



قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
45/117	رقم 5141/ل/د/2024 لعام 1445هـ	1445/11/07هـ الموافق 2024/05/14م
نوع الدعوى	التصنيف	سبب النهائية
مدنية	صندوق استثمار عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدم إلى الدائرة بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "في تاريخ (--)م تم الاتفاق على الاستثمار من المدعي مع الشركة المدعى عليها بمبلغ وقدره (3,570,000) ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف ريال سعودي ويساوي عدد وحدات (350,000) ثلاثمائة وخمسون ألف وحدة، للاستثمار بالمشاركة لشراء وتملك قطع أراضي متجاورة بمساحة إجمالية قدرها (1849.54) متر مربع وتكون نسبة التملك للاستثمار 100% لمدة سنة وبعدها توزع الأرباح ورأس المال. وإلى حينه لم يتم تقديم أي بيان يوضح الأرباح أو قيمة شراء المساهمة أو قيمة تملكها وعند سؤال الشركة ترد شفهيّاً بأن المساهمة بها خسائر تتجاوز 40% وذلك مخالف للواقع حيث أن العقار من تاريخ المساهمة إلى حينه ارتفعت قيمته ولا يوجد أي خسارة بل أرباح، حسب ما نراه من ارتفاعات في السوق العقاري ومن الغير المنطقي ما صرّحت به المدعى عليها وعند مطالبي برقم الصك أو صورة منه للتأكد من قيمة الشراء لمعرفة كم يساوي نصيبي من مبلغ المدفوع ومطابقته مع قيمة المساهمة تم إخفاؤه عني مما أثار ذلك الشك والريبة في احتمالية وجود تلاعب أو احتيال لأخذ أموال بالباطل في هذه المساهمة ولا زالت جميع المعلومات مبهمّة. مخالفات في بنود العقد: 1- لم يتم الالتزام بالمدة المحددة. 2- لم يتم صرف الأرباح. 3- لم يتم إعادة رأس المال. 4- لم يتم الإفصاح عن أي معلومة عن هذه المساهمة سوا إنها خسرانة. الطلبات: 1- الإفصاح عن قيمة الشراء الفعلية في وقت الشراء. 2- تعديل الحصص حسب القيمة الفعلية في وقت الشراء. 3- صرف الأرباح حسب الحصص الفعلية. 4- إرجاع رأس المال. 5- أتعاب المحاماة" (وأرفق ما يستشهد به).

وفي تاريخ 1445/02/27هـ تم تزويد المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرافقاتها، مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1445/03/18هـ تم التعقيب على المدعى عليها بطلب تقديم جوابها عن صحيفة الدعوى.

وفي تاريخ 1445/03/20هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "نفيد سعادتك أن العمل جارٍ على إعداد مذكرة الرد على صحيفة الدعوى، ونظراً لطبيعة الدعوى وتطلبها المزيد من الوقت للتنسيق مع الشركة المدعى عليها لتقديم الرد الوافي على صحيفة الدعوى، فإننا نلتمس من سعادتك منحنا مهلة إضافية لمدة أربعة عشر يوماً من تاريخ قيد الخطاب، لنتمكن من إعداد الرد على صحيفة الدعوى وتقديمه إلى اللجنة".



