أو ما تبقى مما دفعته للاشتراك في الصندوق محل الدعوى، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طلبات المدعية في هذا الشأن.

أما ما يتعلّق بما طالبت به المدعية من تعويضها عن المدة التي استمر الصندوق فيها (إحدى عشرة سنة)، وحيث لم تبين المدعية الأساس النظامي الذي تستند إليه في هذه المطالبة، فإن الدائرة تنتهي إلى رفض هذا الطلب.

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

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

رفض طلبات المدعية.