وفي تاريخ 1445/04/01هـ، وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: عدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ولائياً بنظر الدعوى: أ- يتضح من وقائع صحيفة الدعوى بأن المدعى عُرِضت عليه الأرض محل الدعوى للاستثمار بها، وبعد موافقته وقّع على العقد ثم فوض من خلاله المدعى عليها صراحةً باستثمار المبلغ في الأرض محل الدعوى وقامت المدعى عليها بتنفيذ العقد واستثمرت أموال المدعى في الأرض وفقاً لما هو متفق عليه، وباستثمار المبلغ في الأرض أصبح المدعى شريكاً في الأرض محل الدعوى، وأصبح يتعامل مع المدعى عليها بصفته تلك، ثم أقام هذه الدعوى مُطالباً باستعادة مبلغ المشاركة وصرف الأرباح وتعديل الحصص في العقار؛ وهو ادعاء يتعلق بمنازعة بين شركاء في العقار لاسيما وأن الاتفاقية وقعت بهدف المشاركة في الأرض محل الدعوى ثم بيعها فقط، وفقاً لما نصّ عليه في البند الثامن 'استراتيجية الاستثمار' من العقد 'تتلخص استراتيجية الاستثمار في المشاركة بشراء وتملك قطع أراضي متجاورة وليست بهدف إنشاء صندوق أو وعدٍ بتحويل المبلغ إلى صندوق. وتأكيداً على ذلك فقد جاء في البند الثالث من العقد 'استثمارات العميل' النص الآتي: 'ويكون الغرض من هذا الإيداع أن يستثمر الطرف الثاني هذا المبلغ في المشاركة في العقار الموضح في التمهيد أعلاه كاستثمار مباشر' وهذا يثبت أن العقد موقع بهدف وحيد وهو أن يكون المدعى أحد ملاك الأرض محل العقد، وليس دخوله كمالك أو مستثمر في صندوق عقاري. ب- لا وجود للورقة المالية في هذا الاستثمار نهائياً مما يؤكد بأن هذه الدعوى تخرج عن نطاق نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، المحدد في المادة الثلاثون من نظام السوق المالية الذي يتعلق بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام النظام ولوائحه التنفيذية، حيث لم يشمل النظام أو اللوائح التنفيذية تنظيماً يتعلق بملكية العقار؛ في حين أن الاختصاص في هذه النزاعات يقع بشكل خالص للمحاكم العامة بموجب المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية؛ لاسيما وأن المدعى يطلب تعديل الحصص في العقار وهو طلب خارج عن اختصاص اللجنة. الأمر الذي يؤكد بأن هذه الدعوى من قبيل المنازعات العقارية التي تختص المحاكم العامة بنظرها بموجب المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على (تختص المحاكم بنظر جميع الدعاوى ... ولها بوجه خاص النظر في الآتي: (أ) الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى قيام المنافع، أو الإخلاء، أو دفع الأجرة، أو المساهمة فيه...'. ثانياً: مدة المشاركة في الأرض محل الدعوى: أ- بداية نفيد سعادتك بأن المدعى عليها قد نفذت هذه الاتفاقية واستثمرت مبالغ العميل في الأرض وبذلك تكون المدعى عليها قد التزمت بالاتفاقية والمتمثل باستثمار هذه المبالغ في العقار المحدد بالاتفاقية، وأصبح المدعى شريكاً في هذا العقار. ب- حدّد البند الثاني من الاتفاقية مدة الاستثمار بالنص الآتي: '... وتسري هذه الاتفاقية حتى نهاية الاستثمار في الفرصة العقارية' وينتهي الاستثمار وفقاً للبند المحددة بالبند الثامن من الاتفاقية، ونشير والتي جاء فيها ما نصّه: 'ملاحظة يحق للطرف الأول تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض حسب ما يحقق المصلحة ويتماشى مع السوق في حينه'. ولا يمس من ذلك ما قدمه المدعى في لائحة الدعوى ونصّه: '...وتكون نسبة التملك للاستثمار 100% لمدة سنة وبعدها توزع الأرباح ورأس المال...' حيث أن ذلك اقتطاع جزئي من العقد دون النظر إلى باقي الفقرات التي توضح بأن هذه المدة المحددة هي (فترة متوقعة) فقد نصت الفقرة الثالثة من البند الثامن على: 'في حال لم يتم الانتقال للمرحلة الثانية خلال الستة أشهر الأولى فسيتم الاكتفاء بالمرحلة الأولى والتخارج حسب المدة الزمنية المتوقعة (سنة واحدة)'، مما يؤكد لمقام اللجنة بأن المدة هي فترة متوقعة وليست فترة إلزامية حسب النص الوارد بالاتفاقية. ج- إضافة إلى ذلك فإنه لا يمكن للمدعى عليها أن تندفع في بيع الأرض محل الدعوى بما يُلحق هبوطاً جسيماً بقيمة الأرض وبما يضر بمصلحة المشاركين في الأرض، لاسيما وأن سوق العقار في (أ) يشهد مرحلة انخفاض الأسعار، وهذا ما أكدته تقارير المقيمين المعتمدين والتي تثبت جميعها بأن الأسعار في مرحلة



انخفاض منذ تاريخ شراء الأرض ولذا فإن المُدعى عليها تتصرف بما يحقق مصلحة المشاركين في الأرض حفاظاً على أموالهم وأملاً في أن الفترة القادمة ستشهد صعوداً وارتفاعاً بالأسعار في منطقة محل الأرض. ثالثاً: أكد العقد على أحقية المُدعى عليها بتعديل استراتيجية الاستثمار: أكد العقد على أحقية المُدعى عليها بالتصرف وتعديل استراتيجية الاستثمار بما يحقق المصلحة ووفق تغيرات السوق حيث ورد في البند (الثامن) من العقد حيث ورد ما نصه: 'ملاحظة: يحق للطرف الأول - المُدعى عليها - تعديل استراتيجية الاستثمار في الأرض بما يحقق المصلحة وبما يتماشى مع السوق في حينه'. مما يتأكد معه بأن العقد محل الدعوى أعطى الصلاحية للمدعى عليها بالتصرف بما يحقق المصلحة للمشاركين في العقار، ووفقاً لتغيرات السوق. وقد واجهت الأرض الكثير من العقبات أهمها: (مشكلة دمج الصكوك والركود العقاري واستخراج تصاريح الهدم وتصاريح البناء، والإشاعة بنزع الملكية، وفترة كورونا، ورفض المحكمة البيع على جهة وقفية...). وكل من هذه الإجراءات تتضاعف صعوبتها وعقباتها نظراً لوقوع الأرض في منطقة قريبة جداً من (--): وفيما يلي نوضح بعضاً من الإشكاليات التي واجهت الأرض وجهود المُدعى عليها في حلها: 1- الإجراءات المعقدة لإفراغ صكوك العقار محل الأرض (7 إفراغات)، ومن ثم قيام المُدعى عليها بدمج صكوك الأراضي ومن ثم تحديثها من الصكوك اليدوية إلى صك إلكتروني والتي تطلبت وقتاً وجهداً من المُدعى عليها لحلها وضبطها في سجلات كتابة العدل. 2- الركود العقاري الذي واجهته الأرض بعد شراء المُدعى عليها للأرض استناداً إلى التقارير الصادرة من المقيمين المعتمدين، وذلك بسبب التأخر في تنفيذ المشاريع، والتخوف من نزع منطقة المشروع أو إيقافها لغرض التطوير من قبل الدولة وبالتالي صعوبة التفاوض مع المستثمرين نظراً لقرب الأرض من (--). مما تسبب في الركود، ولعلاج هذه المشكلة: قامت المُدعى عليها باستخراج رخصة البناء للأرض وذلك كله بهدف رفع قيمة الأرض السوقية، وتسهيل تسويق وبيع الأرض. كما قامت المُدعى عليها باستخراج تصريح الهدم وبدأت في إجراءات الهدم والإزالة لتحسين شكل الموقع وذلك بهدف رفع قيمة الأرض السوقية وتسريع وتسهيل التسويق للأرض لبيعها. كما تواصلت المُدعى عليها مع عددٍ من المستثمرين الراغبين في شراء الأرض وحصلت على عرض من أحدهم بالشراء وتمت الإجابة عن جميع استفساراته إلا أنه لم يمتض في الشراء. تمكنت المُدعى عليها من الاتفاق على بيع الأرض لإحدى الجهات الوقفية -إلا أن محكمة الاستئناف وبعد تداول الجلسات لمدة طويلة في المحكمة الابتدائية والاستئناف- حكمت برفض عملية الشراء من قبل الوقف، ومن المعلوم بأن موافقة المحكمة لازمة قبل أي تصرف في الأموال الوقفية. كما قامت المُدعى عليها بالتواصل مع عددٍ من المطورين للدخول في شركات معهم لبناء الأرض كخطوة أولية قبل عرض ذلك على المشاركين بالأرض إلا أنها لم تتم نظراً لعدم الاتفاق على صيغ تحمي كافة الأطراف. كما قامت المُدعى عليها بتوقيع عقد تسويق حصري مع كبرى شركات التسويق العقاري في المنطقة محل الأرض إلا أنها لم تستطع بيع العقار. كما قامت المُدعى عليها بالتواصل مع العديد من الجهات لعقد مزاد على الأرض وتزويدهم بكافة المستندات ومن خلال المتابعة إلا أن ذلك لم يتم بسبب تخوفهم من عقد مزاد نظراً لظروف السوق وظروف جائحة كورونا. 3- كما أن انتشار جائحة كورونا وتعذر توافد (--). وبطء وتيرة تنفيذ المشاريع داخل المنطقة محل الأرض به كان لها أثر قوي بانخفاض النشاط العقاري في منطقة محل الأرض، كما كان للجائحة تأثير اقتصادي مماثل على المستثمرين الراغبين في الدخول في استثمارات جديدة وعلاوة على ذلك، فإنه كانت هناك شائعات بأن المنطقة محل الأرض سيتم نزعها من قبل الدولة لإقامة مشاريع تطويرية عليها، كل هذه الظروف تسببت بإحجام المشترين عن تقديم عروضهم. 4- منذ تاريخ شراء الأرض والمُدعى عليها كانت ومازالت تعمل جاهدة لتسويق الأرض ومحاولة بيعها بأعلى قيمة ممكنة، وتعمل جاهدة على البحث عن مشترٍ للأرض، كما أن المُدعى عليها قامت بتجديد جميع الرخص المنتهية خلال الفترة الماضية مثل رخص البناء ورخص الهدم حرصاً منها على تسهيل عملية البيع للمشتريين المحتملين لرفع قيمتها



السوقية، ولا تزال المدعى عليها حالياً تجري عدداً من المفاوضات مع المشتريين أو شركات المزادات العامة لتسويق الأرض وبيعها بأعلى قيمة ممكنة. رابعاً: لا صحة لعدم الإفصاح للمدعي عن معلومات المساهمة. زعم المدعي بأن المدعى عليها لم تقم بالإفصاح له عن أي معلومة تخص المساهمة في حين أنه في ذات الوقت قام بإرفاق كشف حساب موجه له يوضح فيه قيمة المساهمة! كما أنه ذكر في صحيفة الدعوى بأن الشركة كانت ترد على استفساراته فيما يتعلق بالمساهمة، وهذا تناقض واضح وصريح وثبت عدم صحة مزاعم المدعي في هذا الشأن، وتؤكد المدعى عليها بأنها على تواصل دائم مع المدعي وبأنها تجيب على كافة استفساراته. الطلبات: نطلب من مقام اللجنة الموقرة الآتي: أ- بصفة أصلية: الحكم بعدم اختصاص اللجنة بنظر الموضوع. ب- بصفة احتياطية: رد دعوى المدعي لانتفاء أركان المسؤولية العقدية، أو المسؤولية التقصيرية".

وفي تاريخ 1445/04/02 هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه عنها. وفي تاريخ 1445/04/08 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصه: "أولاً: تقدمت المدعي عليها بردها المتضمن عدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية بنظر الدعوى ولائياً مخالفاً ما جاء في بنود العقد والنصوص النظامية المنظمة لجهة (أ) وفقاً للآتي: أ- استند رد المدعي عليها على إعادة تكييف العقد ومحاولة إخراجه من اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، متجاهلةً لما جاء في بنود العقد بالبند (التاسع: أحكام متفرقة) وحيث يتضح بما جاء في الاتفاقية المبرمة بين موكلي والمدعى عليها أن المدعى عليها شركة مرخصة من جهة (أ) وهذا أحد الأسباب لثقة موكلي بالاستثمار معهم بهذا العقد الموضحة بشروطه على أن تكون هذه الاتفاقية خاضعة لأنظمة ولوائح جهة (أ) وتكون هي المرجع في حال وجود خلاف لا سمح الله ، ولقول النبي صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم)، كما يتضح من بنود وشروط العقد المبرم أن هذا العقد خاضع لاختصاص لجنة الفصل في المنازعات الأوراق المالية. ب- استند رد المدعى عليها على عدم وجود للورقة المالية في هذا الاستثمار نهائياً متجاهلة بنود العقد وأنها خاضعة لاختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، ويتضح هنا مماطلة المدعى عليها لعدم صرفها أرباح موكلي وإرجاع رأس ماله وحيث فيه مخالفة لقول الرسول صلى الله عليه وسلم (مطل الغني ظلم). وما جاء بردهم بمطالبة تعديل الحصص في العقار لمحاولة تغيير وقائع الدعوى وقلب الحقائق من حصص في مشروع استثماري إلى تملك في عقار فذلك غير مقبول من شركة مرخصة من جهة (أ) بل يوضح مماطلتهم ومحاولتهم من التهرب عن صرف الأرباح ورأس المال، وما يخص تعديل الحصص فهذا الطلب لإبراء ذمة المدعى عليها من أكل أموال الناس بغير حق لوضوح وجود تلاعب في المساهمة من وقت شراء العقار إلى حينه. ثانياً: مدة المشروع المتفق عليها سنة واحدة: جاء في العقد أن بداية المساهمة كان في (--)م على أن تكون مدة الاستثمار في المساهمة سنة واحد حسب الاتفاق ولها الآن ما يزيد عن 9 سنوات من عدم صرف الأرباح أو إرجاع رأس المال أو حتى الإفصاح عن المساهمة مما خالفوا البند الخامس من العقد (تحويل أي أرباح موزعة إلى حساب العميل + إرسال تقرير ربع سنوي إلى العميل). يتضح من رد المدعى عليها محاولة في التملص من التزاماتها المتفق عليها، حيث أقرت بالمدة المتفق عليها بالمساهمة ولكن حاولت التملص في تمديد مدة العقد بطريقة غير مشروعة بقولها إن موكلي أصبح شريكاً بالأرض وذلك غير صحيح ونطلب منهم تقديم صك الأرض ليتضح لفضيلتكم عدم تملك موكلي أي نسبة بصك الأرض واستثماره المباشر وهذا الادعاء مثل ما سبقه من ادعاءات عارية من الصحة لمحاولة المطل والتملص عن دفع ما في ذمتها المالية. ثالثاً: رداً على أحقية المدعي عليها بتعديل استراتيجية الاستثمار إذا سلمنا أن للمدعى عليها أحقية تعديل استراتيجية الاستثمار قطعاً لا دخل له في مدة الاستثمار حيث أنه محدد المدة بسنة واحدة، كما يتضح عدم التزام المدعى عليها ببذل العناية اللازمة لتحقيق مصلحة هذه المساهمة وهذا التقصير يقع على عاتق المدعى عليها بتعويض



موكلي عن عدم بذلها العناية اللازمة لمراعاة مصلحة المساهمة كما ورد في ردها بحصر البيع على إحدى الجهات الوقفية دون غيره في تلك الفترة. حيث أن وقت شراء العقار محل المساهمة في سنة (--)م كانت الأسعار يعادل نصف أسعار وقتنا الحالي مما يوضح أن المساهمة يجب أن يكون لها أرباح عالية. رابعاً: لا صحة لإفصاح المدعى عليها بإرسال التقارير الربع سنوية، يتضح استمرار المدعى عليها بتزييف الوقائع وأقرت (بتزويد المدعي عن استفساراته) حيث يتضح منها عدم تزويد موكلي بأي تقرير وعند تقدم موكلي لاستفسار يتم الرد عليه بمعلومات بسيطة ومخالفة للواقع وإيهام موكلي بخسارة المساهمة، وإثبات ذلك نطلب تقدم المدعى عليها بالتقارير المرسلة لموكلي. خامساً: تلاعب المدعى عليها بصندوق (أ) محل المساهمة: ليتضح لسعادتك مدى التلاعب بالمساهمة وأكل أموال الناس بالباطل سيتم توضيح أن المدعى عليها تصرفت بنسبة كبيرة من محل المساهمة ولا زالت تماطل وتتملص عن حق موكلي بمخالفتها الأنظمة الشرعية والمرعية وشرحها بالآتي: أ- في العقد المرفق تملك محل المساهمة بنسبة 100% ويتبين من كشف الحساب بأن قيمة الأصول تقدر بقيمة (51,635,393) واحد وخمسون مليون وستمئة وخمسة وثلاثون ألف وثلثمائة وثلاثة وتسعون ريالاً وبعدد وحدات قدرها (5,610,000) خمسة مليون وستمئة وعشرة آلاف وحدة وحيث أن قيمة الشراء الموضحة بالكشف تتنافى مع قيمة العقار في سنة (--)م مما يستوجب من اللجنة المقررة تعيين هيئة الخبراء لرصد التلاعب في أسعار المساهمة. ب- تم تزويدنا من المدعى عليها بملف عن جميع محافظ الشركة المدعى عليها صندوق (ج) حيث أنه بالجدول المرفق بالصفحة الثالثة يتضح أن نسبة تملك الصندوق لصندوق (أ) بـ 5% حيث أن ما نسبته 95% من محل المساهمة لم يعد ملك للمحافظة ولا علم لموكلي ماحل بهذه النسبة الكبيرة من محل المساهمة. بناءً على ما سبق بيانه وإيضاحه يتضح لسعادتك بأن المدعى عليها تخفي حقائق المساهمة مما يعد تلاعباً في المساهمة وأكل أموال الغير بالباطل. لذا نأمل بإلزام المدعى عليها بتسليم صورة الصك ليتضح فيها قيمة شرائهم للمساهمة محل الدعوى في عام (--)م، لمقارنتها مع تقرير الخبير. الطلبات: 1- الإفصاح عن قيمة الشراء الفعلية في وقت الشراء. 2- تعديل الحصص حسب القيمة الفعلية في وقت الشراء. 3- صرف الأرباح حسب الحصص الفعلية. 4- إرجاع رأس المال". وفي تاريخ 1445/04/09هـ تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابها عنها.

وفي تاريخ 1445/04/11هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "أولاً: نؤكد على عدم اختصاص لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، حيث إن هذه الدعوى هي من قبيل المنازعات العقارية التي تختص المحكمة العامة بنظرها وذلك بموجب صريح نص المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية. كما نؤكد بأنه لا وجود للورقة المالية في هذه الدعوى حيث إن الاتفاقية وقعت بهدف مشاركة المدعي في الأرض ثم بيعها فقط وذلك دون أن يكون هناك إنشاء لصندوق عقاري أو وعدٍ بتحويل المبلغ إلى صندوق، وتأكيداً على ذلك فقد نص البند (الثامن) من استراتيجية الاستثمار من العقد على (تتلخص استراتيجية الاستثمار في المشاركة بشراء وتملك قطع أراضي متجاورة في منطقة محل الأرض). ولا يمس من ذلك ما أورده المدعي من أن المدعى عليها شركة مرخصة من جهة (أ) إذا لا يعني لزماً وتبعاً لذلك أن تكون أي دعوى قضائية تقيد ضدها تنظر أمام لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية، والصحيح هو النظر إلى موضوع الدعوى والخلاف الناشئ بين الأطراف والتي أوضحنا مضمونها بمذكرتنا في البند أولاً من مذكرتنا السابقة، كما لا يمس من ذلك ما أورده من أن الاتفاقية نصت على الرجوع لأنظمة ولوائح جهة (أ) حيث إن هذا النص مجتزأ والنص الصحيح كاملاً (تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية، وأنظمة ولوائح جهة (أ)) وعلاوةً على ذلك كله فإن المعتبر في الاختصاص القضائي ليس الشرط بين طرفي العقد على المحكمة المختصة والأنظمة الخاضعة لها،



وإنما موضوع النزاع بين طرفي الدعوى كما أوضحنا ذلك سلفاً. جاء بالمادة (57) من نظام المرافعات الشرعية ما نصه: 'الدفع بعدم اختصاص المحكمة لانتفاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها،...؛ يجوز الدفع به في أي مرحلة تكون فيها الدعوى وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها'. ثانياً: فيما يتعلق بمدة المشروع فقد سبق الرد عليه بالبند ثانياً وثالثاً من مذكرتنا السابقة ولم يقدم المدعي جواباً ملائماً ونحيل إليها تلافياً للإطالة. ثالثاً: نؤكد على ما جاء بالبند الثامن من العقد والذي أعطى الصلاحية للمدعي عليها بالتصرف بتعديل استراتيجية الاستثمار وتمديد مدة الاستثمار وذلك وفقاً لمصلحة المشاركين في الأرض وبما يتماشى مع السوق، ولا صحة لما ذكره المدعي من أن المدعي عليها لم تبذل العناية اللازمة لتحقيق مصلحة المشاركين في الأرض وذلك بحصر البيع على جهة وقفية دون غيرها، حيث إن الجهة الوقفية هي أحد محاولات البيع الذي كانت المدعي عليها تسعى لإتمامها، كما تجاهل المدعي جميع ردودنا المتعلقة بالعقبات التي واجهت الأرض والإجراءات التي اتخذتها المدعي عليها بشأن ذلك. رابعاً: لا صحة بأنه يجب أن يكون اسم المدعي مكتوباً بصك الأرض لإثبات استثماره المباشر فيها، ولم يتم الاتفاق على إفراغ الأرض للمدعي، وإنما الصحيح هو ما ورد بصريح نصوص الاتفاقية من استثمار المدعي في الأرض ومن ثم إعادة بيعها بعد ذلك بناء على ما تحققه مصلحة الاستثمار، وقد منحت المدعي عليها للمدعي ما يثبت استثماره بالأرض وذلك بكشف الحساب الذي أرفقه المدعي. خامساً: لا صحة لما ذكره المدعي من وجود تلاعب بالمساهمة، والصحيح أن المعلومات موضحة ويثبت ذلك ما قدمه المدعي من مستندات".

وفي تاريخ 1445/07/23 هـ خاطبت الدائرة المدعي بطلب تزويدها بتاريخ تحويل مبلغ الاستثمار إلى الشركة المدعي عليها مع تقديم ما يثبت ذلك من كشف أو إيصال تحويل -2 كشف يوضح سعر تقييم الوحدة في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار فيه (التاريخ بعد مرور سنة من تاريخ تحويل مبلغ الاستثمار).

وفي تاريخ 1445/07/26 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصه: "بخصوص القضية المنظورة لديكم وبناءً على موعد المهلة المنتهية بتاريخ (--م)، للرد على استفساركم عليه نأمل من فضيلتكم إعطاءنا مدة (10) أيام للرد على استفساركم".

وفي تاريخ 1445/08/01 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعي، جاء فيها ما نصه: "بناءً على طلب لجننتكم الموقرة بإحضار ما يثبت سداد مبلغ مساهمتنا في صندوق (أ) بمنطقة محل الأرض وكشف حساب في تاريخ التصفية المفترض بعد عام حسب بنود الاتفاقية الموقعة مع الشركة المدعي عليها، نتشرف بأن نرفق لكم كشف حساب من البنك موضح به المبلغ المحول للشركة المدعي عليها للاستثمار في صندوق (أ) والمبلغ المتبقي للاستثمار في صندوق آخر ونرفق لكم أيضاً كشف حساب بتاريخ (--م)، حيث تعذر إحضار الكشف المطلوب في التاريخ المحدد لتعنت الشركة المدعي عليها في تزويدنا به (حسب الإيميلات المرفقة)".

وفي تاريخ 1445/08/29 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعي عليها، جاء فيها ما نصه: "تأكيداً لما سبق أن ذكرناه في مذكرتنا على أن المدعي عليها كانت ومازالت تعمل جاهدة للعمل على مصلحة المستثمرين في الأرض محل الدعوى والعمل على تسويق الأرض محل الدعوى ومحاولة بيعها بأعلى قيمة ممكنة، والعمل على البحث عن مشترٍ لها بعد أن قامت بتجديد جميع الرخص المنتهية خلال الفترة الماضية، وما أوردناه من الاستناد إلى البند 'الثامن' من الاتفاقية والذي ينص على (أحقية المدعي عليها بتعديل استراتيجية الاستثمار بما يحقق مصلحة المشاركين في العقار وبما يتماشى مع السوق في حينه) وحيث أن المدعي عليها كانت في الفترة الماضية تجري عدداً من المفاوضات مع المشتريين وشركات المزادات العامة لتسويق الأرض وبيعها بأعلى قيمة ممكنة، فإننا نفيديكم بأن المدعي عليها قد اتفقت مع



شركة (ب) بتاريخ (--) م على أن تقوم شركة (ب) ببيع الأراضي (صندوق (أ)) بطريق مباشر أو عن طريق المزاد العلني وفقاً لمصلحة الشركة المدعى عليها، وقد قامت الشركة بتوقيع عقد بذلك لإنهاء بيع العقار قبل (--) هـ . (مرفق نسخة)، وقد وقعت المدعى عليها هذا العقد استمراراً لجهود الشركة في العمل على مصلحة المستثمرين وحرصاً منها على تحقيق أكبر قدر من الربح لمصلحتهم" (وأرفق ما يستشهد به). وفي تاريخ 1445/09/16 هـ خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها بالتقرير ربع السنوي الذي يبين قيمة الاستثمار في صندوق (أ) وذلك للربع الثاني المنتهي في (--) م، على أن يوضح التقرير صافي قيمة أصول صندوق (أ) في ذلك التاريخ.

وفي تاريخ 1445/10/08 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من وكيل المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه: "حيث وردنا من مقام الدائرة الاستفسار الآتي '... وحيث أن نظر الدعوى يتطلب تزويد الدائرة بالتقرير الربع سنوي الذي يبين قيمة الاستثمار في صندوق (أ) وذلك للربع المنتهي في 2015/06/30 م، على أن يوضح التقرير صافي أصول صندوق (أ) في ذلك التاريخ...' وفيما يلي جوابنا على ذلك: نفيد سعادتكم بأنه وفقاً للتقرير الربع سنوي عن الفترة المنتهية في (--) م فإن صافي قيمة الأصول في صندوق (أ) كان (--) ريالاً، كما يبين التقرير أن مجموع الوحدات عددها ()، وسعر الوحدة (--)".

وفي تاريخ 1445/10/12 هـ تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، مع طلب جوابه عنها. وفي تاريخ 1445/10/16 هـ وردت الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصّه: "هناك ملاحظات تستلزم الرد والإيضاح من جانبنا حتى تكون الصورة واضحة أمام لجنّتكم الموقرة وهي كالتالي: 1. لم يتم إرفاق أي كشوف حساب وتم الاكتفاء بكتابة أرقام فقط. 2. سبق أن تم إبلاغ سعادتكم أن الشركة المدعى عليها رفضت تسليمنا كشف حساب بتاريخ (--) م مما حدا بنا إلى إرفاق كشف حساب بتاريخ (--) م حسب المتوافر لدينا لأنهم لم يلتزموا ببند الاتفاقية المبرمة معهم بتزويدنا بكشوف حساب ربع سنوية وطلبوا منا أن تكون طلباتنا عن طريق لجنّتكم الموقرة. ولا يخفى على سعادتكم عدم إرفاق كشف حساب من قبل المدعى عليها يثير الريبة بالإضافة إلى التفاوت في سعر الوحدة بين التاريخين (9.7667) ريال و (12.44) ريال للتهرب من سعر التقييم العادل. ويتضح من هذه التصرفات ما نعانیه من الشركة المدعى عليها طوال فترة المساهمة. ونود الإحاطة بأن سعر الأراضي ب(أ) في ارتفاع مستمر ويفترض انعكاسه في سعر تقييم الوحدة بمحفظة صندوق (أ) بالمنطقة محل الأرض. كما نرغب بتوضيح أن المساهمة لازالت قائمة ونكرر مطالبتنا بالسعر الحالي اسناداً على أن المساهمة لم يتم التصرف بها أو تصفيتها أو توزيع الحصص والأرباح من تاريخ (--) م إلى الآن وعليه نرغب أن يعاد تقييم الوحدة بالوقت الحالي".

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

الأسباب

حيث إن المدعي يهدف من دعواه إلى استرداد استثماره مع إحدى مؤسسات السوق المالية، فإن هذه الدعوى تُعدّ من الدعاوى التي تدخل في اختصاص اللجنة بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/30 والتاريخ 1424/6/2 هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنّه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في قيامه بتاريخ (--) م بإبرام اتفاقية إدارة محفظة خاصة مع الشركة المدعى عليها، على أن يقوم المدعي بفتح حساب استثماري لدى المدعى عليها



بغرض الاستثمار في فرصة عقارية؛ من خلال المشاركة في تملك قطع أراضٍ متجاورة بالمنطقة محل الأرض بمبلغ قدره (3,570,000) ريال أي ما يعادل (350,000) وحدة، على أن تكون المشاركة في العقار كاستثمار مباشر لمدة سنة ومن ثم يتم بيعه وتوزيع الأرباح ورأس المال، وهو يعترض على عدم قيام الشركة المدعى عليها بتقديم أي بيانات عن الاستثمار محل الدعوى وادعائها وجود خسائر تتجاوز 40% بالرغم من وجود ارتفاع في السوق العقاري، بالإضافة إلى عدم التزامها بالمدة المحددة وعدم توزيع الأرباح وإعادة رأس المال وعدم إفصاحها عن أي معلومة بشأن المساهمة محل الدعوى، ويطلب إلزام المدعى عليها بتوزيع الأرباح وإعادة رأس المال، ودفعت المدعى عليها بعدم اختصاص اللجنة بنظر الدعوى لكون الاتفاقية متعلقة بالمشاركة في عقار ثم بيعه، وليس بهدف إنشاء صندوق أو وعد بتحويل المبلغ إلى صندوق، ولا يوجد أي أوراق مالية، فضلاً عن قيام المدعى عليها بتنفيذ الاتفاقية وشرائها للأرض محل الاتفاقية، وأن المدة الواردة في الاتفاقية هي مدة متوقعة وليست إلزامية، إضافة إلى أن الاتفاقية أجازت للمدعى عليها التعديل على استراتيجية الاستثمار وفقاً لما تراه وبما يحقق مصلحة المشاركين في العقار، علاوة على عدم صحة ما ذكره المدعي من عدم إفصاحها عن معلومات المساهمة نظراً إلى تزويدها المدعي بكشف الحساب المرافق لصحيفة دعواه، وطلبت الحكم بعدم الاختصاص، وبصفة احتياطية رد الدعوى لانتفاء أركان المسؤولية في مواجهتها، وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وبإطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وما قُدم فيه من مستندات، وعلى الاتفاقية محل الدعوى المتضمنة في بند التمهيد ما يلي: "حيث أن الطرف الثاني وهو بكامل أهليته المعتبرة شرعاً ونظاماً، يرغب في فتح حساب استثماري لدى الشركة المدعى عليها للاستثمار في فرصة عقارية منشئة بالمشاركة في شراء وتملك قطع أراضي متجاورة بالمنطقة محل الأرض بمساحة إجمالية قدرها (1849.54م2) واستكمال إجراءات الإفراغ ومن ثم بيعها"، والمتضمنة في الفقرة (2) من البند الرابع ما يلي: "أتعاب إدارة: يتم احتساب أتعاب إدارة بواقع 2% سنوياً، من القيمة الصافية للأصول المدارة وتسدد للطرف الأول عند تصفية الفرصة العقارية"، وفي الفقرة (3) من ذات البند التالي: "أتعاب حسن أداء: 20% من أي عائد يزيد عن العائد على الاستثمار السنوي مقداره (20%)، على أن تحتسب المدة بداية من تاريخ انتهاء الاشتراك في الصندوق وتدفع عند تصفية الفرصة العقارية المستثمر بها"، وبإطلاعها على كشف الحساب الاستثماري المرفق من المدعية، المتضمن جدولاً يوضح معلومات الصندوق ورد فيه ما يلي:

اسم الصندوق	العملة	صافي قيمة الأصول	إجمالي عدد الوحدات	تاريخ التقييم
صندوق (أ)	SAR	51,635,393.70	5,610,000.00	10-30-2022
صندوق (ب)	SAR	153,383,972.44	15,312,843.17	01-01-2023
المجموع			20,922,843.17	

وحيث إن إعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها القانوني الصحيح من اختصاص قاضي الموضوع، دون أن يتقيد بما يخلعه عليها الخصوم من أوصاف، وحيث عرّفت لائحة صناديق الاستثمار العقاري صندوق الاستثمار العقاري بأنه: "برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق"، وعرّفت أيضاً قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها مصطلح (الوحدة) بأنه: "وحدة: حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها



تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق"، وحيث تبين للدائرة أن الاستثمار محل الدعوى هو في حقيقته إنشاء برنامج استثمار جماعي عقاري، تديره المدعى عليها مقابل رسوم محددة، ويهدف إلى تحقيق أرباح من خلال بيعها بسعر أعلى من مبلغ شرائها، مما تنتهي معه إلى أن الاستثمار في حقيقته هو صندوق عقاري لم يتم إنشاؤه وفق المتطلبات النظامية، وحيث إن المدعى عليها إحدى مؤسسات السوق المالية المرخص لها في ممارسة أعمال الأوراق المالية، مما يوجب عليها الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه، الأمر الذي يثبت معه للدائرة اخلال المدعى عليها بالالتزامات التنظيمية الواجب اتباعها.

وحيث تبين للدائرة من كشف الحساب المقدم من المدعي امتلاكه لوحدة في صندوق (أ) عددها (350,000) وحدة، بتكلفة قدرها (3,570,000) ريال، وحيث طلب المدعي إعادة رأس المال مع الأرباح، وحيث لا يتأتى للدائرة أعمال ذلك إلا بفسخ الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، فإن الدائرة باعتبارها قاضي الموضوع، وبما لها من سلطة في تقرير ما تراه محققاً للعدالة وكافياً لحماية السوق والمتعاملين فيه، وذلك بحسب كل حالة وما يكتنفها من ظروف وملابسات، قررت فسخ الاتفاقية بين الطرفين، وإلزام الشركة المدعى عليها بإعادة مبلغ المساهمة في الفرصة محل الاتفاقية والتعويض بما تحقق من أرباح وفقاً لتقييم المحفظة الأقرب بعد انتهاء الفترة المتوقعة للاستثمار وهي سنة من تاريخ الاستثمار في الفرصة.

وحيث إن احتساب التعويض والأرباح يكون بناءً على سعر تقييم الوحدة في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار، وحيث إنه وفقاً للمستندات المقدمة في ملف الدعوى فإن أقرب تقييم للمحفظة كان في تاريخ (--) م بمبلغ قدره (3,419,500) ريال، يمثل تقييم الوحدة في الربع الثاني من العام 2015 م بمبلغ قدره (9.77) ريال، وحيث إن قيمة الوحدة عند انتهاء الصندوق أقل من قيمتها عند الاشتراك، مما لم يثبت معه للدائرة وجود أرباح محققة، وحيث لم يقدم المدعى خلاف ذلك، فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها بأن تعيد للمدعي رأس ماله البالغ قدره (3,570,000) ريال.

وفيما يتعلق بطلب المدعي التعويض عن أتعاب المحاماة، فقد قُدرت الدائرة التعويض عن ذلك بمبلغ قدره ثمانية آلاف (8,000) ريال؛ وفقاً للمبدأ الذي استقر عليه قضاؤها.

أما باقي دفعات الطرفين، فإن الدائرة لم تجد أنها منتجة في الدعوى، مما يتعين معه الالتفات عنها.

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

أولاً: فسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعي والشركة والمدعى عليها.

ثانياً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف (3,570,000) ريال.

ثالثاً: إلزام الشركة المدعى عليها بأن تدفع إلى المدعي مبلغاً قدره ثمانية آلاف (8,000) ريال؛ تعويضاً عن أتعاب المحاماة.

رابعاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم